

**GZ 8 E 6/14 y**

Vöcklabruck, am 15.12.2015

**GUTACHTEN  
ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES DES  
SUPERÄDIFIKATS**

A2 LNR 2 a 324/1995 Superädifikat auf Gst 2121 (Uh 1/95)  
DER LIEGENSCHAFT

EZ 143, BEZIRKSGERICHT VÖCKLABRUCK,  
GRUNDBUCH 50112, KG Zell AM MOOS, GST 2121

DER VERKEHRSWERT DES SUPERÄDIFIKATS  
WIRD GESCHÄTZT MIT

€ 0

zum Bewertungsstichtag 20.8.2015

## **1. GRUNDLAGEN**

- 1.1. **AUFTRAGGEBER**  
Richterin Mag. Johanna Filzmoser MBA, Bezirksgericht Vöcklabruck, Abteilung 5
- 1.2. **ZWECK DES GUTACHTENS**  
Zwangsversteigerung des Superädifikats „Badehütte“ errichtet auf der EZ 143 GB 50112 Zell am Moos, Gst. Nr. 2121 Baufläche (Gebäude), Wasser (stehend) wegen: € 2.845,73 samt Anhang
- 1.3. **BETREIBENDE PARTEI**  
WT Steuerberatung GmbH, Franz Kreutzberger Str. 6, 5310 Mondsee
- 1.4. **VERTRETEN DURCH**  
Dr. Norbert NOVOHRADSKY Rechtsanwalt, Rathausplatz 2, 4810 Gmunden, Tel.:07612/71999
- 1.5. **VERPFLICHTETE**  
Peter Gastberger, Zürcherstr. 23, 8640 Rapperswil, SCHWEIZ
- 1.6. **VERTRETEN DURCH**  
Keine Vertretung
- 1.7. **BEWERTUNGSSTICHTAG**  
20.8.2015 Tag der Befundaufnahme

Bei der Bewertung werden der Zustand der Badehütte, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt stichtagbezogen berücksichtigt.

- 1.8. **BEFUNDAUFNAHME**  
1. Versuch: Am Donnerstag, den 25.6.2015 konnte die Besichtigung nicht durchgeführt werden, weil der Verpflichtete nicht vor Ort war, das Objekt war versperrt und wurde nicht geöffnet.  
2. Versuch: Am Donnerstag, den 20.8.2015 konnte die Besichtigung durchgeführt werden. Die Tür vom Steg war verschlossen und wurde nicht geöffnet. Die Tür vom Sonnendeck war offen und nach Organisation eines Ruderbootes konnte die Badehütte besichtigt werden. Anwesend waren Josef Fath Schlosser, Kevin Rockenschaub BG, SV Dipl. Ing. Alois Schlager
- 1.9. **EIGENTÜMER**  
lt. Grundbuchsauszug ,  
  
siehe Grundbuchsauszug vom 23.6.2015 in den Beilagen
- 1.10. **UNTERLAGEN DER GUTACHTENSERSTELLUNG**  
  
Erhebungen  
Mietvertrag zwischen Konsortium Zeller- (Irr)-See, Gesellschaft nach bürgerlichem Recht als Vermieterin und Peter Gastberger als Mieter vom 12.4.2010. Vermietungsgegenstand sind 28 m<sup>2</sup> vom Seegrundstück Gst 2121, Badehütte. Mietverhältnis beginnt am 1.5.2010 und endet am 31.12.2019. Der jährliche Mietzins beträgt 34,20 Euro je m<sup>2</sup>, das sind 957,60 Euro jährlich, wertgesichert. Der indexierte Preis beträgt 1.075,48 Euro pro Jahr. Sollte nach Beendigung des Vertragsverhältnisses eine neuerliche Vermietung in Frage kommen, so wird dem Mieter, sofern dieses Mietverhältnis anstandslos verlaufen ist, ein Prioritätsrecht für eine neuerliche Vermietung eingeräumt. Die vom Vermieter genehmigten und seit langem bestehenden See-Einbauten

