

Bewertungsgutachten

- Insolvenzverfahren:** über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH, 4020 Linz, Auerspergstraße 19, Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu 13 S 10/25b
- Insolvenzverwalter:** RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6
- Beauftragter Sachverständiger:** Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14
- Auftrag vom:** 15.12.2025
- Auftragsgegenstand:** Verkehrswertermittlung nachstehender Bestandliegenschaft (McDonald's)
- Adresse:** 4213 Unterweikersdorf, Radingdorf 9 (McDonald's)
KG 41115 Unterweikersdorf
EZ 972 | GST-NR 3103/2



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Zweck	3
1.3. Bewertungsstichtag	3
1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	3
1.5. Literatur	4
1.6. Vorbemerkungen	5
1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens	6
2. Befund	8
2.1. Liegenschaft/Grundbuch	8
2.1.1. Rechte und Lasten EZ 972	9
2.1.2. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte	9
2.1.3. Bestandvertrag McDonald's (Superädifikat)	9
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft	10
2.2.1. Adresse/Lage	10
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel	11
2.2.3. Altlastenatlas	14
2.2.4. Bodengutachten	14
2.2.5. Versorgung des täglichen Bedarfs	14
2.3. Grundstücksbeschreibung	15
2.3.1. Größe, Orthofoto	15
2.3.2. Öffentliches Versorgungsnetz	15
2.3.3. Flächenwidmung	16
2.3.4. Verkehrsanbindung	16
3. Wertermittlung	17
3.1. Allgemeines	17
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	17
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode	17
3.2.2. Vergleichswertverfahren	18
4. Bewertung	21
4.1. Bodenwert/Vergleichspreise	21
4.1.1. Bodenwert der Liegenschaft	22
5. Zusammenfassung	24
6. Beilagen	25
6.1. Bestandvertrag McDonald's	25
6.2. Fotos	42

Bewertungsgutachten

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde von RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6 als Insolvenzverwalter im gegenständlichen Verfahren mit der Verkehrswertermittlung der oben genannten Liegenschaft (unbebautes Gewerbegrundstück) beauftragt.

1.2. Zweck

ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaft nach den Kriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (und den einschlägigen ÖNORMEN) im Rahmen des gegenständlichen Insolvenzverfahrens.

1.3. Bewertungsstichtag

16.01.2026

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme durch SV
- Grundbuchsauszug vom 23.12.2025
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Katasterplan
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 25 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme
- Anfrage Baubehörde
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch
- Bescheide, Pläne

Onlinequellen

- maps.google.at
- www.openstreetmaps.org
- DORIS, doris.ooe.gv.at
- maps.laerminfo.at
- www.immomapping.com
- www.hora.gv.at
- www.umweltbundesamt.at
- BEV, kataster.bev.gv.at
- VOR, anachb.vor.at

Beilagen

- Fotos

1.5. Literatur

- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM B 1802-1; *Liegenschaftsbewertung: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren*; 01.03.2022
- ÖNORM B 1802-2; *Liegenschaftsbewertung: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)*; 01.12.2008
- ÖNORM B 1802-3; *Liegenschaftsbewertung: Residualwertverfahren*; 01.08.2014
- Stabentheiner; *LBG-LiegenschaftsbewertungsG*
- Ross-Brachmann-Holzner; *Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken*, 29. Auflage
- Rössler/Langner; *Wertermittlung von Grundstücken*, 8. Auflage, 2005
- Bienert-Funk; *Immobilienbewertung Österreich*, 4. Auflage, Sep.2022
- Heimo Kranewitter; *Liegenschaftsbewertung*, 7. Auflage, Mai 2017
- Sven Bienert; *Bewertung von Spezialimmobilien*, 2.Auflage 2018
- Jürgen-Wilhelm Streich, *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Auflage
- Ing. Franz Kainz; *Das Vergleichswertverfahren, E.1*, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 02/2003
- Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer; *Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht*, Dez. 2010
- Prodinger, Kronreif; *Immobilienbewertung im Steuerrecht*, 4. Auflage, April 2020
- Seiser/Kainz; *Der Wert von Immobilien*, Nov. 2025
- Kleiber; *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 10. Auflage, März 2023

1.6. Vorbemerkungen

Die gegenständliche Liegenschaft wurde in jenem Umfang besichtigt, wie sie dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich war. Die Befundaufnahme wurde vor Ort durchgeführt.

Die Wertermittlung dieses Gutachtens bezieht sich ausschließlich auf die Immobilie selbst, vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände oder sonstige Fahrnisse wurden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Allfällige mit der Liegenschaft in Verbindung stehende Abgabenrückstände sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungs- und auftragsgemäßen Erhebung des Sachverhaltes, insbesondere aufgrund der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Hinblick auf die bei der Bewertung einfließenden Erfahrungswerte und Annahmen kann beim Bewertungsergebnis nicht von einer mathematisch exakt berechenbaren Größe ausgegangen werden. Weiters ist nicht zwingend davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrswert jenem Wert entspricht, der am Markt, insbesondere kurzfristig, erzielbar ist. Obwohl sich der errechnete Verkehrswert auf einen bestimmten Stichtag bezieht, müssen Umstände, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden, berücksichtigt werden. Ein zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielbarer oder erzielter Kaufpreis muss daher nicht zwingendermaßen dem Verkehrswert entsprechen. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis hängt daher vielmehr von den jeweiligen subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers ab.

Bei einer etwaigen Änderung der dem Gutachten zugrunde gelegten Basisdaten, welche zu einer Abweichung des Bewertungsergebnisse führen würden, behält sich der gezeichnete Sachverständige vor, eine Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vorzunehmen.

Die Berechnungen werden computergestützt durchgeführt und erfolgen auf zahlreiche Nachkommastellen genau. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Hierdurch kann sich gegebenenfalls der Anschein von Rechendifferenzen ergeben.

Der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert ist mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Die Bewertung erfolgt prinzipiell frei von geldwerten Rechten oder Lasten.

Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neu hinzukommende Unterlagen oder Informationen zu einem anderen Ergebnis führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf anzupassen. Der Sachverständige hält sich in diesem Fall ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird hingewiesen. Sollte zuzüglich zum Kaufpreis des bewertungsgegenständlichen Objektes die 20%ige Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, ist um diesen Betrag der ermittelte Verkehrswert entsprechend zu erhöhen. Wird das Objekt ohne Verrechnung der Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder Mitteilung an Medien - in Teilen oder gesamt - bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Gutachters.

Das vorliegende Gutachten ist nur im Rahmen des erteilten Auftrages zu verwenden und dient daher nicht zur Vorlage an nicht betroffene Personen, Unternehmungen oder Institutionen. Diesbezügliche Haftungen werden vom Sachverständigen daher ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige Haftungen ausschließlich nur im Rahmen der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens

Kaufmännische Zahlen und Daten:

Die Angaben über die Höhe der aktuellen Mietzinszahlung für die Ableitung der Ertragswerte stammen ausschließlich von der Firma Stiglechner. Eine Überprüfung konnte nicht auf Richtigkeit, sondern nur auf ihre rechnerische Logik durchgeführt werden.

Vertragliche und sonstige rechtliche Unterlagen:

Bestand-, Nutzungs- und Servitutsverträge sowie sonstige Vereinbarungen wurden von der Firma Stiglechner bereitgestellt; ebenso Bescheide und behördliche Genehmigungen.

Flächenangaben:

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch, die Grundstücksgrenzen der digitalen Kartastermappe entnommen. Eine Überprüfung der Grenzen in natura fand nicht statt.

Anschlüsse, Ver-/Entsorgungseinrichtungen:

die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (insb. Wasser- und Abwasseranschlüsse) wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit überprüft. Sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, wird grundsätzlich von einer ordnungsgemäßen Funktion der Installationen und technischen Einrichtungen ausgegangen.

Altlasten/Kontaminierung

Die Feststellung und Beurteilung von Kontaminationen fallen nicht in das Fachgebiet des fertigenden Sachverständigen. Eine Untersuchung des Bewertungsgegenstandes war nicht Gegenstand des Auftrages. Folglich wurden die Liegenschaften nicht auf Kontaminationen untersucht.

Im Zuge der Gutachtenserstellung wurde in die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ Einsicht genommen. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird gem. § 18 Abs. 4 ALSAG folgendes veröffentlicht:

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gem. § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gem. § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden und Altlasten

Sofern nicht darauf hingewiesen wird, wird im Rahmen der Bewertung unterstellt, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet. Sollten nach Ausfertigung des Gutachtens Beeinträchtigungen durch allfällige Kontaminationen festgestellt werden, sind sowohl die Art und das Ausmaß als auch die Kosten der Beseitigung/Dekontaminierung durch eine hierfür befugte Fachperson festzustellen und das ermittelte Ergebnis der ggst. Bewertung entsprechend anzupassen.

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

Die Einschätzung der Gefährdung erfolgt durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft und basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße von der speziellen Lage, vom Zustand und den Eigenschaften eines Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderliche Planung und Errichtung von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten auf kommunaler Ebene (oder Landesebene), allenfalls bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch

KATASTRALGEMEINDE 41115 Unterweikersdorf EINLAGEZAHL 972
BEZIRKSGERICHT Freistadt

Letzte TZ 3059/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3103/1	G GST-Fläche	*	6355
	Bauf.(10)		516
	Sonst(50)		5839 Radingdorf 9
3103/2	G GST-Fläche	*	3586
	Bauf.(10)		553
	Sonst(50)		3033 Radingdorf 11
GESAMTFLÄCHE			9941

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a 21104/2012 Eröffnung der Einlage für Gst 1245/2 aus EZ 99

5 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4020

a 21104/2012 Kaufvertrag 2011-05-18, Aufsandungserklärung 2012-10-30

Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

1 a 21104/2012 Pfandurkunde 2012-11-09

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 6.240.000,--

für Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG (FN 145586y)

v o r g e m e r k t

c 120/2013 Rechtfertigung

2 a 360/2018 3736/2019 2513/2025

DIENSTBARKEIT der Duldung des Bestandes, des Betriebes und
der Benützung der Transformatorenstation samt Zubehör und
der Erdkabelleitung hins. Gst 3103/1 3103/2 und des Geh- u.
Fahrtrechtes hins. Gst 1245/2 je gem. Dienstbarkeitsvertrag
v. 19.12.2017 zugunsten der
LINZ STROM Netz GmbH, FN 448587m.

