

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter 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, 22.03.2026

25078-1210

GZ 88 E 42/24p

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Ergänzung vom 22.03.2026

BEBAUBARE LIEGENSCHAFT mit ABBRUCHOBJEKT - BAURECHT



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft
(Baurecht bis 31.12.2079 an EZ 1127)**

Grundbuch: 01603 Donaufeld

Einlagezahl: 2182 - Baurecht an EZ 1127

Bezirksgericht: Floridsdorf

Adresse: 1210 Wien, Floridusgasse 32

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Vergleichswert - Baurecht bis 31.12.2079
Vergleichswert - Baurecht bei Verlängerung des Baurechts auf 100 Jahre
Rechte und Lasten
Verkehrswert - Baurecht bis 31.12.2079
Verkehrswert - Baurecht bei Verlängerung des Baurechts auf 100 Jahre

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Baurechtsvertrag
Beilage 5	Einreichplan
Beilage 6	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
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	BEBAUBARE LIEGENSCHAFT mit ABBRUCHOBJEKT - BAURECHT Grundbuch 01603 Donauefeld EZ 2182 - Baurecht an EZ 1127 1210 Wien, Floridusgasse 32
Auftraggeber	Bezirksgericht Floridsdorf 1211 Wien, Gerichtsgasse 6 in der Exekutionssache GZ 88 E 42/24p des Bezirksgerichtes Floridsdorf betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 01603 Donauefeld EZ 2182 - Baurecht an EZ 1127 1210 Wien, Floridusgasse 32 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	01.07.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	01.07.2025
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszüge vom:	17.06.2025
Besichtigung vom:	01.07.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 17.06.2025 und am 08.07.2025 Erhebung MA 37/21. Bezirk am 20.06.2025 Abfrage MA06 (Abgaben) am 01.07.2025 Abfrage Immobilienverwaltung Chorherrenstift Klosterneuburg am 01.07.2025 BG Floridsdorf - Grundbuch am 04.07.2025 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 09.07.2025 Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 09.07.2025 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Bescheid Abweisung Baubewilligung, Abtragungsauftrag
M.Abt.37/XXI-Floridusgasse 32 1/51 vom 03.07.1951
Bescheid Bauliche Herstellungen Kleinwohnungshaus
MA 37/XXI-Floridusgasse 32 1/65 vom 15.06.1967
Bescheid Teilbenützungsbewilligung Wohn- und Geschäftshaus
MA 37/XXI-Floridusgasse 32 2/69 vom 03.09.1969
Planwechsel bauliche Abänderungen vom August 1971
Bescheid Bauabänderungen während der Bauausführung
MA 37/21 - Floridusgasse 32/2/71 vom 29.11.1971
Bescheid Baubewilligung Ölfeuerungsanlage
MA 35 - Ab 21/313/71 vom 18.01.1973
Bescheid Benützungsbewilligung Ölfeuerungsanlage
MA 35 - Ab 21/73/73 vom 03.04.1973
Bescheid Restbenützungsbewilligung Wohn- und Geschäftshaus
MA 37/21 - Floridusgasse 32/1/73 vom 12.07.1973
Bescheid Bewilligung Gesteigauf- und -überfahrt
MA 28 -G-27.634/05 vom 11.11.2005
Bescheid Konstatierung Gehsteig, MA 28 - G-2.886/06 vom 03.02.2006
Einreichplan bauliche Änderungen und Raumumwidmungen vom 18.05.2016
Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen Erdgeschoss
MA 37/466548-2016-1 vom 23.06.2016
Fertigstellungsanzeige Erdgeschoss
MA37/466548-2016-7 vom 30.05.2017

Bauakt in Überwachung

Einreichplan Errichtung einer Wohnhausanlage vom 21.12.2021
Technische Beschreibung Druckbelüftung Stiegenhaus vom 28.11.2022
Bescheid Baubewilligung Errichtung eines Wohngebäudes
MA37/1030793-2021-1 vom 30.11.2022

Kaufvertrag vom 08.09.2020 und Nachtrag vom 17.09.2020
Kaufvertrag vom 18.09.2020
Baurechtsvertrag vom 30.09.2019

Schreiben MA06 (Abgaben) vom 09.07.2025
Schreiben Immobilienverwaltung Chorherrenstift vom 04.07.2025
Kontoauszug 2025 Stift Klosterneuburg

BEFUND

Grundbuchsauszug - Baurechtseinlage

KATASTRALGEMEINDE 01603 Donaufeld
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 2182

Letzte TZ 1343/2025

BAURECHT bis 2079-12-31, Stammeinlage EZ 1127

***** A1 *****

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

a 1945/2021 Kaufvertrag 2020-09-08, Kaufvertrag 2020-09-18, Nachtrag zum
Kaufvertrag vom 08.09.2020 2020-09-17 Eigentumsrecht

b 1343/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-04-17

***** C *****

1 a 3699/2020

REALLAST zur Zahlung Bauzins jährlich EUR 11.022,80 gm P IV
Baurechtsvertrag 2019-09-30 für Chorherrenstift
Klosterneuburg

3 a 2393/2021 Pfandurkunde 2021-03-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.900.000,--
für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)

b gelöscht

4 a 2298/2024 bedingter Zahlungsbefehl 2023-11-23

PFANDRECHT vollstr. EUR 17.434,22
samt 12,58 % Z aus EUR 15.600,-- von 2023-08-27 bis
2024-01-01, 13,08 % Z aus EUR 15.600,-- ab 2024-01-01,
Kosten EUR 1.525,06 samt 4 % Z seit 2023-11-23, Kosten EUR
1.104,12 für [REDACTED] (FN 444877g)
(9 E 3274/24a)

b 4118/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 2182 KG 01603 Donaufeld C-LNR 4
EZ 4570 KG 01660 Kagran C-LNR 4
EZ 4586 KG 01660 Kagran C-LNR 4

5 a 4225/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 38.678,99
4% Z aus EUR 5.819,61 seit 02.01.2022
4% Z aus EUR 6.023,35 seit 02.07.2022
4% Z aus EUR 6.362,91 seit 02.01.2023
4% Z aus EUR 6.681,58 seit 02.07.2023
4% Z aus EUR 6.833,08 seit 02.01.2024
4% Z aus EUR 6.958,46 seit 02.07.2024
Kosten EUR 5.313,98 sowie 4% Z seit 27.09.2024
Antragskosten EUR 1.534,84
für Chorherrenstift Klosterneuburg
(88 E 42/24p)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuchsauszug - Stammeinlage

KATASTRALGEMEINDE 01603 Donaufeld
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 1127

Letzte TZ 3699/2020

Stammeinlage für Baurecht bis 2079-12-31, BREZ 2182

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
684	GST-Fläche	680	
	Bauf.(10)	222	
	Gärten(10)	458	Floridusgasse 32

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 2820/1951 Bauplatz (auf) Gst 684

2 a 3540/2019 Urkundenhinterlegung hins Gst 684

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Chorherrenstift Klosterneuburg

ADR: Stiftpl. 1 3400

a 1079/1946 Bescheid 1946-11-23 Eigentumsrecht

b 2820/1951 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1033

***** C *****

1 a 3699/2020

BAURECHT bis 2079-12-31, BREZ 2182

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

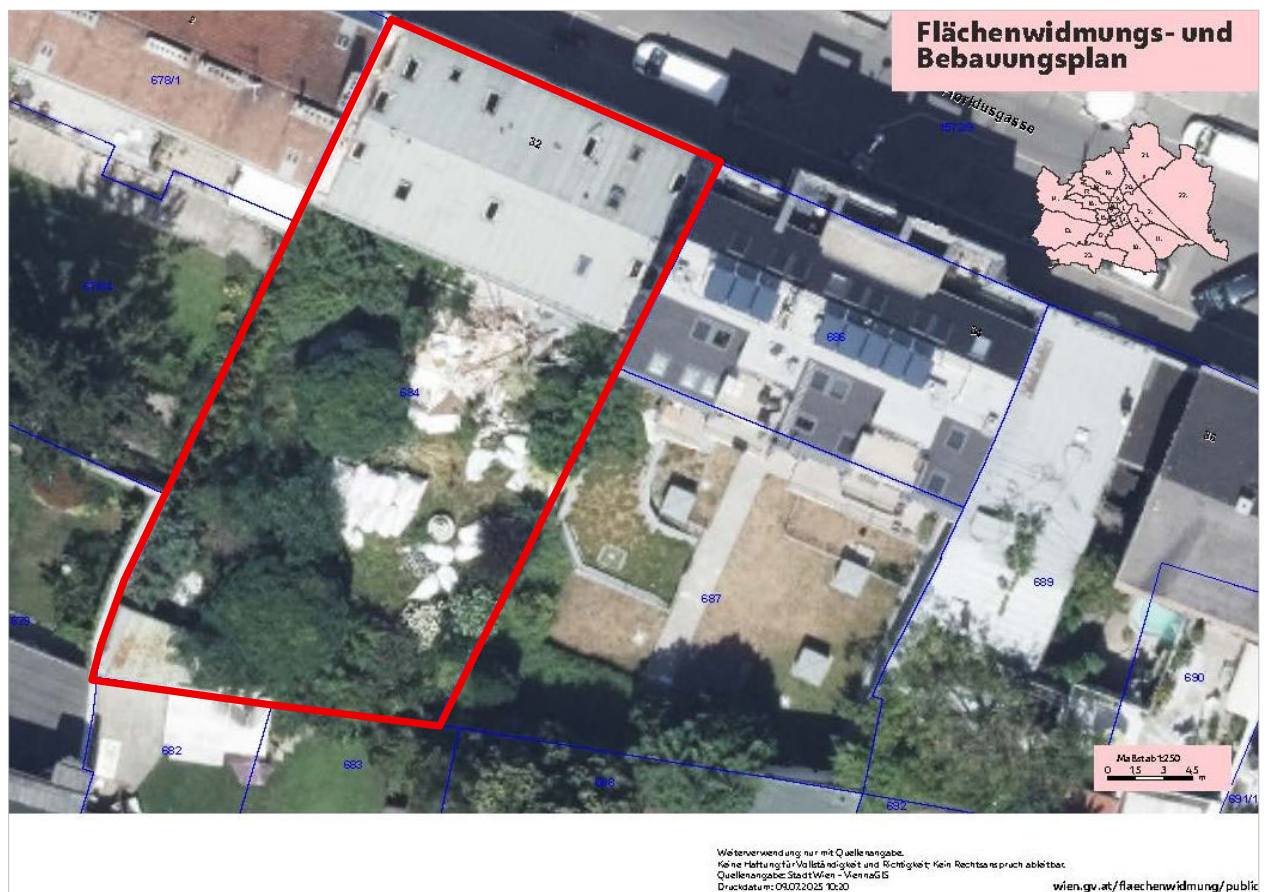
Beschreibung, Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft EZ 2182 - Baurecht an EZ 1127 (Grundstück Nr. 684) grenzt nordseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 19m an die Floridusgasse, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 36m. Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Auf der Liegenschaft besteht ein zweigeschossiger Altgebäudebestand (Abbruchobjekt) mit einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem unausgebauten Dachboden. Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Mit dem Abbruch des Gebäudes wurde begonnen, straßenseitig sind im Obergeschoss die Fenster entfernt, das Dach ist teilweise geöffnet, die Fußböden sowie die Innentüren und die Sanitärausstattungen sind zum Teil entfernt.