gelten als Superädifikate im Sinne des § 435 ABGB. Durch die Gestattung der Errichtung von Baulichkeiten erwächst dem Mieter kein Anspruch auf Übertragung der verbauten Grundfläche in sein Eigentum. Dem Mieter steht gegenüber der Vermieterin hinsichtlich dieses Superädifikates und sonst wie immer Namen habenden Investitionen, Aufwendungen und Herstellungen, kein wie immer geartetes Recht auf Vergütung, Aufwandsersatz oder Ablöse zu. Sämtliche Bauführungen, Investitionen und Herstellungen jeder Art gehen somit ausschließlich zu Lasten des Mieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter alle auf dem Mietobjekt errichteten Anlagen auf seine Kosten und Gefahr entfernen. Diese Entfernung hat jedenfalls zur Gänze ohne Beschädigung des Mietobjektes und ohne Beeinträchtigung der Verwendungsmöglichkeit des Mietobjektes für jeden beliebigen Zweck zu erfolgen. Falls der Mieter bis zur Beendigung des Mietverhältnisses die von ihm errichteten Anlagen nicht entfernt hat, oder falls der nachfolgende Mieter eine Ablöse ablehnt, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses alle vom Mieter vorgenommenen bzw. aufgeführten Anlagen, Investitionen und Herstellungen ohne jeglichen Anspruch auf Entschädigung oder Vergütung in das Eigentum der Vermieterin über. Der Mieter ist nicht berechtigt, auf dem gemieteten Grundstück, ohne Genehmigung der Vermieterin einen Gewerbebetrieb wie Bootsvermietung, Badeanstalt, See-Bar usw. auszuüben oder das Grundstück auch nur stunden- oder tageweise an dritte Personen gegen Entgelt zu überlassen. Eine Untervermietung oder Weitergabe des Mietobjektes an Dritte, unter welchem Titel auch immer, ist nur nach vorher eingeholter schriftlicher Genehmigung des Konsortiums Zeller-(Irr)-See gestattet. Die Überlassung des Mietobjektes für eine Zeit von mehr als drei Wochen zur Benützung an andere als an Familienangehörige, gilt als Untervermietung.  
siehe Mietvertrag in den Beilagen

Befragung des Obmannes (Mag. Josef Eckhardt) des Konsortiums Zeller-(Irr-)See:

Wer einen Eigentumsanteil erwirbt tritt verbindlich in den Konsortialvertrag ein (seit 1959). Es sind ca. 38 Miteigentümer mit ideellen Anteilen. Das Konsortium Zeller-(Irr)-See Gesellschaft bürgerlichen Rechtes verwaltet die Liegenschaft, EZ 143, KG Zell am Moos, zu der das Grundstück 2121 See, demnach die gesamte Fläche des Zeller- (Irr)-Sees gehört. Das Grundstück Nr. 2121 hat 3494809 m<sup>2</sup>. Der Mietvertrag betrifft 28 m<sup>2</sup> dieser Fläche. Die See-Einbauten gelten als Superädifikate.

Es gibt wie im Grundbuchauszug ersichtlich gegenseitige Vorkaufsrechte. Es bestehen keine offene Forderungen des Konsortiums gegenüber dem Verpflichteten.

Der Vorstand des Konsortiums entscheidet über: "Wir bestimmen wer sich einmietet und für wie lange.

Wir schauen uns die Person genau an ob sie zu uns passt. Wir sind die Eigentümervertreter."

Laut Aussage des Obmannes des Konsortiums Mag. Josef Eckhardt gibt es keine Sicherheit ihrerseits, dass ein Ersteigerer in den bestehenden Vertrag eintreten kann.

Auszug aus dem Bauakt

Baubewilligungsbescheid vom 7.10.1975, Wiedererrichtung einer Badehütte auf Parzelle 2121

Auszug aus der digitalen Katastralmappe,

Erhebungen betreffend Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Einsichtnahme in den Bauakt

Erhebung von Grundstückspreisen

Erfahrungswerte zu den Baukosten aus der Funktion als Architekt

Richtpreise für Wohnbauten

Erhebungen über Aufschließung der Grundstücke bezüglich Straße, Wasser, Strom und Kanal

**Fachliteratur**

Bienert, Funk (HRS.G.), Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage aktualisiert und erweitert, Wien 2014

Kranewitter Heimo, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010

Holzner, Renner, Der Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Isernhagen 2005

Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Schriftleitung Heimo

Kranewitter

Sachverständige, Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

WKO Immobilienpreisspiegel

**1.11. ANMERKUNGEN**

**1.11.1. HINWEISPFLICHT ZUR GENAUIGKEITSANFORDERUNG**

LT. ÖNORM B 1802 PKT. 3.3.

Angesicht der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere auf die Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der ausgewiesene Verkehrswert ist mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder nach unten zu sehen. Die Bandbreite ist abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.

**1.11.2. VORGELEGTE UNTERLAGEN**

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Das Gutachten basiert auf den vorgelegten Unterlagen und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Neubewertung vor.

**1.11.3. KONSENS**

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.

