

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

**Bezirksgericht Floridsdorf**

Gerichtsgasse 6

1211 Wien

Wien, 04.07.2025

25062-1210

GZ 89 E 30/24f

## **BEWERTUNGSGUTACHTEN**

### **BEBAUBARE LIEGENSCHAFT - BAURECHT**



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft  
(Baurecht bis 31.12.2119 an EZ 1014)**

**Grundbuch:** 01614 Schwarze Lackenau  
**Einlagezahl:** 1015 - Baurecht an EZ 1014  
**Bezirksgericht:** Floridsdorf  
**Adresse:** 1210 Wien  
Weißwolffgasse 117

# INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben  
Befund  
Beschreibung der Liegenschaft  
Gutachten und Bewertung  
Vergleichswert  
Rechte und Lasten  
Verkehrswert

## Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug  
Beilage 2 Katasterauszug mit Orthobild  
Beilage 3 Fotodokumentation  
Beilage 4 Baubewilligung, Baubeginnsanzeige  
Beilage 5 Baurechtsvertrag

## **Literatur:**

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz ( LBG )
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010  
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002  
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog  
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022  
Bienert / Funk

## ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Liegenschaft</b>	<b>BEBAUBARE LIEGENSCHAFT - BAURECHT</b> Grundbuch 01614 Schwarze Lackenau EZ 1015 - Baurecht an EZ 1014 1210 Wien, Weißenwolffgasse 117
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Floridsdorf 1211 Wien, Gerichtsgasse 6 in der <b>Exekutionssache</b> GZ <b>89 E 30/24f</b> des Bezirksamtes Floridsdorf betreffend <b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Auftrag und Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des <b>Verkehrswertes</b> der Liegenschaft Grundbuch 01614 Schwarze Lackenau EZ 1015 - Baurecht an EZ 1014 1210 Wien, Weißenwolffgasse 117 Bewertung erfolgt <b>ohne Inventar</b>
<b>Bewertungsstichtag</b>	14.05.2025
<b>Befundaufnahme / Besichtigungstag</b>	14.05.2025

## Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 06.05.2025

Besichtigung vom: 14.05.2025

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 06.05.2025  
Abfrage MA06 (Abgaben) am 14.05.2025  
Abfrage Immobilienverwaltung Chorherrenstift Klosterneuburg am 14.05.2025  
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 04.06.2025  
Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 04.06.2025  
Erhebungen der Vergleichspreise

### Unterlagen / Dokumente:

Bescheid Magistrat Wien - Abteilung 46 vom 11.02.1933  
Bescheid Besonderes Stadttamt II vom 03.03.1937  
Bescheid Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 vom 31.07.1991  
Einreichplan (Vorabzug) Errichtung einer Reihenhauseanlage vom 27.01.2020  
Einreichplan Errichtung einer Reihenhauseanlage mit 3 Häusern vom 22.10.2020  
Bescheid Vorschreibung Ausgleichsabgabe Wiener Garagengesetz  
AZ: MA37/238166-2020-1 vom 13.11.2020  
Bescheid Baubewilligung Reihenhause, AZ: MA37/238166-2020-1 vom 17.11.2020  
Mitteilung Orientierungsnummer, AZ: MA 37/101932-2020 vom 22.11.2021  
Entscheidung Verwaltungsgericht Wien vom 21.04.2021  
Baubeginn - Anzeige vom 25.10.2021  
Aktenvermerk - Überprüfung von Bauführungen  
AZ: 238166-2020 vom 09.11.2021

Baurechtsvertrag vom 14.04.2020 und Nachtrag vom 17.06.2020  
Nutzwertgutachten, Architektin Dipl.Ing. Vera Korab vom 18.03.2021

Schreiben MA06 (Abgaben) vom 15.05.2025  
Schreiben Immobilienverwaltung Chorherrenstift vom 21.05.2025  
Kontoauszug 2025 Stift Klosterneuburg

# BEFUND

## Grundbuchsauszug - Baurechtseinlage

KATASTRALGEMEINDE 01614 Schwarze Lackenau  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 1015

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 749/2025

BAURECHT bis 2119-12-31, Stammeinlage EZ 1014

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

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

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

1 ANTEIL: 1/1

[REDACTED]

a 3092/2020 Baurechtsvertrag 2020-04-14 Baurecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 3092/2020

REALLAST zur Zahlung Bauzins jährlich EUR 9.124,91 gem P IV  
Baurechtsvertrag 2020-04-14 für Chorherrenstift  
Klosterneuburg

2 a 3588/2020 Pfandurkunde 2019-12-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.600.000,--  
für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)

c 749/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 43 Cg 18/25g)

4 a 3235/2024 Antrag 2024-09-19, Exekutionsbewilligung 2024-09-27

PFANDRECHT vollstr EUR 7.598,46  
Antragskosten EUR 682,36 für  
Republik Österreich (10 E 4516/24f)

b 3235/2024 Simultanhaftung mit

EZ 1007 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 3

EZ 1015 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 4

5 a 3353/2024 Exekutionsantrag 2024-10-16

PFANDRECHT vollstr EUR 2.347,04  
samt 12 % Z aus EUR 2.307,04 ab 2024-05-30  
samt 12 % Z aus EUR 40,-- ab 2024-07-12  
Kosten EUR 646,83 samt 4 % Z seit 2024-07-24  
Antragskosten EUR 391,05 für

[REDACTED] (10 E 4634/24h)

b 3353/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1007 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 4

EZ 1015 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 5

7 a 3916/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 90.000,--  
sowie 9,2 % Z über dem Basiszinssatz seit 2024-04-01  
Kosten EUR 5.847,66 sowie 4 % Z seit 2024-08-07  
Antragskosten EUR 1.803,09 für

[REDACTED]

(89 E 29/24h - Beitritt zu 89 E 30/24f)

8 a 4133/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 15.910,22

samt 9,2 % Z über dem Basiszinssatz

aus EUR 4.986,27 seit 2022-07-06

aus EUR 5.267,37 seit 2023-01-06  
aus EUR 5.656,58 seit 2024-01-06  
Kosten EUR 1.391,04 samt 4 % Z seit 2024-04-29  
Antragskosten EUR 814,96 für  
Chorherrenstift Klosterneuburg  
(89 E 30/24f)

- 9 a 4134/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 5.760,37  
samt 9,2 % Z über dem Basiszinssatz  
aus EUR 5.760,37 seit 2024-07-06  
Kosten EUR 684,73 samt 4 % Z seit 2024-08-19  
Antragskosten EUR 171,84 für  
Chorherrenstift Klosterneuburg  
(89 E 31/24b - Beitritt zu 89 E 30/24f)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

## Grundbuchsauszug - Stammeinlage

KATASTRALGEMEINDE 01614 Schwarze Lackenau EINLAGEZAHL 1014  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3092/2020

Stammeinlage für Baurecht bis 2119-12-31, BREZ 1015

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
715/1	G	GST-Fläche	*	524
		Gärten(10)		476
		Sonst(10)		48 Weißenwolffgasse 117

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

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

2 a 1348/1937 Bauplätze auf den in den Bescheiden 1933-02-11 und 1937-03-03  
angeführten Grundstücken (Gst 715/1)

b 3091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 182

3 a 1348/1937 Verpflichtung zur Duldung der gemeinsamen Anlagen gem Pkt 7  
Bescheid 1937-03-03 hins Gst 715/1

b 3091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 182

4 a 1564/1992 Verpflichtung zur Abtragung gem P 1 Bescheid 1991-07-31 hins  
Gst 715/1

b 3091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 182

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

1 ANTEIL: 1/1

Chorherrenstift Klosterneuburg

ADR: Stiftspl. 1 3400

a 503/1948 Bescheid 1948-02-11 Eigentumsrecht

b 3091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 182

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 3092/2020

BAURECHT bis 2119-12-31, BREZ 1015

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### Beschreibung, Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft EZ 1015 - Baurecht an EZ 1014 ist als Fahnengrundstück (Grundstück Nr. 715/1) mit einem Zufahrtsweg von der Weißenwolffgasse angelegt. Das Grundstück besteht aus einer rechteckigen Fläche im Ausmaß von rund 17m x 28m und dem rund 30m langen und rund 2m breiten Fahnengrundstücksteil des gemeinsamen Zufahrtsweges (gemeinsamer Zufahrtsweg mit Fahnengrundstücksteil des nordseitig angrenzenden Nachbargrundstückes Nr. 713). Der Zufahrtsweg ist als "gemeinsame Anlage" gemäß Pkt 7 Bescheid 1937-03-03 im Grundbuch der EZ 1014 (Stammliegenschaft des Baurechts) eingetragen.

Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Das Grundstück ist bis auf eine Bodenplatte aus Beton unbebaut und ist teilweise mit Gestrüpp bewachsen. Der gemeinsame Zufahrtsweg ist befestigt.

**Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).**



Gemäß Einreichplanung vom 22.10.2020 und Baubewilligung vom 17.11.2020 ist die Errichtung einer Reihenhauanlage mit 3 Häusern mit jeweils einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss sowie 2 PKW-Stellplätzen geplant.