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Pregarten.

2.1.1. Rechte und Lasten EZ 972

Eigentumsform

Die Liegenschaft steht zum Stichtag im Alleineigentum (1/1 Anteil).

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
-	-
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 1 a	Pfandrecht
C-LNr. 2 a	Dienstbarkeit
Außerbücherliche Rechte/Lasten	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

2.1.2. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

Aus Zeitgründen wurden Leitungs-, Geh- oder Fahrrechte nicht näher überprüft und in Abstimmung mit dem Auftraggeber bei den Berechnungen nicht berücksichtigt.

2.1.3. Bestandvertrag McDonald's (Superädifikat)

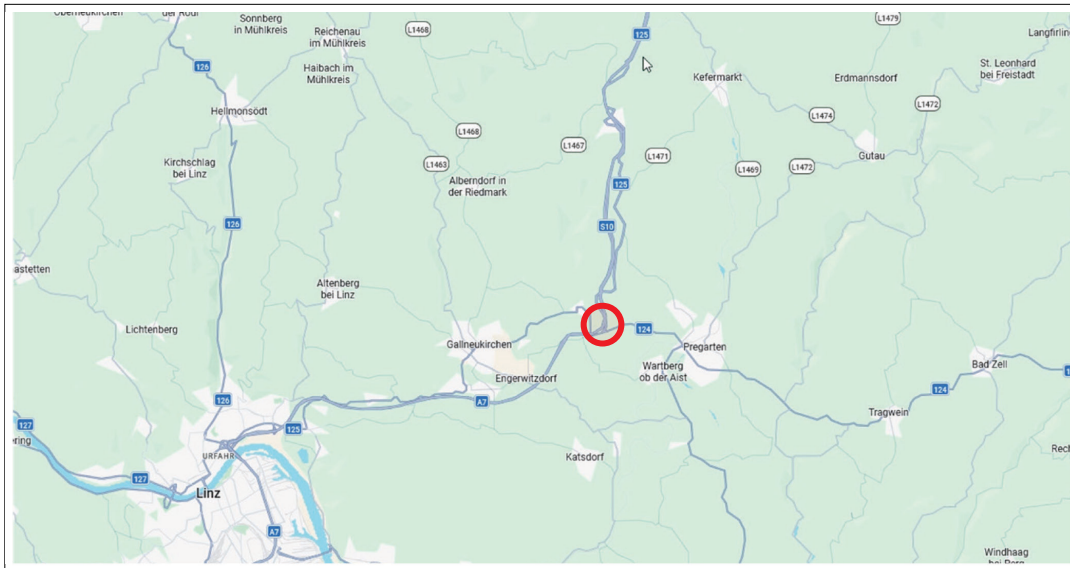
BestandgeberIn	Julius Stiglechner GmbH
BestandnehmerIn	McDonald's Liegenschaftsverwaltung GmbH
Bestandgegenstand	GB 41115, EZ 972, GSt. Nr. 3103/2 im Ausmaß von 3.922 m ² Anm.: In Folge von Grundstücksabtretungen an die ASFINAG hat sich die Grundstücksfläche gem. aktuellem GB-Auszug auf 3.586 m² reduziert
Zweck	Errichtung und Betrieb einer McDonald's Filiale
Beginn	Mietvertrag Mai 2012
Kündigung	sechsmonatige Kündigungsfrist, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres
Kündigungsverzicht	Bestandgeberseitig bis 30.06.2052
Bestandzins	Fixbestandzins aktuell: € 5.380,86/p.m.
Wertsicherung	Fixbestandzins → VPI 2010, 5%- Schwelle
Unterbestandgabe/ Weitergabe	McDonald's ist berechtigt, Unterbestand an Dritte od. Rechte und Pflichten an Franchisenehmer od. Gesellschaften des McDonald's-Konzern weiterzugeben
Beendigung	Bei Beendigung des BV geht das Bestandsobjekt entschädigungslos an den Bestandgeber

2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

2.2.1. Adresse/Lage

Die Liegenschaft befindet sich direkt an der A7, AST Unterweikersdorf, südlich von der Ortschaft Unterweikersdorf in einem Betriebsaufschließungsgebiet.

Unterweikersdorf ist eine Ortsgemeinde mit einer Größe von ca. 11,42 km², 2.304 Einwohner und besteht aus 8 Ortschaften (Unterweikersdorf, Radingdorf, Wögern, Hattmannsdorf, Reitern, Bergen, Gauschitzberg und Loibersdorf).



Makrolage – Übersicht (Quelle: www.google.com/maps)

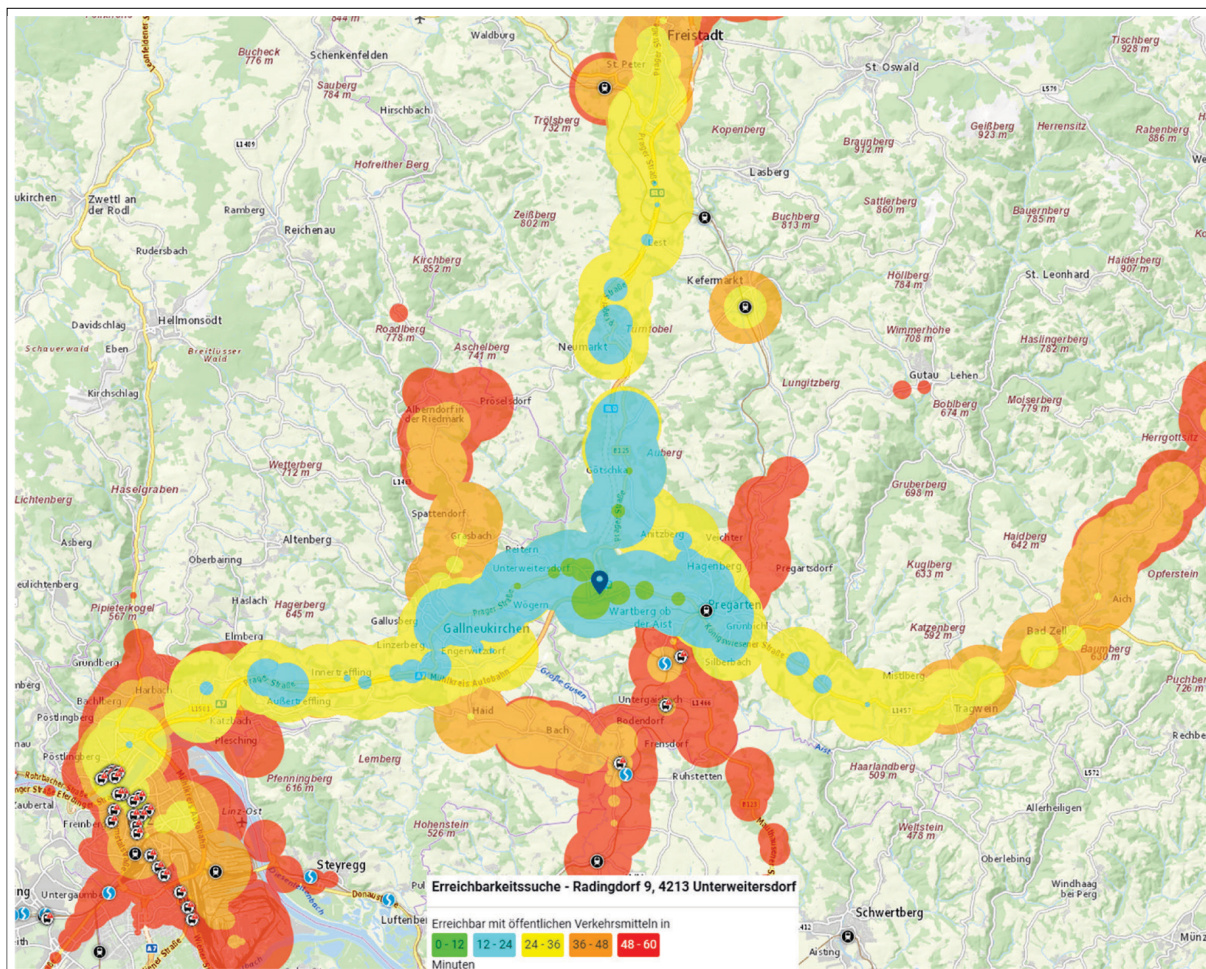


Mikrolage – Übersicht (Quelle: earth.google.com)

Südlich vom Bachsteinerweg (B125) sind verschiedene Betriebe und Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt.

