

**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 Fünfhaus**

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 07.10.2024

24110-1140

GZ 24 E 37/24y

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

### BAULANDGRUNDSTÜCK - BAURECHT



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft  
(Baurecht bis 31.12.2118 an EZ 929)**

**Grundbuch:** 01214 Unterbaumgarten  
**Einlagezahl:** 931 - Baurecht an EZ 929  
**Bezirksgericht:** Fünfhaus  
**Adresse:** 1140 Wien  
Felbigergasse 107A

# INHALTSVERZEICHNIS

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

## Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug  
Beilage 2 Einreichplan lt. Baubewilligung  
Beilage 3 Fotodokumentation  
Beilage 4 Baurechtsvertrag inkl. Nachtrag  
Beilage 5 Baubewilligung

## **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

## ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Liegenschaft</b>	<b>BAULANDGRUNDSTÜCK - BAURECHT</b> Grundbuch 01214 Unterbaumgarten 1140 Wien, Felbigergasse 107A	EZ 931 - Baurecht an EZ 929
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der <b>Exekutionssache</b> GZ <b>24 E 37/24y</b> des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend <b>Zwangsversteigerung</b>	
<b>Auftrag und Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des <b>Verkehrswertes</b> der Liegenschaft Grundbuch 01214 Unterbaumgarten 1140 Wien, Felbigergasse 107A Bewertung erfolgt <b>ohne Inventar</b>	EZ 931 - Baurecht an EZ 929
<b>Bewertungsstichtag</b>	03.09.2024	
<b>Befundaufnahme / Besichtigungstag</b>	03.09.2024	

## Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 31.07.2024

Besichtigung vom: 03.09.2024

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 31.07.2024  
Abfrage MA06 (Abgaben) am 07.09.2024  
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 13.09.2024  
Umweltbundesamt - Verdachtsflächenkataster am 13.09.2024  
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente: Einreichplan für ein Wohnhaus mit 21 Wohnungen vom 14.03.2021  
Bescheid Baubewilligung Wohngebäude  
MA37/1064960-2020-1 vom 11.03.2022  
Aktenvermerk - Überprüfung von Bauführungen  
Zahl: MA37/14-1064960-020 vom 03.03.2023  
Schreiben fehlende Baugrubenabsicherung vom 21.06.2023  
Stellungnahme Prüferingenieur - Verbesserung Böschung-Baugrubensicherung  
vom 23.06.2023  
AV-Erhebung vom 13.09.2023, Zahl: MA37/1064960-2020 vom 14.09.2023  
  
Baurechtsvertrag vom 23.01.2020  
Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 04.05.2020  
Kaufvertrag vom 27.07.2022

# BEFUND

## Grundbuchsauszug - Baurechtseinlage

KATASTRALGEMEINDE 01214 Unterbaumgarten  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 931

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2450/2024

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

Baurechtseinlage bis 2118-12-31 an EZ 929

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

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

1 ANTEIL: 1/1

c 6420/2022 IM RANG 3970/2022 Kaufvertrag 2022-07-27 Baurecht vorgemerkt

d 4378/2023 Rechtfertigung

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

1 a 5794/2020

REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen  
Mindest-Bauzinses von EUR 56.000,-- gem P IV  
Baurechtsvertrag 2020-01-23

2 a 6761/2022 4378/2023 Pfandurkunde 2022-11-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.500.000,--  
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

b 4681/2023 KLAGSANMERKUNG siehe C-LNR 3

3 a 4681/2023 Klage (HG Wien, 63 Cg 88/23w)

4 a 777/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-21

PFANDRECHT vollstr EUR 20.690,93  
samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2024-03-06, 4 %  
ZZ seit 2024-02-21, Kosten EUR 1.515,84 samt 4 % Z seit  
2023-12-21, 9,2 %-P Z über jew. Basiszinssatz (dzt. 13,08  
%) pro J aus EUR 20.690,23 ab 2024-03-05, Antragskosten EUR  
1.237,34 für MANI GmbH, FN 357779x (17 E 578/24f)

b 777/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 315 KG 06216 Oberhausen  
EZ 931 KG 01214 Unterbaumgarten  
EZ 7385 KG 01613 Leopoldau  
EZ 254 KG 01101 Favoriten

6 a 2450/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 20.000,-- samt 4 % Z seit  
2023-06-02, Kosten EUR 2.321,99 samt 4 % Z seit 2023-07-21,  
Antragskosten EUR 1.081,54

(24 E 37/24y)

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

# Grundbuchsauszug - Stammeinlage

KATASTRALGEMEINDE 01214 Unterbaumgarten  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 929

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 4487/2023

Stammeinlage der Baurechtseinlage EZ 931

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
121/4	Gärten(10)	* 633	Felbigergasse 107A

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

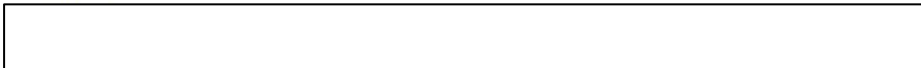
Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

- 1 a 2091/2020 Eröffnung der Einlage für Gst 121/4 aus EZ 57
- 2 a 1516/1975 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2  
Bescheid 1974-03-22 und zur Übergabe
- b 2091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 57
- 3 a 2091/2020 Bauplatz 2 aus Gst 121/4

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

3 ANTEIL: 1/1



- a 107/2015 IM RANG 6634/2014 Kaufvertrag 2014-12-10,  
Einantwortungsbeschluss 2013-08-29 Eigentumsrecht
- b 2091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 57
- d 1781/2022 Vergleich 2022-02-01 Eigentumsrecht
- e 1781/2022 Zusammenziehung der Anteile
- f 4215/2022 Vorkaufsrecht

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

- 2 a 5794/2020  
BAURECHT bis 2118-12-31
- b gelöscht
- 4 a 4215/2022  
VORKAUFRECHT gem § 2 Vertrag 2022-08-05  
für JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)
- 5 a 5545/2022 Pfandurkunde 2022-10-03  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.000.000,--  
für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)
- b 5545/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 929 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 5  
EZ 61 KG 01307 Sechshaus C-LNR 10

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### Beschreibung, Lage, Maße und Form

Das Grundstück Nr. 121/4 grenzt nordseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 12m an die Felbigergasse. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 48m.

Die Liegenschaft weist ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung auf.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 931 ist eine Baurechtseinlage bis 31.12.2118 an der Stammeinlage EZ 929.

Das Grundstück ist unbebaut, ein Baugrubenaushub für die Errichtung eines Neubaus gemäß Baubewilligung vom 11.03.2022 ist erfolgt (Baubeginnsanzeige am 20.02.2023).

Gartenseitig befindet sich Wasser in der Baugrubensohle. Die seitlichen Sicherungsbereiche der Böschungen sind teilweise erodiert und befinden sich zum Teil auf den seitlich angrenzenden Nachbargrundstücken (ON 107 und ON 107B). Im Jahr 2023 erfolgte eine Bauzustands-Überprüfung durch die Baubehörde. Da bisher keine weiteren Baumaßnahmen stattgefunden haben, besteht die Gefahr, dass die seitlichen Böschungssicherungen (Böschungen) weiter abrutschen und die Nutzung der seitlichen Nachbargrundstücke gefährden.



Stadt  
Wien

Wiederverwendung: nur mit Quellenangabe.  
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit. Kein Rechtsanspruch ableitbar.  
Quellenangabe: Stadt Wien - Wien.naGIS  
Druckdatum: 11.07.2024 10:31

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Gemäß Einreichplanung vom 21.03.2021 und Baubewilligung vom 11.03.2022 ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit zwei Untergeschossen, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und zwei Dachgeschossen im straßenseitigen Bereich der Liegenschaft unter Berücksichtigung des widmungsmäßig vorgeschriebenen Vorgartenbereiches zur Felbigergasse geplant. Die Planung umfasst 21 kleine Wohnungen (Ein- bzw. Zweizimmerwohnungen mit rund 30m<sup>2</sup> bis maximal rund 57m<sup>2</sup> NF) mit gesamt rund 790m<sup>2</sup> Nutzfläche und 12 Abstellplätze in der Garage im 2. Untergeschoss.

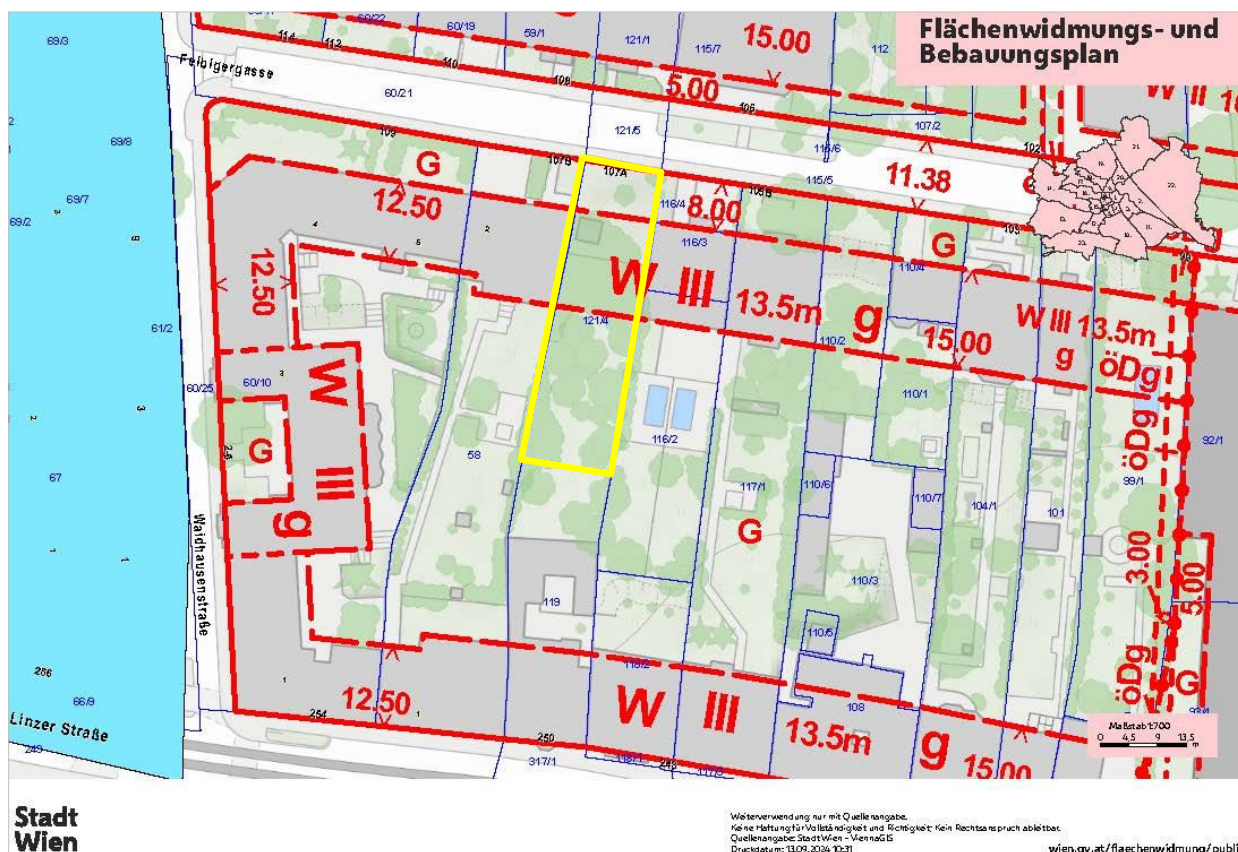
### Größe der Liegenschaften

Grundstücksfläche	EZ 929 (Baurechtseinlage) - Baurecht an EZ 929 (Stammeinlage)	633 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. 7632) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse III** in geschlossener Bauweise und einer Höhenbeschränkung auf 13,5m. Für einen straßenseitigen Grundstückstreifen (Vorgarten mit einer Tiefe von rund 8m) sowie den gartenseitigen / südseitigen Grundstücksteil ist **"G - Gärtnerische Ausgestaltung"** widmungsmäßig festgelegt.



## Baubehördliche Bewilligungen

Eine Baubewilligung für ein Mehrfamilienwohnhaus mit 21 Kleinwohnungen liegt unter der Aktenzahl MA37/1064960-2020-1 vom 11.03.2022 auf. Der Baubeginn wurde mit 20.02.2023 bei der Baubehörde angezeigt.