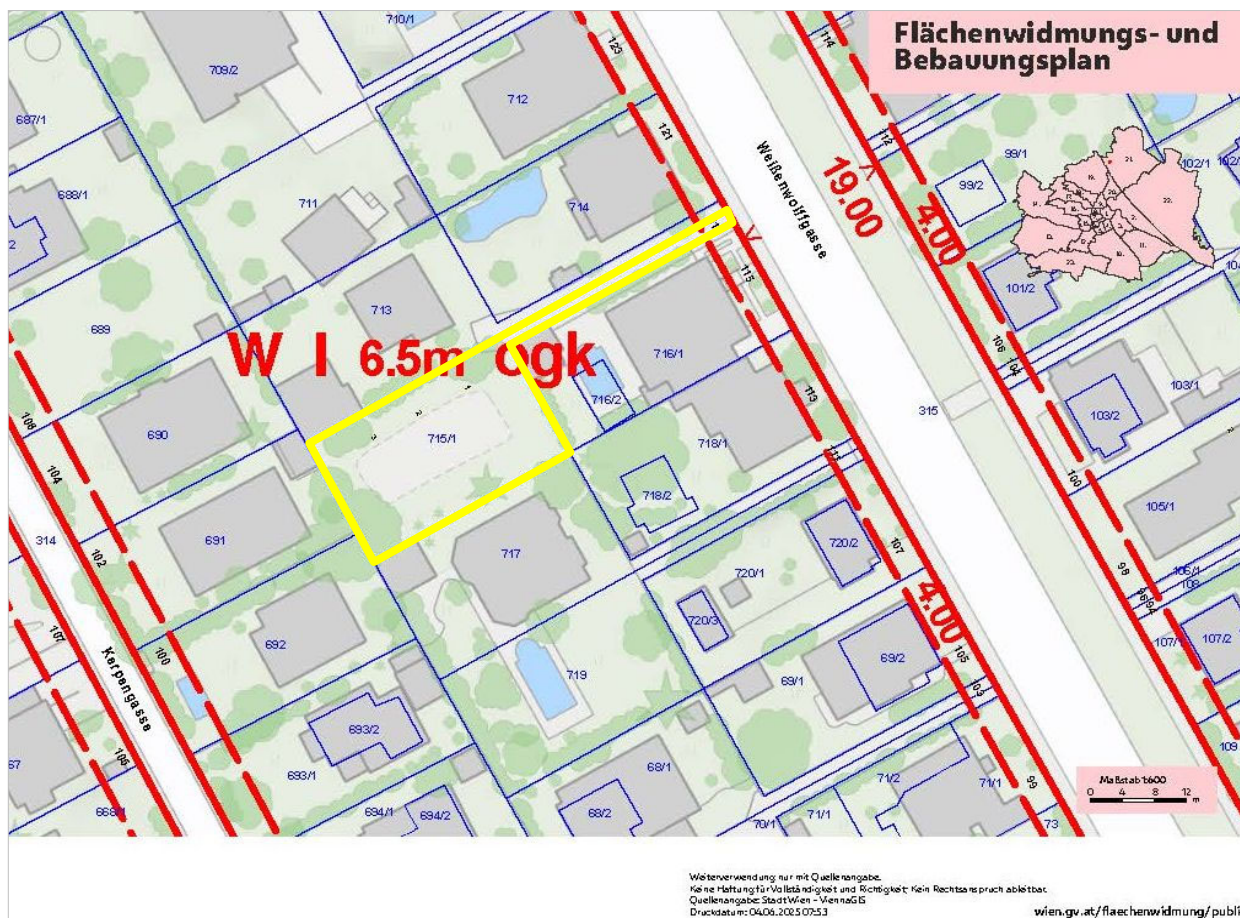
### Größe der Liegenschaften

Grundstücksfläche	EZ 1015 (Baurechtseinlage) - Baurecht an EZ 1014	524 m <sup>2</sup>
-------------------	--	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

## Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 7239) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse I** in offener oder gekuppelter Bauweise und einer Höhenbeschränkung auf 6,5m.



## Baubehördliche Bewilligungen

Im Bauakt der Liegenschaft liegt eine Baubewilligung für eine Reihenhausanlage mit 3 Häusern unter der Aktenzahl MA37/238166-2020-1 vom 17.11.2020 auf. Der Baubeginn wurde mit 25.10.2021 angezeigt, bis dato wurde nur eine Bodenplatte aus Beton errichtet.

## Energieausweis

*Ein Energieausweis liegt nicht vor.*

## Anschlüsse

Öffentliche Versorgungsleitungen sind im angrenzenden Straßenzug vorhanden.

## Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Schreiben der Stadt Wien - Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 34 sind für die Liegenschaft derzeit folgende Abgaben pro Jahr zu entrichten:

Grundsteuer	8,00 €
Wassergebühr	30,36 €

Abwassergebühren und Müllabfuhrgebühren werden derzeit nicht vorgeschrieben.

Auf dem Abgabekonto besteht gemäß der Buchhaltungsabteilung 34 per 15.05.2025 ein Rückstand in Höhe von € 16,00 betreffend die Grundsteuer und ein Rückstand in Höhe von € 23,76 betreffend die Wassergebühr.

## **Bestandrechte - Baurecht**

Gemäß Baurechtsvertrag vom 14.04.2020 (inkl. Nachtrag vom 17.06.2020) besteht für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 1015 ein **Baurecht** auf dem Grundstück der EZ 1014 (Stammeinlage der Baurechtseinlage). Das **Baurecht hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2119**, der **Bauzins beträgt ab 01.07.2025 € 11.892,66 p.a.** Der Bauzins ist zahlbar in zwei Teilbeträgen und ist gemäß Verbraucherpreisindex wertgesichert nach dem VPI 2015 vereinbart.

Gemäß Schreiben der Immobilienverwaltung des Stiftes Klosterneuburg bleibt im Falle eines Eigentümerwechsels der Bauzins unverändert und wird gemäß Baurechtsvertrag (Beilage 5) vorgeschrieben.

## **Bestandsrechte**

Der Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandrechte ersucht.

Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

## **Kontaminierung**

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 04.06.2025 scheinen die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaften auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

## **Lage**

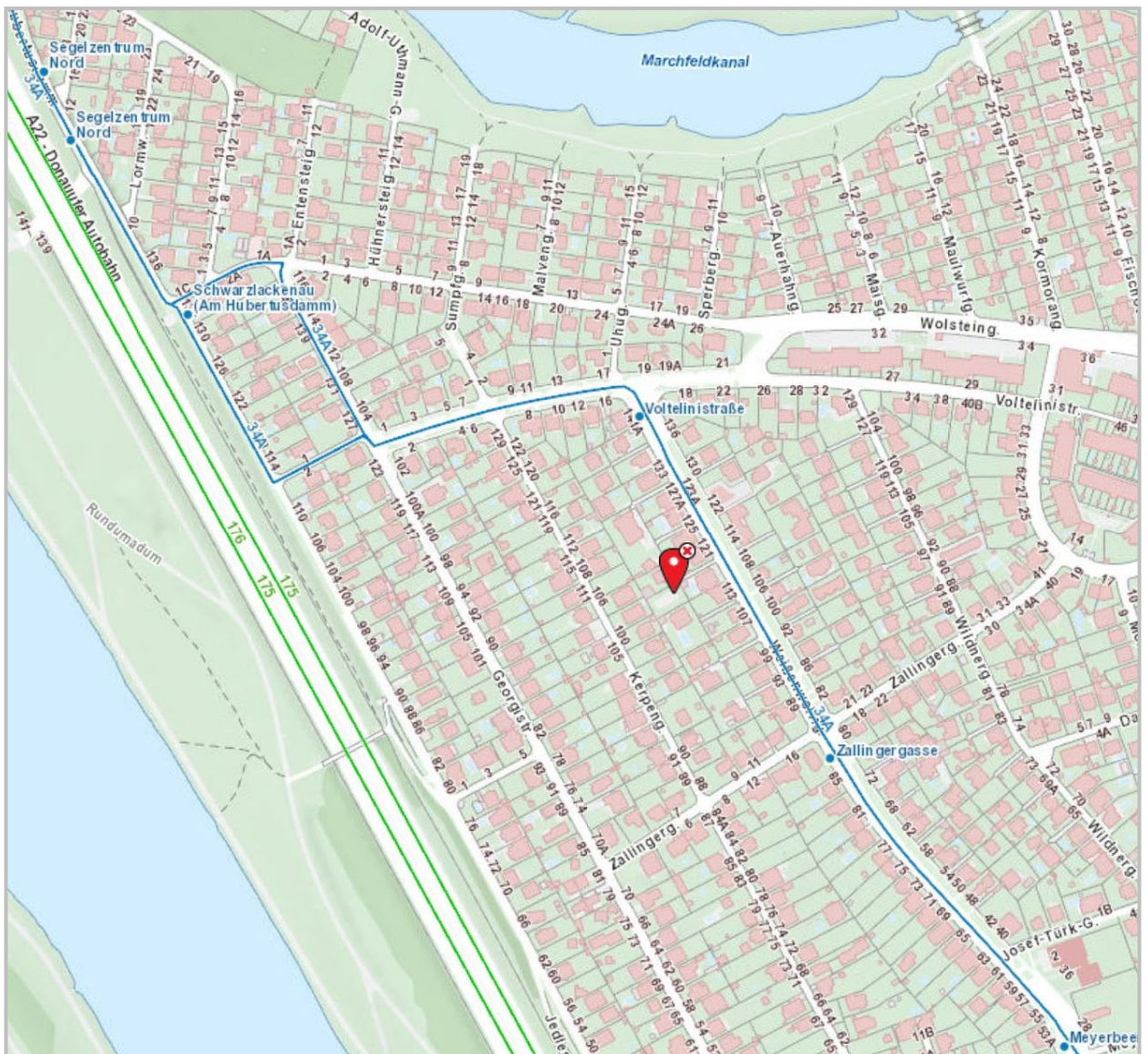
Die Liegenschaft liegt in guter Wohnlage im 21. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem mit Einfamilienhäusern besiedelten Wohngebiet in der Schwarzlackenau zwischen der Prager Straße im Osten und der A22-Donauuferautobahn im Westen.