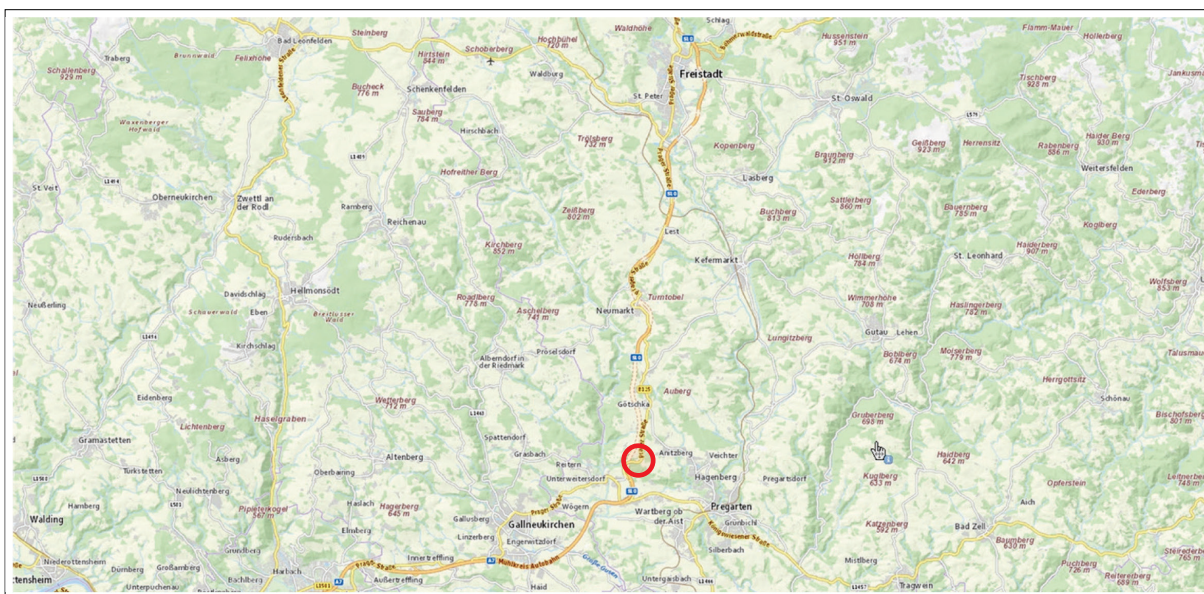
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus		
Linien 312, 316, 339	Radingdorf Gewerbegebiet	ca. 400 m
Linien 311, 316, 340, 341, 346	Wartberg ob der Aist Obervisnitz	ca. 600 m
S-Bahn		
Linien R3, REX3, S3	Bahnhof Pregarten	ca. 3,7 km
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Linz (Hauptplatz)		ca. 30–40 Min.
Linzner Hauptbahnhof		ca. 40 Min.
Freistadt		ca. 40-50 Min.
Steyr		ca. 110 Min.
Flughafen Linz (Hörsching)		ca. 75 Min.

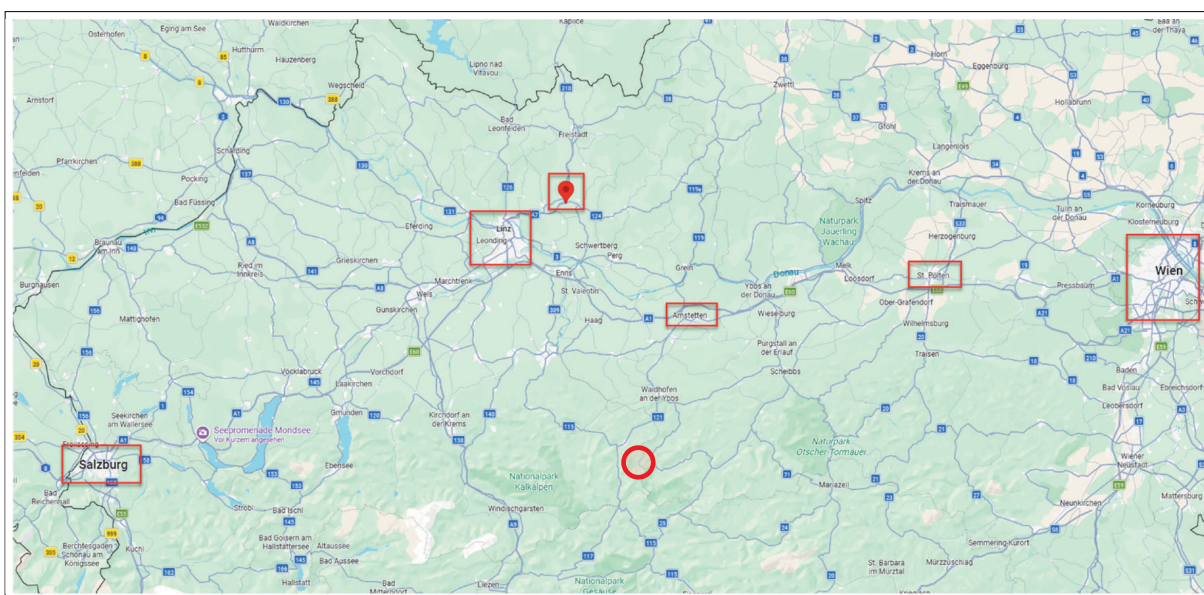


Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

Individualverkehr		
Erreichbarkeit		
großräumig	z.B. über A7 Mühlkreis Autobahn und S10 Mühlviertler Schnellstraße oder über B124 Königswiesener Straße oder über B123 Mauthausener Straße und B124 Königswiesener Straße	
kleinräumig	über B125 Bachsteinerweg	
Entfernungen		
Autobahnauffahrt	A7 Mühlkreis Autobahn	ca. 800 – 900 m
urbanes Zentrum	Freistadt	ca. 17 km
Stadt	Linz (Hauptbahnhof)	ca. 25 km
(int.) Flughafen	Linz-Hörsching (LNZ)	ca. 32 km



Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)



Städte/urbane Zentren (Quelle: maps.google.at)

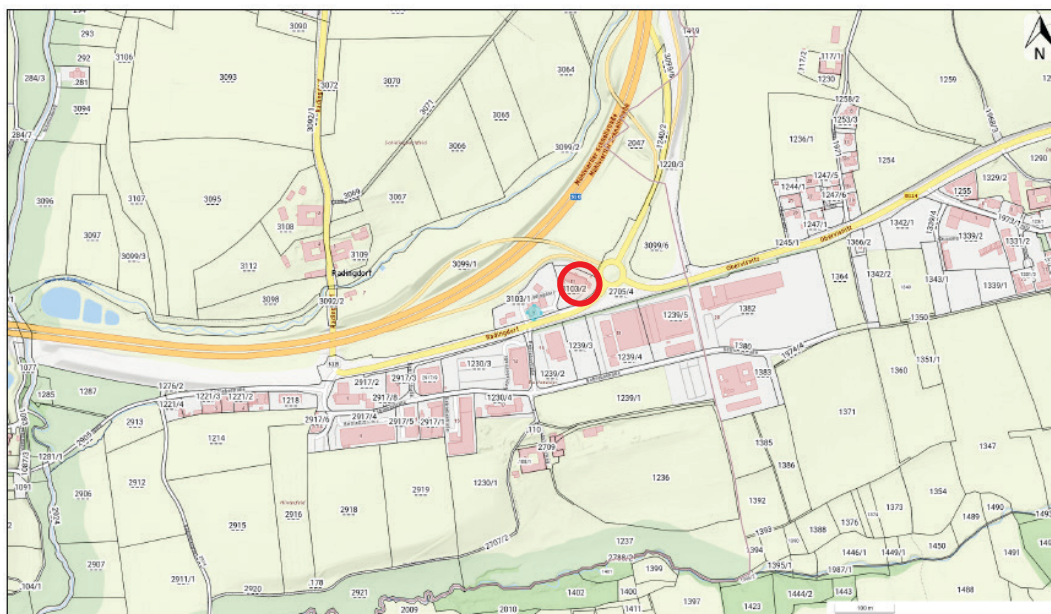
2.2.3. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 15.01.2026 weist auf keine Altlast auf der ggst. Liegenschaft hin.



Altlastenportal

Bundesministerium
Lend- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Altlasten (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

2.2.4. Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt.

2.2.5. Versorgung des täglichen Bedarfs

Neben einigen Lebensmittelhändler im Ort befinden sich im Gewerbegebiet div. Einzelhandelsgeschäfte sowie ein Kindergarten und eine Volksschule. Auch gibt es eine Bücherei und eine Nebenstelle der Volkshochschule Freistadt. Im April 2025 eröffnete in Unterweirdorf als zweiter Standort neben Wartberg ob der Aist das Primärversorgungsnetzwerk Untere Feldaist, an dem vier Allgemeinmedizinerinnen an drei Tagen pro Woche tätig sind.

2.3. Grundstücksbeschreibung

2.3.1. Größe, Orthofoto

Der Bewertungsgegenstand besteht aus dem Grundstück 3103/2 (inneliegend EZ 972) mit 3.586 m², grenzt süd-westlich direkt an das Tankstellengrundstück (3103/1) und nord-östlich an das Straßennetz an, ist trapezförmig ausgestaltet und weist keine Höhendifferenz auf.




Katasterplan (Quelle: DORIS)

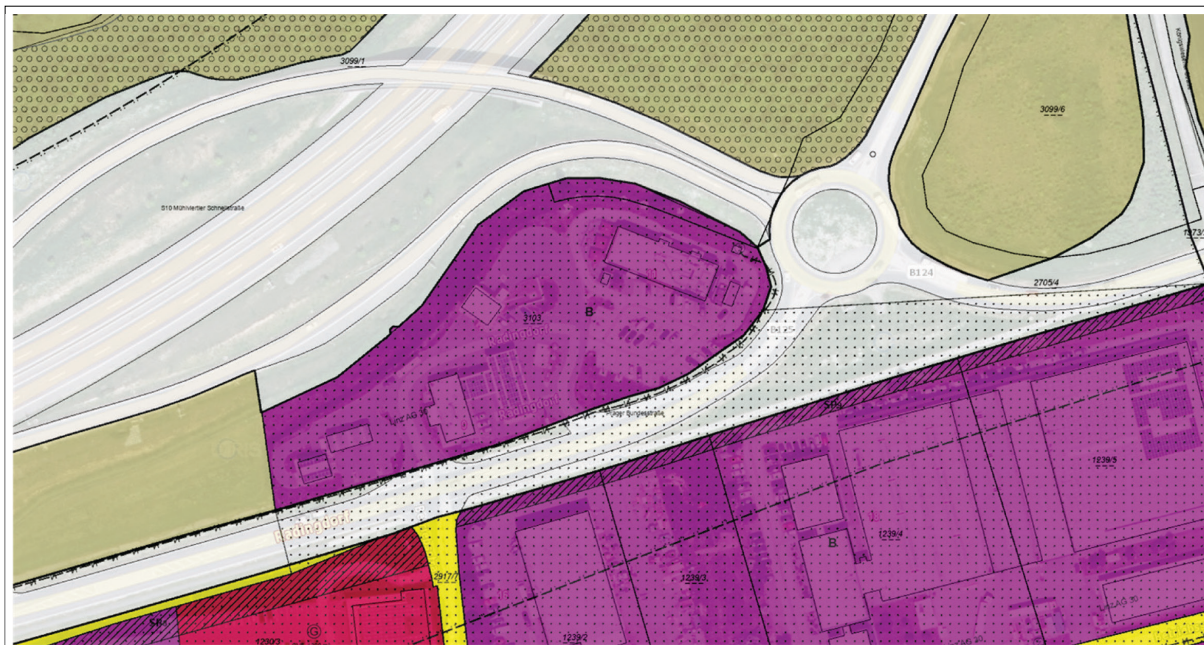
2.3.2. Öffentliches Versorgungsnetz

Die Liegenschaft ist voll ans öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen, d.h. Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekommunikation sind vorhanden. Für die Verlegung bis zu Bestandgrenze hat der Bestandgeber zu sorgen.