## Energieausweis

*Ein Energieausweis liegt nicht vor.*

## Anschlüsse

Öffentliche Versorgungsleitungen sind im angrenzenden Straßenzug (Felbigergasse) vorhanden.

## Gebühren - öffentliche Abgaben

Seitens der Stadt Wien wurde trotz Ersuchen durch den Sachverständigen keine Auskunft über Abgabenvorschriften betreffend die bewertungsgegenständliche Liegenschaft erteilt.

## Bestandrechte - Baurecht

Gemäß Baurechtsvertrag vom 23.01.2020 besteht für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 931 ein **Baurecht** auf dem Grundstück Nr. 121/4 in der EZ 929 (Stammeinlage der Baurechtseinlage). Das **Baurecht hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2118**, der **Baurechtszins wurde zu Beginn des Baurechts im Jahr 2020 mit € 56.000,00 p.a.** zuzügl. auf die Liegenschaft entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben sowie Umsatzsteuer vereinbart. Der Baurechtszins ist wertgesichert nach den Veränderungen gemäß Verbraucherpreisindex und ist zahlbar jährlich in vier Teilbeträgen.

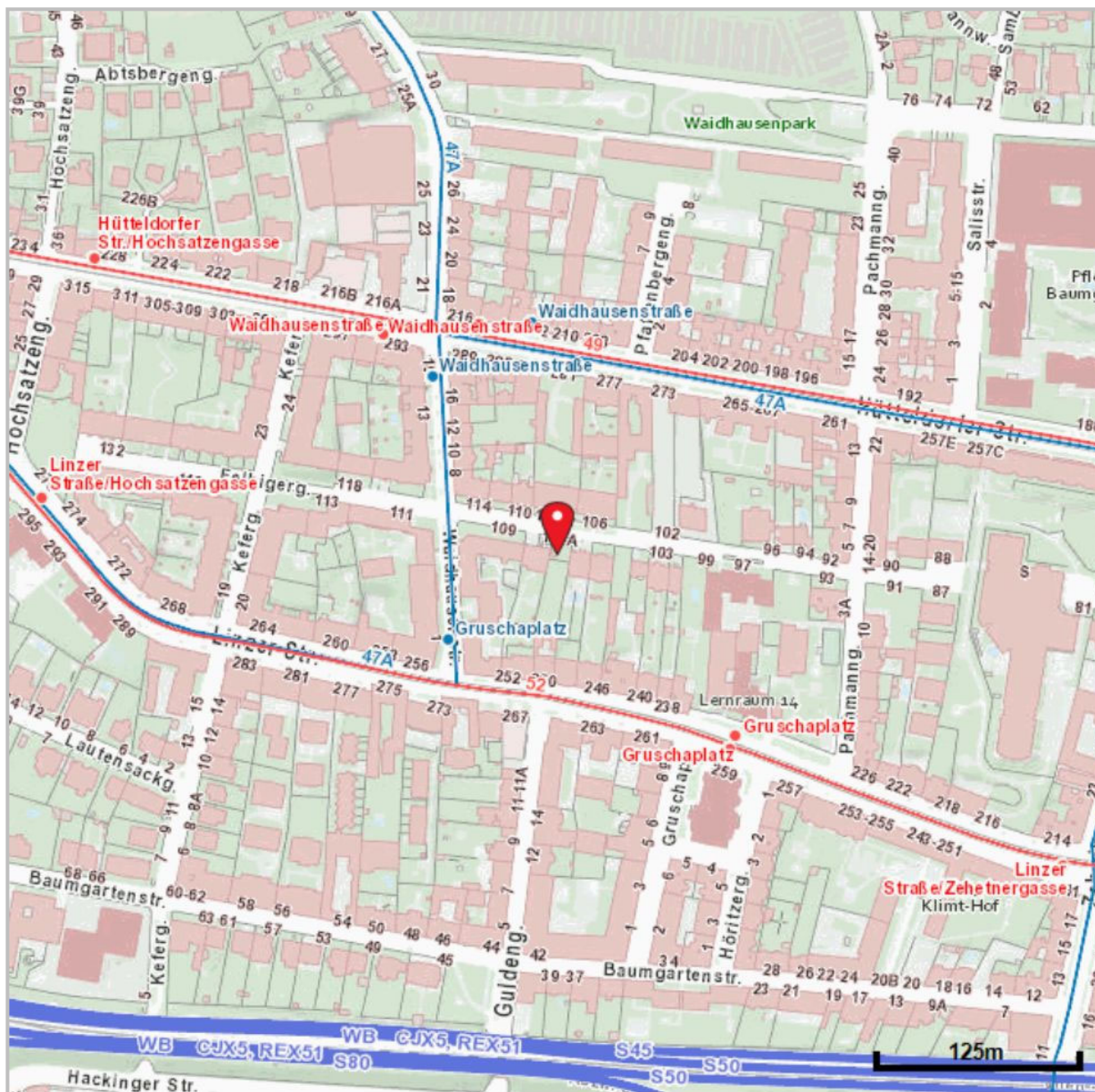
## Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 13.09.2024 scheinen die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaften auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

## Lage

Das Wohnhaus liegt in guter Wohnlage im 14. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet zwischen der Linzer Straße im Süden und der Hütteldorfer Straße im Norden, das teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben und Geschäften durchmischt ist.



<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

## **Verkehrsverhältnisse**

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Linzer Straße über die Pachmanngasse in die als Einbahn geführte Felbigergasse. Über die Linzer Straße ist die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen die Straßenbahnlinie 52 in der Linzer Straße und die Straßenbahnlinie 49 in der Hütteldorfer Straße in Richtung Stadtzentrum und Westbahnhof mit Umsteigemöglichkeiten in die U-Bahnlinien U3 und U6 zur Verfügung. Die Buslinie 47A in der Waldhausenstraße führt zur U-Bahnlinie U4 (Station "Ober Sankt Veit").

## **Infrastruktur**

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der direkten Umgebung vor allem in der Linzer Straße und in der Hütteldorfer Straße vorhanden. Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das kleine "EKZ Meiselmarkt" an der Hütteldorfer Straße stadteinwärts bei der U3 Station Johnstraße und das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel. Stadtauswärts ist das "EKZ Auhofcenter" im Nahbereich des Autobahnanschlusses der A1-Westautobahn gut erreichbar.

Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Hadikgasse vorhanden.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden, weiters befindet sich in der nahen Umgebung das Hanusch Krankenhaus.

## 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 für Liegenschaften mit Abbruchobjekten 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.

## Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

## Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

## Abbruchkosten / Ausmietungskosten

Bei bebauten Liegenschaften sind die Abbruchkosten der bestehenden Baulichkeiten sowie eventuelle Ausmietungskosten als Freimachungskosten zu berücksichtigen.

## 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 2021 bis 2024 erhoben.

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

Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

### Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2021 bis 2024

Nr	Datum KV	F m <sup>2</sup>	y €/m <sup>2</sup>	(y - yl) <sup>2</sup>	Kaufpreis
1	Jul.21	946	3.213,5	419.385,8	3.040.000
2	Nov.21	1.861	2.622,2	3.169,7	4.880.000
3	Sep.22	557	3.141,8	331.660,8	1.750.000
4	Apr.24	622	1.286,2	1.637.632,1	800.000
			10.263,7	2.391.848,4	
			yl =	2.565,9	797.282,8
Standardabweichung ( s ) =					892,9
				yl + 2s =	4.351,7 €/m <sup>2</sup>
				yl - 2s =	780,1 €/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	Jul.21	946	3.213,5	3.039.971
2	Nov.21	1.861	2.622,2	4.879.914
3	Sep.22	557	3.141,8	1.749.983
4	Apr.24	622	1.286,2	800.016
Summen		3.986	10.263,7	10.469.884
arithmetisches Mittel			2.565,9	

**Vergleichspreis zum Stichtag:**

**ist rund 2.570 €/m<sup>2</sup>**

**Ermittlung Bodenwert**

berechnen: 633 m<sup>2</sup> x 2.570 = 1.626.810 €

**Bodenwert**

**1.626.810 €**

entspricht auf Basis der vorliegenden Einreichplanung rund 2.060 €/m<sup>2</sup> NF

### Ermittlung des Zinsvorteiles des Baurechtszinses gegenüber angemessener Bodenverzinsung

**Liegenschaftszins für Baulandgrundstück**

**4,75%**

ergibt angemessenen Baurechtszins jährlich

77.273,48 €

abzüglich tatsächlicher Baurechtszins jährlich

56.000,00 € *Stand 2020*

Indexierung gemäß VPI

VPI 2020 108,2

VPI 2023 130,1

Valorisierungsfaktor= 1,202

67.312,00 €

(Verbraucherpreisindex VPI 2015 gemäß Baurechtsvertrag)

**ergibt Zinsvorteil für den Bauberechtigten**

**9.961,48 €**



## Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert der Liegenschaft		227.041 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		227.041 €
Rechte und Lasten		0 €
		<hr/>
		227.041 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	227.000 €

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 931**

**- Baurecht an EZ 929**

**mit Rechte und Lasten**

**227.000 €**

( in Worten Euro Zweihundertsiebenundzwanzigtausend )

***Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert  
der Liegenschaft EZ 931 - Baurecht an EZ 929  
Grundbuch 01214 Unterbaumgarten.***

***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 15 Seiten.

24110-1140

## **BEILAGENSAMMLUNG**

### **ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN BAULANDGRUNDSTÜCK - BAURECHT**

**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft  
(Baurecht bis 31.12.2118 an EZ 929)**

**Grundbuch: 01214 Unterbaumgarten  
Einlagezahl: 931 - Baurecht an EZ 929  
Bezirksgericht: Fünfhaus  
Adresse: 1140 Wien  
Felbigergasse 107A**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**Beilage 1 Grundbuchsauszug  
Beilage 2 Einreichplan lt. Baubewilligung  
Beilage 3 Fotodokumentation  
Beilage 4 Baurechtsvertrag inkl. Nachtrag  
Beilage 5 Baubewilligung**

## GRUNDBUCHSAUSZUG

### Baurechtseinlage

KATASTRALGEMEINDE 01214 Unterbaumgarten  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 931

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2450/2024

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

Baurechtseinlage bis 2118-12-31 an EZ 929

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

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

1 ANTEIL: 1/1



c 6420/2022 IM RANG 3970/2022 Kaufvertrag 2022-07-27 Baurecht vorgemerkt  
d 4378/2023 Rechtfertigung

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

1 a 5794/2020

REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen  
Mindest-Bauzinses von EUR 56.000,-- gem P IV  
Baurechtsvertrag 2020-01-23

2 a 6761/2022 4378/2023 Pfandurkunde 2022-11-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.500.000,--  
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

b 4681/2023 KLAGSANMERKUNG siehe C-LNR 3

3 a 4681/2023 Klage (HG Wien, 63 Cg 88/23w)

4 a 777/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-21

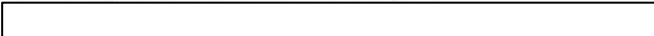
PFANDRECHT vollstr EUR 20.690,93  
samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2024-03-06, 4 %  
ZZ seit 2024-02-21, Kosten EUR 1.515,84 samt 4 % Z seit  
2023-12-21, 9,2 %-P Z über jew. Basiszinssatz (dzt. 13,08  
%) pro J aus EUR 20.690,23 ab 2024-03-05, Antragskosten EUR  
1.237,34 für MANI GmbH, FN 357779x (17 E 578/24f)

b 777/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 315 KG 06216 Oberhausen  
EZ 931 KG 01214 Unterbaumgarten  
EZ 7385 KG 01613 Leopoldau  
EZ 254 KG 01101 Favoriten

6 a 2450/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 20.000,-- samt 4 % Z seit  
2023-06-02, Kosten EUR 2.321,99 samt 4 % Z seit 2023-07-21,  
Antragskosten EUR 1.081,54

 (24 E 37/24y)

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Stammeinlage

KATASTRALGEMEINDE 01214 Unterbaumgarten  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 929

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 4487/2023

Stammeinlage der Baurechtseinlage EZ 931

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
121/4	Gärten(10)	* 633	Felbigergasse 107A

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

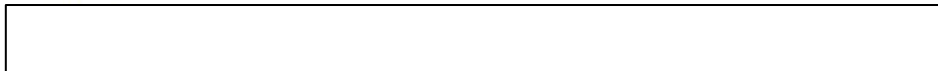
Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

- 1 a 2091/2020 Eröffnung der Einlage für Gst 121/4 aus EZ 57
- 2 a 1516/1975 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2  
Bescheid 1974-03-22 und zur Übergabe
- b 2091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 57
- 3 a 2091/2020 Bauplatz 2 aus Gst 121/4