**1.11.4. ENERGIEAUSWEISVORLAGE**

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments sowie des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) wird im Befund angeführt. Bei Nichtvorhandensein wird daher bei der Wertermittlung vom Standard des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbauzeitpunktes ausgegangen. Im Verkaufs- oder Vermietungsfall muss der Eigentümer der Liegenschaft einen

Energieausweis erstellen lassen.

**1.11.5. BODENVERHÄLTNISSE**

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Aussagen über die Bodenverhältnisse nur mittels eines eigenen Gutachtens zu treffen sind. Somit sind in der Bewertung mögliche Belastungen im Erdreich nicht berücksichtigt. Im Gutachten kann somit auch keine Aussage über Feuchtigkeitsgehalt des Bodens oder die Höhe des Grundwasserspiegels getroffen werden.

Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vorliegen eindeutig sichtbarer Vermessungspunkte ist nicht eindeutig feststellbar, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur mit dem Katasterstand übereinstimmt.

**1.11.6. Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldenlastenfrei.**

**1.11.7. Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbucheintragungen im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.**

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

**1.11.8. BESICHTIGUNG**

Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild zu machen.

**1.11.9. STEUERLICHES**

Der Verkehrswert wird inklusive 20 % Umsatzsteuer angesetzt.

**1.11.10 BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

Gemäß § 3 (1) LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Gemäß § 10 (4) des LBG sind bei den anderen als in den §§ 4-6 geregelten – wissenschaftlich anerkannten – Wertermittlungsverfahren die zugrundegelegten Umstände darzustellen und ist aufzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Gemäß § 3 (2) LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Gemäß § 7 (1) LBG hat der Sachverständige – soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen – das Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Der Gutachtenserstellung geht eine jahrelange Beobachtung des Liegenschaftsmarktes voraus. Die eigenen Erfahrungen bilden sich durch die berufliche Stellung des Architekten, den ständigen Kontakt zu Gemeinden und Bauherren, Maklerbefragungen, die Publikationen des Preisspiegels der Wirtschaftskammer Österreichs, des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder und Internetrecherchen.

**1.12. BEILAGEN**

Grundbuchauszug, Lageplan, Mietvertrag, Fotodokumentation.

Alle Beilagen bilden einen integrierten Bestandteil des Gutachtens.

## **2. BEFUND**

### **2.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG**

#### **Lage**

Die Badehütte befindet sich auf dem Gewässer des Irrsees. Das Gemeindezentrum von Zell am Moos liegt ca. 0,5 km nordöstlich der Badehütte. Die Entfernungsangaben beziehen sich auf die Luftlinie.

#### **Erschließung**

Die Badehütte ist für den Individualverkehr nicht über das öffentliche Verkehrsnetz erschlossen. Die Badehütte verfügt über einen Zugang, keine Zufahrt.

Die Autobahnauffahrt Mondsee ist ca. 4,4 km entfernt.

#### **Versorgungseinrichtung**

Die öffentlichen Einrichtungen befinden sich in Zell am Moos. Güter des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in Zell am Moos zu erhalten.

#### **Flächenwidmung**

Im Flächenwidmungsplan ist das Grundstück als Gewässer Irrsee gewidmet. Siehe Flächenwidmungsplan in den Bellagen.

#### **Gefahrenzone**

keine

#### **Bebauungsplan**

Kein Bebauungsplan

#### **Behördliche Beschränkungen**

Naturschutz,

Laut Erhebungen ist keine Erweiterung möglich, eventuelle Sanierung und Kanalanschluss ist möglich

#### **Verdachtsflächenkataster**

Gegenständliches Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

#### **Funksender in der Umgebung**

Es befindet sich ein Mobilfunksender in einer Entfernung von ca. 500 m zur Liegenschaft.

#### **Badehütte**

Die Badehütte, in Holzbauweise, ist auf Piloten errichtet. Die Außenmaße der Badehütte betragen ca. 2,5 m x 3,5 m. Von der Ufermauer zur Badehütte beträgt der Abstand ca. 2,5 m, die Abstände zu den Nachbarhütten sind ca. 1 m und 1,7 m. Das seeseitig angebrachte Sonnendeck hat die Maße von ca. 5 m x 2,5 m.

#### **Umgebung**

Es befinden sich nördlich und südlich ebenfalls unterschiedlich große Badehütten. Ostseitig am Ufer befindet sich eine öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz und öffentlicher WC-Anlage.

#### **Besonnung**

Durch den hochwüchsigen Baumbestand ostseitig ist die Besonnung teilweise eingeschränkt.