## **Verkehrsverhältnisse**

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Jedleseer Straße und die Christian-Bucher-Gasse in die Weißenwolffgasse bzw. von der Prager Straße über die Autokaderstraße, die Schlossergasse, die Wolsteingasse und die Voltelinistraße in die Weißenwolffgasse.

Über die Prager Straße stadtauswärts und die Einzingerasse ist in rund 3km Entfernung die Anschlussstelle "Strebersdorf" der A22-Donauuferautobahn zu erreichen, stadteinwärts ist in rund 3 km Entfernung ebenfalls die A22-Donauuferautobahn sowie die Nordbrücke über die Donau in das Zentrum von Wien erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht die Autobuslinie 34A in Richtung Floridsdorf - Franz Jonas-Platz (Schnellbahn und U-Bahn) zur Verfügung.



Quelle: <http://www.wien.gv.at/viennagis>

## Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor allem in der Prager Straße vorhanden.

Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das Shopping-Center-Nord sowie der Trillerpark, beide im Gewerbe- und Geschäftsgebiet westlich der Brünner Straße gelegen. Weiters sind Einkaufsmöglichkeiten im Nahbereich des U-Bahn- und Schnellbahn-Bahnhofes am Franz-Jonas-Platz gegeben.

Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Prager Straße und der Brünner Straße stadtauswärts vorhanden.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

## Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

## Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren**

**das Sachwertverfahren**

**und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Vergleichswertverfahren** als das geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Aus dem Ergebnis dieses Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** der Liegenschaften abzuleiten.

## Der Vergleichswert

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

## Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

## Vergleichswert

### Bodenwertanteil des Baurechts

Als Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertanteiles des Baurechts ist zunächst der Bodenwert vergleichbarer Liegenschaften nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

### Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in vergleichbaren Wohnlagen in der näheren Umgebung aus den Jahren 2022 bis 2024 erhoben.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland - Wohngebiet.

Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

### Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2022 bis 2024

Nr	Datum KV	F m <sup>2</sup>	y €/m <sup>2</sup>	(y - yl) <sup>2</sup>	Kaufpreis
1	Apr.22	426	1.267,6	30.067,6	540.000
2	Apr.22	1.422	1.406,5	97.531,3	2.000.000
3	Mär.23	445	1.027,0	4.515,8	457.000
4	Apr.23	460	1.108,7	210,3	510.000
5	Dez.24	673	661,2	187.489,0	445.000
			5.471,0	319.813,9	
			yl =	1.094,2	79.953,5
Standardabweichung (s) =				282,8	
				yl + 2s =	1.659,7 €/m <sup>2</sup>
				yl - 2s =	528,7 €/m <sup>2</sup>

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m <sup>2</sup>	y €/m <sup>2</sup>	F * y
1	Apr.22	426	1.267,6	539.998
2	Apr.22	1.422	1.406,5	2.000.043
3	Mär.23	445	1.027,0	457.015
4	Apr.23	460	1.108,7	510.002
5	Dez.24	673	661,2	444.988
Summen		3.426	5.471,0	3.952.045
arithmetisches Mittel			1.094,2	

**Vergleichspreis zum Stichtag:**

**ist rund**

**1.090 €/m<sup>2</sup>**

### Ermittlung Bodenwert

berechnen:

524 m<sup>2</sup> x 1.090 = 571.160 €

**Bodenwert bei Volleigentum**

**571.160 €**

### Ermittlung des Zinsvorteiles des Bauzinses gegenüber angemessener Bodenverzinsung

<b>Liegenschaftszins für Baulandgrundstück</b>	<b>3,25%</b>
ergibt angemessenen Bauzins jährlich	18.562,70 €
abzüglich tatsächlicher Bauzins jährlich	-11.892,66 €
<b>ergibt Zinsvorteil für den Bauberechtigten</b>	<b>6.670,04 €</b>

<b>Laufzeit des Baurechts:</b>	Beginn:	2020		
	Ende:	2119		
<b>Restlaufzeit des Baurechtes</b>			<b>94 Jahre</b>	
<b>Vervielfältiger</b>	3,3%	94 Jahre	=	<b>29,2471</b>

**Bodenwertanteil des Baurechts** **195.079 €**

**Bodenwertanteil des Baurechts** **195.079 €**

### Ermittlung des Vergleichswertes

Bodenwertanteil des Baurechts				195.079 €
Die vorhandene Baubewilligung wird wertmäßig durch folgenden Zuschlag berücksichtigt:		Zuschlag rund	10.000 €	
Die vorhandene Bodenplatte aus Beton wird wertmäßig durch folgenden Zuschlag berücksichtigt:		Zuschlag rund	2.000 €	

