(01) AN DAS Abgegeben: 2018-10-31

Bezirksgericht Linz
Fadingerstraße 2
4020 Linz

(02) PARTEIEN

Kläger:
Swoboda Christian
Industriezeile 33d
4020 Linz

Beklagte:
Linz Service GmbH
Wiener Straße 151
4020 Linz

(03) WEGEN:

Beilage 1

Rechnung 2016/04 Mietzinsentschädigung € 2.890,--

(04) GILT BEI RECHTSANWALT: XXX

(05) IBAN BIC XXX

(06) KAPITALFORDERUNG:
€ 2.890,--

(07) ZINSEN:
€ 323,68

(08) KOSTEN:
Mahnung € 15,--

(09) SACHVERHALT: XXX

(10) BESCHREIBUNG UND HÖHE DES ANSPRUCHS:
-09- Durch Untersagung der Untervermietung entstand ein Schaden, des zu erhaltenden Mietzinses. Alle Kosten wie zB. Miete des Grundstückes oder Kanalgebühr mussten auch an Linz Service GmbH oder Linz AG bezahlt werden.

(11) HAFTUNG: XXX

(12) FORDERUNGSÜBERGANG: XXX

(13) ANGABEN ZUR ZINSBERECHNUNG:
Die Zinsen wurden mit 4% jährlich verrechnet.

(14) BEWEIS FÜR DIE RICHTIGKEIT DES VORBRINGENS:
Eigentümer des Gebäudes Industriezeile 33d und 33e ist zu 100% Christian Swoboda.

Beweis:

Beilage 2 Einreichplan Industriezeile 33d, Unterzeichnet: Christian Swoboda und Linz Service GmbH vom 2005-07-06

Beilage 3 Baubeschreibung Industriezeile 33d, Mag. Linz. Unterzeichnet: Christian Swoboda und Linz Service GmbH vom 2005-07-06

Beilage 4 Grundsteuerbescheid Mag. Linz vom 2012-12-18 Christian Swoboda Kundennummer 148960 Objekt Nr. 103723

Beilage 5 Mag. Linz Bauakte. Telefonat mit Dr. Englich LinzAG Rechtsabteilung. „Christian Swoboda ist Mieter der Liegenschaft“

Beilage 6 Linz AG Abwasser Einschreiben, vom 2017-12-19, an Christian Swoboda, Industriezeile 33d, 4020 Linz. Mit Kundennummer: 15034236

Beilage 7 Sachverständigen Gutachten für Immobilien. Dr. Walter Edtmaier vom 2016-08-29. Kündigung Prozess 8 C 1336/15g-29. Auf Seit 21 von 34 Superädifikat ist Christian Swoboda zu 100% als Gebäudeeigentümer ausgewiesen und **nicht** die Firma Safety Product Management GmbH.

(15) WEITERES VORBRINGEN:
Da zu 100% erwiesen ist das Christian Swoboda Eigentümer der Gebäude Industriezeile 33 d, 4020 Linz ist, dass auch vor Vertragsunterzeichnung ausdrücklich vereinbart wurde und somit alle dazu nötigen Schriftstücke von Linz Service GmbH unterzeichnet wurden.

Mit einer Kündigung des Mietvertrages der Safety Product Management GmbH Mieter – Linz Service GmbH Grundeigentümer durch ein Extremes lügen der Frau Dr. Englich Rechtsabteilung Linz AG und Hafendirektor der Linz AG Mag. Wöss in Pension wurde der Prozess gewonnen.

Beilage 8 Erkenntnis des OGH unter Punkt 4 nur eine Wohnung, Aussage der Lügner, dass ist gelogen wie es die Urkunden beweisen.

Beilage 3 Unterschrieben wurden zwei Wohnungen, sowie sie im Einreichplan Unterschrieben durch die Linz Service GmbH wurden.

Beilage 9 Gestaltungsbeirat Mag. Linz Planstudie des Projektes übergeben 2005-07-06 Aktennotiz.

Beilage 10 Das gesamte Objekt, zur Vermietung freistehend Gebäude 4 und Gebäude 5 mit gesamter Parkfläche.

Christian Swoboda
Industriezeile 33d
4020 Linz Austria

Tele: 0664 341 1700
Email: hafenlinz@gmail.com

EINSCHREIBEN
An die
Linz Service GmbH
Wiener Straße 151
4020 Linz

Linz am, 2018 09 29

RECHNUNG 2016 / 04

Vereinbarte Untervermietung aus Mietvertrag von 2005 07 08
Untersagung ohne Urteil und ohne Grund.
Vertrag zwischen Linz Service und Safety Product Management GmbH,
Baurecht für Einreich Plan – Unterzeichner Industriezeile 33d, 4020 Linz

Gebäude Eigentümer: Christian Swoboda, Industriezeile 33d 4020 Linz, stellt in Rechnung:
Entgangene Mieteinnahmen durch Untervermietung Untersagung!

Für Monat 2016 02 01 bis 02 29
Mietfläche ca. 225m2 Büro- und Wohnfläche,
ca. 48m2 Terrassenfläche, ca. 450m2 Asphaltierte Abstellfläche.

Netto.	€	2.890,--
Gesamt	**€**	**2.890,--**

Zahlbar innerhalb einer Woche ohne Abzug auf Konto:

C.S. Swoboda **IBAN:** **AT26 1500 0007 7140 7566** **€ 2,890,--**

Es wird von der Kleinunternehmer Regelung gebrauch gemacht.

Mit freundlichen Grüßen



christian swoboda

EINREICHUNG

AMTSSTÜCK

PROJEKT: NEUBAU EINER BETRIEBSANLAGE INTEGRIERT 2 BÜROGEBÄUDE MIT EINGELEGTER BETRIEBSWOHNUNG - HALLE UND AUSTELLUNG AUF GRUNDST. NR. 1428/49 KG LUSTENAU EZ

Akt Nr. 1

Magistrat der Landeshauptstadt Linz Anlagen- und Bauamt - 6. Juli 2005 mit ... Beilagen

BAUTEIL: GRUNDRISSE - SCHNITTE - LAGEPLAN

BEARBEITER:	DATUM:	MASSTAB:	DATEINAME:	PROJEKT/PLANNR.:
FIR	2005-07-05	1:100/1000	E001	SWOBODA/E001

BAUHERR:
SWOBODA CHRISTIAN
SCHILLERSTRASSE 45
4020 LINZ
TEL.: 0664/3411700

GRUNDEIGENTÜMER:
LINZ SERVICE GMBH.
FICHTENSTRASSE 7
4020 LINZ
TEL.: 0732/3400-0

LINZ SERVICE GMBH
HAFEN
A-4020 LINZ,
REGENSBURGERSTR. 7
TEL. 0043/70/3400-6940
FAX 0043/70/3400-6903
WWW.LINZAG.AT

PLANVERFASSER:
FEICHTINGER
WOHNUNGSEIGENTUMS GES.M.B.H.
SCHUBERTSTRASSE 27
4020 LINZ

BAUFÜHRER:
FEICHTINGER
WOHNUNGSEIGENTUMS GES.M.B.H.
SCHUBERTSTRASSE 27
4020 LINZ

BEHÖRDE:

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
UTC – Bautechnik
Dieser Bauplan liegt dem Gutachten / der Verhandlung vom
29. Sep. 2005
zu Grunde.

AMTSSTÜCK

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Anlagen- und Bauamt
- 6. Juli 2005
mit ..... Beilagen

BAUBESCHREIBUNG

zum Baubewilligungsantrag/ zur Bauanzeige vom
*) nicht zutreffendes streichen

Bau

Bauwerber: (Name, Adresse, Telefon, Fax)
Christian Swoboda Schillerstrasse 45 4020 Linz 0664 34[illegible]700

Magistrat [illegible] Linz
Anlagen- und Bauamt
Stempelgebühr
720 entrichtet.

Bauvorhaben: (Beschreibung des Bauvorhabens/ der Abweichung)
Betriebsbau 2 Bürogebäude mit Betriebswohnung Ausstellung Lagerhalle

Bauort: (Adresse, Grundstücksnummer, Einlagezahl, Katastralgemeinde)
Industriezeile 4020 Linz 1428/49 KG: Lustenau

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bauamt
Als Bestandteil des Bescheides vom
genehmigt. 24. April 2006
GZ. 501/ M 0 5 0 0 2 7 D
Der Amtsleiter
i.V.

Planverfasser: (Name, Adresse, Telefon, Fax)
Feichtinger Wohnungseigentum GmbH 4020 Linz Schubertstrasse 27

Bauführer: (Name, Adresse, Telefon, Fax)
Feichtinger Wohnungseigentum GmbH 4020 Linz Schubertstrasse 27

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
UTC – Bautechnik
~~Dieser Bauplan liegt dem Gutachten~~ /
der Verhandlung vom
29. Sep. 2005
zu Grunde.

Detailierte Beschreibung des Projektes als Ergänzung zum Bauplan

Allgemeine Angaben:

a) Wohnungen **2** (Anzahl)

b) Geschäftseinheit:

1	Handel-Vermietung	680m²
Anzahl	Art des Geschäftes	Gesamtnutz-fläche

c) Büroeinheit: **350m²** (Gesamtnutz-fläche)

d) Betriebseinheit:

2	Handel-Vermietung	680m²
Anzahl der Be-schäftigten	Art des Betriebes	Gesamtnutz-fläche

e) Lager:

	Wellnesgeräte	328,38m²
Anzahl der Beschäftigten	Art der Lagergüter	Gesamtnutz-fläche

f) Sonstige Zweckwidmung:

Art der Nutzung	Gesamtnutz-fläche

Flächen- und Raumangaben:

a) Bauplatzfläche: 752m²

b) bebaute Fläche: 680m²

c) Bruttogeschoßfläche: m²

d) oberirdisch umbauter Raum: 5020m³

e) Geschoßflächenzahl (c:a):350m²

f) Baumassenzahl (d:a):

Lage und Niveau:

Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen: 3m

Angabe eines Bezugspunktes zur Adriahöhe: ± 0.00 = ü.A.

Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenoberkante 0 m über dem Gelände

Änderung der Höhenlage des natürlichen Geländes : (über 1,50 m)

Kfz - Stellplätze:

Kfz - Stellplätze gemäß § 45 Oö. Bautechnikverordnung erforderlich, davon sind Behindertenstellplätze gemäß §8 Oö. Bautechnikgesetz.
Kfz - Stellplätze sind im Bauplan ausgewiesen, davon sind
Garagenplätze und 6 Abstellplätze im Freien.

Kfz - Stellplätze sind gemäß §46 Oö. Bautechnikverordung nachzusehen, weil

Angaben zur Garage: *)
oberirdische / unterirdische, offene / geschlossene, Klein -/ Mittel -/ Großgarage

mit / ohne Stapelparksystem (Fabrikat)

Art der Lüftung:

Sonstige Einrichtungen:

Not- bzw. Sicherheitsbeleuchtung, Sprinkler-, Brandmelde-, CO-Warnanlage

Fundierung und Feuchtigkeitsisolierung:

Ausführung der Bauteile:
(Es dürfen nur brauchbare Bauprodukte i.S. des § 4 Oö. Bautechnikgesetz verwendet werden)

	Material	Stärke	Brand-wid.klasse	U-Wert	Schall-dämmmaß
Kellermauerwerk:					
Außenwände:	**Holz**	**20cm**			
tragende Innenwände					
nicht tragende Innenwände:	**Leichtbau**				
Wohnungstrennwände:					
Stiegenhauswände:					
Feuer- und Brandmauern:					
Kellergeschoßdecke:					
Geschoßdecken:	**TJITräger**	**42cm**			
oberste Geschoßdecke					
Decke über Stiegenhaus:					
Decke über Durchfahrt:					
Dachschrägen:	**5Grad**				
sonstige Bauteile:					

Hauptstiegen und Hauptgänge:
(Art der Konstruktion, Steigungsverhältnis; Durchgangsbreite, Bodenbelag; Brandrauchentlüftung)
Stahl

Dach:
(Dachform, Dachneigung, Eindeckung / Material und Farbe)
Pult 5 Grad Pitummen Grau

Außenwandgestaltung:
(Art und Ausführung, Farbgestaltung)
Verpuzt Lachsfärbung

Vorbeugender Brandschutz: *)
Betriebstechnische Brandschutzeinrichtungen:
tragbare Feuerlöscher

Betriebliche Brandschutzeinrichtungen:
Brandschutzplan

baulicher Brandschutz:

Be- und Entlüftung der Räume:
Lüftung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen: *)
Strom

Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz

baulicher Schallschutz:
Auflistung des bewerteten Bau-Schalldämmmaßes in dB für die gemäß §4 Tabellle 1 der Oö. Bautechnikverordnung relevanten Außenbauteile unter Berücksichtigung der Außenlärmsituation (Ö-Norm B 8115/Teil 2):

Außenbauteile einschl. Fenster und Außentüren:	R´w,res	dB
Fenster und Außentüren:	R´w	dB

Sonstige Außenbauteile: R´w . dB

Gebäudetrennwände, Feuermauern
sowie Außenwände ohne Öffnungen: R´w dB

Decken und Wände gegen Dachböden: R´w dB

Auflistung der Normschallpegeldifferenz für die gemäß § 4 Tabelle 2 der Oö. Bautechnikverordnung relevanten Innenbauteile in dB:

Auflistung des Normtrittschallpegels für die gemäß § 4 Tabelle 3 der Oö. Bautechnikverordnung relevanten Gebäudeteile in dB:

Energietechnik gemäß § 39 a - j Oö. Bautechnikverordnung:

a) Energieeinsparende Maßnahmen:

b) Art der Wärmeversorgung:
Art der Heizungsanlage: Wärmepumpe
Brennstoff:
Nennheizleistung: Strom 15 kW
(bei zentraler Heizungsanlage ab 6kW Dimensionierung auf Grund einer Heizlastberechnung)

c) Art der Warmwasseraufbereitung: Boiler

d) Wärmedämmung und Wärmeschutz: Ergänzungen 0,29 k-Wert ✓

Auflistung der Wärmedurchgangskoeffizienten U (k- Wert) in [W/m²K]:

Fenster: 1,2 k-Wert ✓

Außentüren: 1,2 k-Wert ✓

sonstige Bauteile:

e) Rauch- und Abgasfänge (Notrauchfänge):

Anzahl / Art / Fabrikat / Querschnitt

f) Energiekennzahl [Heizwärmebedarf in kWh/m² Bruttogeschoßfläche und Jahr]

Wärmeschutzklasse (A - B - C - D - E - F —G):

standortbezogener Heizwärmebedarf in kWh/Jahr

(Energieausweis gemäß Anlage 1 zur Oö. Bautechnikverordnungsnovelle 1999 anschließen)

Schutzraum / Sicherheitsraum: Größe in m² / Anzahl der Personenplätze

Barrierefreie Gestaltung: ergänzende Angaben zum Bauplan
(verbindliche ÖN B 1600 bzw. B 1601 sind zu berücksichtigen)

Gemeinschaftsanlagen: (Größe und Ausstattung)
Kinderspielplatz:

Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder:

Waschküche und Trockenraum:

Blitzschutzanlage:

sonstige Anlagen und Einrichtungen:

Begrünung und Bepflanzung: (ergänzende Angaben zum Außengestaltungsplan)

Einfriedungen: (Höhe und Ausführung, als Ergänzung zum Bauplan)

Unterschriften:

Bauherr:

Haus- und Grundeigentümer:

LINZ SERVICE GMBH
HAFEN
A-4020 LINZ,
REGENSBURGERSTR. 7
TEL. 0043/70/3400-6940
FAX 0043/70/3400-6903
WWW.LINZAG.AT

Planverfasser:

Feichtinger
Wohnungseigentum Ges.m.b.H.
Baumeister
4020 Linz, Schuberstr. 27
Tel.: 0732/66 26 92, Fax: DW 12

Bauführer:

Feichtinger
Wohnungseigentum Ges.m.b.H.
Baumeister
4020 Linz, Schuberstr. 27
Tel.: 0732/66 26 92, Fax: DW 12

Nachbarn:

Behörde:

Ort / Datum:

AMTSSTÜCK

Parkplätze M 1:250

2 Beschäftigte im Büro wobei einer die Betriebswohnung bewohnt
1 Lagerarbeiter
2 Reserve

2 Beschäftigte im Büro wobei einer die Betriebswohnung bewohnt
1 Lagerarbeiter
2 Reserve

Best. Asphaltfläche

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Bau

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bauamt
Als Bestandteil des Bescheides vom
genehmigt. 24. April 2006
GZ. 501 M 0 5 0 0 2 7 0
Der Amtsleiter
i.V.

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Anlagen- und Bauamt
19. Juli 2005
mit ..... Beilagen

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
UTC – Bautechnik
Dieser Bauplan liegt dem Gutachten / der Verhandlung vom
29. Sep. 2005
zu Grunde.