#### Bestandsverhältnisse

Es besteht ein Mietvertrag zwischen dem Konsortium Zeller-Irr-See und Herrn Gastberger.

Siehe in den Beilagen

#### Nutzung

Der Holzbau wird als Badehütte genutzt.

#### Energieausweis

nicht vorhanden

#### Fahrnisse

Die Badehütte ist einfachst mit einem Regalsystem eingerichtet. Der Zeitwert beträgt 0 Euro.

## 2.2. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

#### Badehütte

Die Badehütte, in Holzbauweise, ist auf Piloten errichtet. Die Außenmaße der Badehütte betragen ca. 2,5 m x 3,5 m. Von der Ufermauer führt ein Holzsteg zur Badehütte. Die Abstände zu den Nachbarhütten sind ca. 1 m und 1,7 m. Das seeseitige angebrachte Sonnendeck hat die Maße von ca. 5 m x 2,5 m.

#### Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden und fehlende Arbeiten:

Es besteht geringfügig rückgestauter Instandsetzungsbedarf.

## 2.3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Fundament: Holzpfähle

Bauweise: Holzriegel mit Außenschalung

Stiegen: Holzstiege ohne Geländer in den See

Dachstuhl: Holzsparren-Schalung

Dachdeckung: Eternit

Dachrinnen: keine

Fassade: Holz

Fußboden: Holz

Türen: Holz

Fenster: Holz

Sonnenschutz: nicht vorhanden

Elektroinstallation: nicht vorhanden, Anschluss möglich

Sanitärinstallation: nicht vorhanden, Kanalanschluss möglich

#### Technische Ausstattung

Wärmeversorgung und Warmwasser: nicht vorhanden

#### Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung: nicht vorhanden

Anschluss wäre möglich

## 2.4. FLÄCHEN- UND KUBATURAUFSTELLUNG

Bebaute Fläche laut Mietvertrag

ca. 28 m<sup>2</sup>

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Kubaturaufstellung | m <sup>3</sup> |
| Badehütte          | 26,25          |

|                                                     |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| Flächenaufstellung                                  | m <sup>2</sup> |
| Badehütte                                           | 8,75           |
| Sonnendeck                                          | 17,50          |
| Steg (halbe Fläche für die Mietfläche veranschlagt) | 1,75           |
| Fläche laut Mietvertrag                             | 28,00          |



### **3. BEWERTUNG**

#### **SUPERÄDIFIKAT AUF GST 2121, EZ 143, GB 50112 ZELL AM MOOS**

##### **Bestandsrecht – Superädifikat**

Das Baurecht ist ein dingliches Recht an einem Grundstück. Es belastet das Grundstück mit dem Recht auf dem fremden Grundstück ein Gebäude zu haben. Das Baurecht gilt als unbewegliche Sache das Bauwerk als Zubehör des Rechts. Dem Bauberechtigten stehen an dem Grundstück die Rechte des Nutznießers und am Gebäude die Rechte des Eigentümers zu.

Bei gegenständlicher Liegenschaft wurde ein Mietvertrag abgeschlossen, Beginn 1.5.2010 und Ende 31.12.2019.

Die See-Einbauten gelten als Superädifikate.

Laut Aussage des Obmannes des Konsortiums Mag. Josef Eckhardt gibt es keine Sicherheit ihrerseits dass ein Ersteigerer in den bestehenden Vertrag eintreten kann.

Unter Punkt V des Mietvertrages wird festgehalten, dass der Mieter mit Beendigung des Mietvertrages alle Holzeinbauten auf seine Kosten und Gefahr entfernen kann. Die Kosten der vollständigen Entfernung der Holzbauteile sind höher als der Restwert der Holzbauteile.

Andernfalls gehen alle vom Mieter vorgenommenen bzw. aufgeführten Anlagen, Investitionen und Herstellungen ohne jeglichen Anspruch auf Entschädigung oder Vergütung in das Eigentum der Vermieterin über.

Daher wird der Verkehrswert des Superädifikates mit 0 Euro angesetzt.

---

#### **DER VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT SUPERÄDIFIKAT BADEHÜTTE AUF GST 2121 EZ 143 GRUNDBUCH 50112, KG ZELL AM MOOS, BEZIRKSGERICHT VÖCKLABRUCK**

**wird zum Stichtag geschätzt mit**

**€ 0**

---

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen sind dabei außer Betracht gelassen.