**Vergleichswert des Baurechts** **207.079 €**

## Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1015 mit Abfragedatum 06.05.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
1 a 3092/2020
  REALLAST zur Zahlung Bauzins jährlich EUR 9.124,91 gem P IV
  Baurechtsvertrag 2020-04-14 für Chorherrenstift
  Klosterneuburg
2 a 3588/2020 Pfandurkunde 2019-12-19
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.600.000,--
  für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)
  c 749/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 43 Cg 18/25g)
4 a 3235/2024 Antrag 2024-09-19, Exekutionsbewilligung 2024-09-27
  PFANDRECHT vollstr EUR 7.598,46
  Antragskosten EUR 682,36 für
  Republik Österreich (10 E 4516/24f)
  b 3235/2024 Simultanhaftung mit
  EZ 1007 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 3
  EZ 1015 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 4
5 a 3353/2024 Exekutionsantrag 2024-10-16
  PFANDRECHT vollstr EUR 2.347,04
  samt 12 % Z aus EUR 2.307,04 ab 2024-05-30
  samt 12 % Z aus EUR 40,-- ab 2024-07-12
  Kosten EUR 646,83 samt 4 % Z seit 2024-07-24
  Antragskosten EUR 391,05 für
  [REDACTED] (10 E 4634/24h)
  b 3353/2024 Simultan haftende Liegenschaften
  EZ 1007 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 4
  EZ 1015 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 5
7 a 3916/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
  Hereinbringung von vollstr EUR 90.000,--
  sowie 9,2 % Z über dem Basiszinssatz seit 2024-04-01
  Kosten EUR 5.847,66 sowie 4 % Z seit 2024-08-07
  Antragskosten EUR 1.803,09 für
  [REDACTED]
  (89 E 29/24h - Beitritt zu 89 E 30/24f)
8 a 4133/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
  Hereinbringung von vollstr EUR 15.910,22
  samt 9,2 % Z über dem Basiszinssatz
  aus EUR 4.986,27 seit 2022-07-06
  aus EUR 5.267,37 seit 2023-01-06
  aus EUR 5.656,58 seit 2024-01-06
  Kosten EUR 1.391,04 samt 4 % Z seit 2024-04-29
  Antragskosten EUR 814,96 für
  Chorherrenstift Klosterneuburg
  (89 E 30/24f)
9 a 4134/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
  Hereinbringung von vollstr EUR 5.760,37
  samt 9,2 % Z über dem Basiszinssatz
  aus EUR 5.760,37 seit 2024-07-06
  Kosten EUR 684,73 samt 4 % Z seit 2024-08-19
  Antragskosten EUR 171,84 für
  Chorherrenstift Klosterneuburg
  (89 E 31/24b - Beitritt zu 89 E 30/24f)
```

*Die REALLAST stellt bei der Wertermittlung keine wertbeeinflussende Last dar.*

*PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung nicht berücksichtigt (keine wertbeeinflussenden Lasten), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung entsprechend zu berücksichtigen.*

**Rechte und Lasten**

**0 €**

## Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert der Liegenschaft		207.079 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
<hr/>		
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		207.079 €
Rechte und Lasten		0 €
<hr/>		
		207.079 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	207.000 €

Da bei der Ermittlung des Vergleichswertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1015  
- Baurecht an EZ 1014  
mit Rechte und Lasten 207.000 €**  
( in Worten Euro Zweihundertsiebttausend )

***Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert  
der Liegenschaft EZ 1015 - Baurecht an EZ 1014  
Grundbuch 01614 Schwarze Lackenau.***

***Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).***

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 16 Seiten.

25062-1210

## **BEILAGENSAMMLUNG**

### **ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN BEBAUBARE LIEGENSCHAFT - BAURECHT**

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft  
(Baurecht bis 31.12.2119 an EZ 1014)

**Grundbuch:** 01614 Schwarze Lackenau  
**Einlagezahl:** 1015 - Baurecht an EZ 1014  
**Bezirksgericht:** Floridsdorf  
**Adresse:** 1210 Wien  
Weißwolffgasse 117

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**Beilage 1** Grundbuchsauszug  
**Beilage 2** Katasterauszug mit Orthobild  
**Beilage 3** Fotodokumentation  
**Beilage 4** Baubewilligung, Baubeginnsanzeige  
**Beilage 5** Baurechtsvertrag

## GRUNDBUCHSAUSZUG

### Baurechtseinlage

KATASTRALGEMEINDE 01614 Schwarze Lackenau  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 1015

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 749/2025

BAURECHT bis 2119-12-31, Stammeinlage EZ 1014

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

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

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

1 ANTEIL: 1/1

a 3092/2020 Baurechtsvertrag 2020-04-14 Baurecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 3092/2020

REALLAST zur Zahlung Bauzins jährlich EUR 9.124,91 gem P IV  
Baurechtsvertrag 2020-04-14 für Chorherrenstift  
Klosterneuburg

2 a 3588/2020 Pfandurkunde 2019-12-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.600.000,--  
für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)

c 749/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 43 Cg 18/25g)

4 a 3235/2024 Antrag 2024-09-19, Exekutionsbewilligung 2024-09-27

PFANDRECHT vollstr EUR 7.598,46  
Antragskosten EUR 682,36 für  
Republik Österreich (10 E 4516/24f)

b 3235/2024 Simultanhaftung mit

EZ 1007 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 3  
EZ 1015 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 4

5 a 3353/2024 Exekutionsantrag 2024-10-16

PFANDRECHT vollstr EUR 2.347,04  
samt 12 % Z aus EUR 2.307,04 ab 2024-05-30  
samt 12 % Z aus EUR 40,-- ab 2024-07-12  
Kosten EUR 646,83 samt 4 % Z seit 2024-07-24  
Antragskosten EUR 391,05 für

(10 E 4634/24h)

b 3353/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1007 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 4  
EZ 1015 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 5

7 a 3916/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 90.000,--  
sowie 9,2 % Z über dem Basiszinssatz seit 2024-04-01  
Kosten EUR 5.847,66 sowie 4 % Z seit 2024-08-07  
Antragskosten EUR 1.803,09 für

(89 E 29/24h - Beitritt zu 89 E 30/24f)

8 a 4133/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 15.910,22  
samt 9,2 % Z über dem Basiszinssatz  
aus EUR 4.986,27 seit 2022-07-06

Stammeinlage

KATASTRALGEMEINDE 01614 Schwarze Lackenau EINLAGEZAHL 1014  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3092/2020

Stammeinlage für Baurecht bis 2119-12-31, BREZ 1015

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
715/1	G GST-Fläche * Gärten(10) Sonst(10)	524 476 48	Weißenwolffgasse 117

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

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

- 2 a 1348/1937 Bauplätze auf den in den Bescheiden 1933-02-11 und 1937-03-03 angeführten Grundstücken (Gst 715/1)
- b 3091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 182
- 3 a 1348/1937 Verpflichtung zur Duldung der gemeinsamen Anlagen gem Pkt 7 Bescheid 1937-03-03 hins Gst 715/1
- b 3091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 182
- 4 a 1564/1992 Verpflichtung zur Abtragung gem P 1 Bescheid 1991-07-31 hins Gst 715/1
- b 3091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 182

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

- 1 ANTEIL: 1/1
- Chorherrenstift Klosterneuburg
- ADR: Stiftspl. 1 3400
- a 503/1948 Bescheid 1948-02-11 Eigentumsrecht
- b 3091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 182

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a 3092/2020
- BAURECHT bis 2119-12-31, BREZ 1015

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

KATASTER mit Orthobild



**FOTODOKUMENTATION**



Grundstück mit Bodenplatte



Fahnengrundstück - Zufahrt / Zugang

**BEILAGE 4**

21. Bezirk, Weißenwolffgasse ONr. 117  
Gst.Nr. 715/1 und 715/2 in  
EZ 182 der Kat. Gem. Schwarze Lackenau

Gebietsgruppe Ost  
(Großvolumige Bauvorhaben)  
Dresdner Straße 82, 3. Stock  
A - 1200 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37450  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37450  
ggo.grossvolumig@ma37.gv.at  
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/238166-2020-1	Ing. Rack Techn. Amtsrat	01/4000-37453	Wien, 17.11.2020

**Absenkung der Höhenlage des Bauplatzes  
samt Herstellung der erforderlichen Stützmauern,  
Errichtung eines Reihenhauses,  
Herstellung von zwei KFZ-Stellplätzen  
und eines Sickerschachtes**

**Baubewilligung****B E S C H E I D**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Absenkung der Höhenlage des Großteils des Bauplatzes um bis zu 0,58 m auf eine Höhe von + 6,70 m über Wiener Null (W.N.) entsprechend der Höhe der Grundstücksfahne, samt Herstellung der erforderlichen Stützmauern entlang der Grundgrenzen. Errichtung eines nicht unterkellerten, einstöckigen Reihenhauses mit einem ausgebauten Dachgeschoss, beinhaltend drei Wohnungen. Herstellung von zwei KFZ-Stellplätzen in den Abstandsflächen des Bauplatzes. Herstellung eines Sickerschachtes zur Einleitung der Niederschlagswässer der Dachflächen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Schmutzwässer werden in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Weißenwolffgasse eingeleitet. Die Beheizung des Reihenhauses erfolgt durch Wärmepumpen, die nicht Gegenstand dieser Baugenehmigung sind.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von drei Stellplätzen wird nicht zur Gänze entsprochen.

- Zwei Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.
- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um einen Stellplatz hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gemäß § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.
- 2.) Der Bauführer ist vom Bauwerber vor Baubeginn schriftlich namhaft zu machen, sofern er nicht bereits im Zuge des Bewilligungsverfahrens die Baupläne unterfertigt hat.