Im Obergeschoss sind Feuchteschäden (Schimmelbildung) an den Wänden vorhanden.

Gemäß Einreichplanung vom 21.12.2021 und Baubewilligung vom 30.11.2022 ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und zwei Dachgeschossen (zwei Maisonette-Wohnungen) geplant. Die Planung umfasst 16 Wohnungen und 9 KFZ-Stellplätze in der Garage im Kellergeschoss.



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).

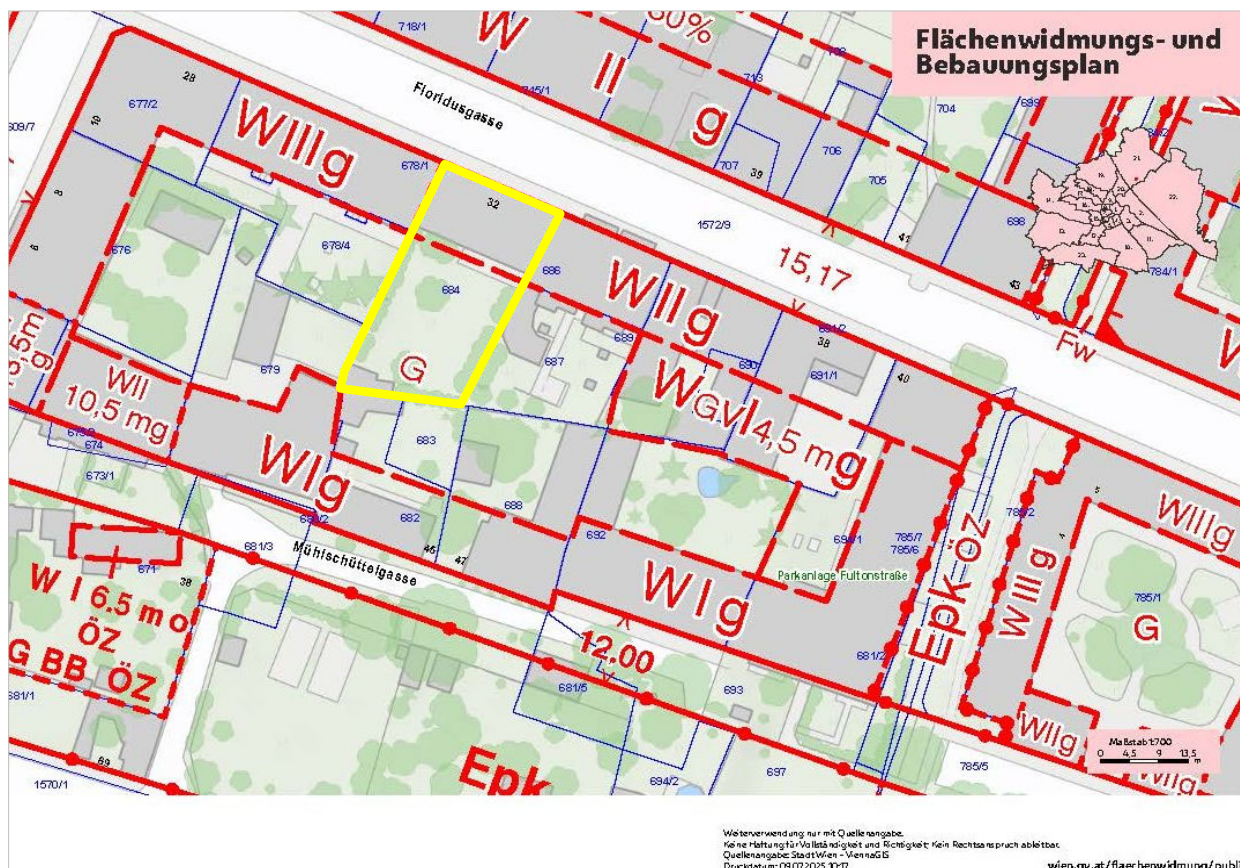
Größe der Liegenschaften

Grundstücksfläche	EZ 2182 (Baurechtseinlage) - Baurecht an EZ 1127	680 m ²
-------------------	--	--------------------

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. 7216) liegt die Liegenschaft straßenseitig im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse II** in geschlossener Bauweise. Hofseitig ist **"G - Gärtnerische Ausgestaltung"** widmungsmäßig festgelegt.



Baubehördliche Bewilligungen

Eine Baubewilligung für ein Mehrfamilienwohnhaus mit 16 Wohnungen liegt unter der Aktenzahl MA37/1030793-2021-1 vom 30.11.2022 bei der Magistratsabteilung 37 auf. Eine Baubeginnsanzeige liegt nicht vor.

Energieausweis

Ein Energieausweis für den Gebäudebestand liegt nicht vor.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen.

Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Schreiben der Stadt Wien - Magistratsabteilung 6 vom 09.07.2025 sind für die Liegenschaft derzeit folgende Abgaben pro Jahr zu entrichten:

Grundsteuer	225,75 €
Wasser-/Abwassergebühr	28,68 €
Abgabe nach dem Wr. Abfallwirtschaftsgesetz	577,95 €

Auf dem Abgabenkonto besteht gemäß der Magistratsabteilung 6 per 09.07.2025 ein offener Gesamtrückstand in Höhe von € 2.686,40 (inkl. Säumniszuschlag, Pfändungsgebühr und Verwaltungsabgaben).

Bestandrechte - Baurecht

Gemäß Baurechtsvertrag vom 30.09.2019 besteht für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 2182 ein **Baurecht** auf dem Grundstück der EZ 1127 (Stammeinlage der Baurechtseinlage). Das **Baurecht hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2079 (60 Jahre, mit der Option auf Verlängerung des Baurechts auf 100 Jahre**, Bauzins bei Verlängerung: € 17.516,80 - Stand 2019). Der derzeitige **Bauzins beträgt ab 01.07.2025 € 14.366,18 p.a.** Der Bauzins ist zahlbar in zwei Teilbeträgen und ist gemäß Verbraucherpreisindex wertgesichert nach dem VPI 2015 vereinbart, der Mindestbauzins beträgt € 1,54 pro m² Wohnnutzfläche pro Monat bzw. bei gewerblich genutzten Flächen, Nettonutzfläche zuzüglich Wertsicherung, Steuern und Abgaben.

Gemäß Schreiben der Immobilienverwaltung des Stiftes Klosterneuburg bleibt im Falle eines Eigentümerwechsels der Bauzins unverändert und wird gemäß Baurechtsvertrag (Beilage 4) vorgeschrieben.