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Finanzrechts- und Steueramt
A-4041 Linz, Hauptstraße 1-5, Neues Rathaus

Swoboda Christian Markus
Industriezeile 33d
4020 Linz

Datum
Linz, 18.12.2012

Geschäftszeichen
930-1

bearbeitet von / Zimmer
Kapl Renate / 1118

Telefon / Fax
0732 7070-2411/(0732) 7070-2444

E-Mail
fsa@mag.linz.at

Kunden-Nr. 148960
Objekt-Nr. 103723

Grundsteuerbescheid

Vom Magistrat der Landeshauptstadt Linz als Abgabenbehörde erster Instanz im eigenen Wirkungsbereich der Stadt ergeht folgender

Spruch

Für die in Linz befindliche Liegenschaft **Industriezeile 033d - 033e Superäd.**, EW-AZ 231-2-5517, wird folgende Jahresgrundsteuer festgesetzt:

Eigentümer/in: Swoboda Christian Markus, Industriezeile 33d, 4020 Linz
Zustellbevollmächtigte/r: Swoboda Christian Markus

Einheitswert-bescheid vom	gültig ab	Grundsteuer-messbetrag		Befreiung in %	gekürzter Messbetrag	Hebesatz 500 %	Jahres-grundsteuer
25.09.2012	2009	B	141,55 €			500	707,75 €
25.09.2012	2010	B	141,55 €			500	707,75 €
25.09.2012	2011	B	141,55 €			500	707,75 €
25.09.2012	2012	B	141,55 €			500	707,75 €

Die Grundsteuer wird am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages fällig.
Wenn der Jahresbetrag € 75,-- *nicht* übersteigt, wird dieser am 15.5. fällig.
Die Zahlungen für die folgenden Jahre sind in gleicher Höhe so lange zu leisten, bis ein neuer Bescheid ergeht.
Rechtsgrundlagen i.d.g.F.:
Oö. Abgabengesetz, LGBl. 102/2009, §§ 1, 92, 93 und 198 Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl. I Nr. 20/2009, §§ 27, 28 und 29 Grundsteuergesetz 1955, BGBl.Nr. 149/1955

DVR-Nummer 0022852

Begründung

Gemäß § 27 des Grundsteuergesetzes 1955 ist der Jahresbetrag der Steuer nach einem Hundertsatz (Hebesatz) des Steuermessbetrages laut Einheitswertbescheid der Finanzbehörde oder des auf die Gemeinde entfallenden Teiles des Steuermessbetrages zu berechnen. Der Hebesatz wird nach Maßgabe der Bestimmungen des Finanzausgleichsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung von der Gemeinde festgesetzt (derzeit 500%).

Abrechnung

Jahr	fällige Quartale	bisher	neu	Differenz
2009		0,00 €	707,75 €	707,75 €
2010		0,00 €	707,75 €	707,75 €
2011		0,00 €	707,75 €	707,75 €
2012	1.-4. Quartal	0,00 €	707,75 €	707,75 €

ergibt einen Nachtrag von **2.831,00 €**

Der Nachtrag wird mit der nächsten Quartalsvorschreibung, fällig am 15.02.2013, verrechnet.

Dieser Bescheid stützt sich auf die im Spruch zitierten Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid innerhalb von einem Monat nach Zustellung das Rechtsmittel der Berufung schriftlich, per FAX (0732/7070-2444), per E-Mail (fsa@mag.linz.at), im Open Document Format (ODF) oder in einem zu den Microsoft Office Produkten kompatiblen Format (vorzugsweise Word oder Excel) oder als PDF-Dokument einzubringen (detaillierte Festlegungen zu den vom Magistrat Linz bei elektronischer Übermittlung akzeptierten Dokumentformaten finden Sie im Impressum von www.linz.at unter der Rubrik „Allgemeine Hinweise/Nutzungsbestimmungen E-Government").
Sie können Ihre Berufung auch während der Amtsstunden mündlich beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz, Finanzrechts- und Steueramt, einbringen

Damit Ihre Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie
- diesen Bescheid bezeichnen (geben Sie bitte das Bescheiddatum, die Objektnummer und die erlassende Behörde an),
- die Punkte, die im Bescheid angefochten werden,
- die beantragten Änderungen des Bescheides sowie
- eine Begründung dieses Antrages enthalten.

Das Rechtsmittel hat aufgrund der Verfahrensbestimmungen keine aufschiebende Wirkung. Es wird daher die Abgabeneinhebung nicht aufgehalten.

Die Leiterin:
i.V.

Kapl Renate
elektronisch beurkundet

Hinweis:
Einwendungen, die sich gegen die Steuerpflicht selbst oder gegen die Bemessungsgrundlage (Steuermessbetrag, Einheitswert, Zuteilung) richten, sind nicht beim Magistrat Linz sondern beim zuständigen Finanzamt einzubringen.

AV

Infolge der Bsp. mit Fr. Dr. Englisch/Linz AG ist Ds. Svoboda derzeit der Leiter der beruflichen Anlage.
Es wurde vereinbart, zwecks Klärung des beruflichen Verbandes eine Rücksprachebesprechung anzuberaumen.

21.1.2010

- 44 -

Magistrat der Landeshauptstadt Linz

Anlagen- und Bauamt als Baubehörde I. Instanz

Linz verände

Unser Zeichen
GZ 501/M050027i

Datum
Linz, 01.02.2010

bearbeitet von
Dr. Ludwig Neulinger

Zimmer / Telefon
4029 / +43 (732) 7070-3025

elektronisch erreichbar
ludwig.neulinger@mag.linz.at

Industriezeile 33d, 33e

Kundmachung

Wir werden

am Montag, **den 01.03.2010, um 14:00 Uhr,**

das mit dem Baubewilligungsbescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz, Anlagen- und Bauamt, vom 4.4.2006 bewilligte Bauvorhaben, nämlich den Neubau eines Betriebsgebäudes mit Lagerhalle und zwei Betriebswohnungen, im Standort Industriezeile 33d und 33e auf dem Grundstück Nr. 1428/49, EZ 1274, KG Lustenau, baubehördlich überprüfen.

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung:
§§ 47, 54 und 55 Abs. 1 O.ö. Bauordnung 1994

Zu dieser Überprüfung werden eingeladen:

Haus- und Grundeigentümer:
1) Linz Service GmbH für Infrastruktur und kommunale Dienste, z.H. Fr. Dr.in Englich, Wiener Str. 151, 4020 Linz

Nummer 0002852

Mieter:
2) Christian Swoboda, Industriezeile 33d, 4020 Linz

Planverfasser: und Uteb.
3) Feichtinger Wohnungseigentum Ges.m.b.H., Baumeister, ~~Schubertstr. 27,~~
4020 Linz
lt. Bkl. 110 "Industriezeile 33d"

Sonstige Mitwirkende:
4) Magistrat Linz, Umwelt- und Technik-Center/BT, z.H. Hrn. Ing. Hofmann

Zusammenkunft: an Ort und Stelle

VertreterInnen haben sich durch eine gestempelte Vollmacht auszuweisen.

Die HauseigentümerInnen werden ersucht, rechtzeitig vor Beginn der baubehördlichen Überprüfung alle Mieter und Pächter dieses Objektes nachweislich zu informieren. Sämtliche Räumlichkeiten und Lokalitäten sind den KommissionsteilnehmerInnen zugänglich zu machen.

Der Leiter des Anlagen- und Bauamtes:
i. V.
Dr. Ludwig Neulinger eh.

F.d.R.d.A.
()

Kzl:
1) 1 VV z. Akt
2) ReiS ad 1) - 3) gg. ESch abf.
3) ReiS ad 4) elektron. abf.
4) Sendebestätigung + ESch zum Akt und gesamten Akt termingerecht, bei Zustellmängel **sofort**, zurück an den Verhandlungsleiter

exp. am 10.2.10

LINZ AG
ABWASSER

LINZ SERVICE GmbH - Postfach 6009 - 4021 Linz

EINSCHREIBEN
Herrn
Christian Swoboda
Industriezeile 33d
4020 Linz

19.12.2017
AW/GEW – Herr Müllner
Wiener Straße 151
Tel. 0732/3400-6992
Fax 0732/3400-15-6992
h.muellner@linzag.at

Qualität garantiert
Zertifiziert nach EN ISO 9001:2008

Kanalbenützungsentgelt Industriezeile 33d

Sehr geehrter Herr Swoboda!

Zu Ihrem Ersuchen im Schreiben vom 06.11.2017 zu Kunden-Nr. 15034236 bezüglich „Überbezahlung/Gutschrift" Ihres Wasserkontos verweisen wir auf die Tarifordnung zur Linzer Kanalordnung, zu deren Anwendung Sie sich durch Unterfertigung Ihres Antrages auf Abschluss eines Entsorgungsvertrages verpflichtet haben. Gemäß dieser Tarifordnung ist eine Reduzierung des Entgeltes nur bei Demontage der WC-Anlage möglich.

Mit besten Grüßen

LINZ SERVICE GmbH
Abwasser

ppa DI Dr. Peter Schweighofer MBA
(Leiter Abwasser)

i. A. Ing. Erwin Zauner
(Leiter Grundstücksentwässerung)

Anlagen:
Kopie unterfertigter Antrag
Tarifornung zur Linzer Kanalordnung

Form: LAG 8200/1-1 - Stand: 03/2013

Dr. Walter Edtmaier
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs
Staatlich konzessionierter Immobilientreuhänder

Bewertungsgutachten Immobilien • Parifizierungsgutachten

4040 Linz • Neugasse 9 • Alturfahr (beim Neuen Rathaus)
Mobiltelefon 0664.3423390 • Festnetz & Fax 0732.713203
office.sv@edtmaier.at

Bezirksgericht Linz
Gerichtsabteilung 8c

Fadingerstr. 2
4020 Linz

Linz, 29.8.2016

Kündigungssache:	**8 C 1336/15g**
Kündigende Partei:	**LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste,** 4021 Linz, Wiener Str. 151, vertreten durch RAe Dres. Beuerle, Mitterlehner, Oberndorfer, u.a., 4020 Linz, Landstr. 9
Gekündigte Partei:	**Safety Product Management GmbH,** 4020 Linz, Industriezeile 33d, vertreten durch RA Dr. Franz Berndorfer, 4020 Linz, Lüfteneggerstr. 12
wegen	Kündigung

Gutachten (Stellungnahme)

über	**mehrere Fragen lt. Gerichtsauftrag ON 12 (Pkt. 1 - 7) einschließlich Bewertung des Superädifkats auf dem Grundstück 1428/49 (Grobschätzung lt. Pkt. 6)**
Gst. inneliegend in EZ	**1274**
Grundbuch	**45204 Lustenau**
Bezirksgericht	**Linz**
Grundstücksadressen	**4020 Linz, Industriezeile 33d, 33e**
Grundbücherliche Eigentümerin	**LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste**
Anteile	**1/1-Anteil B-LNr. 1**
Mietvertrag vom	**5./8.7.2005**
Vermieterin	**LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste**
Mieterin	**Safety Product Management GmbH**
Mietdauer	**unbestimmte Dauer (Kündigungsverzicht Vermieterin: 10 Jahre)**
Stichtag	**19.5.2016 (Tag der Befundaufnahme)**
Art des Gutachtens	**Gutachten im Kündigungsverfahren**
Auftraggeber	**Bezirksgericht Linz**

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 3

A Allgemeine Angaben 4
1 Auftrag, Zweck 4
2 Befundaufnahme, Stichtag 6
3 Grundlagen, Haftung 6
4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen 8
5 Zubehör, Einrichtung 9
6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel 9
7 Beilagen - Anhang 9

B Befund 10

1 Grundbuch 10

2 Liegenschaft (Mietgrundstück) 11
2.1 Lage 11
2.2 Größe, Masse, Form, Topographie, Beschreibung 11
2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung 11
2.4 Verkehrserschließung 12
2.5 Infrastruktur 12
2.6 Widmung, Bebaubarkeit 12

3 Gebäude (Superädifikat) 13
3.1 Beschreibung 13
3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen (Fertigstellungsanzeigen) 16
3.3 Räume, Nutzflächen 18
3.4 Bau- und Erhaltungszustand; wirtschaftliche Wertminderung 19

4 Außenanlagen 20

5 Mietrecht - Superädifikat 20

C Gutachten (Grobschätzung lt. Auftrag, Pkt. 6) 22

1 Sachwert 23
1.1 Bauwert 23
1.2 Wert Außenanlagen 25
1.3 Berechnung 25

2 Verkehrswert 25

D Weitere Fragebeantwortungen (lt. Auftrag, Pkt. 1 - 5 und 7) 27

E Zusammenfassung 33

ANHANG 34

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BGBl. (LGBl.)	Bundesgesetzblatt (Landesgesetzblatt)
BGF	Bruttogrundriss (-geschoss-)fläche
BK	Betriebskosten
BKI	dt. Baukosteninformation (mit österr. Regionalfaktoren)
BRI	Bruttorauminhalt (Kubatur)
DKM	Digitale Katastralmappe
d.s.	das sind
EO/IO	Exekutions-/Insolvenzordnung
EW	Einheitswert
etc.	et cetera
ETW	Eigentumswohnung
EZ (EZZ)	Einlagezahl (Einlagezahlen)
f. (ff.)	folgende Seite(n)
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
ggstl.	gegenständlich(e)
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz (zB. OÖ.GVG)
HQ	Hochwasser
HV	Hausverwaltung
idF. (idgF.)	in der (geltenden) Fassung
insb.	Insbesondere
IPS	Immobilien-Preisspiegel
iVm. (iZm.)	in Verbindung (Zusammenhang) mit
k.A.	keine Angabe(n)
KG	Katastralgemeinde
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LD (ND)	Lebensdauer (Nutzungsdauer)
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: C-LNr. 1)
m.E.	meines Erachtens
MRG (MG)	Mietrechtsgesetz (Mietengesetz)
MNM	Monatsnettomiete
MV	Mietvertrag
NF	Nutzfläche
Pkt.	Punkt
rd.	rund
RH	Raumhöhe
RLD (RND)	Restlebensdauer (Restnutzungsdauer)
RWS (rw)	Rechtswirksamkeit, rechtswirksam
s.o.	siehe oben
SV	Sachverständiger
TU	Technische Universität
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderen
udgl. (usw.)	und dergleichen (und so weiter)
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WLV	Wildbach- und Lawinenverbauung (des forsttechnischen Dienstes)
WWG	Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz
zB. (bspw.)	zum Beispiel (beispielsweise)

Gebäudebeschreibung:

EG	Erdgeschoss
DG	Dachgeschoss
KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss

Gerichts-/Behördenbezeichnungen:

BG	Bezirksgericht
LG	Landesgericht
OGH	Oberster Gerichtshof
OLG	Oberlandesgericht
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
BDA	Bundesdenkmalamt
BH	Bezirkshauptmannschaft
FA	Finanzamt
(M)Gde.	(Markt)Gemeinde
LHSt.	Landeshauptstadt
DORIS	Digitales OÖ. Raum-Informations-System (Land OÖ.)

A Allgemeine Angaben

1 Auftrag, Zweck

Dieses Gutachten erfolgt über Auftrag des Bezirksgerichtes Linz, Beschluss und Verfügung vom 29.3.2016, 8 C 1336/15g, ON 12, erhalten am 6.4.2016, im anhängigen Kündigungsverfahren.

Angeführt wird, dass zwischen dem Richter und mir ein Telefonat über den bevorstehenden Auftrag geführt wurde, bei dem ich auch mitteilte, dass ich - neben einem Gerichtsauftrag in einem Zivilprozess vor einigen Jahren, an dem die kündigende Partei als Prozeßpartei beteiligt war - für den Konzern der Linz AG, darunter auch für die kündigende Partei hin und wieder Bewertungsgutachten (Privatgutachten) im letzten Jahrzehnt, zuletzt im Jahre 2012, erstellt habe, aber eine ständige Geschäftsbeziehung zu diesem Konzern nicht besteht, was auch die letzte rd. 4 Jahre zurück liegende Beauftragung belegen soll. Diese Mitteilung erfolgte vorsorglich in Hinblick auf eine allfällige Befangenheitsthematik, die vom Richter im Telefonat als nicht bestehend angesehen wurde. Für mich sehe ich jedenfalls keine Gründe vorliegen, die meine Unabhängigkeit, Objektivität und Unparteilichkeit in dieser Kündigungssache fraglich erscheinen lassen könnten.

Vorstehendes Telefonat und die an den Richter erfolgte Mitteilung samt Ergebnis (Nichtvorliegen einer Befangenheit) wurde aufgrund einer nach der Befundaufnahme telefonischen Nachfrage dem mir (ebenso) persönlich bekannten Vertreter der gekündigten Partei mitgeteilt.

Auf die genehmigte Fristerstreckung wird verwiesen (Beschluss vom 29.7.2016).