Architekt Dipl. Ing. Alois Schlager  
Allgemein beeideter und  
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

#### 4. BEILAGEN

##### GRUNDBUCHSAUSZUG

Seite 1 von 27

JUSTIZ

REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

##### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 50112 Zell am Moos  
BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

EINLAGEZAHL 143

letzter TZ 23941/2013

Zellersee

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE    | GST-ADRESSE              |
|--------|----------------|-----------|--------------------------|
| 51/2   | GST-Fläche     | 843       |                          |
|        | Bauf.(10)      | 73        |                          |
|        | Gärten(10)     | 770       | Am See 36                |
|        |                |           | Am See 35                |
| 2121   | GST-Fläche     | (3494909) | Änderung in Vorbereitung |
|        | Bauf.(10)      | 1052      |                          |
|        | Gewässer(20)   | 3493757   | Am See 1                 |
|        |                |           | Am See 3                 |
|        |                |           | Am See 19                |
|        |                |           | Am See 10                |
|        |                |           | Am See 11                |
|        |                |           | Am See 12                |
|        |                |           | Am See 13                |
|        |                |           | Am See 14                |
|        |                |           | Am See 15                |
|        |                |           | Am See 16                |
|        |                |           | Am See 17                |
|        |                |           | Am See 18                |
|        |                |           | Am See 2                 |
|        |                |           | Am See 27                |
|        |                |           | Am See 4                 |
|        |                |           | Am See 5                 |
|        |                |           | Am See 6                 |
|        |                |           | Am See 7                 |
|        |                |           | Am See 8                 |
|        |                |           | Am See 9                 |

G-SANPFLÄCHE (3495652) Änderung in Vorbereitung

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 2 a 324/1995 Superädifikat auf Gst 2121 (Urh 1/95)
- 3 a 2388/2003 RECHT des Gehens und Fahrens an Gst 32/1 für Gst 51/2
- 4 a 59/2011 Urkundenhinterlegung zu Superädifikat auf Gst 2121 (Urh 1/2011)

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 10/80

Sportanglerbund Vöcklabruck OÖ. gegründet 1949

ABR: Grundnerstr. 75, Vöcklabruck 4840

a 181/1960 Kaufvertrag 1958-03-09, Urkunde 1959-12-12 Eigentumsrecht

c 181/1960 Vorkaufsrecht

Seite 1 von 27

# MIETVERTRAG

**KONSORTIUM  
Zeller - (Irr) - See  
Gmundnerstrasse 75  
4840 Vöcklabruck**

Einbau Nummer: 14/1

## MIETVERTRAG

Welcher abgeschlossen wurde zwischen dem

**Konsortium Zeller- (Irr)- See  
Gesellschaft nach bürgerlichem Recht**

Diese vertreten durch den gefertigten Obmann, im folgenden Vermieterin genannt einerseits und

**Peter GASTBERGER, Carl-Storch-Strasse 7; 5026 Salzburg**

im folgenden kurz Mieter genannt, andererseits wie folgt:

1.

Die Vermieterin bzw. deren Gesellschafter sind Eigentümer der Liegenschaft EZ 143, KG Zell am Moos, zu der das Grundstück 2121 See, demnach die gesamte Fläche des Zeller- (Irr)-Sees gehört.

Die Vermieterin vermietet an den Mieter und letzterer mietet von ersterer ein Teil des Grundstückes 2121 See im Ausmaße von **28 m<sup>2</sup>**

Die Mietfläche hat die interne Bezeichnung:

Badehütte

## II.

Das Mietverhältnis beginnt am **1. 5. 2010** und wird auf die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen, sodass es am **31.12.2019** ohne jede weitere Aufkündigung endet.

Seitens des Mieters kann dieses Mietverhältnis bei Einhaltung einer sechsmonatigen Frist jeweils zum Jahresende aufgekündigt werden.

Die Vermieterin ist gleichfalls – und zwar mit sofortiger Wirkung – zur Vertragsauflösung berechtigt, wenn der Mieter oder dessen Angehörige bzw. Besucher in gröblicher Art gegen die Vertragsbestimmungen verstoßen, so vor allem bei