2.3.3. Flächenwidmung

Lt. Flächenwidmungsplan der Gemeinde weist die ggst. Liegenschaft nachfolgende Flächenwidmungen auf.

Widmung	B	Betriebsbaugebiet
Ersichtlichmachung		Geogene Risikozone Typ A - Feststoffverlagerung am Hang



Flächenwidmungsplan (Quelle: DORIS)

2.3.4. Verkehrsanbindung

Die Zufahrt von der B125 (Bachsteinerweg) zur Liegenschaft erfolgt über eine südlich gelegene Verzögerungsspur; die Ausfahrt in Richtung Osten sowie Westen über einen Links-/Rechts-Ausbieger. Die Zufahrt erfolgt über das Tankstellengrundstück.



Verkehrsanbindung (Quelle: maps.google.at)

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation am Realitätenmarkt und Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorliebe, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist. Der Bodenwert leitet sich vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke ab, wofür in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten vergleichbar sind. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge anzupassen.

3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes zu ermitteln. Dieser wird unter anderem wie folgt definiert:

„Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“ § 2 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

„Marktwert: geschätzter Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum und mittels Vermarktungsmaßnahmen in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“ (Ö-NORM B 1802-1)

Grundsätzlich stehen dem Sachverständigen eine Reihe unterschiedlicher Verfahren für die Wertermittlung zur Verfügung, insbesondere

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Residualwertverfahren und das
- Discounted-Cash-Flow (DCF) Verfahren

sind durch entsprechende Ö-Normen normiert oder durch das LBG gesetzlich beschrieben und jedenfalls als dem Stand der Wissenschaft entsprechend anzusehen.

Da der Wert methodisch korrekterweise aus dem Marktgeschehen abzuleiten ist, orientiert sich die Wahl des Verfahrens an dem anzunehmenden Kreis der Marktteilnehmer. Idealtypisch bildet die gewählte Bewertungsmethodik die Kaufpreisüberlegungen der relevanten Marktteilnehmer ab. Generell ist der Bewertung die höchste und beste Nutzung – der sog. „Highest and Best Use“ – zu unterstellen. Hingegen sind die besondere Vorliebe sowie andere, individuelle Wertbeimessungen im Rahmen der Bewertung außer Acht zu lassen.

Das Bewertungsergebnis ist jedenfalls auf seine Plausibilität zu prüfen.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück, das in Bestand vergeben ist und vom Bestandnehmer bebaut wurde und gewerblich genutzt wird. Für die Wertermittlung derartiger Liegenschaften (Superädifikate) wird in der Regel das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Um die Bestandsituation adäquat berücksichtigen zu können, wird ein Barwert der zukünftigen Bestandszinszahlungen ermittelt. Als Laufzeit wird die Restlaufzeit des Kündigungsverzichtes herangezogen. Die mit der Inbestandgabe verbundenen Wagnisse und Risiken werden im angesetzten Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

Für den Zeitraum bis Auslaufen des Kündigungsverzichtes wird der Bodenwert der Liegenschaft herangezogen, der durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt wird. Um die zeitliche Differenz zwischen dem Bewertungsstichtag bis Ablauf des Kündigungsverzichtes zu berücksichtigen, wird eine Diskontierung des Bodenwertes vorgenommen.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass das Bauwerk mit Auslauf des Kündigungsverzichtes keinen signifikanten Wert mehr aufweisen, und daher wertneutral beurteilt wird.

3.2.2. Vergleichswertverfahren

Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ (Ö-NORM B 1802-1)

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich, auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen:

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKÖ. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden Preisniveau jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachterserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Größenanpassung

Am Markt kann ein nicht linearer Zusammenhang zwischen den erzielten Quadratmeterpreisen und der Größe einer Immobilie beobachtet werden; d.h. eine Verdoppelung des Flächenangebotes führt idR nicht zu einer Verdoppelung des Kaufpreises. Der Ermittlung der Größenanpassung wird daher eine Exponentialfunktion als Berechnungsgrundlage unterstellt. Für die Ermittlung der Größenanpassung wird die Berechnung für den Bewertungsgegenstand sowie für das jeweilige Vergleichsobjekt vorgenommen und gegenübergestellt.

Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung		10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%	
Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	
Beurteilung		Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht	
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Prüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

Das Konfidenzintervall für die Identifikation der Ausreißer wird mit dem Doppelten der Standardabweichung (Sigma; σ) angenommen. Darüber hinaus wird eine, dem Bewertungsgegenstand entsprechende, marktübliche Preisschwankungsbandbreite bestimmt und als maximal zulässige Grenze des Konfidenzintervalls definiert.

4. Bewertung

4.1. Bodenwert/Vergleichspreise

Basisdaten										
LNr.	PLZ	GB	EZ	GSt. Nr.	Widmung	GSt. Fläche	Stichtag	KP (ges.)	Vergleichswert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	4230	41110	573	704/3	MB	1.053 m ²	08.05.24	147.420 €	140 €/m ²	nein
2	4209	45626	1	68/6	B	1.815 m ²	18.12.23	350.000 €	193 €/m ²	nein
3	4209	45623	81	1618/2	B	2.655 m ²	11.05.23	475.000 €	179 €/m ²	nein
4	4201	45611	1935	1558/7	B	2.149 m ²	04.02.25	204.155 €	95 €/m ²	ja
5	4213	41115	816	1221/4	B	1.052 m ²	17.05.23	250.000 €	238 €/m ²	nein
6	4209	45626	102	77/4	MB, B	10.211 m ²	11.03.22	2.552.750 €	250 €/m ²	ja

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I		
Mittelwert		182,4 €/m ²
Standardabweichung (σ)		53,5 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2		107,0 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 35 %)	35%	246,2 €/m ²
	-35%	118,6 €/m ²

Es konnten zwei Ausreißer identifiziert werden, diese scheiden in der weiteren Bewertung aus. Die Vergleichsobjekte wurden hinsichtlich Stichtag, Größe, Lage, Konfiguration und Widmung wie folgt angepasst:

Anpassung wertrelevanter Parameter					
LNr.	Stichtag	Größe	Lage	Konfiguration	Widmung
1	3,72%	-3,00%	12,50%	10,00%	5,00%
2	5,13%	-1,75%	7,50%	10,00%	0,00%
3	7,00%	-0,75%	2,50%	0,00%	0,00%
4	1,98%				
5	6,98%	-3,00%	2,50%	0,00%	0,00%
6	7,11%				

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis								
LNr.	GB	EZ	GSt. Fläche	VGL-Wert (vor Anpass)	Anpassung gesamt	angepasst. VGL-Werte	Ausreißer Prüfung II	VGL-Wert bereinigt
1	41110	573	1.053 m ²	140 €/m ²	28,22%	180 €/m ²	nein	180 €/m ²
2	45626	1	1.815 m ²	193 €/m ²	20,88%	233 €/m ²	nein	233 €/m ²
3	45623	81	2.655 m ²	179 €/m ²	8,75%	195 €/m ²	nein	195 €/m ²
4				Ausreißer			ja	
5	41115	816	1.052 m ²	238 €/m ²	6,48%	253 €/m ²	nein	253 €/m ²
6				Ausreißer			ja	

Statist. Auswert. nach Anpass.-Ausreißerprüfung II		
Mittelwert		215,1 €/m ²
Standardabweichung (σ)		29,4 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2		58,8 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 35 %)	27%	273,8 €/m ²
	-27%	156,3 €/m ²

Mittelwert nach Ausreißerprüfung **215,1 €/m²**

Nach Durchführung der Anpassungen wurden die Vergleichsobjekte einer nochmaligen Prüfung unterzogen. Dabei konnte kein weiterer Ausreißer erkannt werden.

4.1.1. Bodenwert der Liegenschaft

KG	EZ	GSt. Nr.	GSt. Fl.	Bodenwert
41115 Unterweikersdorf	972	3103/2	3.586 m ²	215,1 €/m ²
Bodenwert			3.586 m²	215,1 €/m²
				771.185 €

5. Berücksichtigung des Bestandrechtes

Es besteht ein (vermieterseitiger) Kündigungsverzicht bis 30.06.2052. Die Berücksichtigung des Bestandrechtes erfolgt bis zum Auslaufen des Kündigungsverzichtes, zum Stichtag entspricht das einer Restlaufzeit von rd. 26,5 Jahren.

Der aktuelle Bestandzins von 5.380 € p.m. wird über diesen Zeitraum kapitalisiert. Der Bodenwert der Liegenschaft (Freigrundwert) wird auf diesen Zeitraum diskontiert.

Aufgrund der Laufzeit wird unterstellt, dass die Baulichkeiten zum Zeitpunkt des Auslaufens des Kündigungsverzichtes (2052) keinen signifikanten Wert mehr darstellen wird. Die Baulichkeiten bleiben daher außer Ansatz.