Der Gutachtensauftrag lautet:

1. Ist die natürliche Lebensdauer des errichteten Gebäudes länger als 10 Jahre bzw. länger als 20 Jahre?
2. Ist das Gebäude in einer Art errichtet, die eine fehlende Belassungsabsicht für die natürliche Dauer des Gebäude objektiv indiziert (insb. leichte Bauweise, relativ lockere Verbindung mit Grund und Boden, etc.)?
3. Aus wie vielen selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten iSd. § 1 Abs. 2 Z 5 MRG besteht das Gebäude?
   Darunter sind selbständig vermietbare Räumlichkeiten zu verstehen, soweit es sich nicht um üblicherweise vorhandene Nebenräume handelt (2 Ob 169/10g), wobei eine **Wohnung** objektiv auf Grundlage der Verkehrsanschauung, Sprachgebrauch und insb. der Bauvorschriften ein selbständiger, baulich in sich abgeschlossener Teil des Gebäudes, der geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen, und eine **Geschäftsräumlichkeit**

objektiv auf Grundlage der Verkehrsanschauung, Sprachgebrauch und insb. der Bauvorschriften ein räumlich an mindestens fünf Seiten umschlossenes Gebilde ist, das objektiv zu Geschäftszwecken jeglicher Art verwendet werden kann, wobei Teile eines Geschäftsraums ohne bauliche Trennung jedenfalls nicht selbständig sind.

Dabei ist für die Frage der selbständigen Vermietbarkeit auch zu berücksichtigen, ob das Gebäude als einheitliches Büro- und Betriebsgebäude (gewerbliche, arbeitsrechtliche und baupolizeiliche Auflagen wie Fluchtwege, ..., Elektroinstallationen, Heizungsinstallationen, Verkabelung für EDV, etc.) lediglich für einen Benutzer ausgelegt konzipiert ist (bzw. bei Ersterrichtung konzipiert war).

4. Bei Beantwortung der Frage 3 mit „mehr als zwei": Bestand dieser Zustand („mehr als zwei") seit Ersterrichtung des Gebäudes oder wurde zunächst ein Gebäude errichtet, das nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten beinhaltet, und das Gebäude nachträglich auf mehr als zwei solcher Einheiten erweitert?

Baubewilligungsverfahren:

5. Wurde das Gebäude nach Maßgabe der behördlichen Baubewilligung, wofür die Grundeigentümerin im Baubewilligungsverfahren ihre Zustimmung erteilte (siehe Austauschplan Beilage ./1), errichtet oder gibt es Abweichungen, wenn ja welche?

   Dabei möge Unterlagen des Baubewilligungsverfahrens (Industriezeile 33d) im eigenen Wirkungsbereich eingesehen und erforderlichenfalls die Zustimmung der Parteien zur Akteneinsicht eingeholt werden.

Sonstiges (Parteienfragen):

6. Wie hoch ist der Gebäudewert (ohne Grund und Boden) grob geschätzt?
7. Kann das Gebäude ohne wesentliche Beeinträchtigung der Bausubstanz und/oder Gebäudewerts entfernt werden?

Infolge Nichtkenntnis dieses Fragenkatalogs wurde der Auftrag von den Parteienvertreter bei der Befundaufnahme fotografiert.

Vorgangsweise:

Die Beantwortung der Fragen erfolgt in der Weise, dass zunächst in Befund und Gutachten die Bewertung gemäß Pkt. 6 vorgenommen wird und sodann aufgrund des vorliegenden Befundes die weiteren Fragen in angeführter Reihenfolge abgearbeitet werden.

Bei der Befundaufnahme wurde abgesprochen, dass es sich beim Gebäudewert (Pkt. 6) um den Verkehrswert zu handeln habe. Es wird daher der Verkehrswert des Superädifkats ermittelt.
Die Thematik des Wertes des Bestandrechts wird infolge speziellen Sachverhaltes (Kündigung des Mietverhältnisses) und mangels eines Gerichtsauftrags nicht behandelt.

2 Befundaufnahme, Stichtag

Die Befundaufnahme (Besichtigung) und Beschreibung des Mietobjektes sowie Betriebsgebäudes (Superädifikat) fand - nach einer Außenbesichtigungen im Vorfeld und Nachhinein, eine davon gemeinsamen mit einem Bau-SV, bei denen auch Fotos angefertigt wurden - am 19.5.2016 statt. Diese Besichtigung erfolgte im Beisein folgender Personen:

* Christian Swoboda, GF der gekündigten Partei (anwesend war teils auch seine Gattin)
* RA Mag. Michelle Nagl, Vertreterin kündigende Partei
* RA Dr. Franz Berndorfer, Vertreter gekündigte Partei

Als Stichtag gilt der 19.5.2016 als Tag der Befundaufnahme. Befund und Gutachten beziehen sich auf diesen Tag. Der angeführte Zustand und die Ausführungen über die selbständigen Einheiten können in etwa auch für den Zeitpunkt der Zustellung der gerichtlichen Aufkündigung (22.12.2015) gelten.

3 Grundlagen, Haftung

* Gerichtsakt 8 C 1336/15g samt beigefügten Gerichtsakt 33 C 819/13h und Subakt 10 C 274/13t;
* Grundbuchsauszug EZ 1274 betreffend Mietobjekt Gst. 1428/49 (vom SV erstellt);
* Orthofoto/Lageplan (Luftbildaufnahme), Lageplan/DKM;
* Einsichtnahme in den rw. Flächenwidmungsplan (inkl. Gefahrenzonen) der Stadt Linz
* Bebauungsplan: Lt. Auskunft ist für das Gst. 1428/49 seit 19.3.1960 der Teilbebauungsplan Nr. 401, II.Teil rechtswirksam, der für das Grundstück keinen wirklichen Regelungsinhalt enthält und sich derzeit im Verfahren der Aufhebung befindet)
* Gefahrenzonenplan: Lt. Auskunft liegt das Gst. 1428/49 im Überschwemmungsgebiet der Donau, wobei das Grundstück mit dem 100-jährlichen Hochwasserereignis betroffen ist;
* Einsichtnahme in den Bauakt beim Magistrat Linz (soweit überreicht und überblicksartig):
  - Einreichpläne (Grundrisse, Schnitte; Baupläne, Baubeschreibungen, udgl.);
    Die im Anhang, Beilage 6.1 bis 8.3 dargestellten Grundrisse, Schnitte und sonstige Unterlagen wurden dem beim Magistrat Linz/Bauarchiv geführten Bauakt entnommen.
  - Baubeschreibung zum Baubewilligungsantrag des Bauwerbers Christian Swoboda (Eingangsstempel Baubehörde 6.7.2005) für das Bauvorhaben „Betriebsbau, 2 Bürogebäude mit Betriebswohnung, Ausstellung, Lagerhalle" mit der detaillierten Beschreibung „2 Wohnungen, 1 Geschäftseinheit 680 m² Gesamtnutzfläche, Büroeinheit: 350 m² Gesamtnutzfläche, ...".
    Diese Baubeschreibung ist von der Vermieterin als Grundstückseigentümerin mitunterfertigt.

- **Einreichplan** (Dateiname E001) des Bauherrn Christian Swoboda vom 5.7.2005 (Eingangsstempel 6.7.2005) mit der Projektsbeschreibung „Neubau einer Betriebsanlage integriert 2 Bürogebäude mit eingelegter Betriebswohnung - Halle und Ausstellung auf Gst. 1428/49".
  Dieser Einreichplan ist von der Vermieterin als Grundstückseigentümerin mitunterfertigt.
- Bescheid der Baubehörde vom 1.2.2006 an den Bauherrn hinsichtlich Untersagung der Fortsetzung der Bauführung mangels Vorliegens einer rechtskräftigen Baugenehmigung (nachfolgend Straferkenntnis des Bezirkverwaltungsamtes und Erkenntnis des UVS);
- **Einreichplan** (Dateiname E001) des Bauherrn Christian Swoboda vom 5.7.2005, handschriftlicher Zusatz 1.2.2006 (Eingangsstempel 13.2.2006) mit der Projektsbeschreibung „Neubau einer Betriebsanlage integriert 2 Bürogebäude mit eingelegter Betriebswohnung - Halle und Ausstellung auf Gst. 1428/49".
  Dieser Einreichplan ist von der Vermieterin als Grundstückseigentümerin mitunterfertigt.
- Bauplatzbewilligung vom 19.4.2006 für das Gst. 1428/49;
- **Baubewilligung** vom 24.4.2006 für den Neubau eines Betriebsgebäudes mit Lagerhalle und 2 Betriebswohnungen;
- Teilfertigstellungsanzeige des Christian Swoboda vom 25.1.2007 für sein Bauprojekt, und zwar für die OG Nord-West und Süd-Ost;
- Baubehördliche Zurkenntnisnahme vom 23.3.2007 dieser Teilfertigstellungsanzeige unter Bezugnahme auf den baugenehmigten Neubau mit Lagerhalle und 2 Betriebswohnungen, wobei mitgeteilt wurde, dass die bauliche Anlage hinsichtlich der Büros und Betriebswohnungen im OG benützt werden darf;
- **Austauschplan** des Bauherrn Christian Swoboda, datiert unverändert mit 5.7.2005 (Eingangsstempel 19.8.2008) mit der Projektsbeschreibung „Neubau einer Betriebsanlage integriert 2 Bürogebäude mit eingelegter Betriebswohnung - Halle und Ausstellung auf Gst. 1428/49".
  Dieser Austauschplan ist von der Vermieterin als Grundstückseigentümerin mitunterfertigt.
- Fertigstellungsanzeige des Christian Swoboda vom 25.2.2008 für sein Bauprojekt;
- **Ausführungsplan** (Planänderung zu Plan E001 vom 19.8.2008) des Bauherrn Christian Swoboda vom 27.7.2010 (Eingangsstempel 20.8.2010) mit der Projektsbeschreibung „Neubau einer Betriebsanlage integriert 2 Bürogebäude mit eingelegter Betriebswohnung - Halle und Ausstellung auf Gst. 1428/49". Bei diesem Ausführungsplan handelt es sich bezogen auf den Hallenanbau Nord um einen Grundrissplan und Schnitt für den Einbau eines Zwischenbodens.
  Dieser Ausführungsplan ist von der Vermieterin als Grundstückseigentümerin nicht unterfertigt.
- Baubehördliche Zurkenntnisnahme vom 21.2.2011 der Fertigstellungsanzeige vom 25.2.2008 unter Bezugnahme auf den baugenehmigten Neubau mit Lagerhalle und 2 Betriebswohnungen, wobei mitgeteilt wurde, dass die bauliche Anlage zur Gänze benützt werden darf;
  Energieausweis der Feichtinger Wohnungseigentum Ges.m.b.H. vom 6.7.2005;

* Konvolut von Versicherungsunterlagen vom 17.6.2015 betreffend Objekt-VS Industriezeile 33d, darin Gebäude-Neubauwert: Versicherungssumme rd. EUR 1,8 Mio. (Übermittlung Hr. Swoboda);
* Jahresabschlüsse der gekündigten Partei (Anlagenspiegel);
* Anfertigung von ca. 200 Objektfotos;

Auskünfte und Unterlagen wurden insb. vom Magistrat Linz (Bauarchiv, Planungsamt), vom Grundbuch (elektronische Abfragen) und von den bei der Befundaufnahme Anwesenden eingeholt.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen und Auskünfte sowie für eventuell daraus resultierende irrtümliche Bewertungsannahmen wird keine Haftung übernommen. Es obliegt den im Verfahren beteiligten Personen hinsichtlich solcher Annahmen rechtzeitig Einwendungen zu erheben, um bei einer allfälligen Relevanz das Gutachten (Stellungnahme) noch abändern zu können.

Für dieses Gutachten besteht Urheberschutz. Es gilt nur für den angeführten Zweck. Die in einem gerichtlichen Verfahren erstellten Gutachten gelten nur für das anhängige Verfahren. Sollte ein Gutachten auch anderweitig verwendet werden, bedarf eine solche Verwendung oder die Weitergabe eines auch nur auszugsweisen Inhaltes meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung.

4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen

Feststellungen hinsichtlich des Grundstückes und Gebäudes wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung einer Betriebsliegenschaft (hier Superädifikat) von Bedeutung sind. Bodenuntersuchungen, Baustoff- und Funktionsprüfungen von Ausstattungen, haustechnischen und sonstigen Anlagen (Geräten) sind nicht Aufgabe einer Liegenschaftsbewertung, wurden somit nicht durchgeführt und waren auch nicht gesondert beauftragt. Der Bewertung wurden jene Gegebenheiten zugrunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar (offensichtlich) waren, mitgeteilt wurden oder im Zuge von Erhebungen bekannt wurden.

Soferne nicht ein spezieller Sachverhalt angeführt ist, stellt die Wertermittlung baubehördlich auf eine konsensgemäße, jedenfalls konsensfähige Errichtung ab und geht diese davon aus, dass für die Baulichkeiten keine Kontamierungen vorliegen, für die die Grenzwerte der „Baurestmassendeponie" gemäß Deponieverordnung überschritten sind.

Auf die weiteren in den Allgemeinen Angaben, im Befund und Gutachten angeführten Sachverhalts- bzw. Bewertungsannahmen wird hingewiesen.

5 Zubehör, Einrichtung

Ein separat zu bewertendes Zubehör ist nicht vorhanden. Bewegliche Einrichtungsgegenstände und Einbauten (zB. Kücheneinrichtung, Betriebsanlagen) und Fahrnisse sind nicht Teil dieser Bewertung.

Bauliche Ausstattungsteile, die zwar demontierbar sind, aber zu einem Betriebsgebäude an sich gehören (Heizungs- und Sanitärausstattung, udgl.), sind von der Bewertung umfasst.

6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel

* Stabentheiner, LBG - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz, Wien 1992
* Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
* Naegeli/ Wenger, Der Liegenschaftenschätzer, 4. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 1997
* Gerardy/Möckel/Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog-Verlag, Landsberg, 2008
* Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
* Bienert/ Funk, Liegenschaftsbewertung Österreich, 2. Auflage, Wien 2009
* Prader, Mietrechtsgesetz, 2. Auflage, Manz, Wien 2006
* Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Hauptverband der allgemeinen und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, 3. Auflage, Graz 2006
* Immobilien-Preisspiegel für das Jahr 2016 der Wirtschaftskammer Österreich
* Grundstückspreiserhebung/ Österreichische Gemeinden: Zeitschrift GEWINN/ TU Wien, 2016
* Richtpreis-Tabellen, entnommen aus diversen Publikationen (Kranewitter; Baukosteninformation (BKI) der deutschen Architektenkammer mit Regionalfaktoren für Österreich, etc.)
* Eigene Sammlungen über Grundpreise, Baukosten, Vergleichswerte

7 Beilagen - Anhang

Die im Anhang angeführten Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Gutachtens.

Zur besseren Veranschaulichung wurden darin teils Markierungen vorgenommen.
Die Pläne wurden verkleinert bzw. vergrößert, sie sind nicht maßstäblich.

B Befund

1 Grundbuch

Es wird nur der Kurztext betreffend des Grundstückes 1428/49 als Mietobjekt dargestellt;
Volltext siehe Grundbuchsauszug im Anhang.

Gutsbestand (A1-Blatt)
Das Grundstück 1428/49 ist unter anderen Grundstücken im Grundbuch 45204 Lustenau unter der Einlagezahl 1274 grundbücherlich erfasst. Dem A1-Blatt sind folgende (vermessungsrechtliche) Daten zu entnehmen:

Grundstücks-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m²)	GST-Fläche (m²)
1428/49	Sonstige (Betriebsfläche)		1.383

Das Grundstück wird im Grenzkataster geführt. Die Adresse lautet: Industriezeile 33d, 33e

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)
Dem A2-Blatt ist für dieses Grundstück folgende Eintragung zu entnehmen:

A2-LNr. 35: Bauplatz auf Gst. 1428/49 gemäß Bescheid 2006-04-19 (TZ 6080/2006)

Eine Urkundenhinterlegung betreffend des Superädifkats ist im A2-Blatt nicht ersichtlich gemacht, ebensowenig ist im C-Blatt das mit Mietvertrag vom 5./8.7.2005 vereinbart Mietverhältnis intabuliert. Dies korrespondiert auch mit dem Mietvertrag, der eine Verdinglichung des Mietrechtes mangels Aufsandungserklärung nicht vorsieht. Laut Auskunft bei der Befundaufnahme soll für das Superädifikat auch keine Urkundenhinterlegung in der Bauwerkskartei (Grundbuch) erfolgt sein.

Eigentumsblatt (B-Blatt)
Im B-Blatt findet sich hinsichtlich der Eigentümerschaft folgende Eintragung:

B-LNr. 1: Anteil 1/1 LINZ SERVICE für Infrastruktur und Kommunale Dienste (FN 77665p)

Das Eigentumsrecht wird aufgrund von Urkunden 1969-12-29 und 1982-11-05 ausgewiesen.

Lastenblatt (C-Blatt)
Die Darstellung des C-Blattes wird wegen nicht relevanten Inhaltes für das Superädifikat vernachlässigt. Wie bereits angeführt, ist darin das Mietrecht als Last nicht eingetragen.