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

3 ANTEIL: 1/1



- a 107/2015 IM RANG 6634/2014 Kaufvertrag 2014-12-10,  
Einantwortungsbeschluss 2013-08-29 Eigentumsrecht
- b 2091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 57
- d 1781/2022 Vergleich 2022-02-01 Eigentumsrecht
- e 1781/2022 Zusammenziehung der Anteile
- f 4215/2022 Vorkaufsrecht

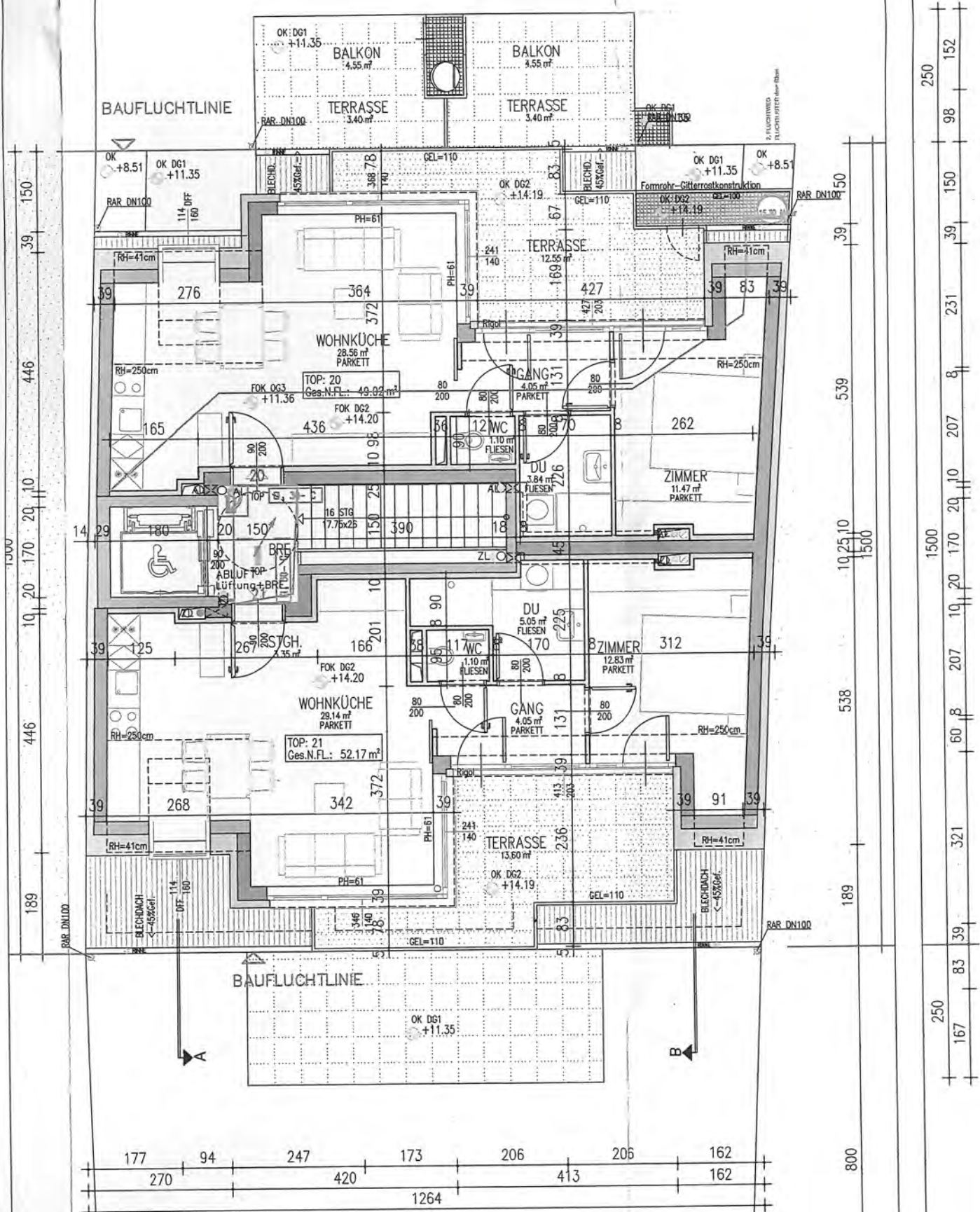
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 2 a 5794/2020  
BAURECHT bis 2118-12-31
- b gelöscht
- 4 a 4215/2022  
VORKAUFRECHT gem § 2 Vertrag 2022-08-05  
für JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)
- 5 a 5545/2022 Pfandurkunde 2022-10-03  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.000.000,--  
für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)
- b 5545/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 929 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 5  
EZ 61 KG 01307 Sechshaus C-LNR 10

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

DEL



4 270 99 258 442 711 427 163 10  
 176 99 258 184 214 214 163 10

150  
 39  
 446  
 100  
 10 20 170 20 10  
 446  
 39  
 189

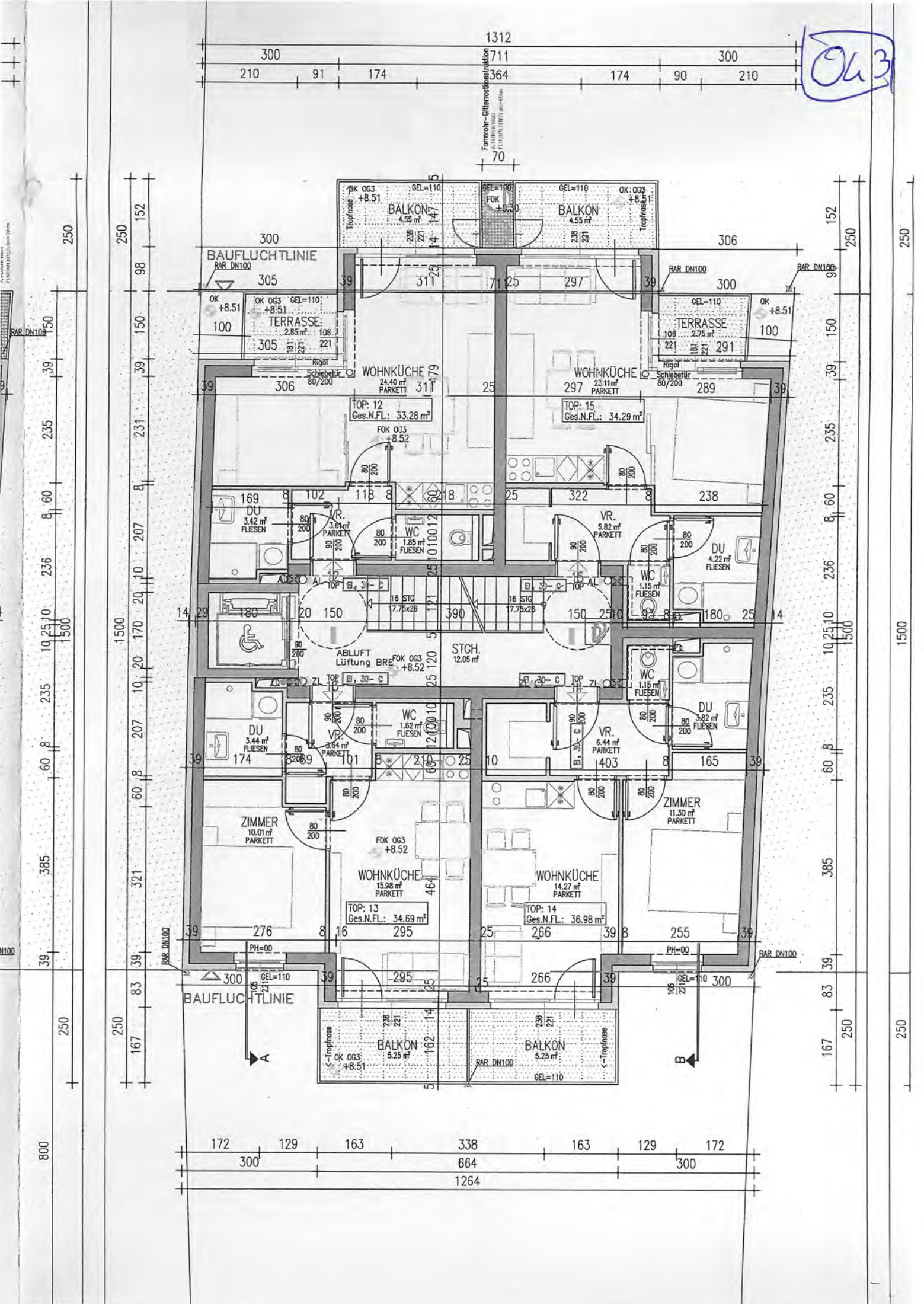
50  
 39  
 539  
 10 25 10  
 1500  
 538  
 189

250  
 98  
 150  
 39  
 231  
 8  
 207  
 10  
 20  
 10  
 1500  
 207  
 10  
 20  
 10  
 60  
 8  
 321  
 39  
 167  
 83  
 250

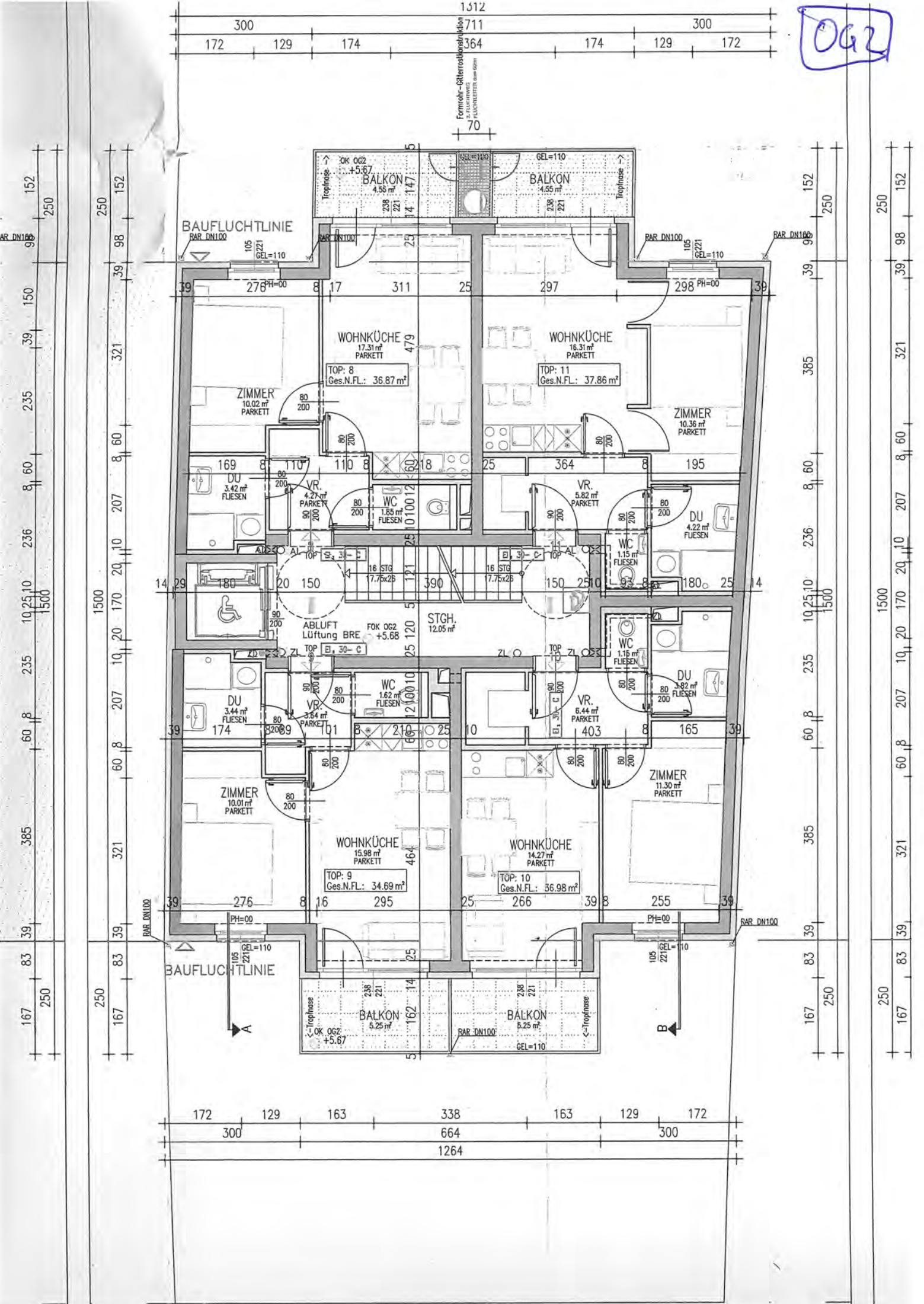
177 94 247 173 206 206 162 800  
 270 420 413 162  
 1264