Superädifikat

EZ 1127 - Stammeinlage

Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****  
1 a 2820/1951 Bauplatz (auf) Gst 684  
2 a 3540/2019 Urkundenhinterlegung hins Gst 684
```

Im Grundbuch der EZ 1127 ist unter TZ 3540/2019 eine Urkundenhinterlegung hinsichtlich Grundstück 684 eingetragen. Im Grundbuch des Bezirksgericht Floridsdorf ist gemäß Einsichtnahme durch den Sachverständigen am 04.07.2025 keine Urkunde vorhanden.

Gemäß Baurechtsvertrag vom 30.09.2019 Pkt. III ist festgelegt, dass die bestehende Baulichkeit (Superädifikat) in das zu begründende Baurecht übernommen wird. Gemäß Kaufvertrag des Baurechts vom 18.09.2020 ist gemäß Pkt. II das auf der Liegenschaft befindliche Superädifikat in das Baurecht eingebracht (siehe Auszug aus dem Kaufvertrag nachfolgend).

II. KAUFGEGENSTAND | KAUFABREDE

Die Verkäuferin verkauft und übergibt hiermit alle Anteile des Baurechts samt dem in das Baurecht eingebrachte, sich auf der Liegenschaft befindliche Superädifikat, an der Liegenschaft EZ 2182 GB 01603 Donauefeld mit der Grundstücksadresse Anschrift 1210 Wien, Floridusgasse 32 gemäß Punkt I.4. samt allem rechtlichen und physischen Zubehör an die Käuferin und diese kauft und übernimmt die angeführten Anteile am Baurecht, in ihr Eigentum und ihre Berechtigung.

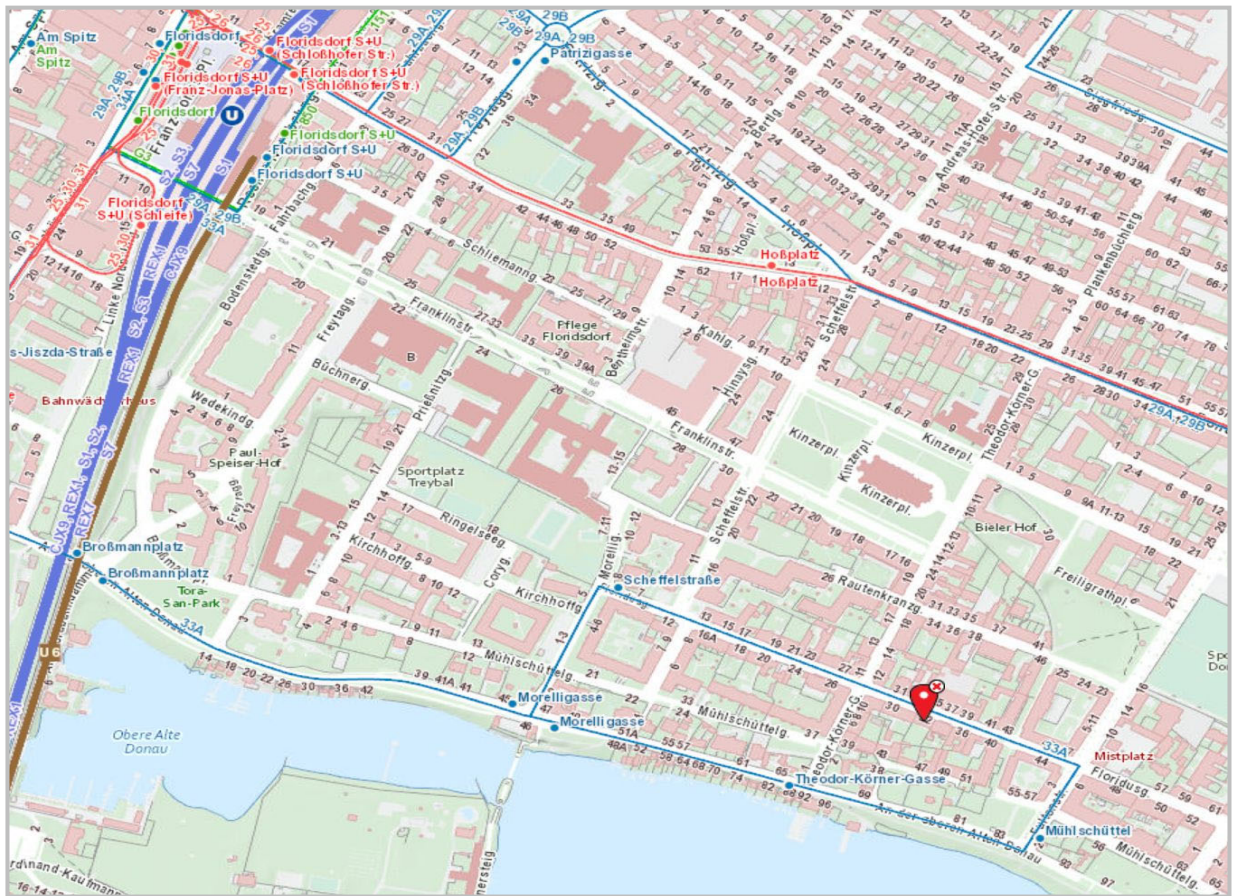
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 09.07.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft 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 unmittelbarer Nähe zur Alten Donau in einem dicht besiedelten Wohngebiet, das mit vereinzelten Gewerbebetrieben durchmischt ist.



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

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Donaufelder Straße bzw. von der Floridsdorfer Hauptstraße und den Straßenzug An der oberen alten Donau über die Fultonstraße in die als Einbahn geführte Floridusgasse.

Über die Donaufelder Straße, die Angerer Straße und die Hermann-Bahr-Straße ist die Anschlussstelle zur "A22 - Donauuferautobahn" sowie die Nordbrücke über die Donau in Richtung stadteinwärts gut erreichbar. Ebenso ist über die Floridsdorfer Hauptstraße und die Floridsdorfer Brücke die Anbindung Richtung stadteinwärts gegeben.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht in unmittelbarer Umgebung die Autobuslinie 33A sowie in der Donaufelder Straße die Straßenbahnlinie 26 in Richtung zum U-Bahn- und Schnellbahn-Bahnhof am Franz-Jonas-Platz mit diversen weiteren Autobus- und Straßenbahnlinien zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Donaufelder Straße, weitere Einkaufsmöglichkeiten sind im Nahbereich des U-Bahn- und Schnellbahnbahnhofes am Franz-Jonas-Platz vorhanden.

Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das Shopping-Center-Nord sowie der Trillerpark, beide im Gewerbe- und Geschäftsgebiet westlich der Brünner Straße gelegen, über die Donaufelder Straße in östlicher Richtung und die Bundesstraße B3 ist das Einkaufszentrum "Donauzentrum" in wenigen Kilometern Entfernung erreichbar.

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

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 Klimaanlage 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 Umgebung aus den Jahren 2021 bis 2024 erhoben. Vergleichsdaten aus dem Jahr 2025 liegen keine geeigneten vor.