2 Liegenschaft (Mietgrundstück)

2.1 Lage

Das Grundstück 1428/49 liegt im Linzer Stadtteil Hafen in exponierter östlicher Randlage. Die Entfernung zur westlich liegenden innerstädtischen Verkehrsader „Industriezeile" beträgt ca. 1,2 km, zu den A7-Anschlussstellen Hafenstraße (Nord) und Prinz-Eugen-Straße (Süd) sind es ca. 2,5 km bzw. 3 km, zum Hauptplatz ca. 4 km und Bahnhof ca. 5 km.

Das Mietgrundstück ist Teil der östlichen Randzone des Hafens der Stadt Linz und befindet sich an der Westseite des Landstreifens entlang der Donau und des Handelshafens. Das Grundstück liegt zwischen dem Hochwasserschutzdamm im Osten und der vor Ort parallel zum Hafenbecken verlaufenden asphaltierten Erschließungsstraße im Westen, die nach Osten hin in einen geschotterten Fahrweg bis zum ca. 500 m entfernten Spitz der Landzunge übergeht. In der näheren Umgebung sind entlang dieser Straße kleinere Betriebsgebäude, teils in Containerbauweise errichtet. Diese Baulichkeiten inkl. Außenanlagen zeigen im Zufahrtsbereich ein eher heruntergekommenes Erscheinungsbild.

Infolge exponierter Randzone handelt es sich eher um eine mäßige Lage, in Bezug auf eine widmungsgerechte Nutzung um eine gute Lage (Widmung Ländefläche).

Zur Veranschaulichung der Lage des Grundstückees und der Umgebung siehe Übersichtsplan, Orthofoto, Lageplan und Flächenwidmungsplan (Beilagen 2 - 5.2).

2.2 Größe, Masse, Form, Topographie, Beschreibung

Das lt. Grundbuch 1.383 m² große Grundstück ist langgestreckt und rechteckig ausgeformt (siehe Beilagen 3 und 4). Die Länge beträgt knapp 100 m, die Breite knapp 14 m. Die Liegenschaft ist eben und aufgrund ihrer Form (geringe Breite) eingeschränkt bebaubar.

2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist lt. Auskunft angeschlossen an:
Öffentliche Wasserversorgung, Ortskanal, Strom, Müllabfuhr

2.4 Verkehrserschließung

Das Grundstück wird überregional über die Stadtautobahn A7 und innerstädtisch über die Industriezeile und zuletzt - mit derselben Bezeichnung - über eine ca. 1 km lange Nebenstraße (Sackgasse) erschlossen, die im letzten Straßenabschnitt teils nur eine Fahrbahnbreite aufweist, teils auf den Hochwasserdamm verläuft und einen mäßigen bis vernachlässigten Erhaltungszustand aufweist. Gehsteige sind vor Ort nicht vorhanden. Die nächsten Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (Buslinien) finden sich in der Industriezeile (Entfernung ca. 1,5 km).

Die Nebenstraße führt als Privatstraße auch über Grundstücke der im Eigentum der kündigenden Partei stehenden Liegenschaft EZ 1835 und wird daher angenommen, dass entsprechende Geh- und Fahrtrechte bestehen.

2.5 Infrastruktur

Aufgrund der Stadtrandlage sind alle infrastrukturellen Einrichtungen im zentrumsnäheren Stadtgebiet erreichbar; Nahversorgungsgeschäfte sind in der Industriezeile vorhanden.

2.6 Widmung, Bebaubarkeit

Der Flächenwidmungsplan weist das Grundstück als „Ländefläche (L)" aus. Diese sind als Sonderwidmungen im Bauland an Wasserstraßen gelegen, die für den Übergang des Personen- oder Güterverkehrs vom Wasserweg auf den Landweg bestimmt sind. Auf diesen Flächen können neben den erforderlichen Transporteinrichtungen, Lager- und Verkehrsflächen auch dazugehörige Verwaltungs-, Betriebs- und Betriebswohngebäude errichtet werden. Dies gilt auch für Dienstleistungsbetriebe, die zum Betrieb von Ländeflächen gehören. Andere Bauten und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

Aufgrund dieser Sonderwidmung ist die Nutzung des Mietgrundstückes auf den angeführten Betriebszweck eingeschränkt, was auch für Betriebswohnungen gilt. Eine uneingeschränkte Verwendung in Form jeglicher Betriebs-, Büro- und Wohnnutzung ist gemäß OÖ. ROG 1994 idgF. nicht zulässig.

Der aus den 1960-er Jahren stammende und zum Stichtag noch rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 401, II. Teil enthält keine Bebauungsvorschriften (lt. Auskunft nur Darstellungen von Straßenzügen). Laut Auskunft befindet sich dieser Bebauungsplan derzeit im Verfahren der Aufhebung.
Für die Bebauung gelten somit die Regelungen der OÖ. Bauordnung samt deren Nebengesetze (offene Bauweise, Abstandsbestimmungen, etc.).

3 Gebäude (Superädifikat)

3.1 Beschreibung

Das der Grundstücksform angepasste langgestreckte Gebäude besteht aus 3 quaderförmigen Baukörpern, wobei die beiden Äußeren aufgestelzt ausgeführt sind. Durch diese Aufständerung sind unterhalb dieser Gebäude offene überdachte Stellplätze, Lager- und Manipulationsflächen vorhanden.

Das mittlere Bauwerk ist ein Hallengebäude, dem im Norden und Süden 2-geschossige Bauteile angeschlossen sind. Darüber befinden sich die Terrassen, die im OG von den äußeren Gebäuden erschlossen werden. Alle Gebäude weisen Pultdächer auf und sind nicht unterkellert. Den Nord- und Südseiten des Gebäudekomplexes sind Einhausungen von anfangs geplanten Aufzugsanlagen (Liftschächte) angebaut, an deren Außenseiten Stiegenanlagen errichtet sind, die im OG in offene Podeste münden und die Einheiten aufschließen.

Bei den aufgeständerten Bauteilen handelt es sich um in Holzrahmenbauweise errichtete eingeschossige Konstruktionen aus Fertigteiltafeln mit außenseitiger Beschichtung aus Kunstharzputz. Die Wandelemente sind mittels Stoßleisten verbunden, welche mit Blechverwahrungen gegen die Witterung geschützt sind. Die Unterkonstruktion bilden Säulen aus Stahlbeton, auf denen Leimholzbinder aufgelegt wurden und seitliche Abstrebungen aus Stahlblechprofilen angebracht sind. Die Fenster und Türen bestehen aus Kunststoffprofilen, wobei die Fenster unter den normalen Parapetbereich hinunterreichen. Das Dach wurde als Pultdach mit Folien- bzw. Bitumeneindeckung und Dachwasserabläufen aus verzinktem Stahlblech hergestellt. Die Stiegenhäuser bzw. die „Liftschächte" wurden als Stahlkonstruktion aus Stahlformrohren errichtet, die mit Wellblechtafel bzw. OSB-Holzspanplatten verkleidet sind. Die Stiegen bestehen aus verzinkten Stahlblechprofilen und Gittertrittstufen ohne Setzstufen.

Die 2-geschossigen nord- und südseitigen Anbauten an das Hallengebäude, bei denen größtenteils eine Holzdecke eingezogen ist, wurden in einer ähnlichen Konstruktion ausgeführt.

Die Halle wurde als Holzrahmenbau hergestellt, wobei die gesamte Konstruktion auf der Asphaltfläche, die gleichzeitig als Fundamentplatte dient, aufgestellt ist. Die Wände sind einschließlich Schiebetore mit OSB-Holzspanplatten ausgefacht, die straßenseitigen Wände zusätzlich teils mittels Stein-Gabbionen (Gitternetz aus verzinktem Stahldrahtgeflecht mit Kiesfüllung). Das flache Pultach ist mit Bitumenbahnen eingedeckt, Hängerinnen und Abfallrohre aus verzinktem Stahlblech befinden sich an der Rückseite.

Die Außenabmessungen und Raumhöhen betragen (lt. Bauakt):

Gesamter Gebäudekomplex	ca. 84,50 x 10,00 m
davon Gebäudeteil Nord (OG), ohne Stiegenanlage und Terrasse	ca. 17,50 x 10,00 m
davon Hallengebäude inkl Anbauten Nord und Süd	ca. 42,00 x 8,00 m

Raumhöhen: Gebäude Nord/Süd (OG): ca. 2,60 m,
Hallengebäude: ca. 5,00 - 5,60 m (bis Dachuntersicht); Anbau Nord: EG/OG: je ca. 2,30 m,

Für das Gebäude erliegt im Bauakt ein bereits über 10 Jahre alter Energieausweis mit dem Inhalt (Gebäudeart: Holzbau): Flächenbezogener Heizwärmebedarf (standortbez.): HWB_{BGF} = 42 kWh/m².a
Aussteller: Feichtinger Wohnungseigentum GmbH, Linz; Ausstellungsdatum: 6.7.2005

Zum Stichtag sind in den Baulichkeiten vorhanden:

Gebäudeteil Nord (OG)	Wohneinheit
Hallengebäude (Mitteltrakt)	Betriebshalle
davon Anbau Nord (EG/OG)	leerstehend (lt. Bauakt Ausstellung)
davon Anbau Süd (EG/OG)	leerstehend (lt. Bauakt Ausstellung)
Gebäudeteil Süd (OG)	leerstehend (lt. Bauakt/Auskunft früher Büroeinheit)

Im Einzelnen können die Räumlichkeiten in den einzelnen Gebäudeteile beschrieben werden:

Gebäudeteil Nord (OG):
Wohneinheit, bestehend aus Vorraum, Schlafzimmer mit Nasszelle (Waschbecken, Dusche, WC), geräumiger Wohnbereich mit Küche/Schlafraum und einer im Wohnbereich (Zugang zum Schlafraum) angeordneten allseits offenen Nasszelleninsel (Waschbecken, Badewanne, Duschkabine, WC). Dem Schlafraum ist ein Schrankraum angeordnet. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt elektrisch. Die Böden sind als Parkett- bzw. Dielenböden ausgeführt und im Bereich der Nasszellen verfliest. Die Wandbehandlung ist gespachtelt und gefärbelt (weiß), die Nasszellen sind verfliest bzw. beschichtet. Bei den unter die Parabethöhe reichenden Fenstern fehlt teilweise die Absturzsicherung. Dem Wohnzimmer südseitig vorgelagert ist eine größflächige Terrasse mit einem kleineren südwestseitigen Podest (Holzbohlenbelag, Holzbrüstung mit Plattenausfachung, Holzstufen). Im Liftschacht ist durch Einziehen eines Zwischenbodens vorwiegend im OG ein Wirtschaftsraum (Waschraum) und im EG ein Lagerraum samt im Boden eingelassene betonierte Vertiefung mit dem Wasseranschluss einschließlich Wasserpumpe untergebracht. Im OG des Liftschachtes ist der Sicherungs- und Zählerkasten mit 2 Stromzählern, einer davon als Zweittarifzähler, eingebaut.

Hallengebäude (ohne Anbauten Nord/Süd):

Die Halle besteht aus einem Raum ohne Untergliederung oder bauliche Einbauten. Es sind betrieblichen Einrichtungen (zB. Hebebühne) und an den Längsseiten je 2 zweiteiligen Schiebetüren vorhanden. Die Innenausstattung besteht aus OSB-Spanplatten, teils mit Rigipsplatten verkleidet. Der Hallenboden ist asphaltiert. Eine automatische Heizungsanlage ist nicht vorhanden. Es besteht ein Verbindungstür zum Anbau Nord (EG).

Anbau Nord (Halle):

Dieser Anbau mit nordseitigem Eingang besteht an sich aus einem hohen Raum mit einem im EG eingebauten WC (Sitz-WC, Niederspülkasten, Handwaschbecken), in dem durch Einziehen einer Zwischendecke 2 zueinander offene Geschossebenen errichtet wurden. Die Verbindung besteht aus einer filigranen metallenen Wendeltreppe. Beide Ebenen haben ansonsten keine Untergliederung. Die Böden weisen einen PVC-Belag auf. Die Decke im OG und Wände sind gespachtelt und weiß gefärbelt (im EG Holzkonstruktion-Untersicht weiß gefärbelt). Die Beheizung erfolgt durch wandmontierte Elektrostrahler (Fabr. Tristar). Im EG ist eine Verbindungstür zur Halle vorhanden.

Anbau Süd (Halle):

Dieser Anbau mit südseitigem Eingang (Türgriffe außen und innen fehlen) besteht an sich ebenso aus einem hohen Raum mit einem im EG eingebauten WC (Ausstattung reparaturbedürftig bzw. desolat: Rigipsplatten nicht gespachtelt, teils offene Verkleidung, WC-Schale, wandintegrierter Spülkasten, Spülung defekt/hilfsweise Schlauchanschluss, Handwaschbecken), in dem durch Einziehen einer teilweisen Zwischendecke 2 Geschossebenen errichtet wurden. Die Verbindung besteht aus einer einmal viertelgewinkelte Holzstiege. Beide Ebene haben ansonsten keine Untergliederung. Geländer im OG und eine Absturzsicherung an der Stiege ist nicht vorhanden. Die Böden bestehen vorwiegend aus Holzspanplatten (kein Bodenbelag) und sind teils beschädigt. Die Decke im OG und die Wände sind gespachtelt und weiß gefärbelt (im EG Holzkonstruktion-Untersicht schwarz gefärbelt). Heizungsgeräte sind nicht montiert. Ein Stromsicherungskasten ist vorhanden.

Gebäudeteil Süd (OG):

Die lt. Auskunft frühere Büroeinheit besteht aus einem größeren und kleineren Büroraum und Nebenräumen (zB. WC mit Bidet und Handwaschbecken, Duschkabine mit Glasabtrennung im Anschluss an den Büroraum). Die Beheizung ist größtenteils durch wandmontierte Elektroheizkörper vorgesehen. Die teils beschädigten bzw. stark abgenützten Böden sind als Parkett- bzw. Dielenböden ausgeführt. Die Nasszellen sind verfliest. Die Wandbehandlung ist gespachtelt und gefärbelt (weiß), die Nasszellen sind mit Gestaltungselementen verfliest. Bei den unter die Parabethöhe reichenden Fenstern sind einfach ausgestattete Absturzsicherungen montiert. Dem Büro nordseitig vorgelagert ist eine größflächige Terrasse ohne Absturzsicherung an der West- und Ostseite (Holzbohlenbelag,

unterschiedliches Metallgeländer an der Nordseite). Im Liftschacht sind durch Einziehen von 2 Zwischenböden im unteren Bereich auf 2 Ebenen (Ausziehtreppe) Lagerflächen und im OG ein weiterer Lagerraum vorhanden, in dem auch der Sicherungs- und Zählerkasten mit 2 Stromzählern und Anschlüsse für eine Heizungsanlage vorhanden sind.

Ausstattung siehe ausführlich Fotodokumentation im Anhang

3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen (Fertigstellungsanzeigen)

Aus dem Bauakt werden die wesentlichen baubehördlichen Genehmigungen angeführt:

2006 Baubewilligung für den Neubau eines Betriebsgebäudes mit Lagerhalle und 2 Betriebswohnungen
2007 Teilfertigstellungsanzeige für die Gebäude Nord und Süd (Betriebswohnung, Büros), Baubehördliche Zurkenntnisnahme dieser Anzeige (2007)
2008 Fertigstellungsanzeige für (gesamtes) Bauprojekt, Baubehördliche Zurkenntnisnahme dieser Anzeige (2011)

Die dem Bauverfahren zugrundliegenden Planunterlagen (Einreichpläne, etc.) stellen sich in der zeitlichen Abfolge wie folgt dar:

1. Der von der kündigenden Partei mitunterfertigte **1. Einreichplan** vom 5.7.2005 (Eingangsstempel Baubehörde vom 6.7.2005) mit Projektsbeschreibung „Neubau einer Betriebsanlage integriert 2 Bürogebäude mit eingelegter Betriebswohnung - Halle und Ausstellung" beinhaltet:
Gebäudeteil Nord (OG): Büroeinheit mit 2 WC und Dachterrasse,
darin Betriebswohnung: ein Wohn-/Schlafraum mit Bad/WC
Hallengebäude mit Anbau Nord/Süd: Halle mit Ausstellung (Nord) und Kleinlager (Süd)
Gebäudeteil Süd (OG): Büroeinheit mit 2 WC und Dachterrasse,
darin Betriebswohnung: ein Wohn-/Schlafraum mit Bad/WC
Bei den äußeren Gebäuden ist ein Anbau mit der Bezeichnung „Lift" eingezeichnet.

2. Der von der kündigenden Partei mitunterfertigte geringfügig modifizierte **2. Einreichplan** vom 5.7.2005 mit handschriftlichem Zusatz vom 1.2.2006 (Eingangsstempel Baubehörde vom 13.2.2006) und Projektsbeschreibung „Neubau einer Betriebsanlage integriert 2 Bürogebäude mit eingelegter Betriebswohnung - Halle und Ausstellung" beinhaltet (siehe Anhang Beilage 6.1 - 6.6):
Gebäudeteil Nord (OG): Büroeinheit mit 2 WC und Dachterrasse,

darin Betriebswohnung: ein Wohn-/Schlafraum mit Bad/WC
Hallengebäude mit Anbau Nord/Süd: Halle mit Ausstellung (Nord) und Kleinlager (Süd)
Gebäudeteil Süd (OG): Büroeinheit mit 2 WC und Dachterrasse,
darin Betriebswohnung: ein Wohn-/Schlafraum mit Bad/WC
Bei den äußeren Gebäuden ist ein Anbau mit der Bezeichnung „Lift" eingezeichnet.