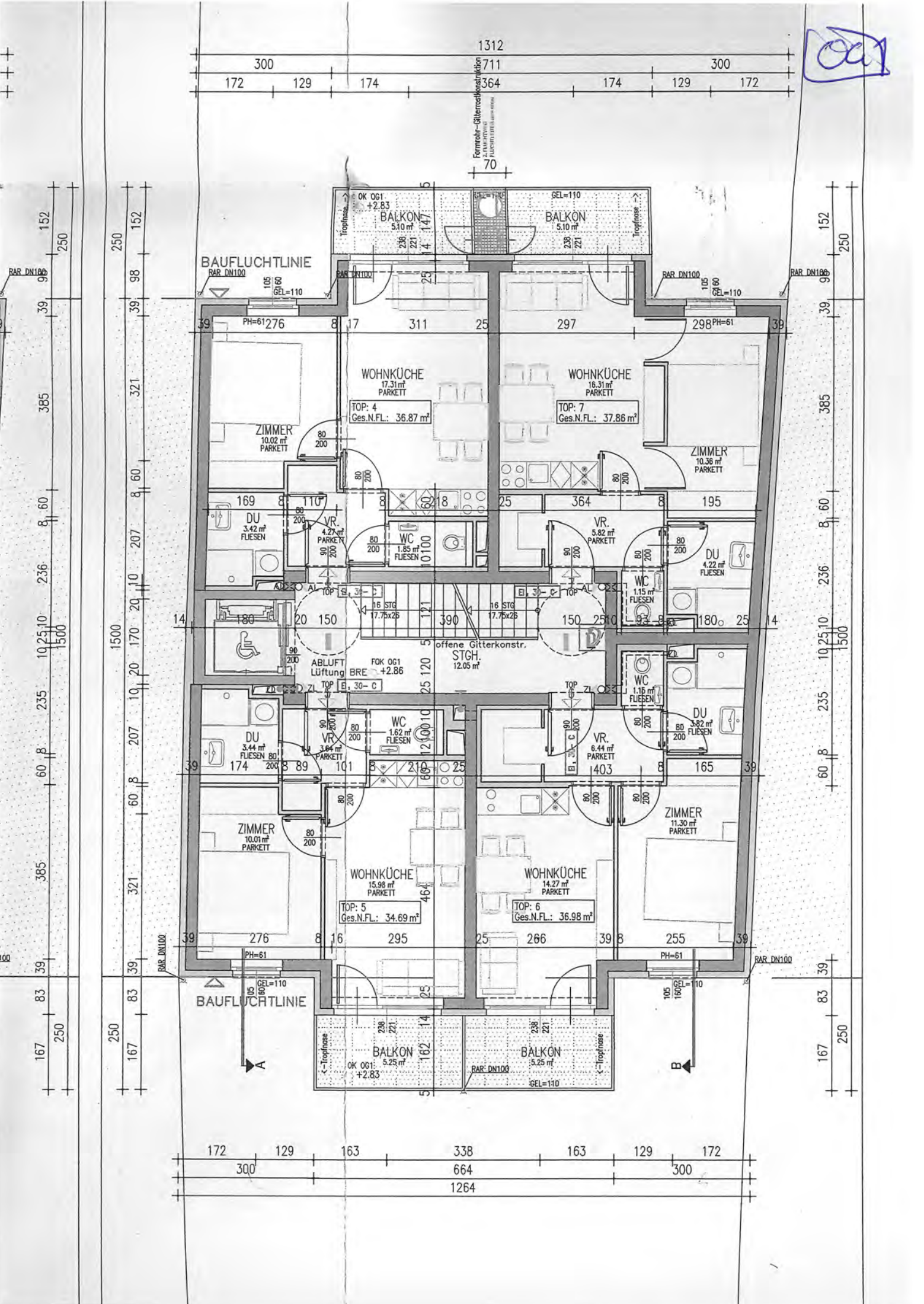


043



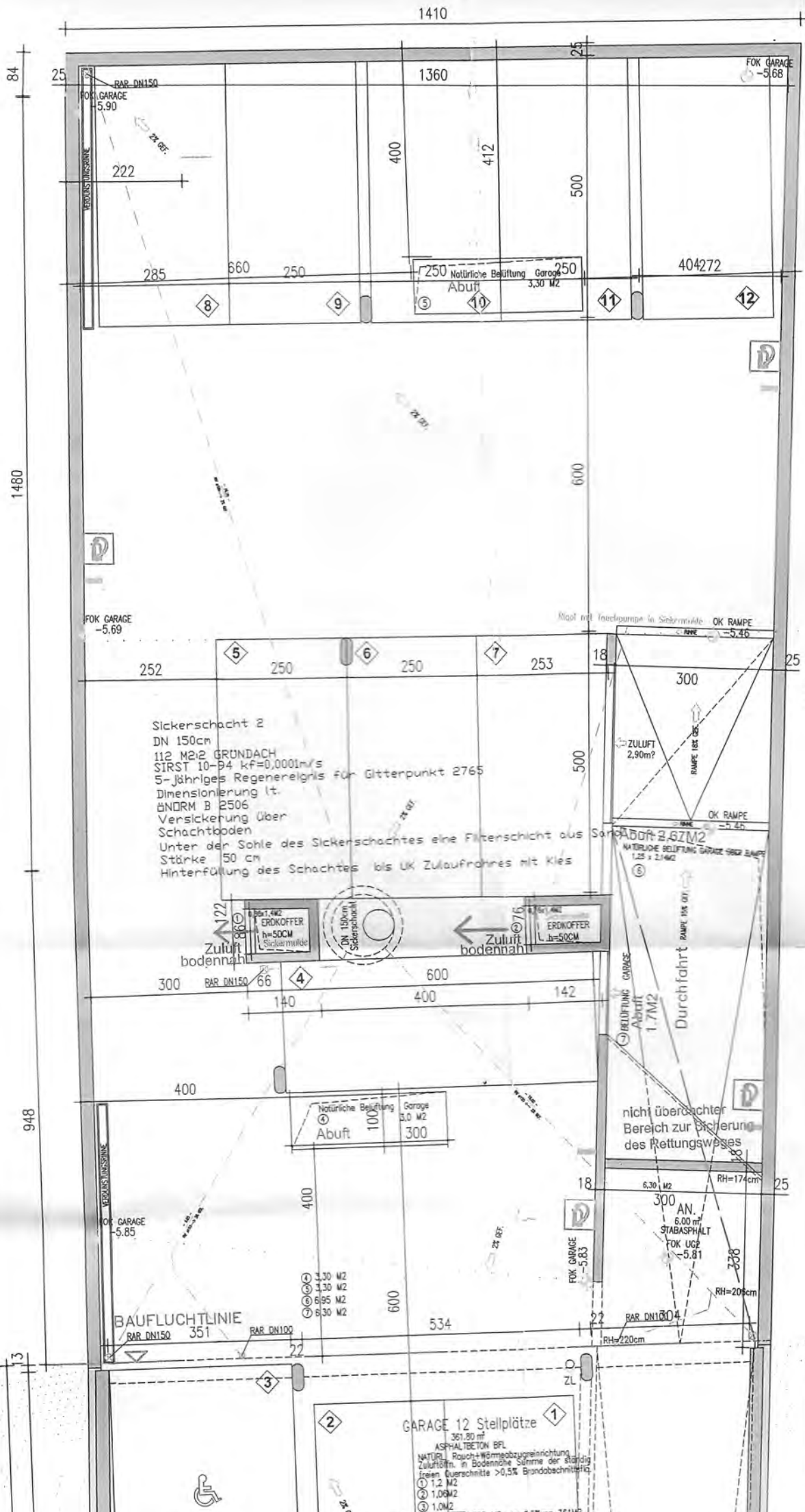
092











Sickerschacht 2  
 DN 150cm  
 112 M<sup>2</sup>:2 GRUNDACHS  
 SIRST 10-P4 kf=0,0001m/s  
 5-jähriges Regeneriergitter für Gitterpunkt 2765  
 Dimensionierung lt.  
 DINORM B 2506  
 Versickerung über  
 Schachttboden  
 Unter der Sohle des Sickerschachtes eine Filterschicht aus Sorb  
 Stärke 50 cm  
 Hinterfüllung des Schachtes bis UK Zulaufrohres mit Kies

Zuluft bodennah  
 ERDKOFFER  
 h=50CM  
 Sickerschacht  
 DN 150cm  
 Sickerschacht  
 ERDKOFFER  
 L=50CM  
 Zuluft bodennah

Notürliche Belüftung Garage  
 Abuft 100 300  
 3,0 M<sup>2</sup>  
 300

BAUFLUCHTLINIE  
 BAR DN150 351  
 BAR DN100 22

GARAGE 12 Stellplätze  
 361,80 m<sup>2</sup>  
 ASPHALT/BEITON BFL  
 NATÜRL. Rauch+Wärmeabzugsanlage  
 Zuluftström. in Bodennähe Säume der ständig  
 freien Querschnitte >0,5% Brandabschnitt  
 1 1,2 M<sup>2</sup>  
 2 1,09 M<sup>2</sup>  
 3 1,0 M<sup>2</sup>  
 Schnitt 2,2 M<sup>2</sup>:51,805 M<sup>2</sup> von 0,3% von 361 M<sup>2</sup>

Notürliche Belüftung Garage  
 Abuft 250 250  
 3,30 M<sup>2</sup>

Abuft 2,67 M<sup>2</sup>  
 NATÜRLICHE BELÜFTUNG GARAGE 1962 RAUPE  
 1,25 x 2,14 M<sup>2</sup>