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

Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2021 bis 2024

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Sep.22	820	2.439,0	287.725,0	2.000.000
2	Mär.24	1.345	2.230,5	107.518,4	3.000.000
3	Jun.24	445	1.411,2	241.474,0	628.000
4	Dez.24	621	1.529,8	138.979,8	950.000
			7.610,5	775.697,2	
			yl =	1.902,6	258.565,7
Standardabweichung (s) =				508,5	
				yl + 2s =	2.919,6 €/m ²
				yl - 2s =	885,6 €/m ²

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

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Sep.22	820	2.439,0	1.999.980
2	Mär.24	1.345	2.230,5	3.000.023
3	Jun.24	445	1.411,2	627.984
4	Dez.24	621	1.529,8	950.006
Summen		3.231	7.610,5	6.577.992
arithmetisches Mittel			1.902,6	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund 1.900 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen:

680 m² x 1.900 = 1.292.000 €

Bodenwert bei Volleigentum

1.292.000 €

Ermittlung des Zinsvorteiles des Bauzinses gegenüber angemessener Bodenverzinsung

Liegenschaftszins für Baulandgrundstück	3,25%
ergibt angemessenen Bauzins jährlich	41.990,00 €
abzüglich tatsächlicher Bauzins jährlich	-14.366,18 €
ergibt Zinsvorteil für den Bauberechtigten	27.623,82 €

Laufzeit des Baurechts:	Beginn:	2020	
	Ende:	2079	
Restlaufzeit des Baurechts:			54 Jahre
Vervielfältiger	3,25%	54 Jahre	= 25,2984

Bodenwertanteil des Baurechts 698.838 €

Bodenwertanteil des Baurechts bis 31.12.2079 698.838 €

Ermittlung des Vergleichswertes - Baurecht bis 31.12.2079

Bodenwertanteil des Baurechts	698.838 €
abzügl. Abbruchkosten des bestehenden Gebäudes	-70.000 €
Für die vorhandene Baubewilligung wird folgender Zuschlag berücksichtigt	20.000 €

Vergleichswert des Baurechts bis 31.12.2079 648.838 €

Ermittlung des Zinsvorteiles des Bauzinses bei Ausübung der Option zur Verlängerung des Baurechts auf 100 Jahre (bis 31.12.2119) gemäß Pkt. II. des Baurechtsvertrages vom 30.09.2019

Liegenschaftszins für Baulandgrundstück	3,25%
angemessenen Bauzins jährlich	41.990,00 €
Bauzins bei Verlängerung des Baurechts auf 100 Jahre	17.516,80 €
VPI Februar 2019	105,5
VPI Februar 2025	137,5
Valorisierungsfaktor=	1,3033
(Verbraucherpreisindex 2015)	22.829,65 €
abzüglich tatsächlicher Bauzins jährlich bei Verlängerung (ab 01.01.2080)	-22.829,65 €
ergibt Zinsvorteil für den Bauberechtigten	19.160,35 €

Laufzeit des Baurechts: Ende - Verlängerungsoption: 31.12.2119

Laufzeit des Baurechts bei Verlängerungsoption: 40 Jahre

Vervielfältiger 3,25% 40 Jahre = **22,2084**

ergibt rund 425.520,72 €

Berechnung Barwert zum Bewertungsstichtag ergibt rund 75.658,45 €

Bodenwertanteil des Baurechts bis 31.12.2079 698.838 €

Bodenwertanteil des Baurechts bei Verlängerung ab 01.01.2080 bis 31.12.2119 75.658 €

Bodenwertanteil des Baurechts bei Verlängerung bis 31.12.2119 774.496 €

Ermittlung des Vergleichswertes -Verlängerung des Baurecht bis 31.12.2119

Bodenwertanteil des Baurechts	774.496 €
abzügl. Abbruchkosten des bestehenden Gebäudes	-70.000 €
Für die vorhandene Baubewilligung wird folgender Zuschlag berücksichtigt	20.000 €

Vergleichswert des Baurechts bei Verlängerung bis 31.12.2119 724.496 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

EZ 2182 - Baurechtseinlage

Im Grundbuch der EZ 2182 mit Abfragedatum 17.06.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****

- 1 a 3699/2020