3. Der von der kündigenden Partei mitunterfertigte **Austauschplan** vom 5.7.2005 (Eingangsstempel Baubehörde vom 19.8.2008) mit der Projektsbeschreibung „Neubau einer Betriebs-anlage integriert 2 Bürogebäude mit eingelegter Betriebswohnung - Halle und Ausstellung" beinhaltet (siehe Anhang Beilage 7.1 - 7.6):
Gebäudeteil Nord (OG): Betriebswohnung mit Dachterrasse, ein Büroraum mit Bad/WC
Hallengebäude mit Anbau Nord/Süd: Lager/Entwicklung mit Ausstellung (Anbau Nord/Süd)
Gebäudeteil Süd (OG): Büroeinheit mit Dachterrasse
Bei den äußeren Gebäuden ist ein Anbau mit der nunmehrigen Bezeichnung „Abstellraum" im EG und OG eingezeichnet.

4. Der von der kündigenden Partei nicht unterfertigte **Ausführungsplan** vom 27.7.2010 (Eingangsstempel Baubehörde vom 20.8.2010) mit der Projektsbeschreibung „Neubau einer Betriebsanlage integriert 2 Bürogebäude mit eingelegter Betriebswohnung - Halle und Ausstellung" beinhaltet (siehe Anhang Beilage 8.1 - 8.3):
Anbau Nord/Halle: Einbau eines Zwischenbodens zur Errichtung eines 2. Geschosses und eines WC im EG

Hingewiesen wird, dass im Bauakt für den Anbau Süd/Halle betreffend des Einbaus des Zwischenbodens und WC keine Einreichunterlagen (Bauanzeige), respektive keine Baugenehmigung bzw. entsprechende baubehördliche Zurkenntnisnahme aufgefunden wurden.

3.3 Räume, Nutzflächen

Die Räume (Bezeichnungen) und Nutzflächen wurden - unabhängig von einer für die Bewertung als unerheblich angesehenen eventuell geringfügig abweichenden baulichen Ausführung oder späteren Abänderung des Grundrisses - aus den im Bauakt inne liegenden Einreichplänen entnommen bzw. die Nutzflächen aus dessen Plankoten errechnet oder geschätzt (zB. Nutzfläche Anbau Süd OG/Halle).

Diese Nutzflächen betragen wie folgt (lt. Einreich-, Austausch-, Ausführungsplan 2005 - 2010):

		Maße (m)		Fläche (m²)		
Gebäudeteil	Widmung	a	b	Teil	Raum	Gesamt
Betriebsgebäude (lt. Einreichplan)						
OG	Gebäude Nord (Betriebswohnung)					
	Gang				12,95	
	Büro (tats. Schlafzimmer)				23,56	
	Bad/WC				2,48	
	Wohnung (inkl. Nasszellen)				112,72	
	Schrankraum				7,37	**159,08**
	Dachterrasse				47,19	
	zus. Podestterrasse	3,00	3,00		9,00	
	Podestfläche (Eingang)				8,75	**64,94**
	Abstellraum (ca.)	2,50	2,50		6,25	
EG	Abstellraum (ca.)	2,50	2,50		6,25	**12,50**
OG	Gebäude Nord (Betriebswohnung)					
	Gang				19,94	
	4 Büroräume (8,69+22,57+18,45+96,81)				146,52	
	WC				1,89	**168,35**
	Dachterrasse				47,19	
	Podestfläche (Eingang)				8,75	**55,94**
	Abstellraum (ca.)	2,50	2,50		6,25	
EG	Abstellraum (ca.)	2,50	2,50		6,25	**12,50**
Anbauten (Halle)						
	Anbau Nord					
EG	Ausstellung				46,58	
	WC				2,21	
OG	Ausstellung				39,08	**87,87**
	Anbau Süd					
EG	Ausstellung inkl. WC (ca.)				47,00	
OG	Ausstellung (geschätzt)				30,00	**77,00**
Hallengebäude						**234,00**
Gesamtsumme						**872,18**

Für die Bewertung werden folgende Nutzflächen als Rechenwerte (Terrassen/Podeste: Faktor 0,2) herangezogen:

Rechenwerte für Bewertung			m²
Wohneinheit OG (Terrasse/Podest: Fkt. 0,2)	Sachwert	gerundet	**172**
Büroeinheit OG (Terrasse/Podest: Fkt. 0,2)	Sachwert	gerundet	**180**
Abstellräume Nord/Süd	Sachwert	gerundet	**25**
Anbau Nord EG/OG	Sachwert	gerundet	**88**
Anbau Süd EG/OG	Sachwert	gerundet	**77**
			542
Hallengebäude	Sachwert	gerundet	**234**
			776
Rest Fkt. 0,8 (Terrassen/Podeste)		gerundet	97
Kontrollsumme (inkl. Rundungsdifferenzen)			873

3.4 Bau- und Erhaltungszustand; wirtschaftliche Wertminderung

Der Gebäudekomplex weist trotz des noch jungen Baualters insgesamt einen durchschnittlichen bis mäßigen Bau- und Instandhaltungszustand auf. Diverse Fassadenschäden sind sichtbar. Einige Ausstattungsteile sind augenscheinlich minderer Qualität bzw. reparaturbedürftig (teils Türen, Fenster, Absturzsicherungen, Wendeltreppe, WC-Anlagen, etc.). Die Wohnung im Gebäudeteil Nord weist im Inneren - wenngleich teils mit sehr individueller Ausführung (offene Nasszelleninsel inkl. WC im Wohnbereich) - eine zeitgemäße Ausstattung auf, diverse Mängel sind aber vorhanden (zerbrochene Fensterscheibe, Wandöffnungen bzw. offene Verkleidungen, fehlende Absturzsicherungen, etc.). Bei den nicht genutzten und leerstehenden Gebäudeteilen (insb. Büroeinheit im Gebäudeteil Süd, Anbau Süd/Halle) besteht ein größerer Reparaturrückstand bzw. wurden Ausstattungsteile entfernt, fehlen diese überhaupt oder sind reparaturbedürftig bzw. desolat. Das Hallengebäude weist eine einfache Ausstattung auf.

Die Baulichkeiten weisen in ihrer Gesamtkonzeption - auch bedingt durch die Grundstücksform und Lage im Überschwemmungsgebiet der Donau (lt. Gefahrenzonenplan HQ100) - durch Aufständerung der Gebäudeteile Nord und Süd, die Stiegenanlagen zur Erschließung der OG-Einheiten und die fehlende übliche Fundamentierung (Hallengebäude samt Anbauten Nord/Süd) eine stark individuelle Bauweise auf; dasselbe gilt auch für die angeführte offene Nasszelleninsel in der Wohnung. Angesichts der nicht eingebauten, aber anfangs geplanten Liftanlagen mutierten die Liftschächte, wenngleich in der Nutzung als Lager udgl. und zur Anbringung der Außenstiegen geeignet, eigentlich zu frustrierten Bauteilen. Alle diese Eigenschaften führen zu einer wirtschaftlichen Wertminderung, die in diesem Bewertungsfall beim Marktanpassungsabschlag mitberücksichtigt wird.

4 Außenanlagen

An nennenswerten baulichen Außenanlagen sind am Mietgrundstück im Anschluss an die asphaltierte Privatstraße Asphaltflächen vorhanden, die sich rund um den Gebäudekomplex und über den Bereich der Aufständerung erstrecken.

Der Erhaltungszustand der Außenanlagen ist für ein Betriebsgrundstück als normal einzustufen.

5 Mietrecht - Superädifikat

Laut Mietvertrag vom 5./8.7.2005 (MV) umfasst das Bestandrecht das lt. beigefügter Planskizze markierte Grundstück 1428/49 im Ausmaß von 1.406 m² (Anmerkung SV: lt. Grundbuchsauszug nunmehr 1.383 m²).

Bestimmungen des Mietvertrages sind (Näheres bzw. Details siehe MV):

* Vermieterin (VM): LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste
* Mieterin (M): Safety Product Management GmbH
* Beginn Mietverhältnis: Vorliegen Baubewilligung (dies wäre am 24.4.2006 gewesen), spätestens am 1.1.2006, somit Mietbeginn am 1.1.2006
* Mietdauer: unbestimmte Dauer
* Kündigungsmöglichkeit: zum 30.6. und 31.12. jeden Jahres durch jede Vertragspartei, 6-monatige Kündigungsfrist;
* Kündigungsverzicht der VM: 10 Jahre, Option auf einen weiteren Kündigungsverzicht im selben Ausmaß, soferne nicht schwerwiegende Bedenken dagegen vorliegen;
* Mietrecht verdinglicht: keine Vereinbarung; Mietverhältnis daher nicht im Grundbuch eingetragen
* Mietzweck (Superädifikat lt. Pkt. 1. MV.): Gebäudeerrichtung für Lagerung und Verkauf von Schifffahrtsausrüstungen und damit zusammenhängenden Gegenständen sowie zur Errichtung und Benützung einer Betriebswohnung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen;
* Mietzins: EUR 8.436,-- zzgl. 20 USt. p.a.; BK und Wertsicherung siehe MV;
* Übertragung von Rechten: spezielle Regelung siehe Pkt. 8. MV;
* Vorzeitige Auflösungsgründe: siehe Pkt. 9. MV;
* Rückgabe: nach Wahl der Vermieterin: Bauwerk geht entschädigungslos ins Eigentum der Vermieterin über oder Verpflichtung der Mieterin, dieses auf ihre Kosten zu entfernen;

Superädifikat

Gemäß § 435 ABGB handelt es sich bei Superädifikate um Bauwerke, die auf fremden Grund in der Absicht aufgeführt sind, dass sie nicht stets darauf verbleiben.

Bei dieser Konstruktion kommt das Eigentumsrecht an Grund und Boden einerseits und Gebäuden andererseits verschiedenen Eigentümern zu (§ 297 ABGB).

Wie bereits in Pkt. 1 angeführt, ist (war) das Mietverhältnis im Grundbuch bei der Liegenschaft EZ 1274 nicht eingetragen, ebenso wenig erfolgte darin eine Ersichtlichmachung des Superädifikats.

Laut Auskunft bei der Befundaufnahme erfolgte auch keine Urkundenhinterlegung im Grundbuch. Eine Überprüfung in der beim BG Linz geführten Bauwerkskartei wurde daher nicht durchgeführt.

Laut Auskunft bei der Befundaufnahme soll nicht die Mieterin, sondern deren Geschäftsführer Christian Swoboda Eigentümer der Gebäude sein. Diese Eigentümerschaft findet auch in den im Firmenbuch abgefragten Jahresabschlüssen der gekündigten Partei für die Jahre 2009 bis 2015 insofern eine Deckung, dass in deren Anlagenspiegel keine Anschaffungskosten für Gebäude enthalten sind (lediglich Sachanlagen bspw. für die Jahre 2010 bzw. 2011 – längst nach der Gebäudeerrichtung - in Höhe von lediglich rd. EUR 27.000,00). Ebenso die eingesehenen Bauunterlagen, die Christian Swoboda (und nicht die Mieterin) als Bauherrn ausweisen und die vorgelegten Versicherungsunterlagen, die bezüglich der Objektversicherung Industriezeile 33d ebenso Christian Swoboda als Versicherungsnehmer anführen.

Es wird ausdrücklich auf diesen Sachverhalt hingewiesen. Für die Bewertung wird angenommen, dass der Umstand, dass das Eigentum am Superädifikat nicht der Mieterin, sondern (mit oder ohne Zustimmung der Vermieterin) einem Dritten zugehört, in Hinblick auf eine womöglich rechtliche Problematik iZm. dem Mietverhältnis keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswerts nimmt.

C Gutachten (Grobschätzung lt. Auftrag, Pkt. 6)

Wie bereits in Pkt. A.1 am Ende angeführt, erfolgt zunächst die Bewertung gemäß Pkt. 6 des Fragenkataloges, wobei der Verkehrswert des Superädifikats infolge Kündigung des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung eines allfälligen Barwerts für das Mietrecht ermittelt wird (Grobschätzung).
In Anschluss erfolgt im nachfolgenden Pkt. D die Beantwortung der weiteren Fragen.

Die Bewertung eines Superädifikats erfolgt bei befristeten Bestand-/Mietverhältnissen grundsätzlich unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Bestandrechts (Mietrechts). Es ist zu prüfen, in welchem Verhältnis die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu dieser Restlaufzeit steht. Sollte letztere kürzer sein, so nimmt dies auf die Bewertung des Superädifikats einen Einfluss.

Im gegenständlichen Fall wurde das auf unbestimmte Dauer abgeschlossene Mietverhältnis, mit dem die Mieterin das Recht hat, auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten und unterhalten, gekündigt. Der Ausgang des Kündigungsverfahrens ist derzeit ungewiss. Würde man durch die Aufkündigung eine Beendigung des Mietverhältnisses unterstellen, so wäre der Verkehrswert des Superädifikats auf dem Mietgrundstück für einen Dritten (Erwerber) ohne eine Vereinbarung mit der Vermieterin über die Grundstücksanmietung gleich Null. Eine Wertermittlung für den Fall der Übernahme des Superädifikats durch die Vermieterin selbst ist irrelevant, da diese die Gebäude lt. Mietvertrag ohnehin entschädigungslos übernehmen könnte. Um ein Wertergebnis zu liefern, wird von Seiten des SV für die Bewertung des Superädifikats angenommen, dass die Restlaufzeit des Mietrechts jedenfalls nicht kürzer ist als die angenommene Restnutzungsdauer des errichteten Superädifikats ist.

Die Bewertung des Superädifikats erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter Berücksichtigung aller im Allgemeinen Teil und Befund getroffenen Feststellungen und Annahmen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt.

Betriebsgebäude der vorliegenden Art (inkl. Betriebswohnung) dienen vorwiegend der Eigennutzung und nicht der Vermietung. Die Wertermittlung erfolgt daher auf Grundlage des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) in Form des Bauwerts (hier ohne Bodenwert bzw. Barwert des Mietrechts).

Als Bauwert wird zum Stichtag der Neubauwert unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung sowie allfälliger Abzüge für Bauschäden, Reparaturrückstau und verlorenem Bauaufwand verstanden. Die baulichen Außenanlagen werden mit einem Zeitwert eingeschätzt. Die wirtschaftliche Wertminderung wird in diesem Bewertungfall nicht beim Bauwert, sondern bei der Einschätzungs des Marktanpassungsabschlages mitberücksichtigt.

Ausgehend vom Sachwert wird unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung der Verkehrswert (§ 2 LBG) des Superädifikats ermittelt. Dieser ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, ausgenommen die besondere Vorliebe sowie andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

Eine Marktanpassung wird begründet und beruht die Einschätzung auf Erfahrungswerte als langjähriger Immobilientreuhänder und Sachverständiger für das Immobilienwesen einschließlich Evaluierung von Bewertungen, beispielsweise im Falle nachfolgender Verwertungen, sei es in gerichtlichen Verfahren oder bei Privatverkäufen.

1 Sachwert

1.1 Bauwert

Gewöhnliche Lebensdauer, Restnutzungsdauer

Bei einem Gebäudealter von ca. 9 Jahren (Annahme Baujahr ca. 2007) und einer angenommenen gewöhnlichen Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) solcher aufgeständerten in Holzbauweise errichteten Betriebsgebäude (inkl. Hallengbäude samt Anbauten ohne eine übliche Fundamentierung) in der gegebenen Lage am Hafenbecken von 30 Jahren nehme ich die Restnutzungsdauer zum Stichtag - laufende Instandhaltung unterstellt - mit rd. 20 Jahren an.

Berechnung

Die Herstellungskosten (Neubauwerte) werden - entsprechend der baulichen Ausstattung - auf Basis Nutzfläche (Rechenwert) in Anlehnung an die Richtpreise von *Kranewitter*, anderer Publikationen (BKI) sowie im Vergleich mit Bauprojekten errechnet (exklusive Umsatzsteuer).

Bei betrieblich genutzten Gebäuden erfolgt die Berechnung der Neubauwerte ohne Umsatzsteuer. Dies gilt auch für den Gebäudeteil mit der Betriebswohnung, da Kaufinteressenten derartiger Betriebsobjekte netto kalkulieren.

Als Alterswertminderung wird - infolge höherer Inanspruchnahme - die bei Betriebsobjekten übliche lineare Wertminderung herangezogen. Wie angeführt, wird die wirtschaftliche Wertminderung bei der Ermittlung des Verkehrswerts beim Marktanpassungsabschlag mitberücksichtigt. Die Wertminderung für die Fertigstellungsarbeiten (Anbau Süd/Halle) und für den Reparaturrückstau können der nachstehenden Tabelle (Bauwert 2) entnommen werden können.