- 3.) Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten vorzunehmen.
- 4.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde ein/e ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (PrüfingenieurIn) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der PrüfingenieurIn gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der BauwerberIn und vom/n der BauführerIn verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.
- 5.) Der/Die PrüfingenieurIn ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.
- 6.) Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten elektronisch mittels Webanwendung per Baustellendatenbank (buak.at) anzuzeigen.
- 7.) Der/Die BauwerberIn hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
  1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
  2. das Datum des Baubeginns und
  3. die zuständige Behörde.

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.

- 8.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüflingenieurIn vornehmen zu lassen.
- 9.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüflingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 10.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:
  - eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
  - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in und im Falle des § 128 Abs. 2 Zif. 2a BO auch vom/n Bauwerber/in unterfertigt sein muss;
  - die vom/von der Prüflingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsberichte, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
  - positive Gutachten (Hauptbefund) über die vorhandenen Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);
  - eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO angelegt wurde;
  - ein positives Gutachten über den Kanal;
  - ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde.
  - bei Neu-, Zu- und Umbauten ein positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage);
  - eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b BO für jedes von der Bauführung betroffene Gebäude;

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

## Begründung

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Bei der Bauverhandlung am 12. Aug. 2020 brachte Herr DI Michael Samek für sich und für Herrn Richard Samek als Eigentümer bzw. Miteigentümer der Nachbarliegenschaften 21. Weißenwolffgasse 112, EZ 878, des Grundbuches der Kat.Gem. Schwarze Lackenau und 21. Weißenwolffgasse 114, EZ 522, des Grundbuches der Kat.Gem. Schwarze Lackenau, folgende Einwendungen vor:

- 1.) Festgestellt wird, dass der am heutigen Tag vorliegende Plan nicht dem gültig festgelegten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entspricht (PD 7239). So wurde die in diesem Plandokument unter II 7.3 festgelegte Höhe überschritten. Wir fordern, dass die Gebäudehöhe entsprechend den geltenden Bestimmungen reduziert wird.
- 2.) Unklar ist auch, ob Verglasungen über die gesamte Gebäudefront als im untergeordneten Ausmaß im Sinne des § 81 Abs. 7 BO anzusehen sind. Eine diesbezügliche Klarstellung seitens der beurteilenden Behörde ist erforderlich.
- 3.) Unklar ist, ob die Grundlagen für die Ermittlung der zulässigen Kubatur der Erker, den Bestimmungen der Wiener Bauordnung entspricht. Unserer Ansicht nach dürfen für die gemäß § 84 Abs. 2 BO zu ermittelnde Kubatur nicht die gesamte Gebäudehöhe (im gegenständlichen Fall 6,50 m) sondern unter Berücksichtigung gem. § 80 Abs. 2 eine um 2,10 m verringerte Höhe angesetzt werden. Dem entsprechend wird sich entweder eine vergrößerte bebaute Fläche, oder eine verringerte Kubatur und damit eine verringerte Fläche der Erker ergeben. Wir fordern daher dass entweder die Fläche der Erker oder die bebaute Fläche, den Bestimmungen der Wiener Bauordnung angepasst werden.
- 4.) Wie bei der heutigen Verhandlung seitens der Projektwerber mitgeteilt wurde, soll die Beheizung der drei Wohneinheiten mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen erfolgen. Wir fordern ein Gutachten über die zu erwartende Lärmentwicklung und uns die Ergebnisse vorzulegen.
- 5.) Wir sprechen uns gegen das Bauvorhaben aus, da es unserer Ansicht nach nicht dem örtlichen Stadtbild in der Siedlung Schwarzlackenau entspricht.

Bei der Bauverhandlung am 12. Aug. 2020 brachte Herr Wolfgang Harrer als Eigentümer der Nachbarliegenschaft 21. Weißenwolffgasse 115, EZ 498, des Grundbuches der Kat.Gem. Schwarze Lackenau, folgende Einwendungen vor: Ich schließe mich den Einwänden des Herrn DI Samek an. Ich will nicht, dass man auf meinen Garten und meine Terrasse sieht. Die Terrassen am Dach des Neubaus sollten daher entfallen.

Bei der Bauverhandlung am 12. Aug. 2020 brachte Herr Gerhard Kober als Eigentümer der Nachbarliegenschaft 21. Weißenwolffgasse 113, EZ 898, des Grundbuches der Kat.Gem. Schwarze Lackenau, folgende Einwendungen vor: Auf Grund der Beeinträchtigung der Privatsphäre der Anrainer, sollte die Funktion der Dachterrassen entfallen. Und auch die Aufbauten am Dach.

Über die vorgebrachten Einwendungen wurde erwogen:

Gemäß § 134a BO in der geltenden Fassung werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

- a. Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;
- b. Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c. Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d. Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e. Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;
- f. Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Der geltende Flächewidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7239 der mit Gemeinderatsbeschluss vom 9. Sept. 1999, festgesetzt wurde, legt für die Bauliegenschaft und die Nachbarliegenschaften die Flächenwidmung Wohngebiet, die offene oder gekuppelte Bauweise die Bauklasse I mit einer Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe von 6,50 m und eine Bestimmung über die Ausbildung von Dächern fest. Die unter Punkt II Ziffer 3. festgesetzte Bestimmung über die Ausbildung der Dächer lautet: Der höchste Punkt der Dächer darf die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um nicht mehr als 4,50 m überschreiten.

Der Bauwerber wurde bei der Bauverhandlung aufgefordert die Baupläne hinsichtlich des zulässigen Ausmaßes der Erker im Zusammenhang mit dem tatsächlichen Abstand der Gebäudefronten zu den Grundgrenzen, richtigstellen zu lassen. Die geänderten Pläne mit dem Plotdatum 22.10.2020 die der Bewilligung zu Grunde liegen enthalten reduzierte Erker.

Das Reihenhaus weist eine rechteckig bebaute Fläche im Ausmaß von 8,00 m x 19,50 m auf und wird in offener Bauweise unter Einhaltung der Abstandsflächen im Sinne des § 79 BO errichtet. Giebelwände auf Höhe des ausgebauten Dachgeschosses werden entsprechend der konzipierten Dachform an den Langseiten des Gebäudes ausgebildet. An den Schmalseiten werden fiktive, unter 45 Grad in das Gebäudeinnere geneigte Dachflächen angenommen.

Den Plandarstellungen der Schnitte und Ansichten kann entnommen werden, dass der beantragte Baukörper die zulässige Gebäudehöhe von 6,50 m im Sinne des § 81 Abs. 2 einhält und erreicht. Kein Punkt des Daches liegt über einer Höhe von 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe.

Der zulässige Gebäudeumriss wird durch jeweils einen Dachaufbau an den schmalen Gebäudefronten im Ausmaß von weniger als einem Drittel der jeweiligen Gebäudefront und durch Glasgeländer im Sinne des § 81 Abs. 6 und 7 überschritten. Die Einwände gegen die Gebäudehöhe und die Höhe des höchsten Punktes des Daches waren daher als im Gesetz nicht begründet zu bewerten.

Es wird festgestellt, dass die beantragten Absturzsicherungen in Form von Geländerkonstruktionen mit lichtdurchlässigem Verbundsicherheitsglas, die zum Teil über den zulässigen Gebäudeumriss ragen, nicht raumbildend oder raumergänzend und als im untergeordneten Ausmaß im Sinne des § 81 Abs. 7 BO anzusehen sind. Im Einreichplan sind die Verglasungen mit "Verbundsicherheitsglas (VSG) – klar" beschrieben.

Das gemäß § 84 BO zulässige Volumen von Erkern vor der Gebäudefront, die im Sinne des § 80 BO nicht zur bebauten Fläche zu rechnen sind, wird eingehalten. Das je Gebäudefront zulässige Ausmaß der Erker wurde im Sinne des Erkenntnisses des VwGH 2018/4//24 Ra 2017/05/0275, aus dem Produkt der Multiplikation eines Drittels der Länge der Gebäudefront mal der Gebäudehöhe mal 1,50 m bzw. an den Fronten die weniger als 4,50 m von der Grundgrenze entfernt sind, mal dem Abstand der Gebäudefront reduziert, um den Mindestabstand von Erkern zu Grundgrenzen von 3,00 m, errechnet.

Dieses gesetzeskonform errechnete Volumen eines "Drittelerkers" darf an der jeweiligen Gebäudefront frei angeordnet werden. Der Abstand von dem an das Gebäude anschließende Gelände des Bauplatzes nach der Bauführung zu den Unterkanten der Erker beträgt laut Bauplan jeweils 2,37 m. Der Mindestabstand von 2,10 m gemäß § 80 Abs. 2 BO, der einzuhalten ist, damit die Erker nicht der bebauten Fläche des Wohngebäudes zuzurechnen sind, wird eingehalten. Die Abstände der Erker zu den Grundgrenzen betragen jeweils mehr als 3 m.

Das Ausmaß des Bauplatzes abzüglich des 1,50 m breiten Verbindungsstreifens zur Weißenwolffgasse, beträgt 475,59 m<sup>2</sup>. Die zulässige bebaubare Fläche im Sinne des § 76 Abs. 10 und 11a BO beträgt ein Drittel dieser Fläche und damit 158,53 m<sup>2</sup>. Die bebaute Fläche des beantragten Wohngebäudes beträgt 156,00 m<sup>2</sup>. Die Einwände hinsichtlich der behaupteten Überschreitung des zulässigen Erkervolumens bzw. der Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche, waren daher als im Gesetz nicht begründet zu beurteilen.