nicht überdachter  
 Bereich zur Sicherung  
 des Rettungsweges

AN.  
 6,00 m<sup>2</sup>  
 STABASPHALT  
 FOK UGE  
 -5,81

FOK GARAGE  
 -5,69

FOK GARAGE  
 -5,68

OK TERRAN  
 -3,08

FOK GARAGE  
 -5,68

FOK GARAGE  
 -5,85

FOK GARAGE  
 -5,83

OK RAMPE  
 -5,45

OK RAMPE  
 -5,45

FOK GARAGE  
 -5,83

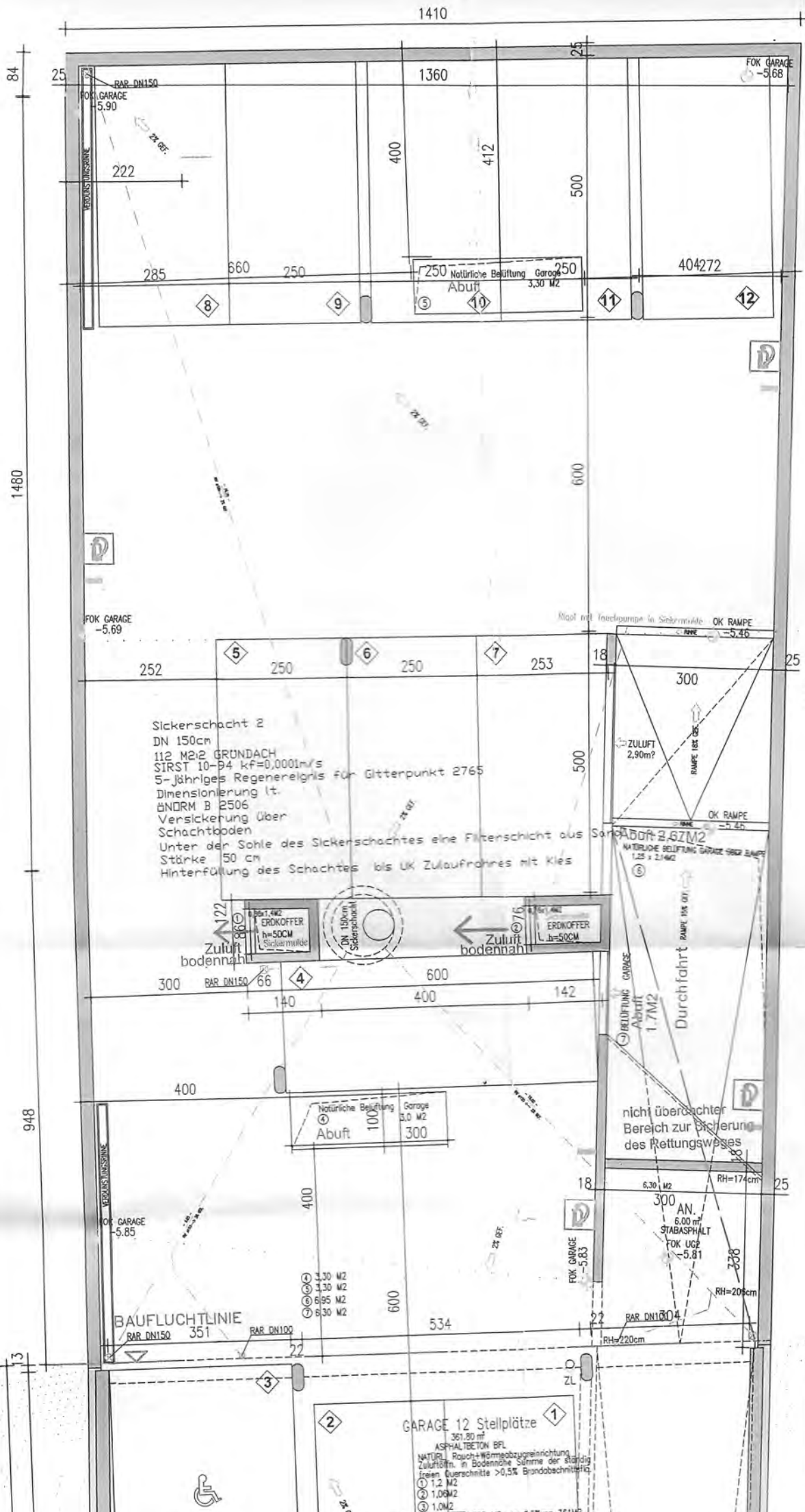
FOK GARAGE  
 -5,81

BAR DN150 351

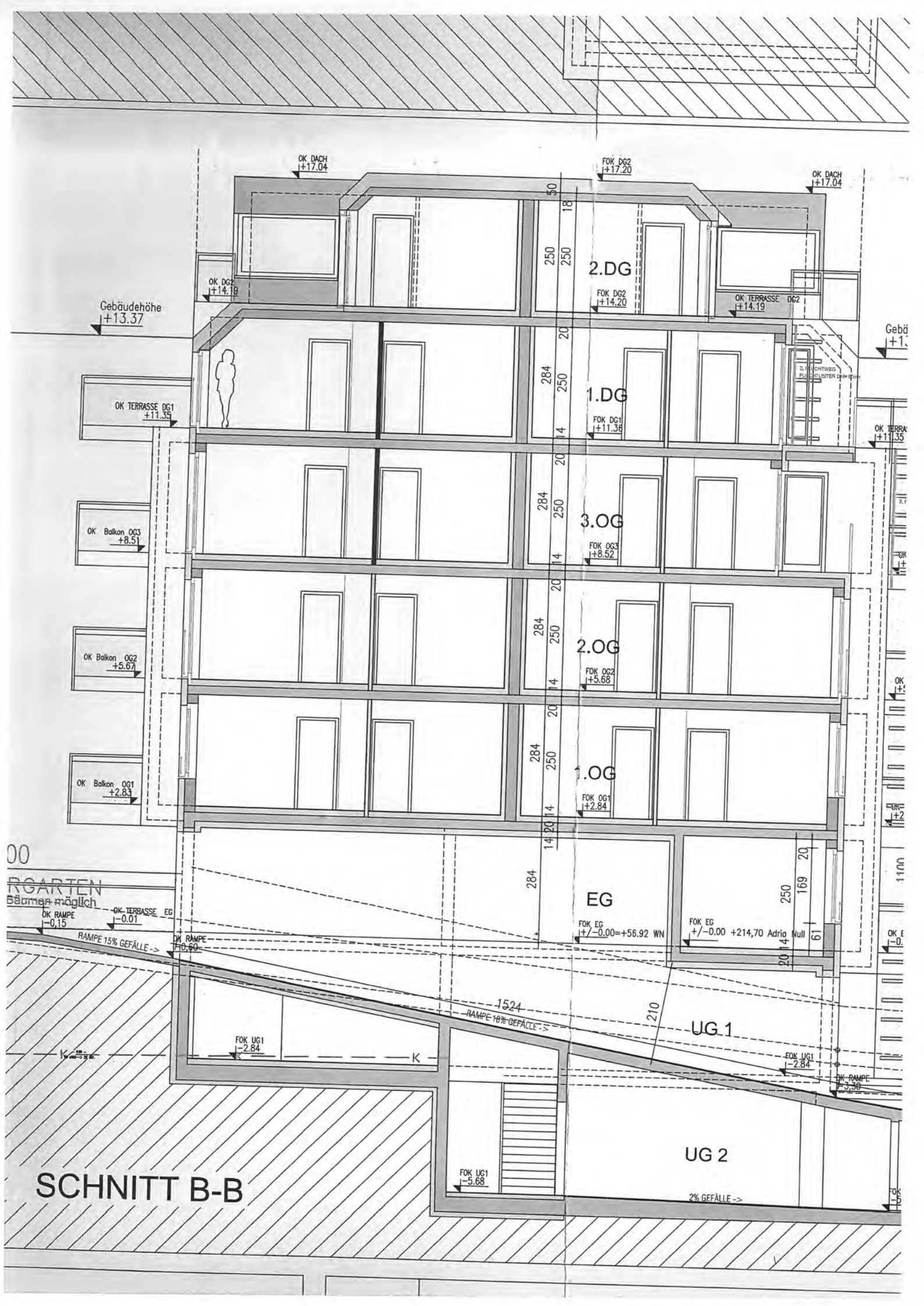
BAR DN100 22

BAR DN100 4

ZL







Gebäudehöhe  
+13.37

OK DACH  
+17.04

FOK DG2  
+17.20

OK DACH  
+17.04

OK DG2  
+14.19

2.DG

FOK DG2  
+14.20

OK TERRASSE DG2  
+14.19

Gebü  
+1.

OK TERRASSE DG1  
+11.35

1.DG

FOK DG1  
+11.36

OK TERRA  
+11.35

3. RICHTWEG  
FÜR STEILEITER OHNE STIEGE

OK Balkon OG3  
+8.51

3.OG

FOK OG3  
+8.52

OK Balkon OG2  
+5.67

2.OG

FOK OG2  
+5.66

OK Balkon OG1  
+2.83

1.OG

FOK OG1  
+2.84

00  
GARTEN  
Bäume möglich

EG

FOK EG  
+/-0.00 = +56.92 WN

FOK EG  
+/-0.00 +214,70 Adria Null

OK TERASSE EG  
-0.01

OK RAMPE  
-0.15

OK RAMPE  
+0.60

RAMPE 15% GEFÄLLE ->

RAMPE 16% GEFÄLLE ->

FOK UG1  
-2.84

UG.1

FOK UG1  
-2.84

OK RAMPE  
-3.36

SCHNITT B-B

FOK UG1  
-5.68

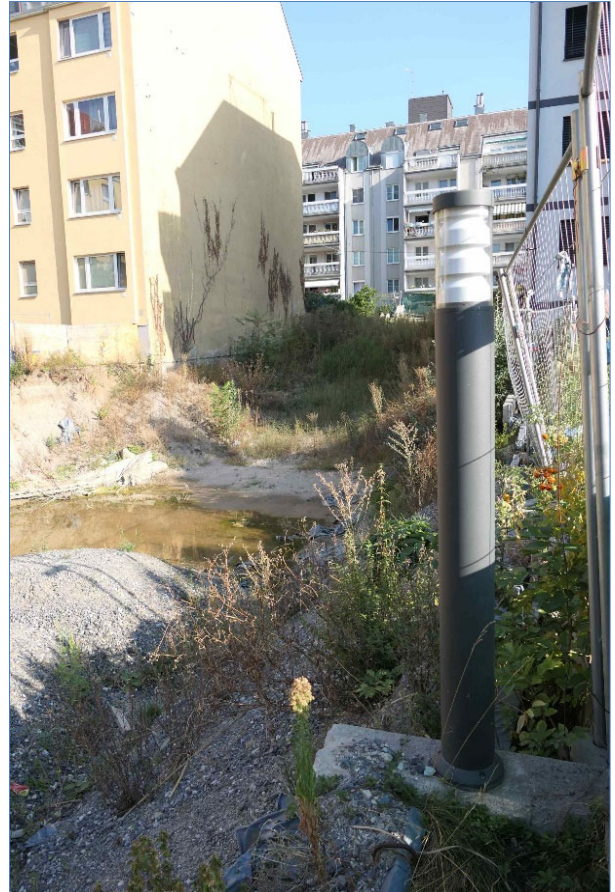
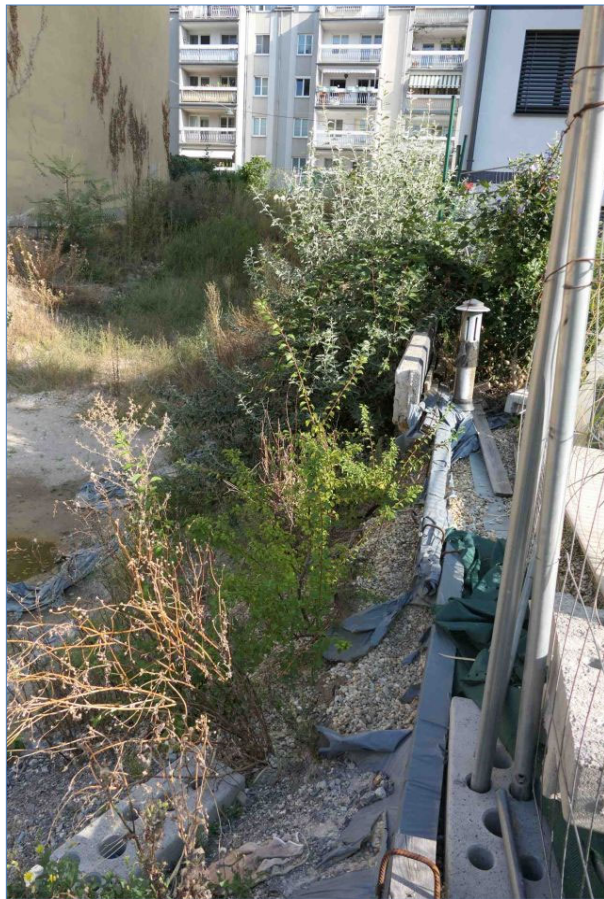
UG 2

2% GEFÄLLE ->

OK  
-1.0

**FOTODOKUMENTATION**





**Grunderwerbsteuerselbstberechnung**  
 durchgeführt am  
 zu Erfassungsnummer **/2020**  
 Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG

## BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. **Stefan Stefan**, geb. 24.11.1976,  
1080 Wien, Josefstädter Straße 75/20
2. **Tatiana Stefan**, geb. 17.07.1978,  
1080 Wien, Josefstädter Straße 75/20

im Folgenden kurz „Baurechtsgeber“ genannt, einerseits und

3. **Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH, FN 518991 y**  
1180 Wien, Sternwartestraße 8/1-3

im Folgenden kurz „Bauberechtigte“ genannt, andererseits,  
wie folgt:

### I.

Herr Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978 sind Alleineigentümer der Liegenschaft EZ. 57 in der Katastralgemeinde 01214 Unterbaumgarten des Grundbuches Fünfhaus, bestehend derzeit aus den Grundstücken

GSt. 120	EZ. 57	im Ausmaß von	597 m <sup>2</sup>
GSt. 121/4	EZ. 57	im Ausmaß von	178 m <sup>2</sup>
		insgesamt	775 m <sup>2</sup>
=====			

mit der derzeitigen Grundstücksadresse Linzer Straße 250 in 1140 Wien.