REALLAST zur Zahlung Bauzins jährlich EUR 11.022,80 gm P IV
Baurechtsvertrag 2019-09-30 für Chorherrenstift
Klosterneuburg
- 3 a 2393/2021 Pfandurkunde 2021-03-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.900.000,--
für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)
b gelöscht
- 4 a 2298/2024 bedingter Zahlungsbefehl 2023-11-23
PFANDRECHT vollstr. EUR 17.434,22
samt 12,58 % Z aus EUR 15.600,-- von 2023-08-27 bis
2024-01-01, 13,08 % Z aus EUR 15.600,-- ab 2024-01-01,
Kosten EUR 1.525,06 samt 4 % Z seit 2023-11-23, Kosten EUR
1.104,12 für (FN 444877g)
(9 E 3274/24a)
b 4118/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2182 KG 01603 Donaufeld C-LNR 4
EZ 4570 KG 01660 Kagran C-LNR 4
EZ 4586 KG 01660 Kagran C-LNR 4
- 5 a 4225/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 38.678,99
4% Z aus EUR 5.819,61 seit 02.01.2022
4% Z aus EUR 6.023,35 seit 02.07.2022
4% Z aus EUR 6.362,91 seit 02.01.2023
4% Z aus EUR 6.681,58 seit 02.07.2023
4% Z aus EUR 6.833,08 seit 02.01.2024
4% Z aus EUR 6.958,46 seit 02.07.2024
Kosten EUR 5.313,98 sowie 4% Z seit 27.09.2024
Antragskosten EUR 1.534,84
für Chorherrenstift Klosterneuburg
(88 E 42/24p)

Die REALLAST betrifft die Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses.

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

EZ 1127 - Stammeinlage

Eintragungen im A2-Blatt:

***** A2 *****

- 1 a 2820/1951 Bauplatz (auf) Gst 684
- 2 a 3540/2019 Urkundenhinterlegung hins Gst 684

Im Grundbuch der EZ 1127 ist unter TZ 3540/2019 eine Urkundenhinterlegung hinsichtlich Grundstück 684 eingetragen. Im Grundbuch des Bezirksgericht Floridsdorf ist gemäß Einsichtnahme durch den Sachverständigen am 04.07.2025 keine Urkunde vorhanden.

Gemäß Baurechtsvertrag vom 30.09.2019 Pkt. III ist festgelegt, dass die bestehende Baulichkeit (Superädifikat) in das zu begründende Baurecht übernommen wird. Gemäß Kaufvertrag des Baurechts vom 18.09.2020 ist gemäß Pkt. II das auf der Liegenschaft befindliche Superädifikat in das Baurecht eingebracht (siehe Auszug aus dem Kaufvertrag nachfolgend).

II. KAUFGEGENSTAND | KAUFABREDE

Die Verkäuferin verkauft und übergibt hiermit alle Anteile des Baurechts samt dem in das Baurecht eingebrachte, sich auf der Liegenschaft befindliche Superädifikat, an der Liegenschaft EZ 2182 GB 01603 Donauefeld mit der Grundstücksadresse Anschrift 1210 Wien, Floridusgasse 32 gemäß Punkt I.4. samt allem rechtlichen und physischen Zubehör an die Käuferin und diese kauft und übernimmt die angeführten Anteile am Baurecht, in ihr Eigentum und ihre Berechtigung.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes - Baurecht bis 31.12.2079

Auszug aus dem Baurechtsvertrag vom 30.09.2019:

Das Chorherrenstift Klosterneuburg bestellt als Baurechtsgeber, ADL Immobilienentwicklungs GmbH, FN 514288g als Bauberechtigte am vorangeführten Grundstück ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit vom 01.01.2020 auf die Dauer von 60 Jahren, das ist bis zum 31.12.2079, welches von der Bauberechtigten angenommen wird.-----

Als jährlicher Bauzins wird ab 01.01.2020 der Betrag von € 11.022,80 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.-----

Vergleichswert der Liegenschaft		648.838 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des realen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		648.838 €
Rechte und Lasten		0 €