Bewertung - Bestandfläche McDonald's			
Bestandzins	5.380 € p.m.	64.560 € p.a.	
Verzinsung	5,00%	26,5 Jahre	14,5107
Barwert der Bestandzinszahlung			936.811 €

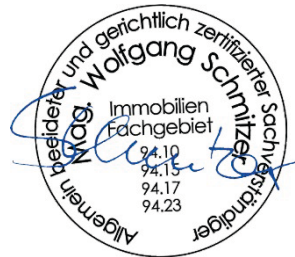
Bodenwert zum Stichtag	771.185 €		
Diskontierung	5,00%	26,5 Jahre	0,2745
Diskontierter Bodenwert			211.662 €
Summe der Wertkomponenten			1.148.472 €

6. Zusammenfassung

Bewertungsergebnis

Katastralgemeinde:	41115 Unterweikersdorf
EZ	972
GST-NR	3103/2
Grundstücksfläche:	3.586 m ²
Widmung:	Bauland Betriebsgebiet
Nutzung:	Bestandfläche McDonald's
VERKEHRSWERT	€ 1.148.472.- (€ 320 /m ²)

Wien, am 4. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

7. Beilagen

7.1. Bestandvertrag McDonald's

HENGSTSCHLÄGER · LINDNER · PARTNER

RECHTSANWÄLTE GMBH

Mag. Martin Hengstschläger, MBA
Mag. René Lindner
Mag. Markus Dutzler
Dr. Harald Wiesinger
Mag. Stefan Blümke

Gebührenseltberechnung:

Hundertsatzgebühr: EUR 1.793,81

Rechtsgeschäft angezeigt am 13.9.2022

Hengstschläger Lindner und Partner

Rechtsanwälte GmbH

MIETVERTRAG / SUPERÄDIFIKAT

abgeschlossen zwischen

Julius Stiglechner GmbH, FN 145695 h, Auerspergstraße 19, 4021 Linz ("**Bestandgeberin**")
einerseits

und

McDonald's Liegenschaftsverwaltung Gesellschaft m.b.H., FN 83033 h Campus 21,
Liebermannstraße A01601, 2345 Brunn am Gebirge ("**Bestandnehmerin**")

wie folgt:

Präambel

(1) Die Ehegatten Heinrich und Eva Rammer sind Eigentümer der Liegenschaft EZ 99, GB 41115 Unterweikersdorf, Gerichtsbezirk 4230 Pregarten. Zum Gutsbestand dieser Liegenschaft zählt u.a. auch das unbebaute Grundstück 1245 LN im derzeitigen Katasterausmaß von 37.887 m². Im Zuge der Errichtung der Schnellstraße S 10 ist ein Teilungsverfahren für dieses Grundstück anhängig; die diesbezügliche Endvermessung wird nach Fertigstellung der Straßenbauarbeiten durch die ASFINAG erfolgen. Das nach der Teilung verbleibende Grundstück 1245 LN wird ein unverbürgtes Ausmaß von 10.267 m² aufweisen und wird durch die ASFINAG als Grundstück Uw 29/2h 1 bezeichnet (Beilage ./A).

./A

(2) Die Bestandgeberin hat das verbleibende Grundstück 1245 LN mit einer Fläche von voraussichtlich 10.267 m² gemäß Absatz (1) von Heinrich und Eva Rammer mit Kaufvertrag vom 17./18. Mai 2011 erworben. Dieser Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Umwidmung des Kaufgegenstandes in Bauland/Gewerbe.

(3) Die Bestandgeberin beabsichtigt nach Wirksamkeit des Kaufvertrages gemäß Absatz (2) auf einer Teilfläche des Grundstückes 1245 LN eine Tankstelle samt Nebenanlagen zu errichten. Die hierfür benötigte (im Westen gelegene) Teilfläche beträgt rund 6.345 m²; die restliche (im Osten gelegene) Teilfläche ist frei.

(4) Die Bestandnehmerin beabsichtigt auf der östlich gelegenen Fläche des Grundstückes 1245 LN inneliegend der EZ 99 GB 41115 Unterweikersdorf ein Superädifikat zum Betrieb eines fast-food-Restaurants ("McDonalds") zu errichten. Hiefür wird eine Fläche von rund 3.922 m² benötigt; eine entsprechende Vermessung dieser Grundstücksfläche ("Trennstück") wird noch vorgenommen und hiefür eine eigene Grundstücksnummer für das Trennstück vergeben bzw. eine eigene Einlagezahl (nach Abschreibung des Trennstückes) eröffnet.

(5) Zu diesem Zweck wird nachstehender Mietvertrag für eine unbebaute Fläche, nämlich das Trennstück gemäß Absatz (4), zur Errichtung eines Superädifikates abgeschlossen.

I.

Bestandobjekt

(1) Die Bestandgeberin ist aufschiebend bedingte Eigentümerin des Grundstück 1245 LN (inneliegend EZ 99, GB 41115 Unterweikersdorf) mit einer (verbleibenden) Fläche von voraussichtlich 10.267 m² gemäß Präambel Absatz (1). Die Bestandfläche (Trennstück) im Ausmaß von 3.922 m² inkl Bauverbotszone ASFINAG (10 m / 6 m) ergibt sich aus Lageplan Beilage ./B und ist dort grün umrandet.

(2) Die Bestandgeberin gibt an die Bestandnehmerin und diese nimmt von der Bestandgeberin nunmehr das Trennstück gemäß Absatz (1) im Ausmaß von 3.922 m² in Bestand.

(3) Für den Fall, dass das in Bestand genommene Grundstück bei Unterfertigung dieses Vertrages keine selbstständige Grundbucheinlage darstellt, werden die Parteien im Einvernehmen festlegen, ob hinsichtlich des bestandgegenständlichen Grundstückes eine eigene Einlagezahl eröffnet wird oder nicht. Die Bestandgeberin wird erforderliche Aufsandungserklärungen umgehend dafür abgeben, sobald dies nach dem Vermessungsstand bzw. Grundbuchsstand möglich ist.

(4) Die Bestandgeberin verpflichtet sich weiter, eine die erforderlichen Anpassungen enthaltende Ergänzung zu diesem Vertrag einschließlich auf die neue Einlagezahl bezügliche Aufsandungserklärungen gemäß Punkt XVII. und Punkt XVIII. dieses Vertrages umgehend nach Feststehen der neuen EZ in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen. Für den Fall, dass diese Verpflichtung von der Bestandgeberin trotz Mahnung unter Setzung einer angemessenen, längstens jedoch 2-monatigen Nachfrist nicht rechtswirksam erfüllt wird, ist die Bestandnehmerin – unbeschadet anderer oder weitergehender Rechte – berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

(5) Die Bestandgeberin kann aus einem solchen Rücktritt keine Ansprüche gegen die Bestandnehmerin ableiten. Die Bestandgeberin hat der Bestandnehmerin – unbeschadet anderer oder darüber hinausgehender Ansprüche der Bestandnehmerin – diesfalls sämtliche im Zusammenhang mit diesem Vertrag und dem geplanten Projekt bereits getätigte Aufwendungen, einschließlich Vorlaufkosten insbesondere auch für Planung und Vorbereitung des Projektes und des auf der Bestandfläche zu errichtenden Objektes, zu ersetzen.

II.

Beginn und Dauer

(1) Das Bestandverhältnis beginnt mit dem auf die Rechtswirksamkeit des Bestandvertrages nächstfolgenden Monatsersten, nicht aber vor Rechtswirksamkeit gemäß Absatz (4) und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es ist beiderseits unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist jeweils zum 30.6. und 31.12. eines jeden Jahres aufkündbar. Die Aufkündigung hat mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgen. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit der Aufkündigung ist das Postaufgabedatum.

(2) Es wird in diesem Zusammenhang festgehalten, dass dieses Mietverhältnis weder im Voll- noch Teilanwendungsbereich den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes ("MRG") unterliegt und auch die analoge Anwendung der Kündigungsschutzbestimmungen des MRG nicht gegeben ist, da für das Bestandsobjekt und das von der Bestandnehmerin zu errichtende Superädifikat die Ausnahmeregelung des "Zwei-Objekts-Haus" gemäß § I Absatz (2) Ziffer 5 MRG gilt.

(3) Die Bestandgeberin verzichtet für sich und ihre Rechtsnachfolger in die Rechtsstellung der Bestandgeberin auf das ihr zustehende Recht der Aufkündigung für die Dauer von 40 (vierzig) Jahren, sodass das gegenständliche Bestandverhältnis erstmalig zum 31. Dezember 2051 mit Wirkung zum 30. Juni 2052 aufgekündigt werden kann.

(4) Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist durch die Wirksamkeit des Kaufvertrages zwischen der Bestandgeberin und den Ehegatten Rammer aufschiebend bedingt. Der Eintritt der aufschiebenden Bedingung ist der Vertragserrichterin Hengstschläger Lindner und Partner Rechtsanwälte GmbH, Am Winterhafen 11, 4020 Linz und nicht dem Grundbuchsgericht nachzuweisen. Der gegenständliche Vertrag wird weiter unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass die notwendigen Baubewilligungen sowie gewerberechtlichen Bewilligungen für die Errichtung des geplanten McDonald's Restaurants samt Außenanlagen vorliegen und seitens der ASFINAG keine Rückbauverpflichtung für Grundstücks(teil-)flächen des Bestandsgegenstandes auferlegt werden.

III.

Vorzeitige Auflösung

(1) Unbeschadet der in diesem Vertrag vereinbarten Kündigungsfristen ist die Bestandgeberin berechtigt, die vorzeitige Aufhebung des Vertrages zu begehren, falls die Bestandnehmerin trotz schriftlicher Mahnung (Übermittlung per E-Mail oder Fax ist bei Nachreichung eines Originalschreibens ausreichend) unter Setzung einer Nachfrist von mindestens 2 Wochen mit der Bezahlung des Bestandszinses derart säumig ist, dass sie mit Ablauf der Nachfrist den Rückstand inklusive Zinsen und Kosten nicht vollständig entrichtet hat. Die Nachfrist beginnt mit dem Tag der Zustellung der schriftlichen Mahnung (Erhalt des E-Mails bzw. FAX) zu laufen.