Die Bauwerte (Teilwerte) errechnen sich wie folgt:

Bauwert 1 (Hallengebäude ohne Anbauten Nord/Süd)

Bauwert 1 (nach Nutzfläche)	m²		Euro/m²		Euro	%	Euro
Hallengebäude	234		380,00		88.920		
Herstellungswert/ Neubauwert							88.920,00
Wertminderung wg. Baumängel/-schäden							
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten							
Gekürzter Herstellungswert							
technische Wertminderung (linear)	ND	30	RND	20	88.920	33	-29.344,00
wirtschaftliche Wertminderung							
Bauwert 1 (Hallengebäude)						gerundet	**59.600,00**
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes			RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)				

Bauwert 2 (Gebäudeteile Nord/Süd, Anbauten Nord/Süd an Hallengebäude)

Bauwert 2 (nach Nutzfläche)	m²		Euro/m²		Euro	%	Euro
Wohneinheit OG	172		1.520,00		261.440		
Büroeinheit OG	180		1.440,00		259.200		
Abstellräume Nord/Süd (Liftschacht)	25		910,00		22.750		
Anbau Nord/Halle EG/OG	88		760,00		66.880		
Anbau Süd/Halle EG/OG	77		760,00		58.520		668.790,00
Herstellungswert/ Neubauwert	542						668.790,00
Wertminderung wg. Baumängel/-schäden							
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten					58.520	20	-11.704,00
Gekürzter Herstellungswert							657.086,00
technische Wertminderung (nach *Ross*)	ND		RND				
technische Wertminderung (linear)	ND	30	RND	20	657.086	33	-216.838,00
							440.248,00
Reparaturrückstand					440.248	8	-35.220,00
wirtschaftliche Wertminderung							
Bauwert 2 (Betriebsgebäude ohne Halle)						gerundet	**405.000,00**
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes			RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)				

Summe Bauwerte:

Summe Bauwerte		Neubauwert	EUR
Bauwert 1	Hallengebäude	88.920	59.600,00
Bauwert 2	Betriebsgebäude (ohne Halle)	668.790	405.000,00
Summe Bauwerte		**757.710**	**464.600,00**

Der Neubauwert wurde mit knapp EUR 760.000,00 errechnet. Die in den Versicherungsunterlagen angeführte Versicherungssumme von rd. EUR 1,8 Mio. als Neubauwert kann nicht nachvollzogen werden und ist hier irrelvant (Anmerkung: dortige Angabe des Neubauwerts ohne Vorschätzung).

1.2 Wert Außenanlagen

Laut *Kranewitter* betragen die Außenanlagen, soferne es sich um einfache Anlagen handelt, zwischen 2-4 % der Gebäudeherstellungskosten (Neubaukosten). Bei den Außenanlagen ist aber stets zu prüfen, ob diese überhaupt werterhöhend sind und von einem Käufer honoriert werden.

Der Zeitwert der angeführten baulichen Außenanlagen wird wie folgt eingeschätzt:

Wert d. Außenanlagen (bauliche/ gärtnerische)		Euro	%	Euro
Zeitwert	Neubauwert Gebäude	757.710	2,0	**15.154,00**
Pauschale			gerundet	**15.200,00**

1.3 Berechnung

Der Sachwert errechnet sich wie folgt:

Sachwert	Euro
Bauwert	464.600,00
Zeitwert Außenanlagen	15.200,00
SACHWERT	**479.800,00**

2 Verkehrswert

Wie angeführt, dienen derartige Betriebsgebäude vorwiegend der Eigennutzung und nicht der Vermietung. Der Verkehrswert wird daher alleine aus dem Sachwert ermittelt.

Es ist dabei zu überprüfen, ob der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden kann oder noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist.

Der ermittelte Sachwert ist in diesem Fall nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.
Dies aus folgenden Gründen:

Bedingt durch die Form des Mietgrundstückes bestehen für das Gebäude ein schlechtes Längen-Breitenverhältnis und ein damit einhergehender unorganischer Aufbau der Baulichkeiten. Infolge der örtlichen Lage am Hafenbecken sind die äußeren Gebäude durch Aufständerung gleichsam doppelt

vorhanden, anstelle bspw. eines größeren Kopfgebäudes mit einem zentralen Stiegenhaus. Die Nachfrage nach einer derartigen individuellen Bauweise und Ausstattung (Ständerbauweise, Außenstiegeanlage, Nasszelleninsel im Wohnbereich, udgl.) hält sich in Grenzen. Das Gebäude liegt im Überschwemmungsgebiet der Donau (HQ100). Die Erschließung erfolgt über eine längere Strecke im Wege einer Privatstraße, die im letzten Teilabschnitt im Bereich des Hochwasserdammes teils nur als einspurige Fahrbahn ausgeführt und mäßig instandgehalten ist. Weiters soll auf einem Teilstück kein Winterdienst durchgeführt werden, den erforderlichenfalls die Mieterin auf ihre Kosten zu erbringen hat (lt. MV Pkt. 4.1).

Besonders problematisch ist aber für eine Verwertung die starke Zweckgebundenheit durch die gegebene Sonderwidmung „Ländefläche", die nur eine eingeschränkte betriebliche Nutzung zulässt (siehe Pkt. B.2.6, vgl. auch den konkreten Miet-/Betriebszweck lt. MV, siehe Pkt. B.5).

Alle diese Eigenschaften und Umstände bewirken, dass sich Kaufinteressenten einen entsprechend hohen Abschlag auf den Sachwert erwarten, um sich für einen Ankauf entscheiden zu können. Dieser Marktanpassungsabschlag wird - unter Berücksichtigung der in Pkt. B.3.4 angeführten wirtschaftlichen Wertminderung - mit 50 % auf den Sachwert eingeschätzt. Darin sind auch die Kosten für die Herstellung des baurechtlichen Konsenses für den Einbau des Zwischenbodens und der WC-Anlage im Anbau Süd/Halle mitberücksichtigt (Pkt. B.3.2 am Ende).

Der Verkehrswert wird gerundet wie folgt ausgewiesen (Grobschätzung):

Verkehrswert	Euro	%	Euro
Sachwert			479.800,00
Marktanpassung (~~Zuschlag~~/Abschlag)	479.800	50	-239.900,00
VERKEHRSWERT		gerundet	**240.000,00**

Unter der Annahme, dass die Restlaufzeit des Mietrechts die angenommene Restnutzungsdauer des Gebäudes abdeckt und der Umstand, dass die Grundstücksmieterin nicht Eigentümerin des Gebäudes ist, auf die Bewertung keinen Einfluss nimmt, beträgt der Verkehrswert zum Stichtag EUR 240.000,00 (Beantwortung Frage 6).

D Weitere Fragebeantwortungen (lt. Auftrag, Pkt. 1 - 5 und 7)

Frage 1: Ist die natürliche Lebensdauer des errichteten Gebäudes länger als 10 Jahre bzw. länger als 20 Jahre?

Die natürliche Lebensdauer des errichteten Gebäudes ist länger als 10 und auch 20 Jahre. Wie bei der Wertermittlung des Superädifikates in Pkt. C.1.1 angeführt, wurde die gewöhnliche Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) aufgrund der vorliegenden Eigenschaften - mit 30 Jahre und die Restnutzungsdauer (laufende Instandhaltung unterstellt) zum Stichtag mit 20 Jahren eingeschätzt.

In der Bewertung wird nicht auf die zumeist längere technische Lebensdauer, sondern auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer bzw. übliche Gesamtnutzungsdauer abgestellt, die lt. *Kranewitter* als die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung zu verstehen ist, welche im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetype), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Nutzungsart sowie von der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäuden abhängt.

In der Literatur werden für die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Hallenbauten in Leichtbauweise bzw. Holzgebäuden in einfacher Bauweise 20 - 40 Jahre bzw. 20 - 30 Jahre und für Fertigteilhäuser auf Holzbasis in einfacher Bauweise 40 - 60 Jahre vorgeschlagen. Letzter Vorschlag kann nicht herangezogen geführt werden, da es sich hier um einen aufgeständerten Baukörper handelt, der mit Gebäuden auf einem entsprechenden Fundament bzw. einer Unterkellerung nicht verglichen werden kann. Für die Containerbauweise wird die Gesamtnutzungsdauer mit 15 - 30 Jahre vorgeschlagen.
Meine Annahme für die gewöhnliche Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) des Superädifikats sollte daher auch durch diese Lieteraturvorschläge eine Deckung finden.

Frage 2: Ist das Gebäude in einer Art errichtet, die eine fehlende Belassungsabsicht für die natürliche Dauer des Gebäude objektiv indiziert (insb. leichte Bauweise, relativ lockere Verbindung mit Grund und Boden, etc.)?

Wenngleich das in Holzbauweise errichtete Hallengebäude ohne ein Fundament auf die Asphaltfläche gestellt wurde, kann für den Gesamtbaukörper nicht gesagt werden, dass damit - alleine auf die Sache abstellend - die Absicht kundgetan wird, die Baulichkeiten nicht für die natürliche Lebensdauer am Standort belassen zu wollen. Die äußeren in Leichtbauweise errichteten Gebäude ruhen auf Stahlbetonstützen, die - soweit ersichtlich - im Boden fix verankert bzw. einbetoniert sind.

Laut Auskunft bei der Befundaufnahme, wurde die Ver- und Entsorgung des Gebäudes mit Wasser bzw. Kanalisation des Mietgrundstückes von der gekündigten Partei (bzw. Herrn Swoboda) als Bauherrn errichtet, was sich auch mit dem Mietvertrag deckt (Pkt. 4.2). Im Bauakt erliegt iZm. mit der Teilfertigstellungsanzeige (2007) und deren baubehördliche Zurkenntnisnahme vom 23.3.2007 ein Schreiben des Bauführers vom 14.2.2007 (Fa. Feichtinger), in dem für den Auflagepunkt „Dichtheitsattest" die flüssigkeitsdichte Ausbildung der Hauskanalisationsanlage, des Wasserpumpenschachtes und der Aufzugsgruben bestätigt wird. Derartige Verpflichtungen bzw. erforderliche Bauinvestitionen sprechen nach Ansicht des SV jedenfalls für eine längere als kürzere Belassungsabsicht eines Gebäudeerrichters, damit sich solche Investitionen für ihn auch amortisieren können. Gegen eine fehlende Belassungsabsicht spricht auch die mietvertragliche Regelung, die grundsätzlich eine unbestimmte Dauer vorsieht.

Frage 3: Aus wie vielen selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten iSd. § 1 Abs. 2 Z 5 MRG besteht das Gebäude?

Darunter sind selbständig vermietbare Räumlichkeiten zu verstehen, soweit es sich nicht um üblicherweise vorhandene Nebenräume handelt (2 Ob 169/10g), wobei eine **Wohnung** objektiv auf Grundlage der Verkehrsanschauung, Sprachgebrauch und insb. der Bauvorschriften ein selbständiger, baulich in sich abgeschlossener Teil des Gebäudes, der geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen, und eine **Geschäftsräumlichkeit** objektiv auf Grundlage der Verkehrsanschauung, Sprachgebrauch und insb. der Bauvorschriften ein räumlich an mindestens fünf Seiten umschlossenes Gebilde ist, das objektiv zu Geschäftszwecken jeglicher Art verwendet werden kann, wobei Teile eines Geschäftsraums ohne bauliche Trennung jedenfalls nicht selbständig sind.

Dabei ist für die Frage der selbständigen Vermietbarkeit auch zu berücksichtigen, ob das Gebäude als einheitliches Büro- und Betriebsgebäude (gewerbliche, arbeitsrechtliche und baupolizeiliche Auflagen wie Fluchtwege, ..., Elektroinstallationen, Heizungsinstallationen, Verkabelung für EDV, etc.) lediglich für einen Benutzer ausgelegt konzipiert ist (bzw. bei Ersterrichtung konzipiert war).

Vorweg wird angeführt, dass für den Gebäudeteil Nord (Betriebswohnung), den Gebäudeteil Süd (Büroeinheit) und für die Anbauten Nord und Süd (beim Hallengebäude) bei der Befundaufnahme jeweils eine Wasserversorgung und ein Anschluss an die (Haus)Kanalisation besteht. Laut Auskunft sind für das Gesamtgebäude eine Wasseruhr und für die beiden OG-Einheiten jeweils 2 Stromzähler vorhanden. Die Stromversorgung des Hallengebäudes samt Anbauten (einschließlich Elektroheizung) erfolgt offenbar über die Stromzähler der OG-Einheiten.

Unter Hinweise auf die Angaben und Ausführungen in Pkt. A.3 und B.3.2 stellt - nach einer **Baubeschreibung (2005)** mit der Aufschrift „Betriebsbau, 2 Bürogebäude mit Betriebswohnung, Ausstellung, Lagerhalle" - die **Baubewilligung** aus dem Jahre 2006 im Spruch auf einen Neubau eines Betriebsgebäudes mit Lagerhalle und zwei Betriebswohnungen ab. Der abgeänderte, zuletzt an die Baubehörde gerichtete **Austauschplan (2008)**, den - wie auch die vorherigen Einreichpläne - die Vermieterin als Grundstückeigentümerin mitunterfertigt hat, führt am Deckblatt die Projektsbeschreibung „Neubau einer Betriebsanlage integriert 2 Bürogebäude mit eingelegter Betriebswohnung - Halle und Ausstellung" an.

Stellt man auf einen gewerblichen Unternehmer in Zusammenhang mit dem vereinbarten Mietzweck lt. Mietvertrag ab (Lagerung und Verkauf von Schifffahrtsausrüstung, Betriebswohnung), so könnte durchaus angenommen werden, dass der Gebäudekomplex in seiner Konzeption auf einen Benutzer abstellt (Büro, Hallengebäude mit Ausstellungsräumen, Wohnung).

Im Detal sind im Austauschplan eingezeichnet (siehe Anhang, Beilage 7.1 - 7.6):

Gebäudeteil Nord (OG):	abgeschlossene Wohneinheit mit Büroraum inkl. Bad/WC
Gebäudeteil Süd (OG):	abgeschlossene Büroeinheit
Hallengebäude:	mittige Lagerhalle (ohne irgendwelchen Einbauten und ohne Sanitäranlage), die mit den beiden jeweils als „Ausstellung" bezeichneten Anbauten Nord und Süd durch eine Tür intern verbunden ist. In diesen Anbauten sind je eine Außentür, jedoch kein WC eingezeichnet.

Die beiden OG-Einheiten (Wohnung, Büro) stellen an sich selbständige Einheiten dar (1 Wohnung, 1 Geschäftsräumlichkeit), ungewiss ist die Einstufung des Hallengebäudes.

Stellt das Gericht auf diesen Sachverhalt ab (Austauschplan von Vermieterin mitunterfertig), so stellt sich mietrechtlich für das Vorliegen von 2 oder 3 selbständigen Einheiten die Frage, ob das Hallengebäude samt Anbauten ohne Vorhandenseins einer Sanitärzelle und eines eigenen Stromkreises (Subzähler konnten aber leicht installiert werden) als selbständige Einheit zu qualifizieren ist. An sich werden Hallengebäude bzw. abgetrennte Teilflächen davon als Lager-/Einstellflächen auch ohne diese Eigenschaften vermietet. Ob es sich beim Hallengebäude samt Anbauten um eine eigene selbständige Geschäftsräumlichkeit handelt, ist eine Rechtssache.

Ein etwas abweichender Sachverhalt ergibt sich, wenn zu dem vorstehend Angeführten der Inhalt des Ausführungsplans 2010 (siehe Anhang, Beilage 8.1 - 8.3), den die Vermieterin als Grundstückseigentümerin lt. Bauakt nicht mitunterfertigt hat, hinzugenommen wird. In diesem Ausführungsplan, den

die Behörde mit Schreiben vom 21.2.2011 auch baurechtlich zur Kenntnis genommen hat, sind beim Anbau Nord/Halle (Ausstellung EG/OG) neben einem Zwischenboden auch eine Sanitärzelle eingezeichnet (WC, Handwaschbecken; siehe Anhang Beilage 9, Abb.60-62).

Stellt das Gericht auf diesen Sachverhalt ab, so stellt sich - rein mietrechtlich - für das Vorliegen von 2 oder 3 selbständigen Einheiten die Frage, ob das Hallengebäude samt Anbauten bei Vorhandseins einer Sanitäranlage, nicht aber eines eigenen Stromkreises als selbständige Einheit einzustufen ist. Wie bereits angeführt, können Substromzähler leicht eingebaut werden und werden Hallengebäude bzw. abgetrennte Teilflächen davon als Lager-/Einstellflächen auch ohne diese Eigenschaft vermietet. In diesem Falle könnte aber auch der Anbau Nord (lt. Plan Ausstellung) infolge der vorhandenen Sanitärzelle, wenngleich eine Verbindungstür zum Hallengebäude vorhanden ist, die zu deaktivieren wäre, als eigene selbständige Einheit eingestuft werden. Dies ist aber ebenso für das Vorliegen von 3 oder eventuell 4 selbständige Einheiten (Hallengebäude als Lagerfläche) eine Rechtssache.