		648.838 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	649.000 €

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 2182

- Baurecht an EZ 1127 bis 31.12.2079

mit Rechte und Lasten

649.000 €

(in Worten Euro Sechshundertneunundvierzigtausend)

***Der Verkehrswert versteht sich als " geldlastenfreier " Wert
der Liegenschaft EZ 2182 - Baurecht an EZ 1127 bis 31.12.2079
Grundbuch 01603 Donauefeld.***

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).

Ermittlung des Verkehrswertes - Baurecht bei Verlängerung bis 31.12.2119

Auszug aus dem Baurechtsvertrag vom 30.09.2019:

Der Bauberechtigte wird die Option auf Verlängerung des Baurechts auf 100 Jahre gewährt. Der Bauzins beträgt im Fall der Einlösung der Option EUR 17.516,80 jährlich. Der vereinbarte Bauzins wird nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 wertbezogen. Als Ausgangsbasis für die EUR 17.516,80 gilt der VPI Februar 2019. 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.

Vergleichswert der Liegenschaft		724.496 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des realen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		724.496 €
Rechte und Lasten		0 €
		724.496 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	724.000 €

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 2182

- Baurecht an EZ 1127 bei Verlängerung

bis 31.12.2119 mit Rechte und Lasten

724.000 €

(in Worten Euro Siebenhundertvierundzwanzigtausend)

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert
der Liegenschaft EZ 2182 - Baurecht an EZ 1127 bis 31.12.2119
Grundbuch 01603 Donauefeld.**

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 18 Seiten.

25078-1210

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN BEBAUBARE LIEGENSCHAFT mit ABBRUCHOBJEKT - BAURECHT

**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft
(Baurecht bis 31.12.2079 an EZ 1127)**

Grundbuch:	01603 Donaufeld
Einlagezahl:	2182 - Baurecht an EZ 1127
Bezirksgericht:	Floridsdorf
Adresse:	1210 Wien, Floridusgasse 32

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Baurechtsvertrag
Beilage 5	Einreichplan
Beilage 6	Baubewilligung

GRUNDBUCHSAUSZÜGE

Baurechtseinlage

KATASTRALGEMEINDE 01603 Donaufeld
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 2182

Letzte TZ 1343/2025

BAURECHT bis 2079-12-31, Stammeinlage EZ 1127

***** A1 *****

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

a 1945/2021 Kaufvertrag 2020-09-08, Kaufvertrag 2020-09-18, Nachtrag zum
Kaufvertrag vom 08.09.2020 2020-09-17 Eigentumsrecht

b 1343/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-04-17

***** C *****

1 a 3699/2020

REALLAST zur Zahlung Bauzins jährlich EUR 11.022,80 gm P IV
Baurechtsvertrag 2019-09-30 für Chorherrenstift
Klosterneuburg

3 a 2393/2021 Pfandurkunde 2021-03-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.900.000,--
für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)

b gelöscht

4 a 2298/2024 bedingter Zahlungsbefehl 2023-11-23

PFANDRECHT vollstr. EUR 17.434,22
samt 12,58 % Z aus EUR 15.600,-- von 2023-08-27 bis
2024-01-01, 13,08 % Z aus EUR 15.600,-- ab 2024-01-01,
Kosten EUR 1.525,06 samt 4 % Z seit 2023-11-23, Kosten EUR
1.104,12 für
(9 E 3274/24a)

b 4118/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 2182 KG 01603 Donaufeld C-LNR 4
EZ 4570 KG 01660 Kagran C-LNR 4