(2) Die Bestandnehmerin ist berechtigt die vorzeitige Auflösung des Bestandverhältnisses zu begehren, wenn die für die betriebliche Nutzung des Bestandobjektes notwendigen behördlichen Bewilligungen entzogen werden und diese innerhalb einer Frist von 12 Monaten nicht mehr erlangt werden können.

IV.

Bestandzins und Wertsicherung

(1) Der vereinbarte monatliche Bestandzins beträgt EUR 4.152,50 (Euro viertauseneinhundertzweiundfünfzig Komma fünfzig) zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer und ist monatlich im Vorhinein bis zum 5. eines jeden Monats auf ein von der Bestandgeberin bekanntzugebendes Konto zu entrichten.

Die Bestandzinszahlung beginnt mit dem der Wirksamkeit dieses Vertrages folgenden Monatsersten. Die Bestandgeberin ist zur Rechnungslegung verpflichtet.

(2) Der in diesem Vertrag vereinbarte Bestandzins ist nach dem Verbraucherpreisindex 2010, verlaubar von der Bundesanstalt "Statistik Austria" wertgesichert. Basiszahl ist die für den Monat des Beginns der Bestandzinszahlung verlaubarte Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreitung dieser Toleranzgrenze ist jeweils die Gesamtänderung entsprechend zu berücksichtigen, wobei die Basiszahl für die Berechnung der 5 %igen Toleranzgrenze jeweils jene Indexzahl ist, die die vorangegangene Veränderung ausgelöst hat.

Sollte der Index der Verbraucherpreise 2010 nicht mehr verlaubar werden, so gilt ein an dessen Stelle tretender Index, wobei ein von der Bundesanstalt "Statistik Austria" bekannt gegebener oder sonst amtlich verlaubarer bzw. verbindlich festgelegter Verkettungsfaktor anzuwenden ist. Die Beobachtung der Indexentwicklung obliegt der Bestandgeberin. Eine aufgrund der Indexschwankung bewirkte Bestandzinshöhung ist von der Bestandgeberin schriftlich bekannt zu geben und wirkt (rückwirkend) ab dem Zeitpunkt der entsprechenden Indexveränderung.

V.

Verwendungszweck / Superädifikatseigenschaft

(1) Die Bestandnehmerin nimmt das Bestandsobjekt zum Zwecke der Errichtung eines Bauwerkes als Superädifikat in Bestand. Die Errichtung des Bauwerks erfolgt seitens der Bestandnehmerin in der Absicht, dass es nicht stets auf der in Punkt I. Absatz (1) dieses Vertrages bezeichneten Bestandsfläche bleiben soll. Eigentümer dieser Baulichkeiten ist die Bestandnehmerin; es wird das Eigentumsrecht der Bestandnehmerin von der Bestandgeberin ausdrücklich anerkannt.

In diesem Rahmen ist die Bestandnehmerin berechtigt, auf dem Bestandsobjekt uneingeschränkt und zu jeder Zeit Baulichkeiten und sonstigen Nebenanlagen zu errichten und bauliche Änderungen und Erweiterungen an diesen und auch innerhalb derselben sowie auch Neuerrichtungen oder Widmungsänderungen vorzunehmen.

(2) Entsprechend diesem Vertragszweck erklärt sich die Bestandgeberin bereit, während der gesamten Bestandzeit der Errichtung, Änderung oder Erweiterung oder Widmungsänderungen von Baulichkeiten durch die Bestandnehmerin zuzustimmen und alle notwendigen Eingaben und Erklärungen für alle erforderlichen Genehmigungen für solche Maßnahmen und für den Betrieb und/oder die Änderung oder Erweiterung des Betriebes der Unternehmen der Bestandnehmerin in der erforderlichen Form und unverzüglich zu unterfertigen bzw. abzugeben, und zwar in jedem Falle in welchem die Bestandnehmerin beabsichtigt, (Bau)Maßnahmen zu setzen und/oder um Betriebsstättengenehmigungen oder sonstige Genehmigungen anzusuchen.

(3) Die Bestandgeberin verpflichtet sich in diesem Sinne auch, den von der Bestandnehmerin namhaft gemachten Rechtsanwälten, Architekten und sonstigen Vertretern unverzüglich die notwendigen Vollmachten zu erteilen, wobei jedoch der Bestandgeberin keine wie immer gearteten Kosten entstehen dürfen.

(4) Die Bestandnehmerin ist in Abstimmung mit der Bestandgeberin berechtigt, alle für die Errichtung und den Betrieb der Baulichkeiten erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsleistungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanal etc.) sowohl auf den bestandsgegenständlichen, als auch auf sonstigen dafür vorgesehenen Grundflächen der Bestandgeberin zu verlegen und während der Vertragsdauer auch zu benützen.

Die Herstellung und Nutzung dieser Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erfolgt auf Kosten der Bestandnehmerin. Die Zu- und Ableitungen für Gas, Wasser und Strom bis zur Bestandgrenze werden von der Bestandgeberin errichtet.

(5) Die Bestandnehmerin ist berechtigt, nicht nur an den errichteten Baulichkeiten, sondern auch auf dem Bestandsobjekt Reklameeinrichtungen anzubringen.

VI.

Zustand des Bestandsobjektes

Dem Vertragspartner ist das Bestandsobjekt genau bekannt. Ausdrücklich wird festgehalten, dass die Bestandgeberin für die Bestand- und Lastenfreiheit des Bestandsobjektes haftet. Die Bestandgeberin gestattet der Bestandnehmerin nach Rechtswirksamkeit des Vertrages gemäß Punkt II. Absatz (4) Satz 1 Probebohrungen zur Feststellung allfälliger Belastungen des Bestandsobjektes durchführen zu lassen.

Werden Belastungen festgestellt, verpflichtet sich die Bestandgeberin zur Entsorgung dieser Belastungen bis zum Höchstbetrag von netto EUR 150.000,00. Übersteigen die Entsorgungskosten diesen Höchstbetrag steht beiden Vertragsparteien ein sofortiges Rücktrittsrecht zu; die Vertragsparteien werden in diesem Zusammenhang keine wie immer gearteten Ansprüche stellen.

VII.

Ersichtlichmachung

Die Bestandnehmerin ist berechtigt, die Errichtung des Superädifikates im Grundbuch des Bestandsobjektes ersichtlich zu machen.

VIII.

Belehnung

Die Bestandnehmerin ist berechtigt, die ob dem Bestandsobjekt zur Errichtung gelangenden Baulichkeiten (Superädifikate) durch Urkundenhinterlegung beim zuständigen Grundbuchsgericht zu belehnen.

8

Die Bestandgeberin ist in diesem Falle verpflichtet, die Verpfändung der Objekte durch Urkundenhinterlegung zu gestatten und gegen dieselbe keinerlei Rechtsbehelfe zu ergreifen.

IX.

Unterbestand

Die Bestandnehmerin ist berechtigt, das Bestandobjekt oder Teile desselben zu welchen Konditionen immer an Dritte in Unterbestand zu geben oder betreiben zu lassen oder ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil an Franchisenehmer oder Gesellschaften des McDonald's Konzern weiterzugeben. Eine Bestandzinserhöhung gemäß §§ 12a und 46a MRG ist ausgeschlossen.

X.

Vertragsende

(1) Bei Beendigung des Bestandverhältnisses gehen alle auf dem Bestandobjekt errichteten Baulichkeiten entschädigungslos in das Eigentum der Bestandgeberin über. Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, im Falle einer Belehnung des Superädifikates dieses wiederum lastenfrei zu stellen und die notwendigen Urkunden zur Eigentumsübertragung auf die Bestandgeberin zu fertigen.

(2) Die Bestandnehmerin besitzt das Wegnahmerecht hinsichtlich sämtlicher von ihr eingebrachten Maschinen, maschinellen Anlagen, Einrichtungs- und Ausrüstungsgegenständen. Unterlässt die Bestandnehmerin die Wegnahme derartiger vorbezeichneter Sachen, so geht das Eigentumsrecht an diesen nur mit Zustimmung der Bestandgeberin mit Übergabe des Bestandgegenstandes entschädigungslos auf die Bestandgeberin über. Durch derartige Wegnahmen entstandene Schäden sind von der Bestandnehmerin nach Wahl der Bestandgeberin zu beheben bzw. abzugelten.

(3) Sollte die Auflösung des Bestandvertrages vor Ablauf der Zeit, für die die Bestandgeberin auf das Kündigungsrecht verzichtet hat, aus einem zumindest überwiegend von der Bestandgeberin zu vertretenden wichtigen Grund durch die Bestandnehmerin erfolgt sein, so hat die Bestandgeberin der Bestandnehmerin unbeschadet anderer oder weitergehender Ansprüche der Bestandnehmerin zumindest den Verkehrswert (zum Zeitpunkt

der Wirksamkeit der Auflösung) der in ihr Eigentum übergehenden Baulichkeiten samt Nebenanlagen und von der Bestandnehmerin nicht mitgenommenen Sachen zu ersetzen; dies gilt auch für von den (Unter)Bestandnehmern der Bestandnehmerin eingebrachten und nicht mitgenommenen Maschinen, maschinellen Anlagen, Einrichtungs- und Ausrüstungsgegenstände.

XI.

Vorkaufsrecht und Vormietrecht

(1) Die Bestandgeberin räumt der Bestandnehmerin hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Bestandfläche das Vorkaufsrecht gemäß den Bestimmungen der §§ 1072 bis 1075 ABGB ein, wobei abweichend von der gesetzlichen Bestimmung des § 1075 ABGB die Einlösung binnen 60 Tagen zu erfolgen hat. Die Bestandnehmerin erklärt hiermit die Annahme dieses Vorkaufsrechtes.

(2) Dieses Vorkaufsrecht ist ob der für das Bestandobjekt eröffneten bzw. zu eröffnenden Einlage zu Gunsten der Bestandnehmerin einzuverleiben. Die Bestandgeberin verpflichtet sich daher für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Bestandgegenstandes, das Vorkaufsrecht im Sinne und Umfang dieses Punktes auch allfälligen Rechtsnachfolgern der Bestandnehmerin über Aufforderung unverzüglich einzuräumen.