Bei der Befundaufnahme liegt folgender Sachverhalt vor:
Hinsichtlich der Gebäudeteile Nord (Wohnung) und Süd (Büroeinheit) sowie des Hallenanbaus Nord (Ausstellung) gilt das vorhin angeführte. Abweichend vom Austauschplan ist zwischen dem Hallengebäude und dem Anbau Süd (Ausstellung) eine Verbindungstür nicht errichtet. In diesem Anbau wurde bereits vor längerer Zeit zur Errichtung von 2 Geschossen ein Zwischenboden mit Innenstiege sowie eine Sanitärzelle (WC, Handwaschbecken; siehe Anhang Beilage 9, Abb.82-85) eingebaut. Weiters ist ein Sicherungskastenden vorhanden (Abb.80-81). Die Einrichtung inklusive Geländer/Absturzsicherungen und Bodenbelag udgl. wurde zwischenzeitlich entfernt. Die Sanitärzelle hat ein desolates Erscheinungsbild. Eine Vermietbarkeit dieses Anbau Süd ist erst nach entsprechenden Investitionen möglich. An sich gilt aber für den Anbau Süd als eventuell eigene Einheit (hier ohne Verbindungstür mit dem Hallengebäude) das für den Anbau Nord ausgeführte.
Ausdrücklich hingewiesen wird, dass der Um- und Einbau im Anbau Süd lt. Bauakt offensichtlich ohne Kenntnis der Baubehörde erfolgte.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass im Superädifikat in den Gebäudeteilen Nord und Süd an sich zwei selbständige Einheiten (Wohnung, Büroeinheit) vorhanden sind. Bemerkt wird aber, ob die Betriebswohnung, für die spezielle Regelungen in Zusammenhang mit der Widmung „Ländefläche" und der Betriebsnutzung gemäß OÖ. ROG 1994 gelten, losgelöst von der eigentlichen Betriebsnutzung überhaupt als selbständige Wohnung angesehen werden kann (Rechtsfrage).

Ob das zwischen diesen Gebäudeteilen situierte Hallengebäude mietrechtlich/mietvertraglich als Zubehör dieser Einheiten (oder umgekehrt) einzustufen ist oder im Hallengebäude samt den Anbauten Nord und Süd weitere selbständige Einheiten vorhanden sind, ist aufgrund des angeführten

Sachverhalts und des Umstandes, dass der Ausführungsplan von der Vermieterin als Grundstückseigentümerin nicht unterfertigt ist und der Um-/Einbau im Anbau Süd offensichtlich ohne Herstellung des baubehördlichen Konsenses durchgeführt wurde, eine Rechtssache.

Frage 4: **Bei Beantwortung der Frage 3 mit „mehr als zwei": Bestand dieser Zustand („mehr als zwei") seit Ersterrichtung des Gebäudes oder wurde zunächst ein Gebäude errichtet, das nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten beinhaltet, und das Gebäude nachträglich auf mehr als zwei solcher Einheiten erweitert?**

Wie bei Frage 3 ausgeführt, kann das Vorliegen von mehr als 2 selbständige Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten wegen diverser Rechtsfragen nicht eindeutig beantwortet werden.

Im Anbau Nord und Süd erfolgten nachträgliche bauliche Änderungen durch Einbau von Zwischendecken und Sanitäranlagen, deren Ausführungsplan (Anbau Nord) lt. Bauakt von der Grundstückseigentümerin nicht mitunterfertigt ist und hinsichtlich des Anbau Süd offensichtlich baubehördlich konsenslos durchgeführt wurden. Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Frage 5: **Wurde das Gebäude nach Maßgabe der behördlichen Baubewilligung, wofür die Grundeigentümerin im Baubewilligungsverfahren ihre Zustimmung erteilte (siehe Austauschplan Beilage ./1), errichtet oder gibt es Abweichungen, wenn ja welche?**
Dabei möge Unterlagen des Baubewilligungsverfahrens (Industriezeile 33d) im eigenen Wirkungsbereich eingesehen und erforderlichenfalls die Zustimmung der Parteien zur Akteneinsicht eingeholt werden.

Der Bauakt wurde beim Magistrat Linz eingesehen. Ausgehend vom Austauschplan kann hinsichtlich der Gebäudeteile Nord (Wohnung) und Süd (Büroeinheit) gesagt werden, dass - abgesehen von einer etwas abweichenden Grundrissgestaltung in der Büroeinheit - diese Gebäudeteile in der Konzeption nach Maßgabe der Baubewilligung (des Austauschplans) errichtet wurden.

Wie bereits bei den Fragen 3/4 ausgeführt, weichen aber die Ausführungen im Anbau Nord und Süd des Hallengebäudes bei der Befundaufnahme von der Darstellung des Austauschplans ab. Laut dem von der Behörde mit Schreiben vom 21.2.2011 baurechtlich zur Kenntnis genommenen Ausführungsplan 2010 (siehe Anhang, Beilage 8.1 - 8.3), den die Vermieterin als Grundstücks-

eigentümerin lt. Bauakt nicht mitunterfertigt hat, sind im Anbau Nord (Ausstellung) ein Zwischenboden und eine Sanitäranlage eingebaut worden.

Die selben Einbauten, wenngleich bei der Befundaufnahme teils demontiert (Geländer, etc.) oder im reparaturbedürftigen bis desolaten Zustand (WC-Anlage) wurden auch im Anbau Süd durchgeführt. Darüber finden sich im Bauakt keine Unterlagen.

Frage 7: Kann das Gebäude ohne wesentliche Beeinträchtigung der Bausubstanz und/oder Gebäudewerts entfernt werden?

Diese Frage kann ohne vorherige vertiefende Überprüfung der einzelnen Bauteile und Verbindungen im Ausbau durch einen Bausachverständigen in diesem Gutachten nicht beantwortet werden. Dabei wäre auch zu überprüfen, ob es sich bei den Bauteilen bereits um Wiederverwendungen handelt. Auch wäre zu klären, was unter Bausubstanz konkret gemeint ist (Gebäude mit oder ohne Innenausbau).

Allgemein ist zu sagen, dass bei einem Abbau, der für den in Holzbau- bzw. Leichtbauweise und mit diversen Stahlkonstruktionen (Außenstiege) errichteten Gebäudekomplex sicherlich möglich sein wird (ausgenommen die angenommenen im Boden fix verankerten Stahlbetonsäulen), immer Schäden bei den Ausbauteilen entstehen, Ausbauteile unbrauchbar werden (zB. Dachhaut) und Innenausbauten teilweise zerstört werden (zB. Verfliesung in den Nasszellen), die bei einem Wiederaufbau erneuert werden müssen (Verputz, Fassadenanstrich, Innenausbau, Malerei, Dachhaut, udgl.), was letztlich zu einer wesentlichen Beeinträchtigung führen wird. Für eine Gesamtbetrachtung wären aus wirtschaftlicher Sicht überdies die Kosten für den Abbau, Transport und Wiederaufbau zu berücksichtigen.

E Zusammenfassung

Der Verkehrswert des am Grundstück 1428/49 errichteten Superädifikats, inneliegend in der Liegenschaft EZ 1274, Grundbuch 45204 Lustenau, Bezirksgericht Linz beträgt grob geschätzt zum Bewertungsstichtag (Frage 6)

€ 240.000,--

(in Worten: Euro zweihundertvierzigtausend)

Hinsichtlich der Beantwortung der Fragen 1 bis 5 und 7 wird auf die Ausführungen in Punkt D verwiesen.

Das Gutachten basiert auf den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Informationen. Ich war bemüht, alle für die Wertermittlung und Stellungnahmen bedeutenden Umstände zu berücksichtigen. Sollten Unterlagen oder Informationen sich als unvollständig oder unrichtig herausstellen oder andere Umstände hervorkommen, die im Ergebnis für dieses Gutachten von Relevanz sind, behalte ich mir eine Änderung des Gutachtens vor.

Dr. Walter Edtmaier
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bestellung durch den Präsidenten des Landesgericht Linz vom 23.6.2000, Zl. Jv 3927-9/00
Fachgebiete aus Nomenklatur
94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
94.20 Wohnungseigentum
94.23 Geschäftsräumlichkeiten
94.65 Baugründe
94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

ANHANG

Integrierender Bestandteil des Gutachtens sind folgende Beilagen:

LNr.		Seiten A4-Format
1	Grundbuchsauszug EZ 1274, Abfragedatum 17.8.2016	4
2	Veranschaulichung örtliche Lage	1
3	Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme)	1
4	Lageplan/DKM	1
5.1	Flächenwidmungsplan (Planauszug)	1
5.2	Flächenwidmungsplan mit Gefahrenzonen (Hochwasserereignis)	1
6.1	Deckblatt **Einreichplan** 2005/2006	1
6.2	Grundrissplan Übersicht Gebäude EG/OG	1
6.3	Grundrissplan Hallengebäude inkl. Anbauten Nord/Süd	1
6.4	Grundrissplan OG, Gebäudeteil Nord	1
6.5	Grundrissplan OG, Gebäudeteil Süd	1
6.6	Gebäudeschnitte (Gebäudeteile Nord/Süd, Hallengebäude)	1
7.1	Deckblatt **Austauschplan** (2005)	1
7.2	Grundrissplan Übersicht Gebäude EG/OG	1
7.3	Grundrissplan Hallengebäude inkl. Anbauten Nord/Süd	1
7.4	Grundrissplan OG, Gebäudeteil Nord	1
7.5	Grundrissplan OG, Gebäudeteil Süd	1
7.6	Gebäudeschnitte (Gebäudeteile Nord/Süd, Hallengebäude)	1
8.1	Deckblatt **Ausführungsplan** 2010	1
8.2	Grundrissplan EG/OG Anbau Nord/Betriebshalle	1
8.3	Gebäudeschnitt Anbau Nord/Betriebshalle	1
9	Fotodokumentation Abb. 1-112 mit Beschreibungen	17
		41

Alle Beilagen sind dem unterfertigten und gebundenen Bewertungsgutachten beigefügt (Originale); Gutachten und Beilagen werden dem Gericht via Dokumenteneinbringungsservice (DES) elektronisch zur Verfügung gestellt.

Unterfertigungshinweis:
Im Falle der elektronischen Übermittlung ersetzt die im Abschnitt E (Zusammenfassung) dargestellte Unterschrift samt Begleittext und Rundsiegel als Faksimile die Originalunterfertigung. Bei einem Fehlen oder Abweichen dieser Abbildung oder eines nicht identen Inhaltes mit dem Original des Bewertungsgutachtens gilt der Inhalt der übermittelten gebundenen schriftlichen Ausfertigung.

[Bereitgestellt: 29.12.2017 13:31]

REPUBLIK ÖSTERREICH
OBERSTER GERICHTSHOF

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat Univ.-Prof. Dr. Bydlinski als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger, Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer und Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Linz Service GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste, Linz, Wiener Straße 151, vertreten durch Dr. Ludwig Beurle und andere Rechtsanwälte in Linz, gegen die beklagte Partei Safety Product Management GmbH, Linz, Industriezeile 33d, vertreten durch Dr. Franz Xaver Berndorfer, Rechtsanwalt in Linz, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 18. Juli 2017, GZ 14 R 91/17a-35, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Linz vom 16. März 2017, GZ 8 C 1336/15g-29, bestätigt wurde, den

B e s c h l u s s

gefasst:

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

B e g r ü n d u n g :

1. Nach ständiger Rechtsprechung unterliegt ein Bestandvertrag über ein Grundstück, auf dem sich ein mit Zustimmung des Grundeigentümers vom Mieter errichtetes Superädifikat befindet, das nach dem Willen der vertragsschließenden Parteien der dauernden Wohnraumversorgung oder der geschäftlichen Betätigung des Mieters dienen soll, grundsätzlich den Bestimmungen des MRG (RIS-Justiz RS0069261 [T1]). Werden Grundflächen zur Errichtung von Superädifikaten für geschäftliche Zwecke vermietet, sind die Bestimmungen des MRG über den Kündigungsschutz dann analog anzuwenden, wenn der Verwendung der vom Mieter auf den Grundflächen errichteten Geschäftsgebäude für den Gebrauch des gesamten Bestandobjekts selbständige Bedeutung zukommt und diese daher im Verhältnis zur Funktion der unbebauten Grundflächen nicht gänzlich in den Hintergrund tritt (RIS-Justiz RS0066883 [T2]). Für eine analoge Anwendung der Kündigungsbestimmungen des MRG auf ein Superädifikat (§ 435 ABGB), das seinem Charakter nach nicht auf Dauer errichtet wird, reicht die den Vertragszweck bildende Parteienabsicht einer (relativ) dauernden Nutzung zu Geschäftszwecken aus (RIS-Justiz RS0069454).

2. Die Ansicht des Berufungsgerichts, dass § 1 Abs 2 Z 5 MRG, der Mietverträge über sogenannte „Ein- und Zweiobjekthäuser“ zur Gänze vom Anwendungsbereich des MRG ausnimmt, auf den hier zu beurteilenden, im Juli 2005 geschlossenen Vertrag (analog) anzuwenden ist, wird von der Beklagten nicht in Zweifel gezogen.

3. Generell entspricht es der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass für die Frage, ob der Ausnahmetatbestand (§ 1 Abs 2 Z 5 MRG) erfüllt ist, auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags

abzustellen ist (RIS-Justiz RS0079363 [T1, T3]; vgl RS0112564), und dass für die Beurteilung, ob zwei oder mehr selbständige Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten im Objekt vorhanden sind, auf die Verkehrsauffassung abzustellen ist (RIS-Justiz RS0079853 [T4]). Dass „nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten“ vorhanden sein dürfen, bedeutet nicht etwa (nur), dass drei Wohnungen (oder Geschäftsräumlichkeiten) schädlich sind. Vielmehr dürfen neben den zwei selbständigen Wohnungen (oder Geschäftsräumlichkeiten) keinerlei einer Vermietung zugängliche – oder sogar tatsächlich vermietete – Räume im Haus vorhanden sein (RIS-Justiz RS0069389; 1 Ob 73/17t mwN). Eine Ausnahme von dieser Regel ist allerdings für Räume zu machen, die – obwohl sie abgesondert vermietbar wären – üblicherweise zu einem Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus (oder auch zu einer Geschäftsräumlichkeit) gehören oder Bestandteil eines Wohnungsverbands sind. Zu beurteilen ist dabei der tatsächliche Zustand im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses (RIS-Justiz RS0112564).

4. Die Vorinstanzen argumentierten ohne aufzugreifende Fehlbeurteilung, dass mangels Existenz des Superädifikats im Zeitpunkt der Vermietung zur Beurteilung des Bestehens selbständig vermietbarer Einheiten die Vertragslage zwischen den Parteien maßgeblich sei. Nach dem Mietvertrag darf der Mietgegenstand nur zur Errichtung eines Gebäudes für die Lagerung und den Verkauf von Schifffahrtsausrüstungen und damit zusammenhängenden Gegenständen sowie zur Errichtung und Benützung einer Betriebswohnung verwendet werden. Die Klägerin hat keine Zustimmung zur Errichtung von mehr als zwei selbständig vermietbaren Objekten erteilt. Die Rechtsansicht der Vorinstanzen, auch die Einschränkung der Untervermietung auf Unternehmen, an denen die Bestandnehmerin die

prozentuelle Mehrheit habe, dies bei Beibehaltung des eingeschränkten Nutzungszwecks des Bestandobjekts, in Zusammenschau mit den vorvertraglichen Gesprächen und dem zwischen den Parteien „vereinbarten Zweck“, wonach ausschließlich die Beklagte „ein“ Geschäft betreiben und die Wohnung nur vom Geschäftsführer der Beklagten bewohnt werden solle, lasse keinen anderen Schluss zu, als dass nach der Verkehrsauffassung nicht mehr als zwei selbständige Einheiten errichtet werden sollten, ist nicht korrekturbedürftig. Der von der Beklagten tatsächlich errichtete Gebäudekomplex besteht aus einem Büro, einer Betriebswohnung und einer Halle mit zwei angeschlossenen Ausstellungsräumen und ist auf *einen* gewerblichen Nutzer ausgelegt. Abgesehen davon, dass eine nachträgliche abweichende Gestaltung des Superädifikats nicht rückwirkend zur Anwendbarkeit des MRG führen könnte, ist hier nicht maßgeblich, dass ohne Berücksichtigung der wirtschaftlichen Konzeption einer einheitlichen Geschäftsräumlichkeit und der konkreten Flächenwidmung – rein bautechnisch gesehen – drei oder vier selbständig vermietbare Raumeinheiten vorliegen. Die Beurteilung der Vorinstanzen, dass diese selbständig vermietbaren Geschäftsräumlichkeiten hier eine wirtschaftliche Einheit bildeten, ist nicht zu beanstanden.

5. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).