EZ 4586 KG 01660 Kagran C-LNR 4

5 a 4225/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 38.678,99
4% Z aus EUR 5.819,61 seit 02.01.2022
4% Z aus EUR 6.023,35 seit 02.07.2022
4% Z aus EUR 6.362,91 seit 02.01.2023
4% Z aus EUR 6.681,58 seit 02.07.2023
4% Z aus EUR 6.833,08 seit 02.01.2024
4% Z aus EUR 6.958,46 seit 02.07.2024
Kosten EUR 5.313,98 sowie 4% Z seit 27.09.2024
Antragskosten EUR 1.534,84
für Chorherrenstift Klosterneuburg
(88 E 42/24p)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Stammeinlage

KATASTRALGEMEINDE 01603 Donaufeld
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 1127

Letzte TZ 3699/2020

Stammeinlage für Baurecht bis 2079-12-31, BREZ 2182

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
684	GST-Fläche	680	
	Bauf.(10)	222	
	Gärten(10)	458	Floridusgasse 32

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 2820/1951 Bauplatz (auf) Gst 684
- 2 a 3540/2019 Urkundenhinterlegung hins Gst 684

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Chorherrenstift Klosterneuburg
ADR: Stiftpl. 1 3400
a 1079/1946 Bescheid 1946-11-23 Eigentumsrecht
b 2820/1951 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1033

***** C *****

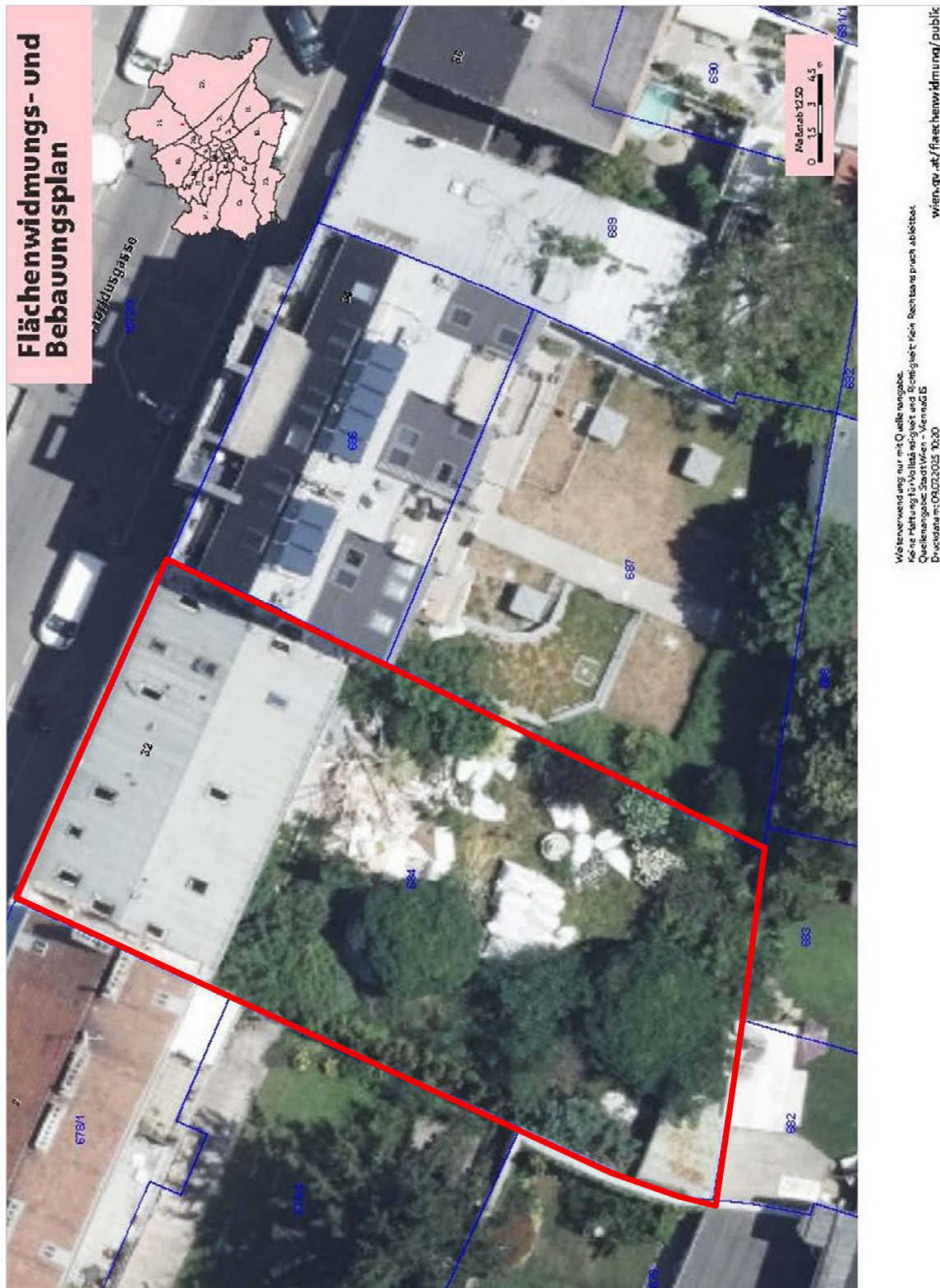
- 1 a 3699/2020
BAURECHT bis 2079-12-31, BREZ 2182

***** HINWEIS *****

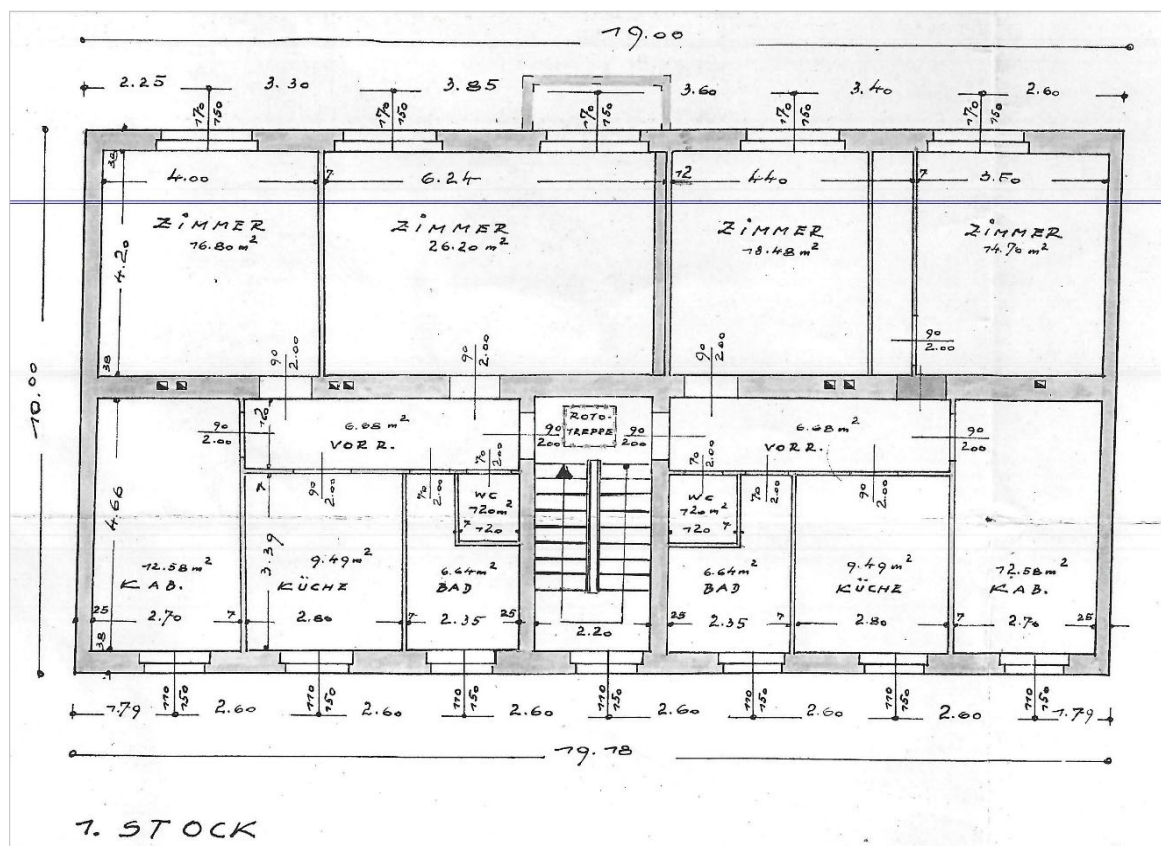
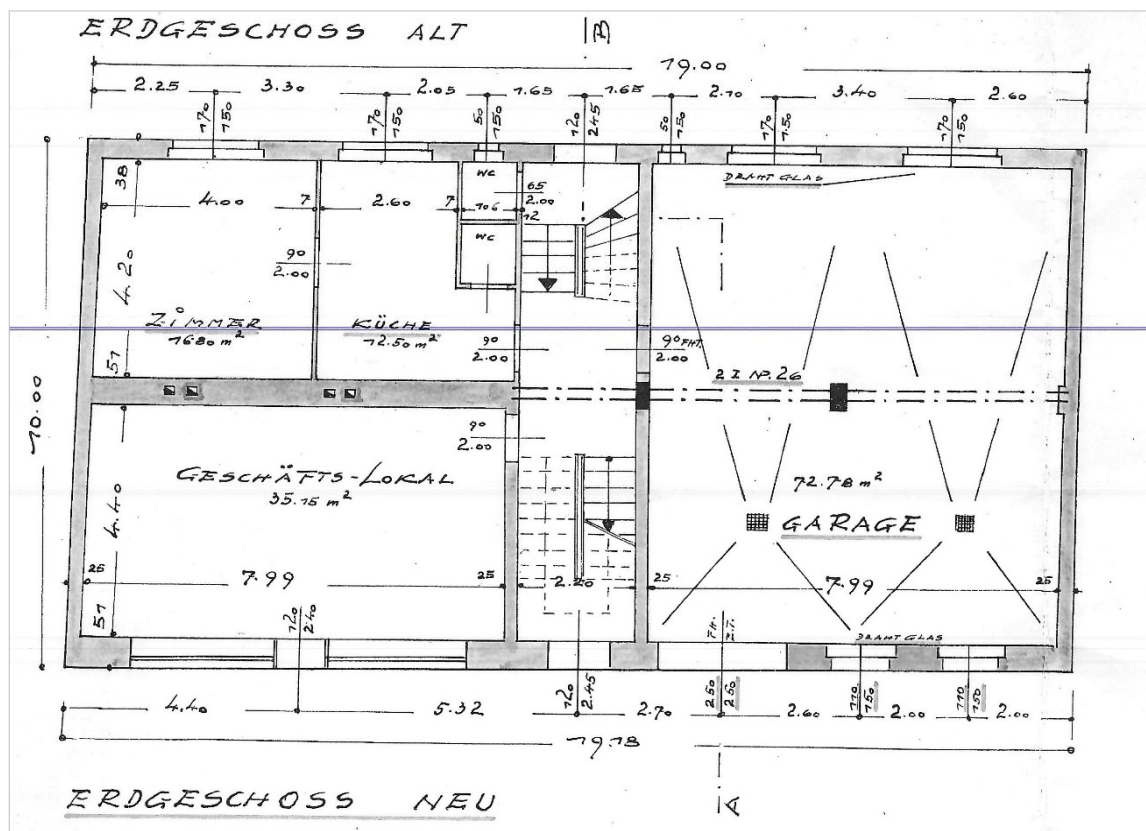
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

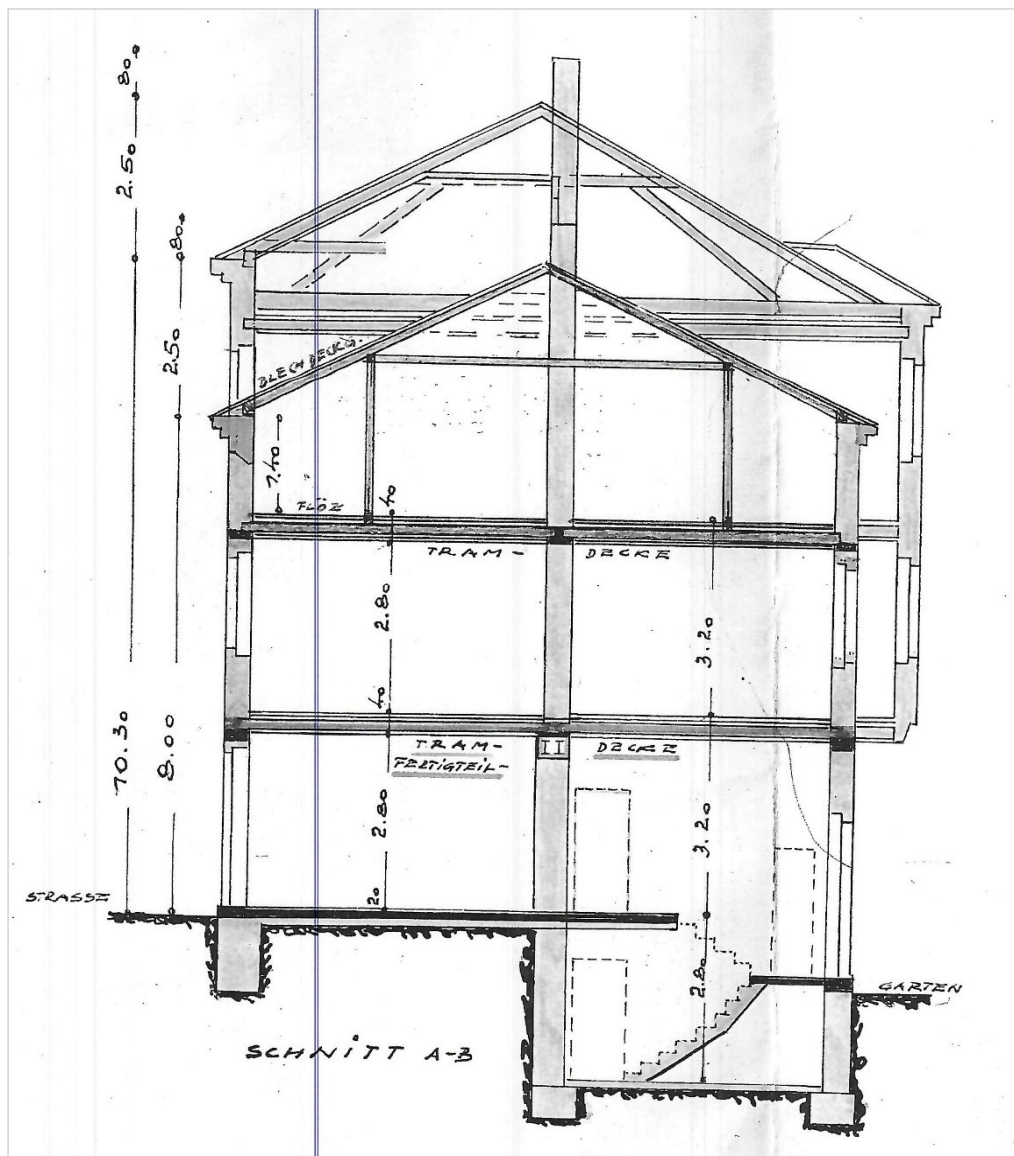
PLANDOKUMENTATION

KATASTER mit Luftbild



PLÄNE ALTBESTAND





FOTODOKUMENTATION







Selbstberechnung gem. § 11 GrEStG

am 26.11.2019

zu ErfNr. 10-285465/2019

vorgenommen und gem. § 13 GrEStG abgeführt

BAURECHTSVERTRAG

WOHNUNG

abgeschlossen zwischen

dem Chorherrenstift Klosterneuburg

Stiftsplatz 1, 3400 Klosterneuburg

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

und

ADL Immobilienentwicklungs GmbH

FN 514288g, HG Wien

vertreten durch den GF DI Jakob Schleger, geb. 21.03.1985

Leonard-Bernstein-Straße 4-6/1/72

1220 Wien

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

wie folgt:

I.

Das Chorherrenstift Klosterneuburg ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1127, KG 01603 Donauefeld, Bezirksgericht Floridsdorf, bestehend aus dem Grundstück

684

EZ. 1127

im Ausmaß von

680 m²

mit der Anschrift 1210 Wien, Floridusgasse 32 und wird intern bezeichnet mit ID 209452 (vormals K.B.: 2-4584), Objekt Nummer 16900.

II.

Das Chorherrenstift Klosterneuburg bestellt als Baurechtsgeber, ADL Immobilienentwicklungs GmbH, FN 514288g als Bauberechtigte am vorangeführten Grundstück ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit vom 01.01.2020 auf die Dauer von 60 Jahren, das ist bis zum 31.12.2079, welches von der Bauberechtigten angenommen wird.-----

Der Bauberechtigten wird die Option auf Verlängerung des Baurechts auf 100 Jahre gewährt. Der Bauzins beträgt im Fall der Einlösung der Option EUR 17.516,80 jährlich. Der vereinbarte Bauzins wird nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 wertbezogen. Als Ausgangsbasis für die EUR 17.516,80 gilt der VPI Februar 2019. 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.

III.

Einvernehmlich wird festgehalten, dass die bestehende Baulichkeit (Superädifikat) in das zu begründende Baurecht übernommen wird. 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 Ent-