(3) Die Einverleibung des Vorkaufsrechtes hat dergestalt zu erfolgen, dass ihr im Range lediglich die in diesem Vertrag vorgesehene Einverleibung des Bestandrechtes vorangeht und keine gleichrangigen Eintragungen bestehen.

(4) Des Weiteren räumt die Bestandgeberin für den Fall der nach Beendigung des gegenständlichen Bestandverhältnisses beabsichtigten Vermietung des in Punkt I. bezeichneten Bestandgegenstandes und des von der Bestandnehmerin errichteten Bauwerkes oder jeweils von Teilen hievon das Vormietrecht in analoger Anwendung der Bestimmungen des §§ 1072 ff ABGB ein. Auch dieses Vormietrecht wird von der Bestandnehmerin hiermit angenommen.

XII.

Option zum Kauf des Bestandgegenstandes

- (1) Die Bestandgeberin räumt hiermit der Bestandnehmerin das Optionsrecht zum Erwerb der Bestandgegenstandes, nämlich des Trennstückes gemäß Präambel Absatz (4), im Zeitraum zwischen Beginn des 10. Vertragsjahres und Ende des 17. Vertragsjahres (jeweils gerechnet ab der ersten Bestandzinszahlung), ein.
- (2) Als Kaufpreis für das Trennstück wird ein Betrag in Höhe von EUR 934.312,00 netto vereinbart, wobei als Grundlage für diesen Kaufpreis ein Flächenausmaß von 3.922 m² gilt und Veränderungen der Fläche entsprechend den Kaufpreis ändern.
- (3) Der in Absatz (2) angeführte Kaufpreis ist nach dem Verbraucherpreisindex 2010, verlaubar von der Bundesanstalt "Statistik Austria" wertgesichert. Basiszahl ist die für den Monat der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages verlaubarte Indexzahl. Sollte der Index der Verbraucherpreise 2010 nicht mehr verlaubar werden, so gilt ein an dessen Stelle tretender Index, wobei ein von der Bundesanstalt "Statistik Austria" bekannt gegebener oder sonst amtlich verlaubarer bzw. verbindlich festgelegter Verkettungsfaktor anzuwenden ist. Die Wertanpassung des vereinbarten Kaufpreises erfolgt mit der Indexzahl des Monats, in dem die Option zum Erwerb ausgeübt wird.
- (4) Der Bestandnehmerin ist für den Fall der Optionsausübung der Kaufgegenstand bestens bekannt und übernimmt die Bestandgeberin keine Haftungen für Ausmaß und Zustand des Trennstückes; hinsichtlich Eigentümerschaft sowie bürgerliche bzw. außerbürgerliche Geldlasten werden die üblichen Zusicherungen erteilt.

XIII.

Wechselseitige Benützungrechte (Zu-/Ab- und Überfahrtsrechte, Werbepylon)

- (1) Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass für die Benützung der jeweils errichteten Baulichkeiten bzw. der Betriebe die Zu- und Abfahrten zu den jeweiligen Grundstücken für Kunden, Lieferanten und eigenes Personal ermöglicht werden muss. In diesem Zusammenhang erteilen die Vertragsparteien wechselseitige Geh- und Fahrtrechte über die im Eigentum stehenden bzw. in Bestand genommenen Flächen.

(2) Durch diese wechselseitige Rechtseinräumung soll es den Kunden, Lieferanten und dem eigenen Personal jeweils ermöglicht werden, die uneingeschränkte Nutzung des errichteten Betriebes durch Benützung der Liegenschaftsfläche des jeweils anderen Vertragspartners sicherzustellen. Die wechselseitige Rechtseinräumung dient somit dem Interesse beider Vertragsparteien.

(3) Die Ausübung der wechselseitigen Benützungsrechte hat derart zu erfolgen, dass der Geschäftsbetrieb des Vertragspartners so wenig wie möglich eingeschränkt wird.

Die genauen Regelungen hinsichtlich der Benutzung der Grundstücksflächen werden einvernehmlich nach Vorliegen der Baupläne bzw. Baubewilligungen und Kenntnis über die notwendigen (wechselseitigen) Nutzungen erfolgen.

(4) Die Vertragsparteien vereinbaren – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung – die Errichtung eines Pylon (Werbeturm) auf der in der Präambel Absatz (1) bezeichneten Liegenschaft. Der Aufstellungsort wird – auf Vorschlag der Bestandnehmerin – gemeinsam festgelegt. Die Kosten für die Errichtung und laufende Wartung samt Betriebskosten werden im Verhältnis 55 % (Bestandnehmerin) zu 45 % (Bestandgeberin) getragen. Die Bestandnehmerin erhält daher das Recht die oberste Werbefläche des Pylon zu verwenden.

XIV.

Rechtsnachfolge

(1) Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf Rechtsnachfolger der Bestandgeberin über. Die Bestandgeberin ist verpflichtet, alle ihr gegenüber der Bestandnehmerin treffenden Verpflichtungen auf solche Rechtsnachfolger am Bestandgegenstand oder Teilen hievon zu überbinden und ihnen alle mit der Bestandnehmerin bestehenden (schriftlichen und mündlichen) Vereinbarungen zur Kenntnis zu bringen.

(2) Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf Rechtsnachfolger der Bestandnehmerin über. Die Bestandnehmerin ist auch für den Fall der Veräußerung des von ihr errichteten Bauwerkes (Superädifikates) oder von Teilen hievon berechtigt, dem oder den Erwerber(n) sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zu überbinden, sodass anstelle der Bestandnehmerin der oder die Erwerber in diesem Vertrag eintreten.

12

XV.

Kosten und Gebühren

- (1) Die mit dem Abschluss dieses Vertrages verbundenen Stempel- und Rechtsgeschäftsgebühren trägt die Bestandnehmerin.
- (2) Die Kosten der Errichtung des Vertrages trägt die Bestandgeberin; die Kosten der Verbücherung und Hinterlegung des Vertrages sowie die entsprechenden Urkunden hierfür trägt die Bestandnehmerin.
- (3) Die Kosten der rechtsfreundlichen Beratung sowie die Kosten der Beglaubigung der eigenen Unterschrift trägt jede Vertragspartei selbst.

XVI.

Allgemeine Bestimmungen

- (1) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart wurde, gelten für das Bestandverhältnis die Vorschriften des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches.
- (2) Die Vertragsteile verzichten, diesen Vertrag wegen Irrtum, Verkürzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes (§ 934 ABGB) oder Wegfalls bzw. Fehlens der Geschäftsgrundlage anzufechten.
- (3) Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt bzw. verstoßen, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.
- (4) Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen.
- (5) Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zur Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist; dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis selbst.
- (6) Dieser Vertrag wird in zwei Originalen eines für die Bestandgeberin, eines für die Bestandnehmerin, errichtet.

(7) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sämtliche Rechtsstreitigkeiten, welche aufgrund dieses Vertrages zwischen den Vertragsparteien entstehen sollten, ausschließlich vor dem sachlich zuständigen Gericht für den ersten Wiener Gemeindebezirk entschieden werden.

(8) Nach besten Wissen und Gewissen der Bestandgeberin hat oder wird kein Mitarbeiter der Bestandnehmerin oder deren damit verbundenen Unternehmen (und auch kein Familienmitglied eines Mitarbeiters und keine Gesellschaft, an der ein Mitarbeiter oder einer seiner Familienmitglieder eine Beteiligung hat), irgendeinen direkten oder indirekten Vorteil aus diesem Geschäft erhalten.

(9) Die Bestandnehmerin sagt zu, dass auf Dauer dieses Bestandverhältnisses seitens der Bestandgeberin im Umkreis von 5 Kilometer zum Bestandobjekt kein Liegenschaftsverkauf bzw. keine Liegenschaftsvermietung / -verpachtung an Konkurrenzunternehmen (fast-food-Ketten) der Bestandnehmerin (zB Burger King, Nordsee, Kentucky Fried Chicken, Subway, Vapiano) erfolgt.

XVII.

Grundbücherliche Eintragung

(1) Die Bestandgeberin räumt der Bestandnehmerin das von dieser hiermit angenommene Bestandrecht im Sinne und Umfange dieses Vertrages ein.

Die Vertragsparteien verpflichten sich nach Rechtswirksamkeit dieses Vertrages und Vorliegen der grundbücherlichen Voraussetzungen die Urkunden zur Einverleibung

a) des Bestandrechtes gemäß Punkt I. und Punkt II. dieses Vertrages für die Zeit bis zum 30. Juni 2052 und

b) des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt X. dieses Vertrages

je zu Gunsten der McDonald's Liegenschaftsverwaltung Gesellschaft m.b.H., FN 83033 h zu unterfertigen.

14

XVIII.

Einreihung

Die Bestandgeberin und die McDonald's Liegenschaftsverwaltung Gesellschaft m.b.H., FN 83033 h werden nach Rechtswirksamkeit dieses Vertrages und Vorliegen der grundbücherlichen Voraussetzungen die ausdrückliche Einwilligung zur Einreihung dieser Urkunde gemäß § 1 Abs 1 Zif 2 lit. b) Urkundenhinterlegungsgesetz über den Erwerb des Eigentumsrechtes der McDonald's Liegenschaftsverwaltung Gesellschaft m.b.H., FN 83033 h abgeben (vgl. Punkt V. Absatz [1] und Punkt VI. dieses Vertrages).

XIX.

Erklärung an Eides Statt

(1) Die Vertragsteile erklären an Eides Statt, nicht Ausländer und Deviseninländer im Sinne des § 2 Absatz(4) OÖ. Grundverkehrsgesetzes 1994 idGF ("OÖ GVG") zu sein.

(2) Im Sinne des § 16 Absatz (1) Ziffer 3 OÖ GVG erklärt die Bestandnehmerin, dass der vertragsgegenständliche Rechtserwerb (Bestandrecht) nach den Bestimmungen des OÖ GVG keiner Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf

Beide Vertragsteile erklären, dass ihnen im vollen Umfang die Strafbestimmungen des § 35 OÖ GVG sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) bekannt sind.