Der Grundbuchsstand stellt sich derzeit wie folgt dar:

REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 01214 Unterbaumgarten  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

GB  
EINLAGEZAHL 57

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5315/2019

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
119		GST-Fläche	465	
		Bauf.(10)	334	
		Bauf.(20)	80	
		Gärten(10)	51	Linzer Straße 250
120		Gärten(10)	597	
121/4		Gärten(10)	* 178	
GESAMTFLÄCHE			1240	

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

4 a 4728/2016 Kaufvertrag 2016-04-26 Zuschreibung Gst 121/4 aus EZ 284

5 a 1516/1975 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2

Bescheid 1974-03-22 und zur Übergabe

b 4728/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 284

6 b 4728/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 284

7 a 4728/2016 Bauplatz (auf) Gst 119 120 121/4

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

2 ANTEIL: 1/2

Stefan Stefan

GEB: 1976-11-24 ADR: Kaasgrabengasse 3A /4/4, Wien 1190

a 107/2015 IM RANG 6634/2014 Kaufvertrag 2014-12-10,

Einantwortungsbeschluss 2013-08-29 Eigentumsrecht

b 5315/2019 IM RANG 4972/2019 Namensänderung

3 ANTEIL: 1/2

Tatiana Stefan

GEB: 1978-07-17 ADR: Kaasgrabengasse 3a/4/4, Wien 1190

a 107/2015 IM RANG 6634/2014 Kaufvertrag 2014-12-10,

Einantwortungsbeschluss 2013-08-29 Eigentumsrecht

b 4972/2019 Namensänderung

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

7 a 4291/2017 Pfandurkunde 2017-08-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.200.000,--

für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)

\*\*\*\*\*

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass aufgrund des Teilungsentwurfs der Frau DI Johanna Fuchs-Stolitzka vom 16.10.2019 zu GZ 1781 Grundstücksteilungen / Zu- und Abschreibungen / Grundstücksvereinigungen vorgenommen werden, wonach aus den GSt. 120 und 121/4 der Bauplatz 2 mit insgesamt 633 m<sup>2</sup> entstehen wird, für welchen eine neue Einlagezahl im Grundbuch 01214 Unterbaumgarten eröffnet werden wird. Eine Kopie des Teilungsentwurfs ist diesem Vertrag als **Beilage .JA** angeschlossen und bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass Gegenstand dieses Vertrages der nach grundbücherlicher Durchführung des Teilungsentwurfs (**Beilage .IA**) neu geschaffene Bauplatz 2 mit insgesamt 633 m<sup>2</sup> ist, welcher aus den derzeitigen GSt. 120 und 121/4 entsteht und welcher einer neuen Grundbuchseinlage im Grundbuch 01214 Unterbaumgarten inne liegen wird und sich alle Bestimmungen dieses Vertrages darauf beziehen, auch wenn im Folgenden der Einfachheit halber lediglich von den GSt. 120 und 121/4 bzw. Baurechtsliegenschaft gesprochen wird.

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG (FN 147548h), 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5, einen Nachtrag zu diesem Vertrag zu errichten und grundbuchstauglich zu unterfertigen, mit dem der Grundbuchstand nach Verbücherung des Teilungsentwurfs (Beilage .IA) bzw. der Gegenstand dieses Vertrages aufgrund des neuen Grundbuchstandes dargestellt wird und die zu diesem Vertrag erforderlichen Aufsandungserklärungen in grundbuchstauglicher Form abgegeben werden sowie allenfalls sonst erforderliche Ergänzungen, die sich aus dem neuen Grundbuchstand ergeben vorgenommen werden, soweit solche für die grundbücherliche Umsetzung dieses Vertrages erforderlich sind.

## II.

Herr Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978, bestellen als Baurechtsgeber, Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH, FN 518991 y als Bauberechtigte an den vorangeführten Grundstücken ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit vom 01.01.2020 auf die Dauer von 99 Jahren, das ist bis zum 31.12.2118 welches von der Bauberechtigten angenommen wird.

## III.

Die Bauberechtigte ist berechtigt 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. 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.

Die Baurechtsgeber leisten der Bauberechtigten weder Gewähr noch übernehmen 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, wohl aber für Bestandfreiheit und Freiheit von Rechten Dritter ab dem 01.01.2021.

Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass die gegenständliche Baurechtsliegenschaft vom Eigentümer genutzt wurde.

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 die Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass das Baurecht oder Teile davon (Baurechtswohnungseigentum) ohne Zustimmung der Baurechtsgeber veräußert werden darf.

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.

Aufschließungskosten hat die Bauberechtigte allein zu tragen.

#### IV.

Als jährlicher Bauzins wird der Betrag von € 56.000,00 zuzüglich aller jeweils auf den Baurechtsliegenschaft entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben, zahlbar in 4 Teilbeträgen jeweils am 1. Jänner, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober 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 Vertragsparteien vereinbaren, dass für die Monate 01/2020 bis 07/2020 kein Bauzins fällig ist. Die Vorschreibung des Bauzinses für den Zeitraum 08/2020 bis 12/2020 erfolgt nach Abschluss des Baurechtsvertrages und ist binnen 14 Tagen zur Zahlung fällig. Der Bauzins ist von der Bauberechtigten zum Fälligkeitstag auf das vom Baurechtsgeber bekannt gegebene Konto zu entrichten. Danach erfolgt die Bezahlung des Bauzinses wie im vorigen Absatz dargestellt.

Der Baurechtszins ist wertgesichert gem VPI 2015 bzw dessen Nachfolgeindex. Ausgangsbasis ist der Monat des Abschlusses dieses Vertrages. Die Wertsicherung erfolgt einmal jährlich mit Wirkung zum 1.1. eines Jahres.

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 der Baurechtsgeber im 1. Rang ein, wobei die damit begründete dingliche Haftung der belasteten Baurechtseinlage neben der obligatorischen Verpflichtung die Bauberechtigte aufgrund dieses Baurechtsvertrages trifft.

## V.

Die Baurechtsgeber erklären sich damit einverstanden, dass der Bauberechtigten die Strukturierung der Wohnhausanlage vorbehalten bleibt und sind die 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 ihren Wohnungseigentumsobjekt an Dritte zu. Die Baurechtsgeber erteilen die Zustimmung zur Weiterveräußerung an jegliche Erwerber. Im Falle einer Weiterveräußerung eines der Baurechtswohnungseigentumsobjekte durch einen Baurechtswohnungseigentümer steht den Baurechtsbestellern kein Recht auf Erhöhung des Bauzinses und auch kein Anteil am Veräußerungserlöses zu.

Den Baurechtsgebern ist daher bekannt, dass die Bauberechtigte Baurechtswohnungseigentum auf der Baurechtsliegenschaft begründen 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.

## VII.

Zwischen den Parteien wird vereinbart, dass die Baurechtsgeber zur sofortigen Auflösung des gegenständlichen Vertrages berechtigt ist, wenn der Bauzins für ein Jahr – im gegenständlichen Fall 4 (vier) Vierteljahresbeträge – nicht bezahlt wird. Ab baulicher Fertigstellung des auf der gegenständlichen Liegenschaft zu errichtenden Gebäudes mit einer zu erzielenden Mindestnutzfläche von 500m<sup>2</sup> wird zwischen den Parteien vereinbart, dass der Baurechtsgeber zur sofortigen Auflösung des gegenständlichen Vertrages berechtigt ist, wenn der Bauzins für zwei Jahre – im gegenständlichen Fall 8 (acht) Vierteljahresbeträge – nicht bezahlt wird.

## VIII.

Herr Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978, räumen hiermit der Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH, FN 518991 y das Vorkaufsrecht gemäß § 1072 ABGB auf die Dauer von 99 Jahren an an den vorangeführten Grundstücken ein und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob den in Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Grundstücken Nr. 120 und Nr. 121/4 inne liegend der Liegenschaft EZ 57 des Grundbuches 01214 Unterbaumgarten Bezirksgericht Fünfhaus das Vorkaufsrecht im Sinne des Punktes VIII. zugunsten der Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH, FN 518991 y grundbücherlich einverleibt werden kann.

## IX.

Die Baurechtsgeber erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres, jedoch unter gleichzeitiger Einverleibung der Reallast für den wertgesicherten Bauzins im 1. Rang das Baurecht für die Zeit bis 31.12.2118 im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 57 für die Grundstücke 120 und 121/4 des Grundbuches 01214 Unterbaumgarten Bezirksgericht Fünfhaus und ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Baurecht an den Grundstücken 120 und 121/4 je

zugunsten der Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH, FN 518991 y, einverleibt werde.

#### X.

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.

#### XI.

Bei Erlöschen des Baurechtes verpflichtet sich die Bauberechtigte die auf der Baurechtsliegenschaft bestehenden Baulichkeiten in das Eigentum der Baurechtsgeber zu übertragen wobei dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 20% des im Zeitpunkt des Erlöschens noch vorhandenen Bauwertes der errichteten Gebäude bezahlt werden müssen. Die Baurechtsgeber erklären jedoch ihre grundsätzliche Bereitschaft, mit der Bauberechtigten einen weiteren Baurechtsvertrag zu verhandeln.

#### XII.

Der Bauberechtigte erklärt an Eides statt, dass seine Gesellschafter überwiegend österreichische Staatsbürger und Deviseninländer sind.

#### XIII.

Die 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.

#### XIV.

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.

#### XV.

Die mit der Errichtung, Verbücherung und Schaffung der Voraussetzungen für die Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten einschließlich der Kosten für die Herstellung des Grundbuchstandes aufgrund des Teilungsentwurfs (**Beilage .IA**), Steuern und Gebühren, insbesondere Grunderwerbsteuer und gerichtliche Eintragungsgebühr, trägt die Bauberechtigte allein. Den Auftrag zur Errichtung dieses Vertrages hat die Bauberechtigte allein erteilt.

#### XVI.

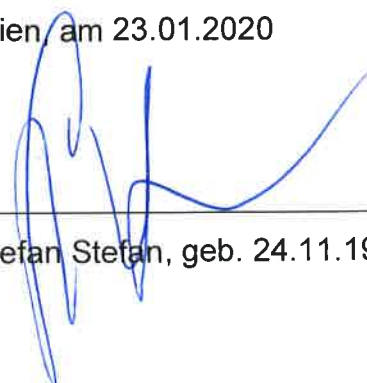
Die Vertragsparteien erteilen Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG (FN 147548h), Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien, Vollmacht, die Verbücherung dieses Vertrages vorzunehmen und die dafür erforderlichen Anträge zu stellen. Weiters wird die Vollmacht eingeräumt, allfällige Änderungen zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages beglaubigt für alle Vertragsparteien zu unterfertigen. Auf die unter Punkt I. erteilte Vollmacht wird verwiesen.

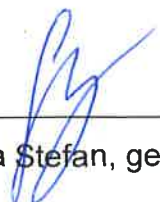
#### XVII.

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

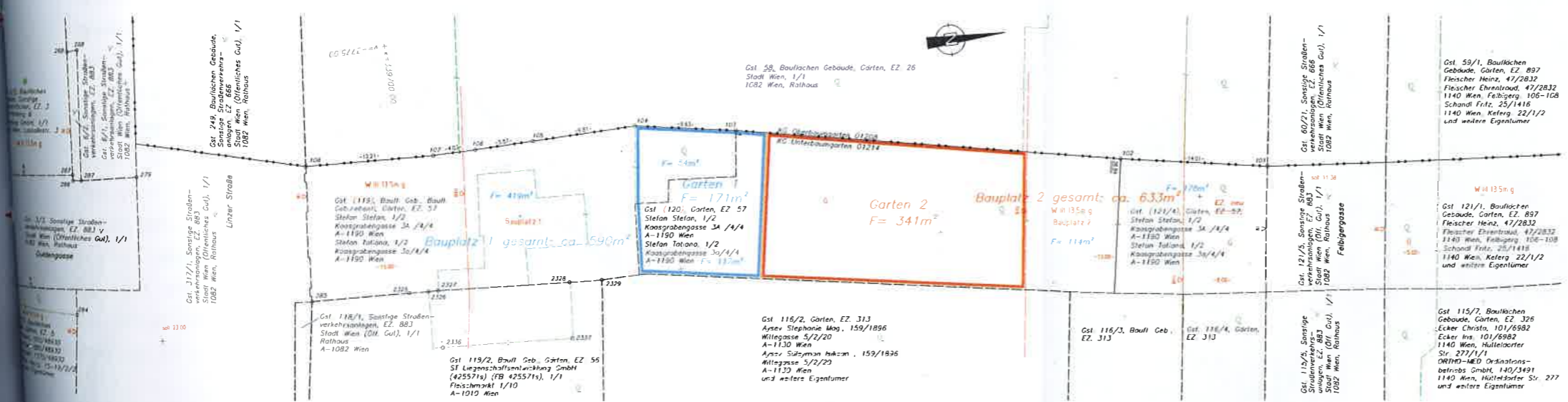
**Beilage** (bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages):  
.IA Teilungsentwurf vom 16.10.2019

Wien, am 23.01.2020

  
Stefan Stefan, geb. 24.11.1976

  
Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978





**Dipl.-Ing. Johanna Fuchs-Stolitzka**

Ingenieurkonsultantin für Vermessungswesen  
Gerichtlich beeidete und zertifizierte Sachverständige  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 5C/6, Tel 4947374, Fax-299



Aufgrund der vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten am 1. Februar 1995 Zl 91 514/46-III/7/95 erteilten Befugnis wurde die Vermessung zur Verfassung dieses Teilungsplanes am xxx.2016 vorgenommen.