- a) Nichtzahlung des fälligen Mietzinses oder sonstigen vorgeschriebenen Leistungen trotz erfolgter Mahnung und Setzung einer dreiwöchigen Nachfrist.
- b) Ausführung von See-Einbauten, die seitens der Vermieterin nicht genehmigt wurden; Rohrschnitt oder sonstigen Beschädigungen des Schilfbestandes; Rodung oder Vernichtung sonstiger im See befindlicher Wasserpflanzen; Einbringung von Schotter, Kies, Sand, Lehm und dgl.; Einleitung von Haushalts- und sonstigen Abwässern sowie Pflanzung von Seegewächsen, die der Flora des Zeller-(Irr)-Sees fremd sind; Einbringung von Piloten, Bojen usw.; Verlegung von Kunst- oder Naturplatten, Ziegel, Bretter, Metall- oder Holzrosten und dgl. auf dem Seegrund; Durchführung von Uferschutzbauten bzw. Uferbefestigungen, die seitens der Vermieterin nicht genehmigt wurden.
- c) Untervermietung oder sonstigen – nicht ausdrücklich genehmigten – Überlassungen des Mietobjektes an dritte Personen (siehe Pkt. VIII).
- d) Verstoß gegen alle gesetzlichen Bestimmungen des Naturschutzes oder auch andere behördliche Anordnungen.
- e) Nichteinhaltung der unter Pkt. V-VIII angeführten Verhaltensmaßnahmen bzw. Verbote.

Zu den unter lit. a) – e) angegebenen Auflösungsgründen bedarf es einer vorausgehenden Mahnung von Seiten der Vermieterin.

Bei Wiederholung eines in gröblicher Art gegen die Vertragsbestimmungen erfolgten Verstoßes bedarf es zur Vertragsauflösung keiner weiteren Mahnung.

## III.

Der jährliche Mietzins beträgt

je m<sup>2</sup>

**EURO 34,20**

(Basis VP1 2005 IX/09-107,8)

und daher bei einem Gesamtausmaß verbauter bzw.

gemieteter Fläche von **28 m<sup>2</sup>**

**EURO 957,60**

in Worten: **neunhundertsebenundfünfzig komma sechzig**

und ist jeweils jährlich bis längstens 20. November im vorhinein an ein von der Vermieterin bekanntzugebendes Bankkonto zur Einzahlung zu bringen ist. Für das erste Vertragsjahr wird die Miete mit Unterfertigung dieses Vertrages fällig.  
In diesem Betrag ist keine Umsatzsteuer enthalten.

Dieser Mietzins wird wertgesichert vereinbart und es verpflichtet sich demnach der Mieter, den vereinbarten Mietzins der jeweiligen Kaufkraft der Österr. Währung auf Grund des Verbraucherpreisindex des Österr. Statist. Zentralamtes (**Basis 2005 = 100**), welcher zuletzt vor Abschluss dieses Vertrages für den **Monat IX/09 mit der Zahl 107,8** notierte, derart anzugleichen, dass sich die Höhe der Jahresmiete mit der Indexzahl vom September des Vorjahrs im Vergleich zur Ausgangsbasis verhält.

Sollte der Verbraucherpreisindex später einmal nicht mehr ermittelt oder veröffentlicht werden, so ist der an dessen Stelle tretende Index der Wertberechnung zugrunde zu legen.

Im Falle eines Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Mieter, nebst den Spesen für Mahnung auch 12% Verzugszinsen p.a. zu leisten.

#### IV.

Sollte nach Beendigung des Vertragsverhältnisses eine neuerliche Vermietung in Frage kommen, so wird dem Mieter, sofern dieses Mietverhältnis anstandslos verlaufen ist, ein Prioritätsrecht für eine neuerliche Vermietung in der Weise eingeräumt, dass dem Mieter das Grundstück neuerdings unter den gleichen Bedingungen zum Mieten angeboten wird, wie man dieses an einen anderen Interessenten neu vermieten würde.

Dieses Vormieterrecht muss jedoch vom Mieter schriftlich spätestens 30 Tage vor Ablauf des Mietvertrages der Vermieterin zur Kenntnis gebracht werden.

#### V.

Die vom Vermieter genehmigten und seit langem bestehenden **See-Einbauten** gelten als Superädifikate im Sinne des § 435 ABGB. Hierbei hat der Mieter alle bestehenden behördlichen Vorschriften und Anordnungen genau zu erfüllen.

Der Mieter ist für alle immer gearteten Schäden aus Anlass der Durchführung dieser Arbeiten, insbesondere aber auch für allfällige Schäden, welche durch vorschriftswidrige Durchführung dieser Arbeiten entstehen, voll verantwortlich und alleine haftbar.