XX.

Sonstige Bestimmungen

(1) Schriftstücke betreffend die Punkte der vorzeitigen Auflösung sowie betreffend das Vorkaufs- und Vormietrecht sind von der Bestandgeberin an die Vertragsadresse der Bestandnehmerin zu übermitteln.

(2) Die Bestandgeberin wird bau- und/oder gewerbebehördliche Ladungen, die Liegenschaften von Anrainern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft betreffen, binnen 7 Tagen in Kopie an die Vertragsadresse der Bestandnehmerin übermitteln.

(3) Die Planbeilagen ./A und ./B stellen einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages dar.

(4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis selbst.

(5) Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht bestehen.


(6) Sollte sich eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise als rechtsunwirksam oder undurchführbar herausstellen oder diese Eigenschaft später erlangen, so berührt dies die Gültigkeit des übrigen Vertrages nicht. Das gleiche gilt, wenn sich eine Vertragslücke herausstellt.

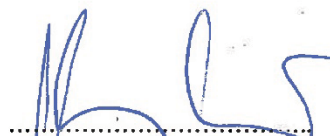
Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine Regelung gelten, die der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise im Rahmen des rechtlich zulässigen aus Sicht der Vertragsparteien am besten entspricht oder im Fall der Lücke dies berücksichtigt, was die Parteien gewollt bzw. was sie zum Zeitpunkt des Abschlusses nach Sinn und Zweck dieses Vertrages geregelt hätten, wenn sie die Lücke erkannt hätten.

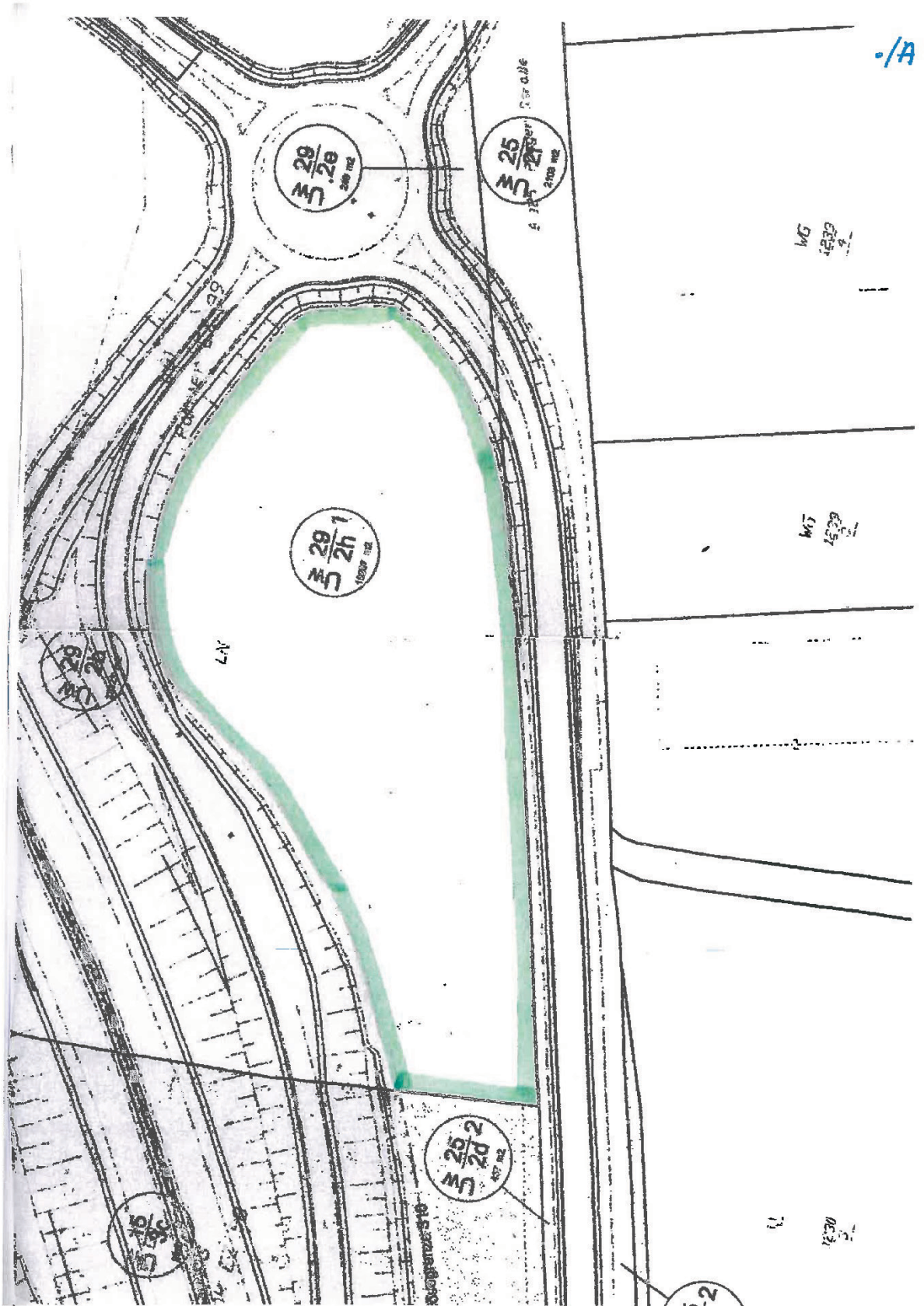
(7) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet.

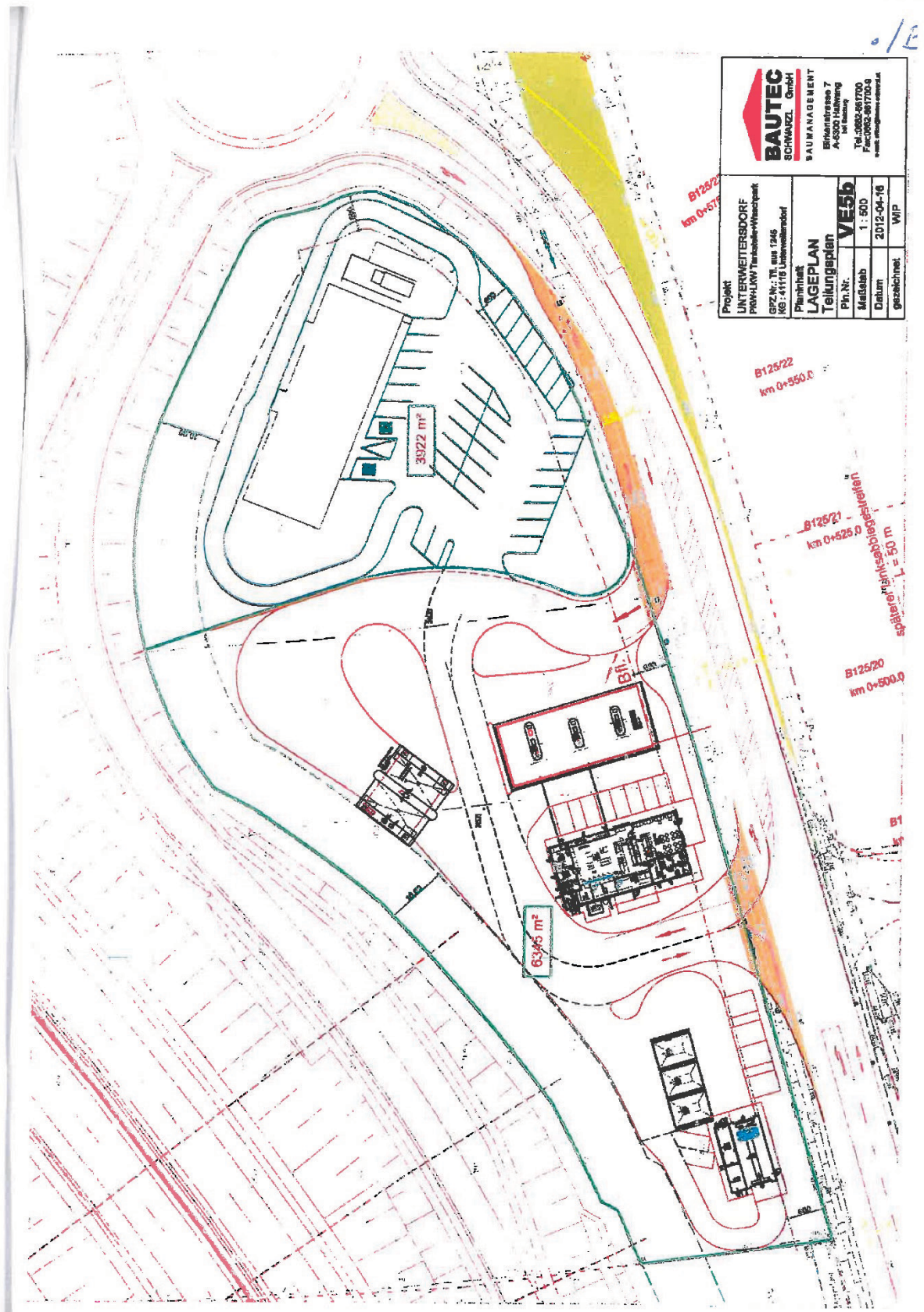
Prunwald, am *21/05/2012*

Linz, *7.5* 2012


.....
McDonald's Liegenschaftsverwaltung
Gesellschaft m.b.H.
FN83033 h


.....
Julius Stiglechner GmbH
FN 145695 h





BAUTECH SCHWANZL GmbH BAUMANAGEMENT	
Betriebsadresse 7 A-5300 Hainburg bei Baumgarten Tel. 0662-461700 Fax 0662-461701 e-mail: office@bautech.at	
Projekt: UNTERWEITERSDORF PROMANUM Turbokohle-Werkstatt GRZ.Nr.: 111/1110 Unterweikersdorf	Planinhalt: LAGEPLAN Teilungsplan Ph. Nr.: VE5b Maßstab: 1:500 Datum: 2012-04-16 gezeichnet: WJP

7.2. Fotos