Grundbuchstand: 16.10.2019

Gst. 120 und 121/4 EZ 57  
Eigentümer:  
Stefan Stefan, 1/2  
Stefan Tatiana, 1/2

Kat. Gem.: Unterbaumgarten 01214  
Ger. Bez.: Fünfhaus

WIEN 14, Linzer Straße 250  
TEILUNGSENTWURF 1 : 250

Flächenangaben auf Basis DKM  
vorbehaltlich Vermessung und  
Grenzverhandlung



Die Bestimmungen des Übereinkommens "Vermessung und Vermeidung von Grundstücksgrenzen" zw Bundesamt für Eich- u Vermessungswesen und der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsultanten wurden eingehalten.

GZ 1781  
Wien, am 16.10.2019

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet  
Öffentlicher Notar Mag. Harald Stefan  
Wien – Innere Stadt XVII

BRZ 392/2020

Bestätigt wird hiemit die Echtheit:-----

- 1) der Unterschrift des Herrn Magister der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften Stefan STEFAN, geboren am 24. (vierundzwanzigsten) November 1976 (Eintausendneunhundertsechundsiebzig), 1080 Wien, Josefstädter Straße 75/20,-----
- 2) der Unterschrift der Frau Tatiana STEFAN, geboren am 17. (siebzehnten) Juli 1978 (Eintausendneunhundertachtundsiebzig), 1080 Wien, Josefstädter Straße 75/20, und-----
- 3) der Firmazeichnung des Herrn Tauland SHALA, geboren am 2. (zweiten) Februar 1988 (Eintausendneunhundertachtundachtzig), 1180 Wien, Sternwartestraße 8/1-3, als Geschäftsführer der **Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilien- entwicklungs GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1180 Wien, Sternwartestraße 8/1-3, und aufgrund heute vorgenommener Einsicht in das Firmenbuch, dass der Vorgenannte in der angeführten Eigenschaft heute berechtigt ist, die im Firmenbuch unter FN 518991 y protokollierte Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilien- entwicklungs GmbH selbständig rechtsverbindlich zu vertreten und für sie zu zeichnen.-----

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

Wien, am 23. (dreiundzwanzigsten) Jänner 2020 (Zweitausendzwanzig)---



*Dietbert Kowarik*

Mag. Dietbert Kowarik als  
Substitut des öffentlichen Notars  
Mag. Harald Stefan  
in Wien Innere Stadt



**Grunderwerbsteuerselbstberechnung**

durchgeführt am

zu Erfassungsnummer /2020

Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG

**NACHTRAG  
ZU BAURECHTSVERTRAG  
VOM 23.01.2020**

abgeschlossen zwischen

1. **Stefan Stefan**, geb. 24.11.1976,  
1080 Wien, Josefstädter Straße 75/20

2. **Tatiana Stefan**, geb. 17.07.1978,  
1080 Wien, Josefstädter Straße 75/20

im Folgenden kurz „Baurechtsgeber“ genannt, einerseits und

3. **Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH, FN 518991 y**  
1180 Wien, Sternwartestraße 8/1-3

im Folgenden kurz „Bauberechtigte“ genannt, andererseits,

wie folgt:

Die Vertragsparteien haben am 23.01.2020 einen Baurechtsvertrag abgeschlossen, und zwar über Bauplatz 2 mit insgesamt 633 m<sup>2</sup>. Wie in dem Baurechtsvertrag vom 23.01.2020 beschrieben, sollte dieser Bauplatz 2 entsprechend einem Teilungs-entwurf der DI Johanna Fuchs-Stolitzka vom 16.10.2019 zu GZ 1781 entstehen, und zwar durch Grundstücksteilungen / Zu- und Abschreibungen / Grundstücks-vereinigungen hinsichtlich der Grundstücke Nr. 120 und 121/4, welche der EZ 57 in der Katastralgemeinde des Grundbuches 01214 Unterbaumgarten, Bezirksgericht Fünfhaus, inne liegen.

Die Vertragsparteien stellen hiermit einvernehmlich fest, dass die in dem Baurechtsvertrag vom 23.01.2020 beschriebene Grundbuchsordnung aufgrund des

endgültigen Teilungsplans des DI Herrand Geiger vom 27.03.2020 zu Geschäftszahl 7197 nunmehr hergestellt worden ist. Herr Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978, sind somit nunmehr je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 929, Grundbuch der Katastralgemeinde 01214 Unterbaumgarten, Bezirksgericht Fünfhaus, bestehend aus dem Grundstück Nr. 121/4 mit insgesamt 633 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich dem Grundstück Nr. 121/4 ist im A2-Blatt der Bauplatz 2 angemerkt.

Gegenstand des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 ist sohin die ganze Liegenschaft EZ 929, Grundbuch der Katastralgemeinde 01214 Unterbaumgarten, Bezirksgericht Fünfhaus, bestehend aus dem Grundstück Nr. 121/4 mit insgesamt 633 m<sup>2</sup> und gelten sämtliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 vollinhaltlich für diese Liegenschaft. Zur Klarstellung und zur Abgabe korrekter Aufsandungserklärungen kommen die Vertragsparteien hiermit einvernehmlich überein, hiermit jene Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020, in welchen die Liegenschaft bzw. die EZ und/oder die Grundstücke angeführt sind, entsprechend abzuändern bzw. aufzuheben und neu zu fassen wie nachstehend angeführt, sodass nur mehr die nachstehend angeführten Neufassungen Gültigkeit haben:

Punkt I. des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 wird sohin bis auf den letzten Absatz (das ist die Vollmacht) aufgehoben. Der letzte Absatz bleibt sohin aufrecht, davor hat es zu lauten wie folgt:

*Herr Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978, sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 929, Grundbuch der Katastralgemeinde 01214 Unterbaumgarten, Bezirksgericht Fünfhaus, bestehend aus dem Grundstück Nr. 121/4 mit insgesamt 633 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich dem Grundstück Nr. 121/4 ist im A2-Blatt der Bauplatz 2 angemerkt. Der aktuelle Grundbuchstand stellt sich wie folgt dar:*

REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 01214 Unterbaumgarten  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 929

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2091/2020

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

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
 121/4 Gärten(10) \* 633

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 1 a 2091/2020 Eröffnung der Einlage für Gst 121/4 aus EZ 57  
 2 a 1516/1975 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2  
     Bescheid 1974-03-22 und zur Übergabe  
     b 2091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 57  
 3 a 2091/2020 Bauplatz 2 aus Gst 121/4  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 1 ANTEIL: 1/2  
     Stefan Stefan  
     GEB: 1976-11-24 ADR: Kaasgrabengasse 3A /4/4, Wien 1190  
     a 107/2015 IM RANG 6634/2014 Kaufvertrag 2014-12-10,  
        Einantwortungsbeschluss 2013-08-29 Eigentumsrecht  
     b 2091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 57  
 2 ANTEIL: 1/2  
     Tatiana Stefan  
     GEB: 1978-07-17 ADR: Kaasgrabengasse 3a/4/4, Wien 1190  
     a 107/2015 IM RANG 6634/2014 Kaufvertrag 2014-12-10,  
        Einantwortungsbeschluss 2013-08-29 Eigentumsrecht  
     b 2091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 57  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Punkt II. des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 wird gänzlich aufgehoben und hiermit neu gefasst, sodass Punkt II. lautet:

*Herr Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978, bestellen als Baurechtsgeber Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH (FN 518991y) als Bauberechtigte an dem unter Punkt I. näher angeführten Grundstück Nr. 121/4, inne liegend der EZ 929 GB 01214 Unterbaumgarten, ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit vom 01.01.2020 auf die Dauer von 99 Jahren, das ist bis zum 31.12.2118, welches von der Bauberechtigten angenommen wird.*

Punkt VIII. des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 wird gänzlich aufgehoben und hiermit neu gefasst, sodass Punkt VIII. lautet:

*Herr Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978, räumen hiermit Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH (FN 518991y) das Vorkaufsrecht gemäß § 1072 ABGB auf die Dauer von 99 Jahren an dem vertragsgegenständlichen Grundstück Nr. 121/4 ein und diese nimmt dieses Vorkaufsrecht an. Die Vertragsparteien vereinbaren die grundbücherliche Sicherstellung des Vorkaufsrechts und erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung,*

*dass aufgrund des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 und dieses Nachtrages ob der Liegenschaft EZ 929 GB 01214 Unterbaumgarten das Vorkaufsrecht im Sinne des Punktes VIII. des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 und dieses Nachtrages zugunsten Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH (FN 518991y) grundbücherlich einverleibt werden kann.*

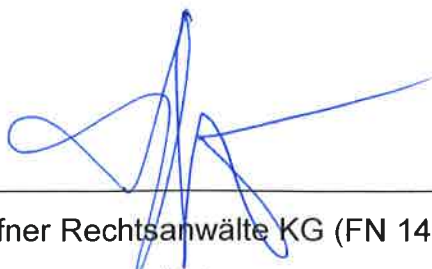
Punkt IX. des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 wird gänzlich aufgehoben und hiermit neu gefasst, sodass Punkt IX. lautet:

*Herr Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978, erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres, jedoch unter gleichzeitiger Einverleibung der Reallast für den wertgesicherten Bauzins im 1. Rang entsprechend Punkt IV. des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020, das Baurecht für die Zeit bis 31.12.2118 im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 929 GB 01214 Unterbaumgarten für das Grundstück Nr. 121/4 und ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Baurecht an Grundstück Nr. 121/4 zugunsten Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH (FN 518991y) einverleibt werde.*

Punkt IX. des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 wird gänzlich aufgehoben und hiermit neu gefasst, sodass Punkt IX. lautet:

*Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH (FN 518991y) 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. des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 festgehaltenen Jahresbeträgen zugunsten von Herrn Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978, einverleibt werde.*

Wien, am 04.05.2020



Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG (FN 147548h)

im Vollmachtsnamen für alle Vertragsparteien

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet  
Öffentlicher Notar Mag. Harald Stefan  
Wien – Innere Stadt XVII

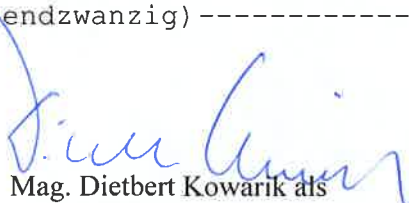
BRZ 2070/2020

Bestätigt wird hiemit die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn Magister Thomas HAFNER, geboren am 22. (zweiundzwanzigsten) Mai 1969 (Eintausendneunhundertneunundsechzig), 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5, als unbeschränkt haftender Gesellschafter der **Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5, und aufgrund heute vorgenommener Einsicht in das Firmenbuch, dass der Vorgenannte in der angeführten Eigenschaft heute berechtigt ist, die im Firmenbuch unter FN 147548 h protokollierte Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG selbständig rechtsverbindlich zu vertreten und für sie zu zeichnen.-----

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

Wien, am 4. (vierten) Mai 2020 (Zweitausendzwanzig)-----



  
Mag. Dietbert Kowarik als  
Substitut des öffentlichen Notars  
Mag. Harald Stefan  
in Wien Innere Stadt



14. Bezirk, Felbigergasse ONr. 107A  
Gst.Nr. 121/4 in  
EZ 929, BREZ 931 der Kat. Gem. Unterbaumgarten

Gebietsgruppe West  
(Großvolumige Bauvorhaben)  
Spetterbrücke 4, 3. Stock  
A - 1160 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37850  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37850  
ggw.grossvolumig@ma37.wien.gv.at  
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1064960-2020-1	DI. Weingartner	01/4000-37852	Wien, 11. März 2022

### Errichtung eines Wohngebäudes

- I.) Baubewilligung
- II.) Gehsteigbekanntgabe
- III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

## B E S C H E I D

### I.) Baubewilligung

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

Es wird in der endgültigen Höhenlage ein unterkellertes Wohngebäude in Massivbauweise (Schadensfolgeklasse CC2) zwecks Schaffung von 21 Wohnungen, Hausnebenräumen und einer Tiefgarage für zwölf PKW-Stellplätze errichtet.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Felbigergasse.

Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus, in welches ein Aufzugsschacht zur Aufnahme eines behindertengerechten Personenaufzugs ohne gesonderten Triebwerksraum eingebaut wird, welcher über Haltestellen in acht Ebenen verfügt und vom 2. Kellergeschoß ins 2. Dachgeschoß reicht.

Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern werden im 1. Kellergeschoß, der Müllraum wird im Erdgeschoß eingebaut.

Der Kleinkinderspielplatz wird gartenseitig angelegt.

Die Beheizung des Wohngebäudes erfolgt durch zwei Luftwärmepumpen.

Die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die anfallenden Niederschlagswässer werden auf der Liegenschaft zur Versickerung gebracht.

Auf dem Flachdach wird eine PV-Anlage mit 14 Paneelen und einer Gesamtleistung von 6,23 kWp errichtet.

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

- Sämtliche sieben Stellplätze werden in der Tiefgarage auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen. In der Tiefgarage werden noch weitere fünf freiwillige Stellplätze angeordnet.

## II.) Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges

Auf Grund des § 54 der Bauordnung für Wien (BO) und der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigverordnung), LGBl.Nr. 14/1981 idgF, ist der Gehsteig nach folgenden Angaben herzustellen:

### a) Bauart

Straßenflucht	Randbegrenzung
Felbigergasse	<p>Gestockter Granitrandstein 20/24cm auf geschaltem Unterlagsbeton mit geschalter Rückenstütze aus Beton der Güte C 20/25 XO gemäß RVS 08.18.01 (Anhang 3, Abb. 2).</p> <p>Die Granitrandsteine sind in ein 3 bis 6 cm dickes Zementmörtelbett zu verlegen. Die Fugen zwischen den Granitrandsteinen sind mit Zementmörtel zu verfügen.</p> <p>Alle 25 Meter ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen.</p> <p>Im Anschluss an die bestehenden Gehsteige ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen</p> <p>Die Ausführung der Randbegrenzung hat gemäß ÖNORM B 2214 und RVS 08.18.01 zu erfolgen.</p>

Straßenflucht	Gehsteigbelag
Felbigergasse	2,0 cm Gussasphalt – glatt, abgestreut (MA 4, 90/10, M2, G3) auf 10 cm bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf 10,0 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)

Im Bereich der Anlage zur Gehsteigauf- und -überfahrt ist die Konstruktion gemäß nachfolgender Vorschreibung auszuführen.

**b) Breite und Höhenlage des Gehsteiges an der Front Felbigergasse**

	Höhenlage an der Baulinie (Anlaufhöhe) [m über Wiener Null]	Breite des Gehsteiges [m]	Querneigung [%]	Anmerkung
linke Grundgrenze	Fahrbahnniveau + 16 cm	2 m	2%	
rechte Grundgrenze	Fahrbahnniveau + 16 cm	2 m	2%	

Vor Beginn der Gehsteigerstellung ist zeitgerecht mit der MA 28 (DI Eva Schödl, Tel.: 4000-49773) hinsichtlich der Detailausführung Kontakt aufzunehmen.

Der Gehsteig ist in der bekanntgegebenen Höhenlage herzustellen.

Randsteinabschrägungen sind unzulässig.

Die Fuge zwischen der neu hergestellten Randbegrenzung und der Fahrbahn ist aufzufüllen und auf 2 cm Tiefe mit einem bituminösen Fugenverschluss zu verschließen.

**III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt**

Gemäß § 54 Abs. 9 BO wird die Ausführung des Unterbaues einer Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Felbigergasse bekannt gegeben.

**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. Sofern der Bauführer die Baupläne nicht unterfertigt hat, hat der Bauwerber der Behörde vor Baubeginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt der Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.
- 2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten vorzunehmen.
- 3.) 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 Prüf-

ingenieurIn 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 Prüflingenieurs/in ist der Behörde vom/n der BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.

- 4.) Der/Die PrüflingenieurIn 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.**
- 5.) 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. Ist der Bauführer eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, hat diese vor Baubeginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtlichen Geschäftsführer gemäß § 124 Abs. 1a BO zu benennen.
- 6.) 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.

- 7.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüflingenieurIn vornehmen zu lassen.
- 8.) Baugrubensicherungen sind nach dem Stand der Technik zu planen, zu bemessen und auszuführen. Befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Baugrube Bauwerke, so haben sich die statischen Berechnungen auch auf die Baugrubensicherung zu beziehen und es ist die Ausführung dieser durch den/die PrüflingenieurIn und den/die BauführerIn im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen.
- 9.) Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Felbigergasse wird bedungen:
  - a) Abschrägungen der Gehsteigbegrenzungssteine sind nicht zulässig.
  - b) Die Auffahrt zum Gehsteig *ist* auf die Breite der Einfahrt durch rampenartiges Hochziehen des Rinnsales (Neigungsverhältnis 1 : 3) aus Asphaltbeton herzustellen, wobei die ordnungsgemäße Rinnsalentwässerung nicht behindert werden darf.

Im Bereich eines bestehenden Einlaufgitters bzw. Schachtdeckels auf der Fahrbahn ist eine schräge, aufklappbare Einlaufgitterabdeckung bestehend aus einem verzinkten

Schwerlastgitterrost mit umlaufender Flachstahleinfassung (Rosthöhe 40 mm, Maschenweite 30 x 30 mm) in einer Neigung entsprechend der angrenzenden Auffahrtsrampe anzuordnen.

- c) Die **Gehsteigüberfahrt** ist auf die Breite der Einfahrt wie folgt herzustellen:

4 cm dicker geriffelter Gussasphalt (MA4, 90/10, M2, G3) auf  
10 cm dicker bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf  
15 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)

Der Gussasphaltbelag ist durch Fugen vom angrenzenden Gehsteigbelag zu trennen.

Die Randbegrenzung des Gehsteiges ist mit 20/24 cm großen Granitrandsteinen herzustellen.

- d) Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.
- 10.) Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften. Die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.
- 11.) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.
- 12.) Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.
- 13.) Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 in Verbindung mit einer manuellen Rücksendeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszustatten, die den jeweiligen Fahrkorb nach Auslösung in die Angriffsebene der Feuerwehr bewegt und den Antrieb stillsetzt.  
Des Weiteren muss in den Haltestellen von Personenaufzügen das Verbotsschild (gemäß ÖNORM EN 81-73) „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“ als Bildzeichen (Registriernummer P020) nach EN ISO 7010 angebracht werden.
- 14.) **Auflagen Brandschutz:**
1. Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)
    - 1.1. Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde *im Objekt* bereit zu halten.
    - 1.2. Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand

nachweisbar überprüft sein.

2. Rauchabzug für Treppenhäuser
  - 2.1. Die *im Treppenhaus* vorgesehenen Rauchabzugseinrichtungen mit einer geometrisch freien Öffnungsfläche von mind. 1 m<sup>2</sup> sind gemäß der TRVB 111 zu errichten und zu betreiben.
  - 2.2. Rauchabzüge für Treppenhäuser sind nach Fertigstellung nachweisbar einer Abschlussüberprüfung durch einen befugten Fachkundigen zu unterziehen.
  - 2.3. Soweit herstellereitig keine kürzeren Wartungsintervalle vorgesehen sind, sind die Rauchabzüge mindestens einmal alle zwei Jahre von einer Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.
  - 2.4. Der Rauchabzug muss durch eine hierfür geeignete Person regelmäßig mindestens alle drei Monate auf seine Funktion nachweisbar überprüft werden.
  - 2.5. Über die Abschlussüberprüfung, wiederkehrenden Prüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten des Rauchabzuges sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses *im Objekt* aufzubewahren.
  - 2.6. Die Berichte über die Abschlussüberprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Eigenkontrollen) des Rauchabzuges sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr *im Objekt* bereitzuhalten.
  - 2.7. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Rauchabzugseinrichtung müssen unverzüglich behoben werden.
  3. Das bis auf das an das Gebäude angrenzende Gelände führende festverlegte Rettungswegesystem hat ÖNORM Z 1600 zu entsprechen.
- 15.) Für die PV-Anlage sind Übersichtspläne mit eingetragener Leitungsführung sowie mit allfälligen manuellen Betätigungseinrichtungen beim Vorhandensein von Schaltstellen gemäß Punkt 5.1. der ÖVE-Richtlinie R 11-1:2013-03-01 bei der Schaltstelle, ansonsten am Übergabepunkt der elektrischen Anlage und bei Vorhandensein einer Brandmeldeanlage im Plankasten beim Feuerwehrbedienfeld jederzeit bereit und für die Feuerwehr zugänglich zu halten. Bei Verwendung eines Plankastens ist dieser mittels Innenvierkant oder Druckknopfmelderschlüssel bzw. bei Vorhandensein einer Brandmeldeanlage mittels Untersperre des Feuerwehrschlüsseltresors versperrt zu halten.
- 16.) 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 – in elektronischen Verfahren

elektronisch – unterfertigt sein muss; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;

- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, der Ausführung entsprechende Baupläne gemäß § 65 Abs. 1 sowie der Nachweis, dass der/die Bauwerber/in diese zur Kenntnis genommen hat; weiters ist eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in (Z 1) bzw. des/der Bauführers/in (Abs. 3 und 3a) anzuschließen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- die vom/von der Prüflingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- 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.

## **B e g r ü n d u n g**

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.

Die Bedingungen betreffend der Gehsteigerherstellung und der Gehsteigauf- und -überfahrt wurden auf Grund der Bauordnung für Wien § 54 Abs. 9 und 13 und der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigverordnung), LGBl.Nr. 14/1981 idgF, vorgeschrieben.

## Rechtsmittelbelehrung

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 „Finanzamtszahlung“ 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 Staubbelastigung 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.

Leitfaden der MA 42: Baumschutz auf Baustellen  
([wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html](http://wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html))

Für Aufzüge sind die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006 anzuwenden. Insbesondere ist nach Errichtung oder wesentlicher Änderung eines Aufzuges eine Anzeige gemäß §7 WAZG 2006 zu erstatten. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: Baupolizei MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140). Für Aufzüge, die dem Gewerberecht unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Betriebsanlagenzentrum des betroffenen Bezirkes anzuschauen ist.

Für die Wärmepumpe ist 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.

Jeder Eigentümerin bzw. jedem Eigentümer der Liegenschaft obliegt die dauernde Instandhaltung der Auffahrt und der Überfahrt.

Die Behörde ist berechtigt, die Beseitigung der Anlage zu verlangen, wenn diese dauernd unbenützt bleibt.

Hingewiesen wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Aufgrabungen und Wiederinstandsetzungen“ der Magistratsabteilung 28 - Straßenverwaltung- und Straßenbau (MA 28), 17., Lienfeldergasse 96, 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 Einbautenstellen sind zwei Wochen vor Beginn der Gehsteigerherstellung zu verständigen. Bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis der in Betracht kommenden Einbautenstellen, z.B. Magistratsabteilung 33 - Wien Leuchtet auf.

Sollte die Einhaltung des Mindestabstandes der Gehsteigauf- und -überfahrt von Bäumen bzw. von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) nicht möglich sein, sind die Bäume bzw. Einbauten auf Kosten und Veranlassung des Antragstellers zu entfernen bzw. zu verlegen.

Bezüglich der eventuellen Festlegung bzw. Anpassung von Fahrbahnmarkierungen ist die Magistratsabteilung 46 – Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten, 12., Niederhofstraße 21-23, zu kontaktieren.

Nach Fertigstellung des Gehsteiges ist bei der MA 28 gemäß § 54 Abs. 11 der Bauordnung für Wien die Feststellung seiner vorschriftsmäßigen Herstellung zu beantragen. Das Antragsformular ist von der Homepage der MA 28 ([www.strassen.wien.at](http://www.strassen.wien.at)) abrufbar. Die Erhaltungspflicht für den Gehsteig verbleibt jedoch bei der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer des Gebäudes, der baulichen Anlage oder der unbebauten Liegenschaft, vor der ein Gehsteig hergestellt worden ist, bis zu ihrer Übernahme durch die Gemeinde.

Das vorhandene Pflastermaterial ist Eigentum der Stadt Wien und auf einem von der MA 28 festgelegten Ort zu transportieren. Es ist rechtzeitig vor Baubeginn das Einvernehmen mit der MA 28 (DI Eva Schödl, Tel.: 4000-49773) herzustellen.

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 lt. Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Töpfer