Die beabsichtigten Luft-Wasser-Wärmepumpen sind ausdrücklich nicht Gegenstand dieses Bauverfahrens. Es besteht keine Rechtsvorschrift, dass sonstige technische Anlagen gemäß § 61 BO gemeinsam mit dem Neubau zu beantragen und zu genehmigen sind. Sofern die Anlagen im Sinne des § 61 BO genehmigungspflichtig sind, werden die betroffenen Nachbarn in das entsprechende Bauverfahren eingebunden.

Der Neubau des Wohngebäudes wurde durch die Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 Architektur und Stadtgestaltung überprüft. Durch das Bauvorhaben wird das örtliche Stadtbild im Sinne des § 85 BO weder gestört noch beeinträchtigt.

Belange des Stadtbildes, bestimmter Blickbeziehungen oder der Privatsphäre sind keine Anrainerrechte im Sinne des § 134a BO, die von Nachbarn im Bauverfahren geltend gemacht werden können. Alle dahingehenden Einwände waren daher als unzulässig zu bewerten und werden allenfalls auf den Privatrechtsweg verwiesen.

Gemäß § 48 Abs. 1 und § 50 Abs. 1 des WGarG 2008 sind für die Bauführung 3 KFZ Stellplätze zu schaffen.

Da jedoch ein Stellplatz nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung weder auf der eigenen Liegenschaft, noch in einem Umkreis von ca. 500 m geschaffen werden kann, liegt im Sinne des § 52 WGarG 2008 der Fall der Ausgleichsabgabe vor, die gemäß § 55 des gleichen Gesetzes gesondert (mit Baubeginn) vorgeschrieben wird und gemäß

- § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 15. Juli 2014. LGBl. Nr. 27/2014, EUR 12.000,-- pro Stellplatz beträgt.

### **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

## Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 16/1973 in der dzt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr: 20/1973 zu achten.

Bauwerke, insbesondere Aufenthaltsräume, müssen in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt sein, dass keine die Gesundheit der BenutzerInnen gefährdende Immission aus Bauprodukten auftritt

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.

Bei Baubeginn ist jedenfalls zu überprüfen, ob die der Berechnung zugrundeliegenden statischen Sachverhalte den Tatsachen vor Ort entsprechen. Die Auswirkungen aller früheren und/oder gleichzeitigen Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Für die Wärmepumpen ist gegebenenfalls gemäß § 61 BO eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

Fällt ein Stellplatz, der an die Verpflichtung angerechnet wurde, weg und kann die Verpflichtung nicht in anderer Art und Weise erfüllt werden, so ist die dementsprechende Ausgleichsabgabe in der zum Zeitpunkt des Wegfalls geltenden Höhe vorzuschreiben und zu entrichten. Der Wegfall des Stellplatzes und jede andere Änderung in der Art der Erfüllung der Verpflichtung ist der Baubehörde gemäß § 48 Abs. 6 WGarG 2008 vorher schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Falls im öffentlichen Gut Maßnahmen (z.B. Überschreiten der Baulinie im unterirdischen Straßenraum durch Keller, Arbeiten im Gehsteig, Errichtung eines Kanals) erforderlich sind, wird darauf aufmerksam gemacht, dass zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten vom Bauwerber oder dem ausführenden Unternehmen beim Magistrat der Stadt Wien, MA 28 - Gruppe Aufgrabung (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien), eine privatrechtliche Einzelvereinbarung für diese Maßnahme abzuschließen ist. Betroffene Einbautenträger/innen - bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis solcher in Betracht kommenden Einbautenträger z.B. MA 33 (öffentliche Beleuchtungseinrichtungen), Telekom Austria AG (Telefonkabel), usw. auf - sind zwei Wochen vor Baubeginn zu verständigen.

Die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gilt gemäß § 54 Abs. 8 BO als erfüllt, da vor der Liegen-schaft bereits ein den Vorschriften entsprechender Gehsteig liegt. Wird ein Gehsteig im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt, so ist er im Einvernehmen mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) wiederherzustellen.

Hingewiesen wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Aufgrabungen und Wiederinstandsetzungen“ der Magistratsabteilung 28 (MA 28) Straßenverwaltung- und Straßenbau Lienfeldergasse 96, 1170 Wien wonach für alle die Straßenbaukonstruktion beeinträchtigenden Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum oder in der Verwaltung der Stadt Wien (MA 28) stehen, eine privatrechtliche Einzelvereinbarung bei der MA 28 abzuschließen ist.

Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen den ÖNORMen B 2501, B 2503 und EN 1610 auszuführen. Vor Herstellung der Einmündung der Hauskanalanlage in den öffentlichen Kanal ist vom/von der Auftraggeber/in (oder dem von ihm/ihr bestellten Planverfasser/in oder Bauführer/in) das Einvernehmen mit Wien-Kanal herzustellen.

Gemäß § 15 Kanalräumungs- und Kanalgebührengesetz – KKG ist binnen 2 Wochen nach Herstellung des Hauskanalanschlusses die MA 31 - BA 9, Grabnergasse 4-6, 1060 Wien durch eine schriftliche Anzeige zu verständigen.

### **G e b ü h r e n h i n w e i s**

Die Kanaleinmündungsgebühr wird mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien ([wien.at/bezahlen](http://wien.at/bezahlen)) vorzunehmen.

**Ergeht an:** Siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Jaikner

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:  
[bauen.wien.at](http://bauen.wien.at)

1821 SCHL

Magistratsabteilung 37  
Gebietsgruppe Ost

Eing.: 21. Okt. 2021

MA 37/ 31-21, WEISSENWOLFFG. 117

Zahl ... 238166-2020-45

SUN ✓

**Baubeginn - Anzeige****Eingangsbestätigung**

Eingangsnummer	2021-2110111720839
Datum, Uhrzeit	21.10.2021 um 11:17:20

**Ihre Angaben**

Empfangsstelle	Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Gebietsgruppe Ost Dresdner Straße 82 1200 Wien
----------------	---

**BauführerIn**

Familienname oder Firmenwortlaut	AGA Construction GmbH
----------------------------------	-----------------------

**Adresse der Bauführerin/des Bauführers**

Straße	Seitenberggasse
Hausnummer von	73 Tür: 3
Postleitzahl	1160 Ort: Wien

**Kontakt (mindestens eine Angabe)**

Telefon 1	06642517710
E-Mail	Office@aga-construction.at

**Adresse des Bauvorhabens**

Straße	Weissenwolffgasse
Hausnummer von	117
Postleitzahl	1210 Wien

**Angaben zum Bauvorhaben**

Baueinreichung	mit Baubewilligungsbescheid gemäß § 70 Bauordnung
Geschäftszahl der MA 37	MA37/238166-2020-1
Katastralgemeinde	Schwarzlackenau
Baubeginn	25.10.2021



Selbstberechnung gem. § 11 GrEStG

am 13.5.2020

zu ErfNr. P-16598/2020

vorgenommen und gem. § 13 GrEStG abgeführt

## **BAURECHTSVERTRAG**

### **WOHNUNG**

abgeschlossen zwischen

**dem Chorherrenstift Klosterneuburg**

Stiftsplatz 1, 3400 Klosterneuburg

im Folgenden kurz „**Baurechtsgeber**“ genannt, einerseits

und

**VRE24 Immobilien GmbH**

**FN 523282h**, HG Wien

vertreten durch den Geschäftsführer Lukas Hochmuth, geb. 25.04.1990,

Reisnerstraße 40/1

1030 Wien

im Folgenden kurz „**Bauberechtigte**“ genannt, andererseits,

wie folgt:

I.

Das Chorherrenstift Klosterneuburg ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 182 KG 01614 Schwarze Lackenau, Bezirksgericht Floridsdorf bestehend aus den Grundstücken -----

715/1	EZ. 182	im Ausmaß von	449 m <sup>2</sup>
715/2	EZ. 182	im Ausmaß von	75 m <sup>2</sup>
gesamt			524 m <sup>2</sup>

mit der Anschrift 1210 Wien, Weißenwolffgasse 117 und wird intern bezeichnet mit ID 209623 (vormals 209358) Objektnummer 17000.

II.

Das Chorherrenstift Klosterneuburg bestellt als Baurechtsgeber, der VRE24 Projektentwicklungs GmbH in Gründung als Bauberechtigte an den vorangeführten Grundstücken ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit vom 01.01.2020 auf die Dauer von 100 Jahren, das ist bis zum 31.12.2119, welches von der Bauberechtigten angenommen wird.----

III.

Die Bauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf der Baurechtsliegenschaft eine Wohnhausanlage samt allfälliger Nebengebäude und sonstiger zum Bewohnen der Objekte erforderlicher Einrichtungen und Einbauten zu errichten sowie diese Bauwerke für die Dauer des gegenständlichen Vertrages in gutem und ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten. Ebenso ist die Bauberechtigte verpflichtet, Eigentum an den allenfalls auf der Baurechtsliegenschaft bestehenden Baulichkeiten zu erwerben. Falls die Bauberechtigte diese Baulichkeiten für das von ihr geplante Vorhaben nicht verwenden kann oder will, ist der Baurechtsgeber nicht verpflichtet, dieser einen Ersatz für die von ihr getätigten Aufwendungen oder Schadenersatz zu leisten. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, den Baurechtsgeber im Zusammenhang mit der Bauführung schad- und klaglos zu halten. -----

Zur Erreichung des vorgenannten Zweckes ist die Bauberechtigte berechtigt, vorbehaltlich der allenfalls erforderlichen Bewilligungen von Behörden, die auf dem Baurechtsgrundstück befindliche Baulichkeiten und Bäume oder sonstige Pflanzen zu entfernen. -----

Der Baurechtsgeber leistet der Bauberechtigten weder Gewähr noch übernimmt er irgendeine Haftung für eine besondere oder eine gewöhnlich vorausgesetzte Beschaffenheit und Eignung, Eigenschaft oder für ein bestimmtes oder gewöhnlich vorausgesetztes Ausmaß oder Erträgnis oder eine bestimmte oder gewöhnlich vorausgesetzte Verwend- und Verbaubarkeit des Vertragsgegenstandes. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben oder einer Bauplatzschaffung einhergehenden Kosten (insbesondere Grundankauf zur Erfüllung von Abtretungsverpflichtungen, Parzellierungskosten, etc.), Kosten für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz, sowie die Kosten der Herstellung der Zuleitung zur Baurechtsliegenschaft sowie sämtliche Anliegerleistungen unverzüglich nach Aufforderung auch ungeachtet einer Bauführung oder Bauplatzschaffung zu ersetzen. -----

Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass die gegenständliche Baurechtsliegenschaft von einem Vormann genutzt wurde und erklärt, dass sie sich über die Lage von möglichen Einbauten, wie Kanal, Strom, Wasser und dgl. informiert hat. Weiters übernimmt die Bauberechtigte die Haftung für diese Einbauten. -----

Die Bauberechtigte übernimmt jedwede Haftung für Schäden an Personen und Sachen, die durch auf der Baurechtsliegenschaft befindliche Bäume entstehen. Es obliegt ihr daher die Pflege dieser Bäume sowie der allenfalls erforderliche Schnitt oder die Schlägerung auf ihre Kosten. -----

Jede Pflanzung von Bäumen, die dem Wiener Baumschutzgesetz unterliegen, ist untersagt. Es obliegen ihr aber auch sämtliche diesbezüglichen sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen und sie verpflichtet sich, den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten. -----

Der Bauberechtigten ist es ausdrücklich untersagt, Sonderabfall im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes auf der Baurechtsliegenschaft abzulagern. Derartiger Sonderabfall ist rechtzeitig und so schadlos zu beseitigen, dass weder durch das Sammeln, noch durch das Beseitigen desselben Allgemeingefahren wie Gesundheitsgefährdung, Gefahren für Tiere, Pflanzen und die Umwelt etc. verursacht werden. Die Bauberechtigte haftet für alle Nachteile, die sich aus einer Verletzung dieser Bestimmung ergeben und verpflichtet sich, den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten. Die Bauberechtigte übernimmt im Hinblick auf die gegenständliche Baurechtsliegenschaft die Entsorgung von Kontaminationen, die Entsorgungskosten und sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Entsorgung. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, alle im Zusammenhang mit der Entsorgung mit Kontaminationen erforderlichen Maßnahmen zu treffen und den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten. -----

Der Bauberechtigten ist es untersagt, den Boden der Baurechtsliegenschaft mit Kontaminationen, egal welcher Art, zu verunreinigen. -----

Der Bauberechtigten ist es auf der Baurechtsliegenschaft untersagt Vorgänge zu begünstigen oder zu ermöglichen, die dem Rotlichtmilieu auch nur tendenziell zuzuordnen sind und darüber hinaus Tätigkeiten auszuüben, deren gesamtes Erscheinungsbild Tendenzen aufweist, die mit den Intentionen und Werten des Baurechtsgebers nicht in Einklang zu bringen sind. -----

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die auf der gegenständlichen Baurechtsliegenschaft befindlichen Bauwerke und Gebäude in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, erforderlichenfalls auf ihre Kosten in einen derartigen Zustand zu versetzen und gegebenenfalls zu erneuern. Weiters verpflichtet sich die Bauberechtigte zur ordnungsgemäßen Einzäunung der gegenständlichen Baurechtsliegenschaft. Die Bauberechtigte verpflichtet sich im Hinblick auf den Baurechtsgegenstand zur Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen, die sonst den Eigentümer einer Liegenschaft treffen und hält den Baurechtsgeber in diesem Umfang schad- und klaglos. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, im Falle einer Bauplatzschaffung und einer damit allenfalls im Zusammenhang stehenden Teilung, Verkleinerung oder Vergrößerung der Baurechtsliegenschaft zuzustimmen. -----

Es obliegt ihr ferner, die außerhalb des zu schaffenden Bauplatzes gelegenen Restflächen der Baurechtsliegenschaft über Aufforderung innerhalb angemessener Frist an den Baurechtsgeber geräumt von Fahrnissen und Gebäuden in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben. Weiters verpflichtet sich die Bauberechtigte zur Übergabe jener Flächen, die im Laufe der Zeit die Widmung Verkehrsfläche oder eine gleichartige Widmung aufweisen. Weiters verpflichtet sich die Bauberechtigte eine entsprechende Bauplatzschaffung, die die so veränderte Baurechtsfläche berücksichtigt, auf ihre Kosten unverzüglich über Aufforderung vorzunehmen. Dies gilt nur insofern, als dies durch öffentlich-rechtliche Bestimmungen zwingend angeordnet wird. -----

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, den an die Baurechtsliegenschaft angrenzenden Straßenrand bzw. Gehsteig auf ihre Kosten und Verantwortung entsprechend allen sich aus den allgemeinen Rechtsvorschriften und den besonderen straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verkehrssicherungspflichten zu reinigen, von Schnee zu säubern und bei Schnee und Glatteis zu bestreuen und den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten. ----

Die Vertragsteile vereinbaren, dass das Baurecht ohne Zustimmung des Baurechtsgebers veräußert werden darf, wobei die Zustimmung für einen Verkauf an einen zumutbaren Erwerber (im Sinne der obigen Ausführungen) durch den Baurechtsgeber bereits vorab erteilt wird. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, eine Vermietung des auf der Baurechtsliegenschaft befindlichen Gebäudes oder Teilen davon zumindest zu wertgesicherten Marktpreisen vorzunehmen und dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages den gegenständlichen Baurechtsvertrag nachweislich zur Kenntnis zu bringen. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, keine Bestandverträge mit ungewöhnlichen Nebenabreden, Weitergaberechten und dergleichen abzuschließen und darüber hinaus keine Bestandzinsvorauszahlungen zu vereinbaren oder einzuheben. -----

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dem Baurechtsgeber jeden die Baurechtsliegenschaft betreffenden Mietvertrag oder Kaufvertrag vollständig und unverzüglich vor Abschluss zu übermitteln. -----

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die vertragsgegenständlichen Anlagen samt Gebäuden während der gesamten Dauer dieses Vertrages angemessen gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschaden zu versichern sowie eine die entsprechenden Risiken absichernde Haftpflichtversicherung abzuschließen. Im Schadensfall sind Versicherungsleistungen ausnahmslos zur Wiedererrichtung bzw. zur Wiederherstellung der betroffenen Baulichkeiten zu verwenden. -----

Die Bauberechtigte verpflichtet sich weiters sämtliche rechtliche Bestimmungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnhausanlage zu beachten und einzuhalten und die dafür erforderlichen Genehmigungen zu deren Errichtung auf eigene Kosten einzuholen. -----

Der Bauberechtigten ist es gestattet, die zur Errichtung der Wohnhausanlage erforderliche Rodungen von Bäumen und sonstigen Pflanzen nach Vorliegen allfälliger Bewilligungen durchzuführen; ebenso ist es der Baurechtsberechtigten gestattet, den Kelleraushub durchzuführen und das dabei anfallende Material entweder auf der Baurechtsliegenschaft in Entsprechung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuplanieren oder aber dieses zu verführen. Ebenso ist es der Baurechtsberechtigten gestattet, die Wohnhausanlage an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telefon und – in eventu - Telekommunikationsunternehmen anzuschließen und die erforderlichen Ein- und Aufbauten (Wasserleitungen, Gasleitungen etc.) durchzuführen. -----

#### IV.

Als jährlicher Bauzins wird der Betrag von € 9.124,91 zuzüglich aller jeweils auf der Baurechtsliegenschaft entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben, zahlbar in zwei Teilbeträgen jeweils am 1. Jänner und 1. Juli eines jeden Kalenderjahres im Vorhinein. Zu dem zu bezahlenden Bauzins ist jeweils die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu entrichten. Sofern die gesetzliche Möglichkeit besteht keine Umsatzsteuer zu verrechnen, verpflichtet sich der Baurechtsgeber keine vorzuschreiben. Die Vorschreibung des Bauzinses für den Zeitraum vom Vertragsabschluss bis zum nächsten Fälligkeitstermin erfolgt nach Abschluss des Baurechtsvertrages und ist binnen 14 Tagen zur Zahlung fällig. Der Bauzins ist vor der Bauberechtigten zum Fälligkeitstag auf das vom Baurechtsgeber bekannt gegebene Konto zu entrichten. Die Verrechnung des Bauzinses beginnt mit 01.01.2020.-----

Der Mindestbauzins beträgt € 1,54 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche pro Monat, bzw. bei gewerblich genutzten Flächen, Nettonutzfläche zuzüglich Wertsicherung, Steuern und Abgaben. -----

Der vereinbarte Bauzins wird nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der an dessen Stelle tritt bzw dem VPI 2015 am meisten entspricht. -----

Der Bauzins wird derart wertgesichert, dass er sich im selben prozentmäßigem Ausmaß erhöht oder vermindert, in welchem sich die Indexzahl des Verbraucherpreisindex – Basis Februar 2019 (Wert 105,50) der Bundesanstalt Statistik Österreich gegenüber der Indexzahl für Februar ändert. Für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Jänner sind hierfür August des jeweiligen Vorjahres verlautbarten Indexzahlen, für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Juli sind die für Februar des jeweiligen laufenden Jahres verlautbarten Indexzahlen heranzuziehen. Die neue Indexzahl bietet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. -----

Zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtungen der Bauberechtigten räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses im wertgesicherten Ausmaß gemäß diesem Vertragspunkt zugunsten des Baurechtsgebers im 1. Rang ein, wobei die damit begründete dingliche Haftung der belasteten Baurechtseinlage neben der obligatorischen Verpflichtung die Bauberechtigte aufgrund dieses Baurechtsvertrages trifft. -----