Durch die Gestattung der Errichtung von Baulichkeiten erwächst dem Mieter kein Anspruch auf Übertragung der verbauten Grundfläche in sein Eigentum. Dem Mieter steht gegenüber der Vermieterin hinsichtlich dieser Superädifikate und sonst wie immer Namen habenden Investitionen, Aufwendungen und Herstellungen, kein wie immer geartetes Recht auf Vergütung, Aufwandsersatz oder Ablöse zu. Sämtliche Bauführungen, Investitionen und Herstellungen jeder Art gehen somit ausschließlich zu Lasten und auf Gefahr des Mieters.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter alle auf dem Mietobjekt errichteten Anlagen auf seine Kosten und Gefahr entfernen. Diese Entfernung hat jedenfalls zur Gänze ohne Beschädigung des Mietobjektes und ohne Beeinträchtigung der Verwendungsmöglichkeit des Mietobjektes für jeden beliebigen Zweck zu erfolgen.

Falls der Mieter bis zur Beendigung des Mietverhältnisses die von ihm errichteten Anlagen nicht entfernt hat, oder falls der nachfolgende Mieter eine Ablöse ablehnt, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses alle vom Mieter vorgenommenen bzw. aufgeführten Anlagen, Investitionen und Herstellungen ohne jeglichen Anspruch auf Entschädigung oder Vergütung in das Eigentum der Vermieterin über.

Der Mieter ist verpflichtet, von einem geplanten Einbau, der natürlich einer behördlichen Genehmigung bedarf, auch der Vermieterin einen Plan vorzulegen und nur wenn dieser auch seitens der Vermieterin genehmigt wird, darf das Bauvorhaben ausgeführt werden.

Der Plan bildet weiters einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages und es dürfen Abänderungen, gleich welcher Art, nur mit schriftlicher Genehmigung der Vermieterin vorgenommen werden.

Die Vermieterin kann bei Vertragsauflösung, ungeachtet der vorangeführten Vereinbarung, auch die gänzliche Entfernung des Einbaues und die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf Kosten des Mieters fordern.

#### VI.

Der Mieter ist nicht berechtigt, auf Grund dieses Vertrages am Zeller-(Irr)-See Fischfang oder Seejagd zu betreiben oder den gemieteten Grund und die Seefläche zu irgendwelchen auf Gewinn abzielenden Handlungen oder Unterlassungen zu verwenden. Er hat sein Verhalten so einzurichten, dass andere Mieter oder Nachbarn nicht gestört oder belästigt werden und dass jede Verunreinigung des Sees – insbesondere durch Haushaltsabwasser oder sonstige Abwässer – vermieden wird.

Der Mieter ist verpflichtet, die für den Zeller-(Irr)-See erlassenen Naturschutzbestimmungen, die bestehenden Vorschriften über das Verbot betreffend den Verkehr mit Motorbooten und sonstigen behördlichen Anordnungen, gewissenhaft zu beachten und zu befolgen.

Unter den Begriff „Motorboot“ fallen auch solche Seefahrzeuge, die mit elektrischem Motor, gleich welcher Leistung, angetrieben werden, und es gilt das Verbot auch für solche Fahrzeuge, die mit Muskelkraft, jedoch über Schrauben- oder Schaufelräder angetrieben werden. Schließlich gilt das Verbot auch für Modellmotorboote, Modellwasserflugzeuge, sofern diese mit Benzin oder Dieselmotoren bzw. sonstigen Explosionsmotoren angetrieben werden.

#### VII.

Der Mieter ist nicht berechtigt, auf dem gemieteten Grundstück ohne Genehmigung der Vermieterin einen Gewerbebetrieb wie Bootsvermietung, Badeanstalt, See-Bar usw. auszuüben oder das Grundstück auch nur stunden- oder tageweise an dritte Personen gegen Entgelt zu überlassen.

#### VIII.

Eine Untervermietung oder Weitergabe des Mietobjektes an Dritte, unter welchem Titel auch immer, ist nur nach vorher eingeholter schriftlicher Genehmigung des Konsortiums Zeller-(Irr)-See gestattet. Die Überlassung des Mietobjektes für eine Zeit von mehr als drei Wochen zur Benützung an andere als an Familienangehörige, gilt als Untervermietung.

#### IX.

Die Vermieterin haftet nicht für allfällige Schäden, welche ohne ihr Verschulden dem Mieter – so insbesondere durch Naturgewalt oder durch Verschulden dritter Personen – entstehen. Solche Schadensereignisse berechtigen den Mieter nicht, eine Verminderung des Mietzinses zu begehren.

#### X.

Die Vermieterin ist berechtigt, auf dem Bauprojekt des Mieters eine von der Seeseite aus sichtbare Nummerntafel, zwecks ordnungsgemäßer Erfassung der See-Einbauten, anzubringen.