Oberster Gerichtshof,
Wien, am 15. November 2017
Dr. B y d l i n s k i
Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

Von: **Lohner Gerhard** Gerhard.Lohner@mag.linz.at
Betreff: Industriezeile
Datum: 28. September 2018 um 10:50
An: hafenlinz@gmail.com

LG

Sehr geehrter Herr Swoboda,

in der Beilage die Schaubilder sowie die Protokolle der PLV wie besprochen

Freundliche Grüsse

Mag.arch. Ing Gerhard Lohner
Magistrat der Landeshauptstadt Linz
PTU Stadtplanung
4041 Linz, Hauptstrasse 1-5
Tel. 0732/ 7070-3182
Fax. 0732/ 7070-543182
mailto:gerhard.lohner@mag.linz.at

Linz hat stets Programm: www.linztermine.at

Diese Nachricht inklusive aller Anhänge kann vertrauliche Informationen enthalten. Falls diese Mail nicht richtig adressiert ist, bitten wir Sie, den/die Absender/in zu informieren und die Nachricht zu löschen. Allgemeine Hinweise und Nutzungsbestimmungen zum E-Government der Stadt Linz finden Sie unter (e-linz): http://www.linz.at/images/AGB_egov_Stadt_Linz.pdf

KOSTP4060A20180928
10571.pdf

Safety Product Management GmbH
FUTURE-VITAL
Schiffsausstatter für Wellnessgeräte
Rubensstrasse 36 A-4050 Traun



StPl-Abt. ALTSTADTERHALTUNG
VORLAGE PLANUNGSVISITE
am 29. Sep. 2005

Ansicht: west

Projekt: Handelshafen LINZ
Grundeigentümer: LINZ AG
Projektbetreuung:
christian swoboda . 0664 341 1700
swobiline@a1.net

Safety Product Management GmbH
FUTURE-VITAL
Schiffsausstatter für Wellnessgeräte
Rubensstrasse 36 A-4050 Traun



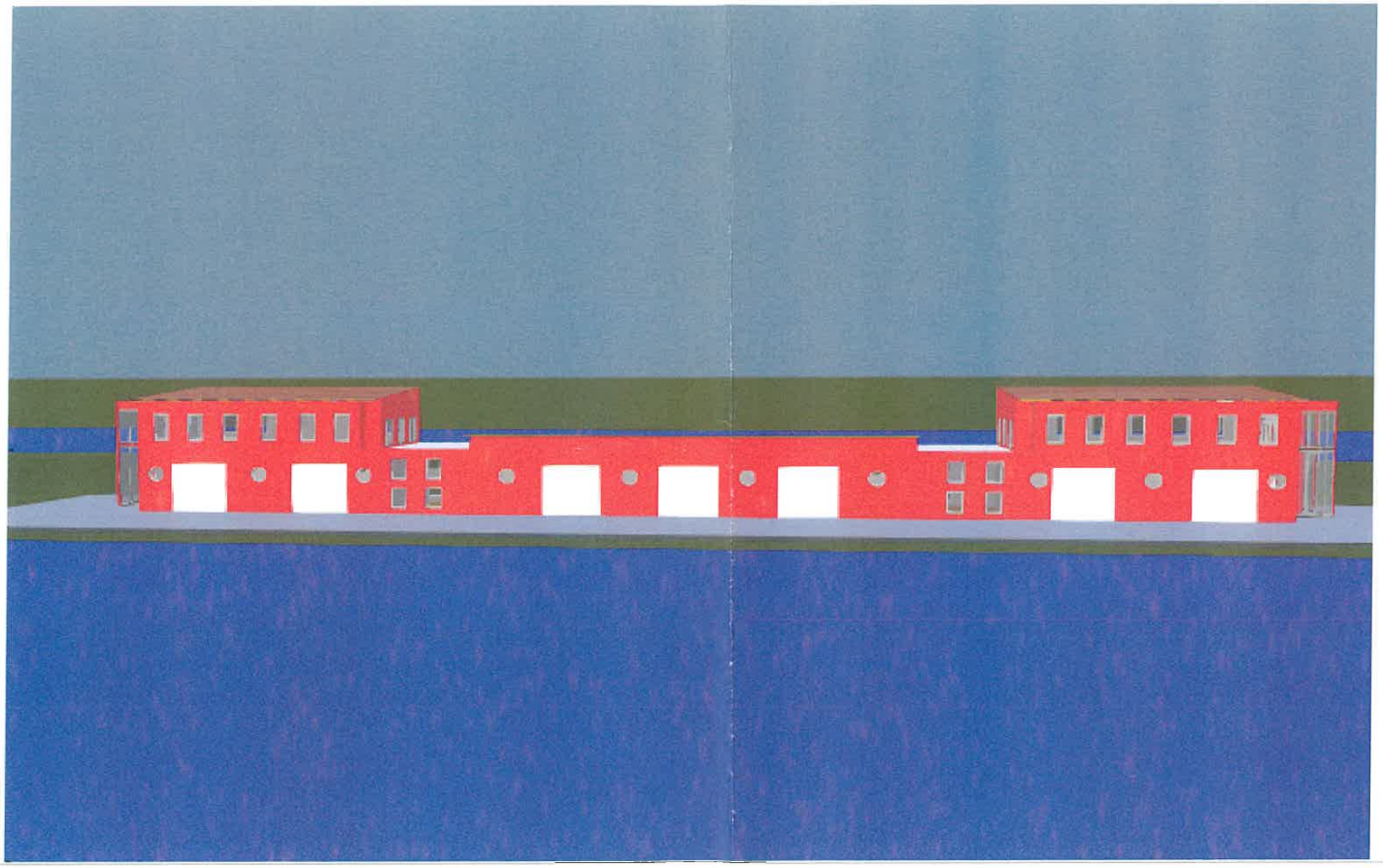
Ansicht: Süd

StPl-Abt. ALTSTADTERHALTUNG
VORLAGE PLANUNGSVISITE
am 29. Sep. 2005

Projekt: Handelshafen LINZ
Grundeigentümer: LINZ AG
Projektbetreuung:
christian swoboda . 0664 341 1700
swobiline@a1.net

Safety Product Management GmbH
FUTURE-VITAL
Schiffsausstatter für Wellnessgeräte
Rubensstrasse 36 A-4050 Traun

Ausbaustufe 2

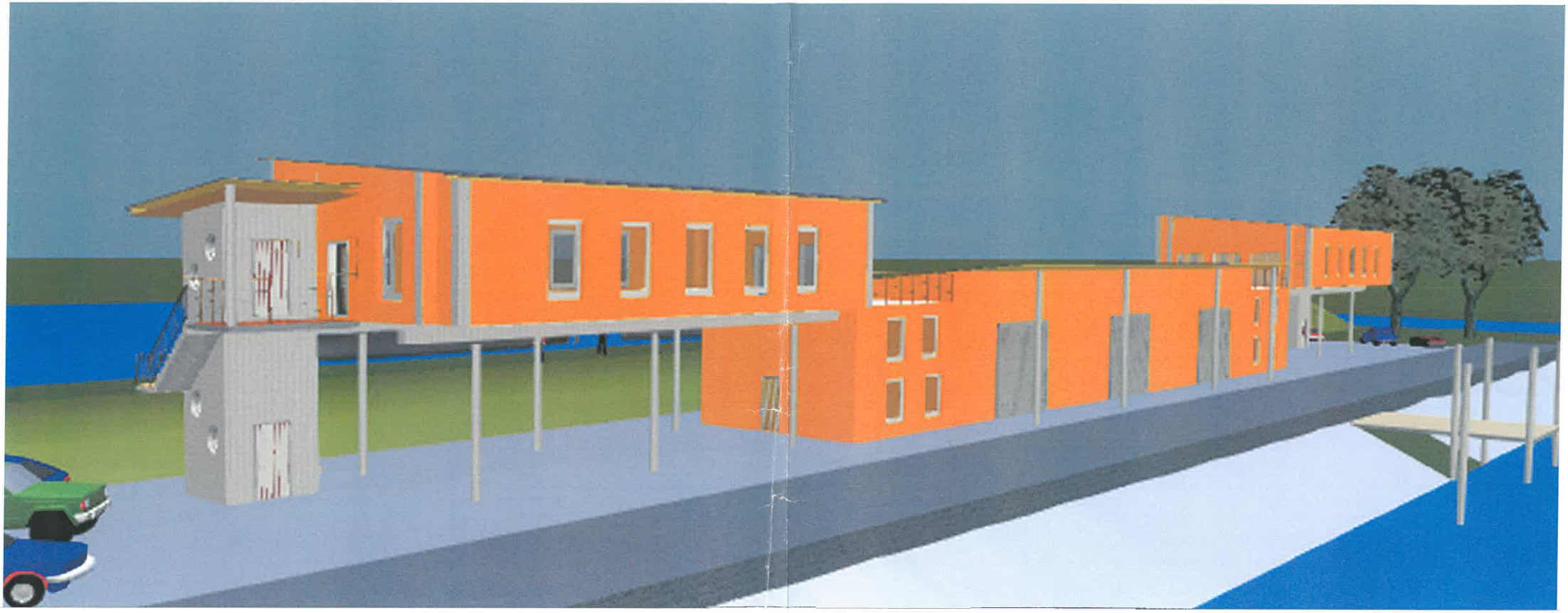


StPl-Abt. ALTSTADTERHALTUNG
VORLAGE PLANUNGSVISITE
am 29. Sep. 2005

Ansicht: Süd West

Projekt: Handelshafen LINZ
Grundeigentümer: LINZ AG
Projektbetreuung:
christian swoboda . 0664 341 1700
swobiline@a1.net

Safety Product Management GmbH
FUTURE-VITAL
Schiffsausstatter für Wellnessgeräte
Rubensstrasse 36 A-4050 Traun



Ansicht: west

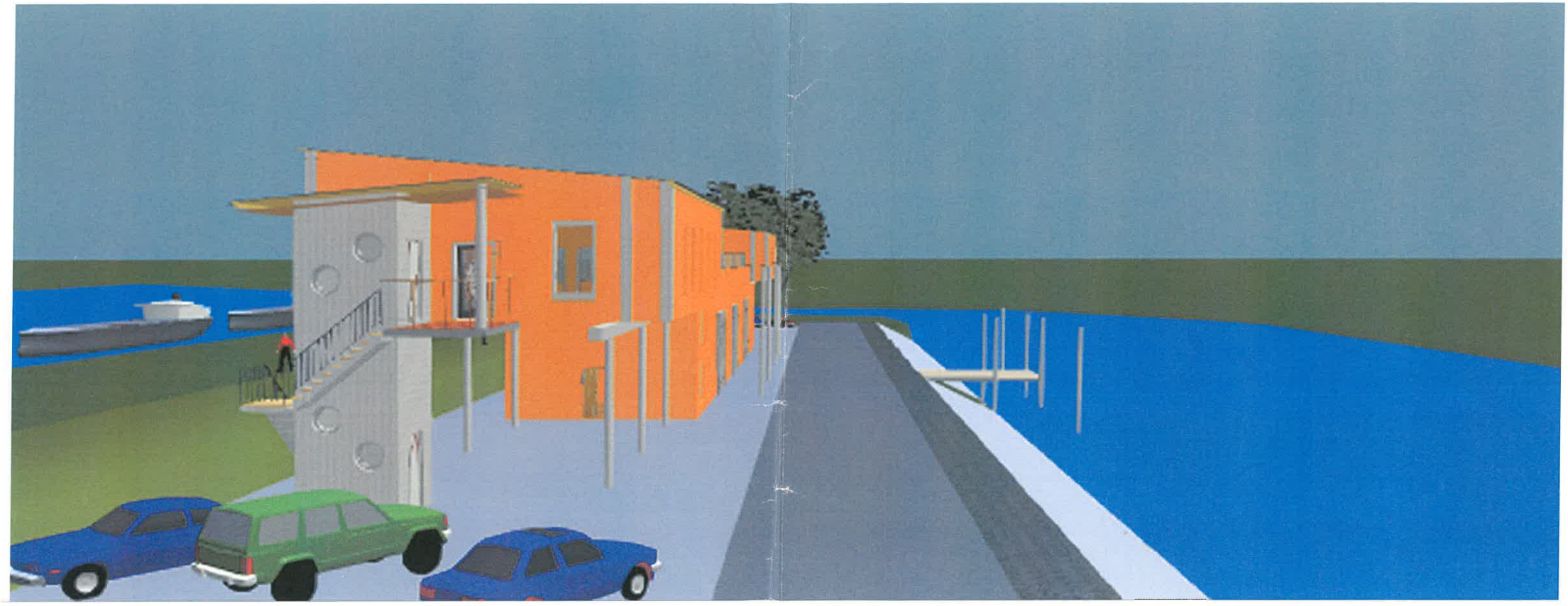
Projekt:	Handelshafen LINZ
Grundeigentümer:	LINZ Service GmbH
Grundmieter:	Safety Product Management GmbH
Bauherr:	christian swoboda
Projektbetreuung:	christian swoboda . 0664 341 1700

StPl-Abt. ALTSTADTERHALTUNG
VORLAGE PLANUNGSVISITE
am 14. Sep. 2005

Safety Product Management GmbH
FUTURE-VITAL
Schiffsausstatter für Wellnessgeräte
Rubensstrasse 36 A-4050 Traun

Future Vital

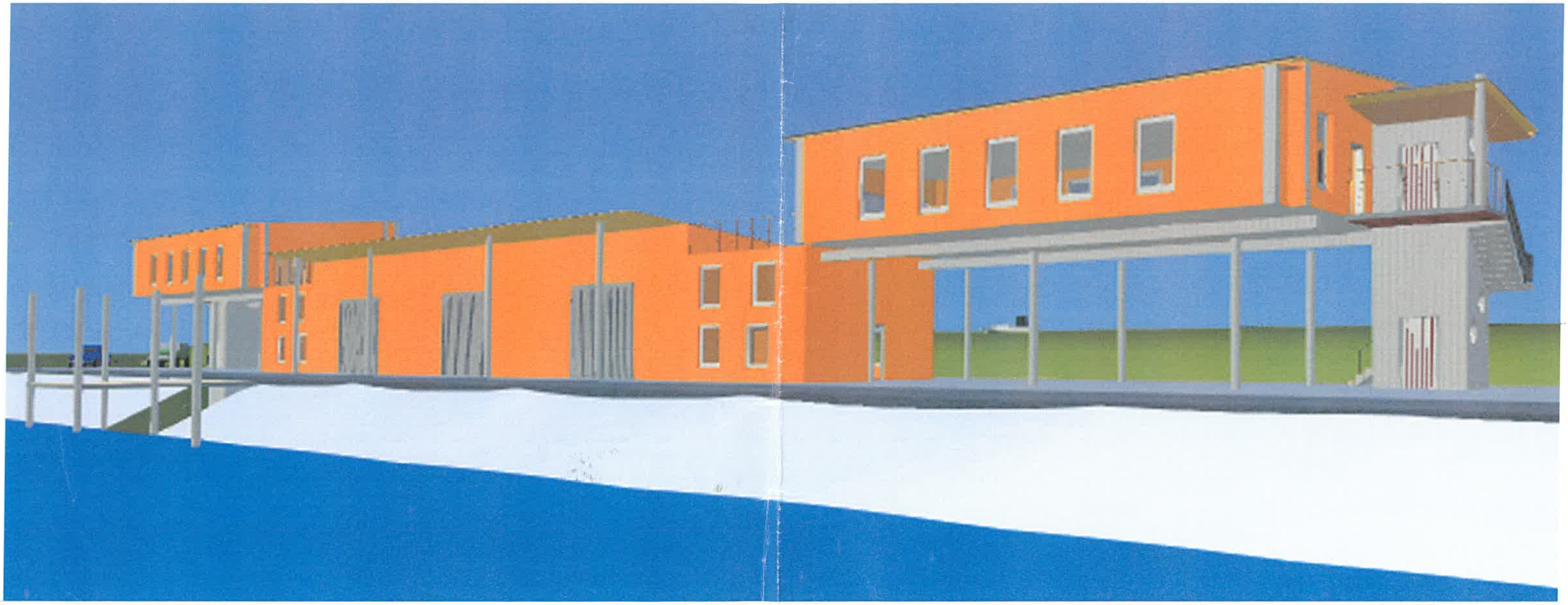
SPI-Abt. ALTSTADTERHALTUNG
VORLAGE PLANUNGSVISITE
am 14. Sep. 2005



Ansicht: nord -

Projekt: Handelshafen LINZ
Grundeigentümer: LINZ AG
Projektbetreuung:
christian swoboda . 0664 341 1700
swobiline@a1.net

Safety Product Management GmbH
FUTURE-VITAL
Schiffsausstatter für Wellnessgeräte
Rubensstrasse 36 A-4050 Traun



Ansicht: süd

Projekt:	Handelshafen LINZ
Grundeigentümer:	LINZ Service GmbH
Grundmieter:	Safety Product Management GmbH
Bauherr:	christian swoboda
Projektbetreuung:	christian swoboda . 0664 341 1700

StPl-Abt. ALTSTADTERHALTUNG
VORLAGE PLANUNGSVISITE
am 14. Sep. 2005


1
2
3
4