## V.

Der Baurechtsgeber erklärt sich damit einverstanden, dass der Bauberechtigten die Strukturierung der Wohnhausanlage vorbehalten bleibt und ist der Baurechtsgeber insbesondere damit einverstanden, dass die Bauberechtigte die Rechte aus diesem Vertrag, gleich in welcher Form immer, an Dritte zur Begründung von Baurechtswohnungseigentum gemäß § 6a BauRG an den einzelnen Baurechtswohnungseigentumsobjekten überträgt. Nach Begründung von Baurechtswohnungseigentum steht den Baurechtswohnungseigentümern das Weitergaberecht an ihrem Wohnungseigentumsobjekt an Dritte zu; allerdings haben die Baurechtswohnungseigentümer vorweg die Zustimmung des Baurechtsgebers einzuholen. Der Baurechtsgeber erteilt die Zustimmung zur Weiterveräußerung an einen zumutbaren Erwerber. Diese Einschränkung gilt für alle Übertragungsarten. Im Falle einer solchen Weiterveräußerung eines der Baurechtswohnungseigentumsobjekte durch einen Baurechtswohnungseigentümer steht der Baurechtsbestellerin kein Recht auf Erhöhung des Bauzinses und auch kein Anteil am Veräußerungserlöses zu. -----

Dem Baurechtsgeber ist daher bekannt, dass die Bauberechtigte Baurechtswohnungseigentum auf der Baurechtswohnungseigentumsobjekte begründet wird und daher das Baurecht zur Gänze in verschiedenen Teilen auf derzeit noch nicht bekannte Dritte übertragen wird. -----

## VI.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche aus diesem Vertrag erfließenden Verpflichtungen samt Überbindungsverpflichtung auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden. Die Haftung der Bauberechtigten besteht ungeachtet einer Rechtsnachfolge mit Pflichtenüberbindung für jene Ansprüche die entweder vor der Rechtsnachfolge entstanden sind oder deren anspruchsbegründende Tatsachen zumindest teilweise vor der Rechtsnachfolge entstanden sind. Besteht keine Einigkeit zwischen Baurechtsgeber und Bauberechtigten über den Zeitpunkt des Entstehens der Ansprüche bzw. der anspruchsbegründenden Tatsachen, obliegt der Bauberechtigten der Beweis, dass diese in einem für sie haftungsfreien Zeitraum entstanden sind. Gelingt der Bauberechtigten dieser Beweis nicht, trifft sie die Haftung. -----

## VII.

Zwischen den Parteien wird vereinbart, dass der Baurechtsgeber zur sofortigen Auflösung des gegenständlichen Vertrages berechtigt ist, wenn der Bauzins für zwei aufeinanderfolgende Jahre – im gegenständlichen Fall 4 (vier) Halbjahresbeträge – nicht bezahlt wird. -----

## VIII.

Der Baurechtsgeber erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres, jedoch unter gleichzeitiger Einverleibung der Reallast für den wertgesicherten Bauzins im 1. Rang das Baurecht für die Zeit bis 31.12.2119 im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 182 für die Grundstücke mit der Nr. 751/1 und Nr. 751/2 des Grundbuchs Floridsdorf und ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Baurecht an den Grundstücken mit der Nr. 751/1 und Nr. 751/2 zugunsten der Bauberechtigten einverleibt werde. -----

## IX.

Die Bauberechtigte erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatt die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses mit den im Punkt IV. dieses Vertrages festgehaltenen Jahresbeträgen zugunsten des Baurechtsgebers einverleibt werde. -----

## X.

Bei Erlöschen des Baurechtes verpflichtet sich die Bauberechtigte, nach der Wahl des Baurechtsgebers die auf der Baurechtliegenschaft bestehenden Baulichkeiten entweder entschädigungslos in das Eigentum des Baurechtsgebers zu übertragen oder die Baulichkeiten sind über Wunsch des Baurechtsgebers zu entfernen. Jedenfalls ist die Baurechtliegenschaft nach Erlöschen des Baurechtes bestandfrei sowie frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten sowie frei von wie immer gearteten Rechten Dritter zu übergeben. Der Baurechtsgeber erklärt jedoch seine grundsätzliche Bereitschaft, mit der Bauberechtigten einen weiteren Baurechtsvertrag abzuschließen. Dies wird insbesondere dann vorkommen, wenn die Bauberechtigte dies will und eine Investition heransteht, die sich innerhalb der Restlaufzeit des Baurechts nicht oder nicht ganz amortisiert. -----

**XI.**

Beide Vertragsteile erklären durch ihre unterfertigten Organe an Eides Statt, dass an ihren juristischen Personen je mit dem Sitz in Österreich Ausländer oder ausländisches Vermögen mehrheitlich nicht beteiligt sind. -----

**XII.**

Beide Vertragsteile erklären, den Wert von Leistung und Gegenleistung zu kennen und diesen für angemessen zu halten. Auf eine Anfechtung dieses Vertrages, aus welchem Grund auch immer, insbesondere wegen Irrtums, wird verzichtet. -----

**XIII.**

Nebenabreden – auch mündlicher Art – zu diesem Vertrag bestehen nicht. -----

Abänderungen und Zusätze zu diesem Vertrag und sonstige Vereinbarungen bedürfen der Schriftform. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag einschließlich der Überbindungsverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger zu überbinden. -----

**XIV.**

Die mit der Errichtung, Verbücherung und Schaffung der Voraussetzungen für die Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt die Bauberechtigte allein. -----

**XV.**

Die Vertragsparteien erteilten Frau Rechtsanwältin Mag. Marlene Krüger, LL.M., geb. 26.04.1984, Reiserstraße 40/1, 1030 Wien, unwiderruflich Vollmacht, den gegenständlichen Vertrag vorzubereiten und nach allseitiger Unterfertigung grundbücherlich durchzuführen, allfällige weitere Erklärungen abzugeben, sofern diese durch eine künftige Rechtslage zugelassen und für die Vertragsteile günstig sind sowie allfällige Nachträge zu diesem Vertrag zu errichten – und zwar jeweils auch in beglaubigter Form – sofern diese zur parteiwillenkonformen Ergänzung dieses Vertrages bzw. zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig oder zweckmäßig sind. -----

XVI.

Dieser Vertrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet, wobei der Baurechtsgeber das Original und die Bauberechtigte eine Kopie erhält. -----

XVII.

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit hinsichtlich des Baurechtsgebers der Genehmigung durch das Erzbischöfliche Ordinariat in Wien. -----

Wien, am 21.1.2020



Klosterneuburg, am: 31. März 2020

Bernhard G. Ammerstorfer  
Klosterneuburg  
Klosterneuburg



Anton W. Köstler

Staatliche Gebühr von € 14,30 entrichtet.

**Beurkundungsregisterzahl: 239/2020**

Die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung des Herrn Lukas **Hochmuth**, geboren am 25.04.1990 (fünfundzwanzigsten April neunzehnhundertneunzig), 1140 Wien, Reingasse 46/33, als Geschäftsführer für die **VRE24 Immobilien GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1030 Wien, Reisnerstraße 40/1, wird bestätigt.-----

Gleichzeitig bestätige ich auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch der Republik Österreich gemäß §89a Notariatsordnung, dass Herr Lukas **Hochmuth** als Geschäftsführer am heutigen Tag berechtigt ist, die im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien zu FN 523282 h eingetragene **VRE24 Immobilien GmbH** selbstständig rechtsverbindlich zu vertreten.-----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt.-----

Wien, am 21.01.2020 (einundzwanzigsten Jänner zweitausendzwanzig).-----



*Anna Theresa Petkovic*  
Mag. Anna Theresa Petkovic  
als Stützhelferin des öffentlichen Notars  
MMag. Dr. Arno Weigand  
mit dem Amtssitz in Wien – Leopoldstadt

Gebühr in Höhe von € 14,30  
gem. § 14 TP 13 GebG in der  
geltenden Fassung entrichtet.

**B.R.Zl.: 191/20:**

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften der Vertreter des Chorherrenstiftes Klosterneuburg (auch Stift Klosterneuburg), 3400 Klosterneuburg, Stiftsplatz 1, -----  
a) des hochwürdigen Herrn Stiftsdechant Benno G. A n d e r l i t s c h k a und  
b) des hochwürdigen Herrn Magister Anton W. H ö s l i n g e r . -----  
Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----  
Klosterneuburg, am 31.03.2020 (einunddreißigsten März zweitausendzwanzig). -----



*Martin L. H. H.*  
öffentlicher Notar

Zahl *401144*

Das Erzbischöfliche Ordinariat Wien bestätigt hiermit, dass gemäß Zusatzprotokoll zu Artikel XIII § 2 des Konkordates vom 5.6.1933, BGBl. II Nummer 2/1934, gegen die bücherliche Eintragung dieses Vertrages kirchlicherseits kein Anstand obwaltet, und dass der/die unterzeichnete/n Vertreter/in *des Chorherrenstiftes Klosterneuburg* ..... *(auch Stift Klosterneuburg)* ..... zum Abschluss dieses Rechtsgeschäftes berufen war. *cc*

Wien, am *14. APR. 2020*



*[Signature]*  
Generalvikar

*[Signature]*  
Notar



MAG. MARLENE KRÜGER, LL.M.  
RECHTSANWÄLTIN

Selbstberechnung gem. § 11 GrEStG

am 26.06.2020

zu ErfNr. 10-1890261/2020

vorgenommen und gem. § 13 GrEStG abgeführt

## NACHTRAG ZUM BAURECHTSVERTRAG VOM 14.04.2020

abgeschlossen zwischen

**dem Chorherrenstift Klosterneuburg**

Stiftsplatz 1, 3400 Klosterneuburg

im Folgenden kurz „**Baurechtsgeber**“ genannt, einerseits

und

**VRE24 Immobilien GmbH**

**FN 523282h, HG Wien**

vertreten durch den Geschäftsführer Lukas Hochmuth, geb. 25.04.1990,

Reisnerstraße 40/1

1030 Wien

im Folgenden kurz „**Bauberechtigte**“ genannt, andererseits,

wie folgt:

RA Mag. Marlene Krüger, LL.M. | A-1030 Wien | Reisnerstraße 40/1 | Tel: +43 (0) 1 710 57 78 - 12|

Fax: +43 (0) 1 710 57 78-77 | Email: office@mk-kanzlei.at | web: https://mk-kanzlei.at/

Oberbank AG | Kanzleikonto IBAN: AT 53 1506 0001 7121 4042 | BIC: OBKLAT2L |

BG 016 TZ 3092/2020

ADVM-Code: R 181627 | UID-Nr. ATU69255879



Staatliche Gebühr von € 14,30 entrichtet.

**Beurkundungsregisterzahl: 2692/2020**

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift der Frau Magistra Marlene **Krüger**, LL.M., geboren am 26.04.1984 (sechszwanzigsten April neunzehnhundertvierundachtzig), 1030 Wien, Reiserstraße 40/1, als Bevollmächtigte, wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt.-----

Wien, am 17.06.2020 (siebzehnten Juni zweitausendzwanzig).-----



Mag. Anna Theresa Petrikovics  
als Substitutin des öffentlichen Notars

MMag. Dr. Arno Weigand  
mit dem Amtssitz in Wien – Leopoldstadt

*Anna Petrikovics*