**XI.**

Die Vermieterin ist berechtigt, die pünktliche Einhaltung sämtlicher Vertragsbestimmungen jederzeit durch die Organe des Konsortiums Zeller-(Irr)-See überprüfen zu lassen, denen der Zutritt zu Kontrollzwecken nicht verwehrt werden darf.

**XII.**

Bei Ableben des Mieters ist der Erbe berechtigt, in den Vertrag einzutreten. Sind mehrere Erben vorhanden, so haben dieselben – bei sonstigem Verlust des Eintrittsrechtes bzw. des Mietrechtes – binnen drei Monaten nach Einantwortung aus ihrem Kreis einen Mieter namhaft zu machen.

**XIII.**

Es wird ausdrücklich festgehalten und von beiden Vertragsteilen anerkannt, dass dieses Mietverhältnis nicht den Bestimmungen des Mietengesetzes unterliegt.

**XIV.**

Für alle aus diesem Mietverhältnis entstehenden Rechtsstreitigkeiten unterwirft sich der Mieter bis zur bezirksgerichtlichen Wertgrenze der Zuständigkeit des Bezirksamtes Vöcklabruck.

**XV.**

Die Vertragsteile verzichten auf das Recht der Anfechtung dieses Vertrages wegen der Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

**XVI.**

Allfällige Änderungen dieses Vertrages und Erteilungen von zusätzlichen Genehmigungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Zusagen eines Mitgliedes des Konsortiums Zeller-(Irr)-See oder sonstiger Personen haben keine Rechtswirkung.

**XVII.**

Sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren werden vom Mieter getragen.

**XVIII.**

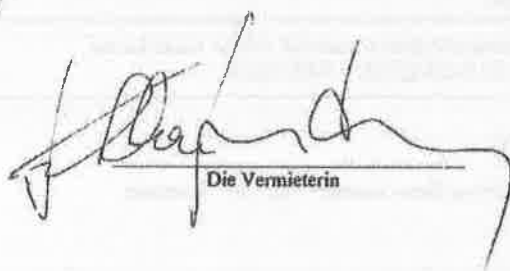
Auf eine Verbücherung dieses Bestandsverhältnisses wird ausdrücklich verzichtet.

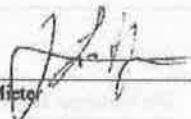


**XIX.**

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift und einer Kopie errichtet, wobei die Urschrift für die Vermieterin und die Kopie für den Mieter bestimmt ist.

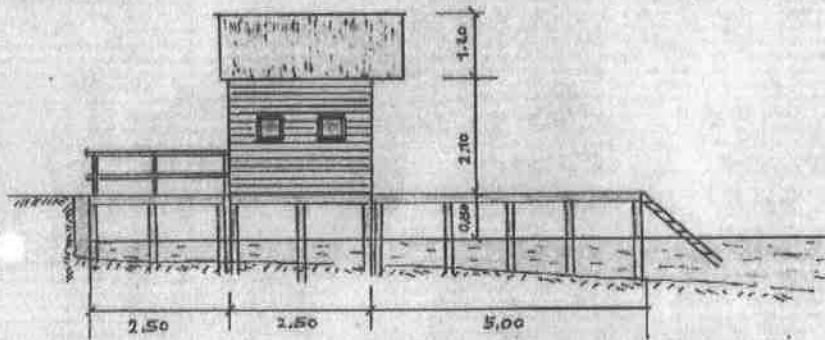
Vöcklabruck, am 12.4.10

  
Die Vermieterin

03.04.2010   
Der Mieter



2121 KG. ZELL AM MOOS, AN STELLE  
TE. BAUHERRSCHAFT: EHEGATEN  
IZING, ALT LENZING 31.



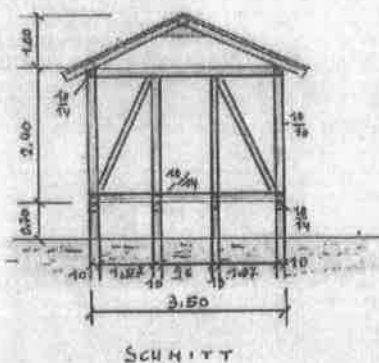
NORDANSICHT  
Gemeindeamt Zell am Moos

Genehmigt mit Bescheid  
vom 1. 11. 1975 Bau-1/3-1175  
Zell am Moos, am 16. 11. 1975  
Der Bürgermeister

Gustaf

Hoch-, Tief- u. Holzbau  
Franz Aichinger KB

Vöcklabruck, Ob. Öst.



SCHNITT



WESTANSICHT

# LAGEPLAN



## FOTODOKUMENTATION