sprechung 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 ab 01.01.2020 der Betrag von € 11.022,80 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. -----

Der Bauzins beträgt bis 31.12.2020 € 1.900,18 zuzüglich Wertsicherung.-----

Der Mindestbauzins beträgt € 1,54 pro m² 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 Veräußerungserlös zu. -----

Dem Baurechtsgeber 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. 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 Zeit-

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 erteilen Frau Rechtsanwältin Mag. Marlene Krüger, LL.M., geb. 26.04.1984, Reisnerstraße 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 parteiwillenkon-

formen 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.

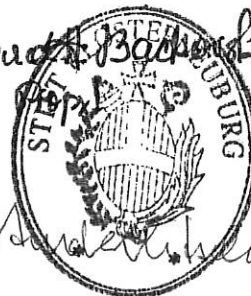
Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit hinsichtlich des Baurechtsgebers der Genehmigung durch das Erzbischöfliche Ordinariat in Wien.-----

Wien, am 4. September 2019

Klosterneuburg, am: 17. Sep. 2019


ADL Immobilienentwicklungs GmbH

+ Bernhard Bachner



Benno G. Sander

Stiftsdechant u. das Kapitel

Zahl 401/19 HK

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 bürgerliche Eintragung dieses Vertrages kirchlicherseits kein Anstand obwaltet, und dass der/die unterzeichnete/n Vertreter/in Für das Chorherrenstift Klosterneuburg
(auch Stift Klosterneuburg)
zum Abschluss dieses Rechtsgeschäftes berufen war.

Wien, am

30.9.2019



Generalvikar


Notar

B.R.ZI. 3307/2019

Die Echtheit der vorstehenden Zeichnung der **ADL Immobilienentwicklungs GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1220 Wien Leonard-Bernstein-Straße 4-6/1 Tür 72, durch Herrn **Diplomingenieur Jakob SCHLEGER**, geboren am 21. (einundzwanzigsten) März 1985 (neunzehnhundertfünfundachtzig), wird hiermit bestätigt.-----

Aufgrund meiner heutigen, im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich weiters gemäß § 89 a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung, dass Herr Diplomingenieur Jakob SCHLEGER am heutigen Tage berechtigt ist, die vorgenannte, im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 514288 g eingetragene ADL Immobilienentwicklungs GmbH als Geschäftsführer selbstständig zu zeichnen und zu vertreten. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, den Inhalt der Urkunde zu kennen und die Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am vierten September zweitausendneunzehn.-----

Gebühr EUR 14,30 entrichtet.



[Handwritten Signature]
Dr. Sonja TADES
öffentl. Notar

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

B.R.Zl.: 694/19:

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften der Vertreter des Chorherrenstiftes Klosterneuburg (auch Stift Klosterneuburg), 3400 Klosterneuburg, Stiftsplatz 1, -----

a) des hochwürdigsten Herrn Propst **Bernhard H. Backovsky** und ----

b) des hochwürdigen Herrn Stiftsdechant **Benno G. Anderlitschka**.

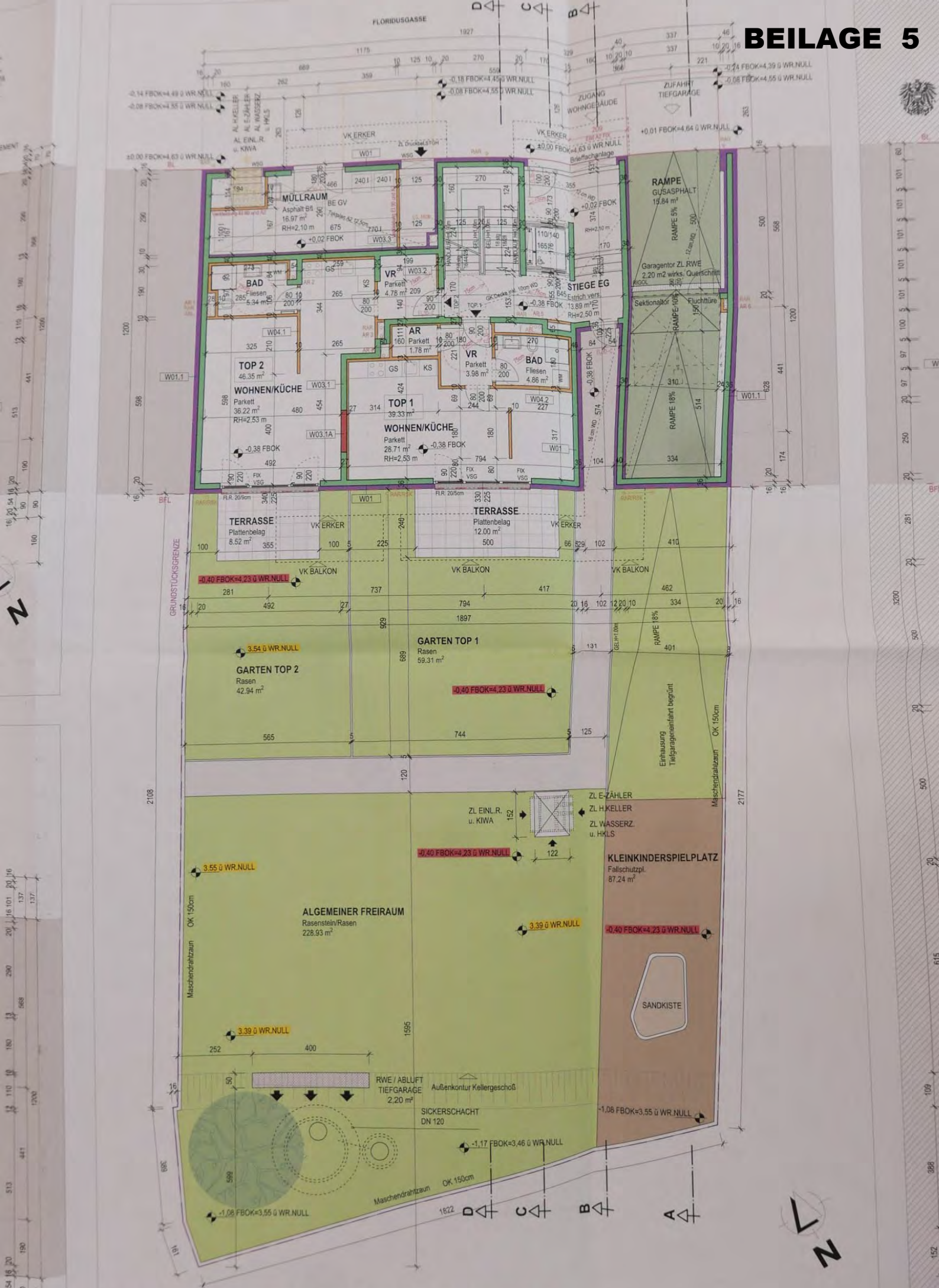
Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

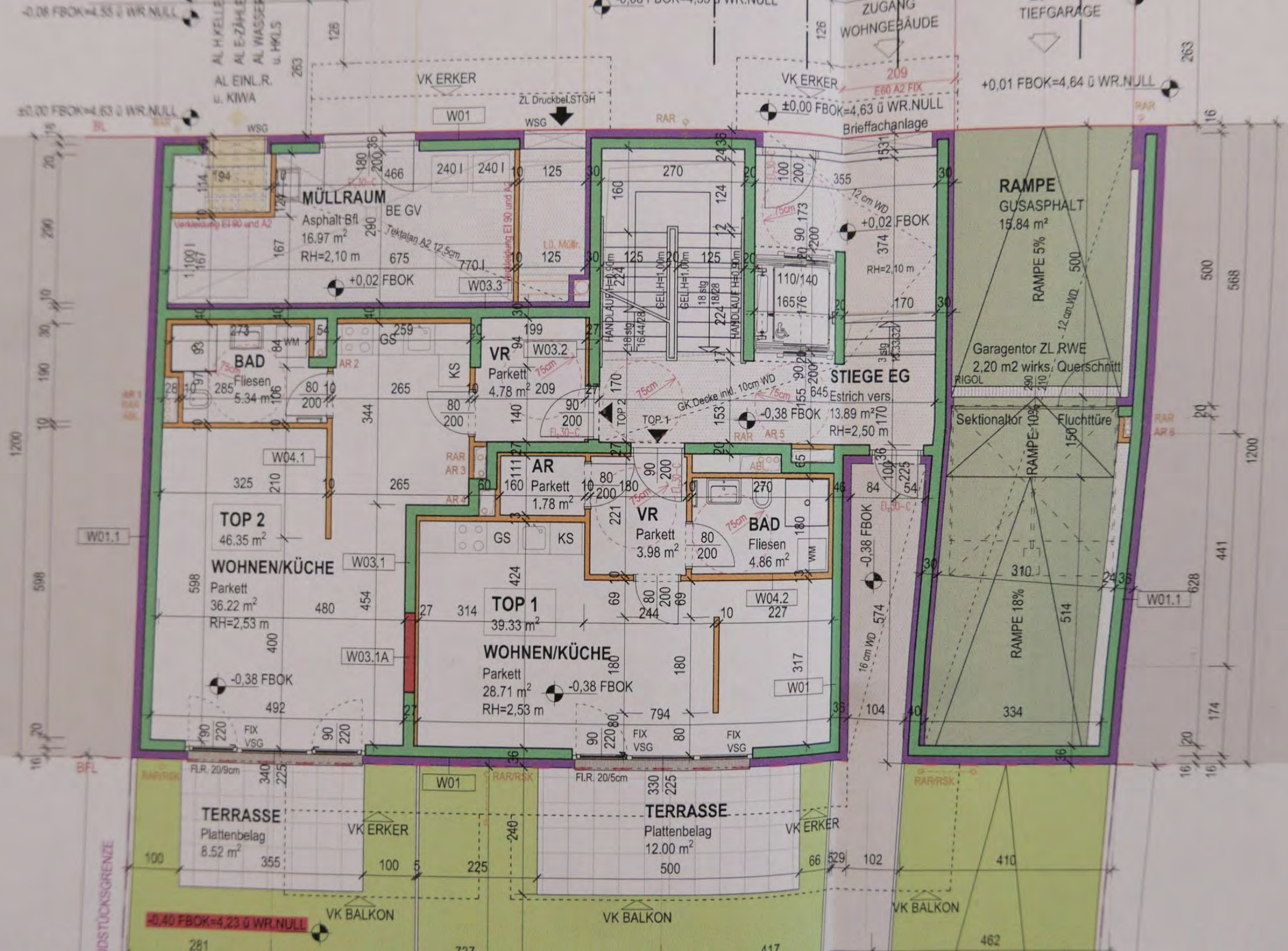
Klosterneuburg, am 17.09.2019 (siebzehnten September zweitausendneunzehn). -----

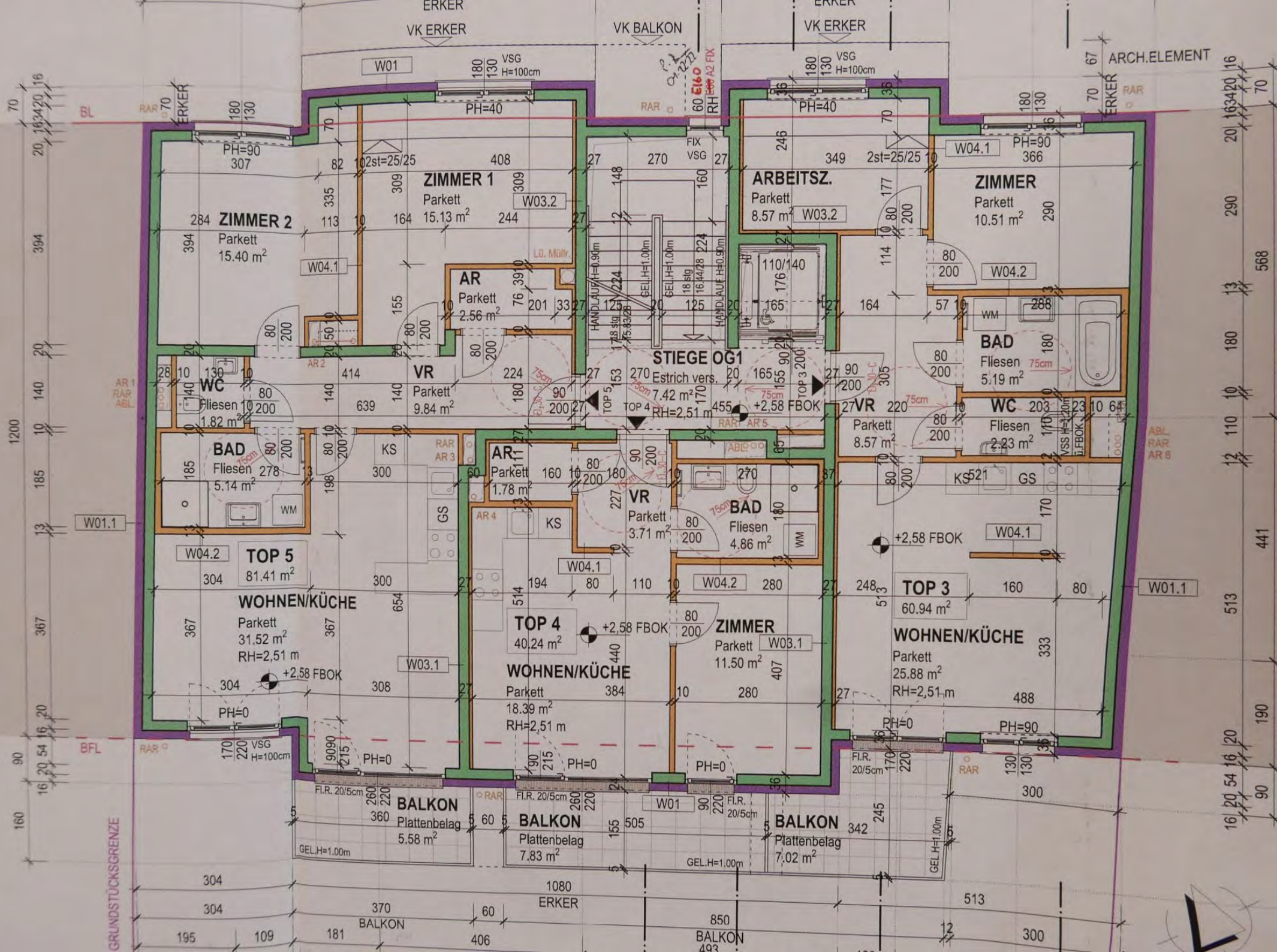


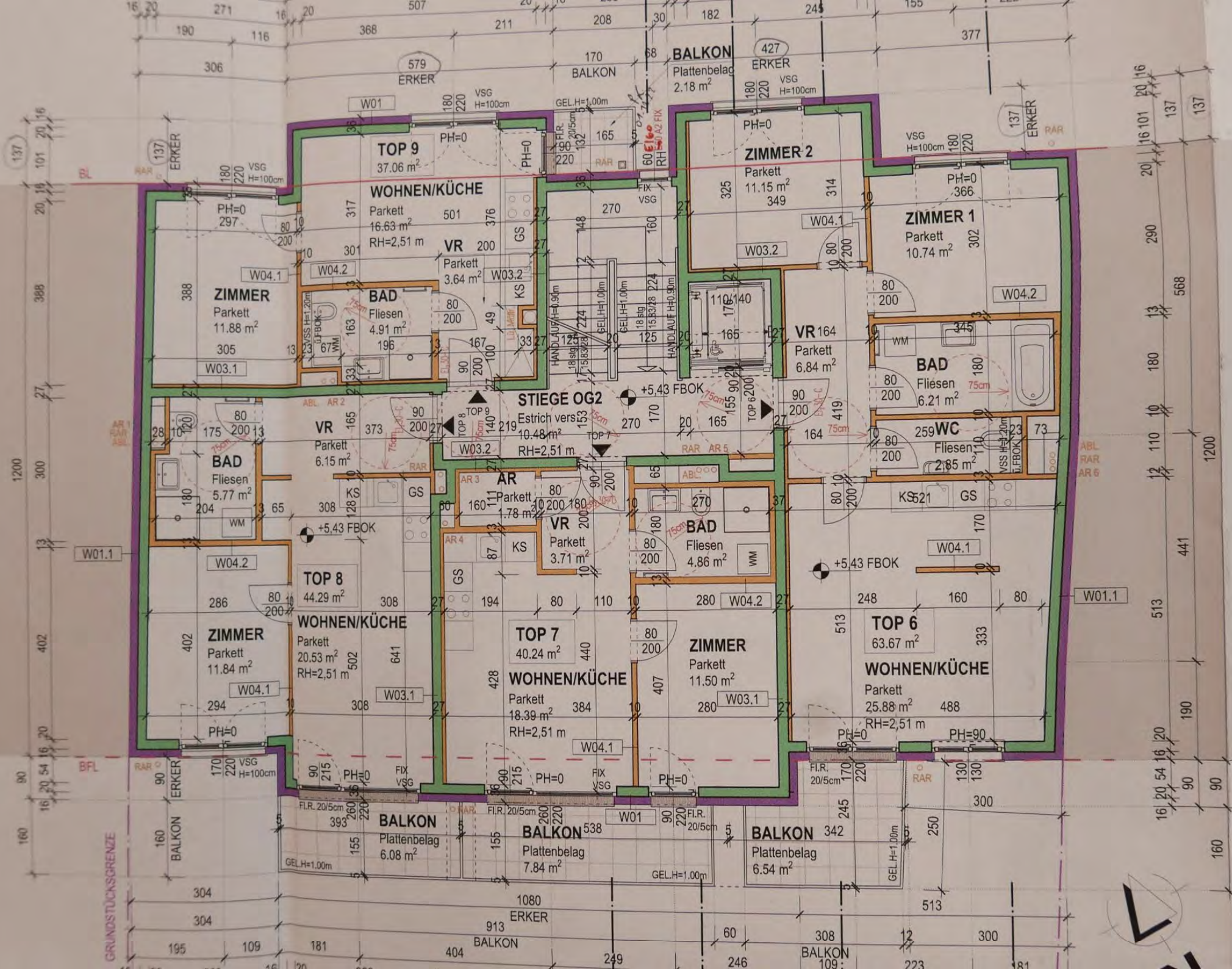
Martin Lüftner
öffentlicher Notar

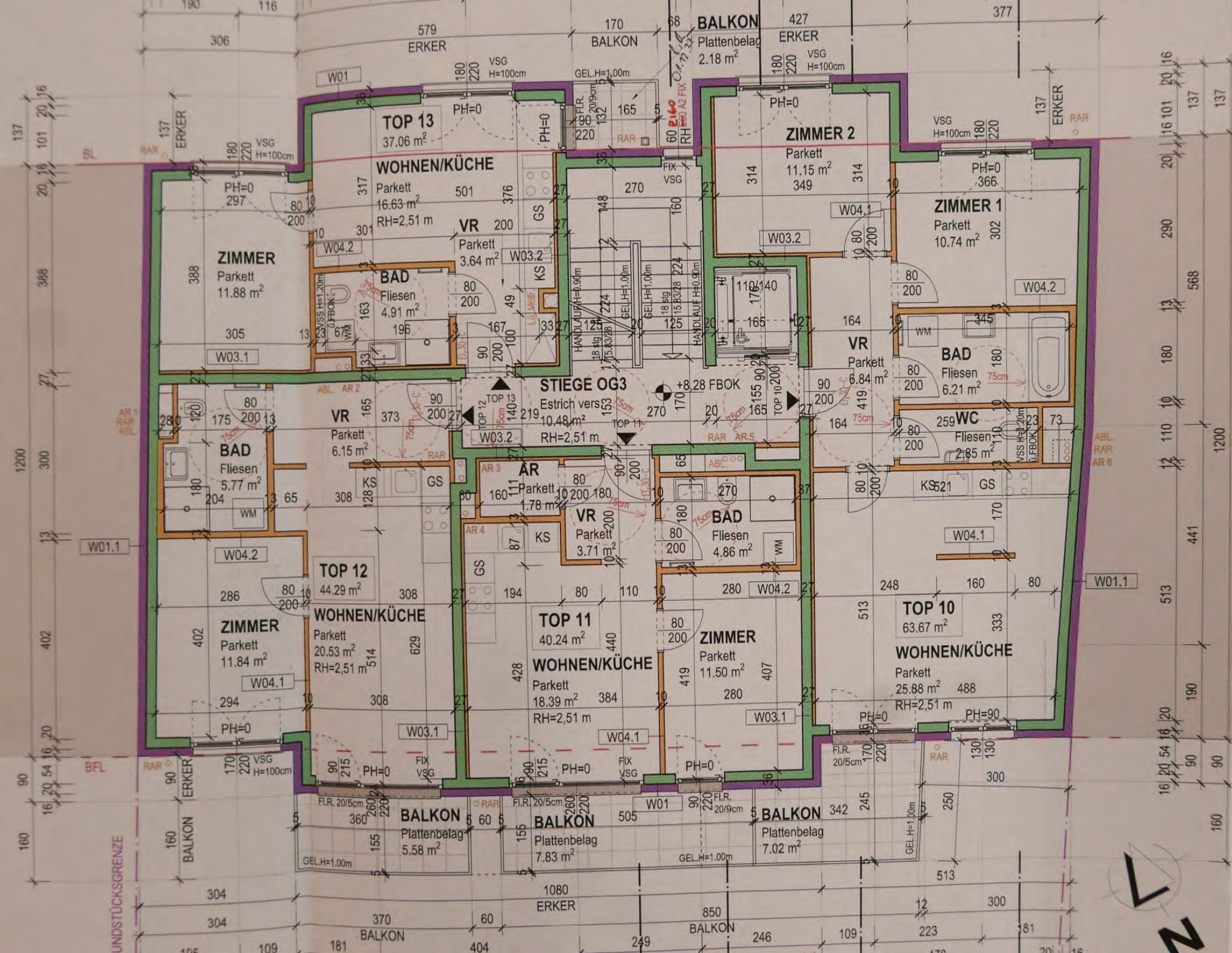


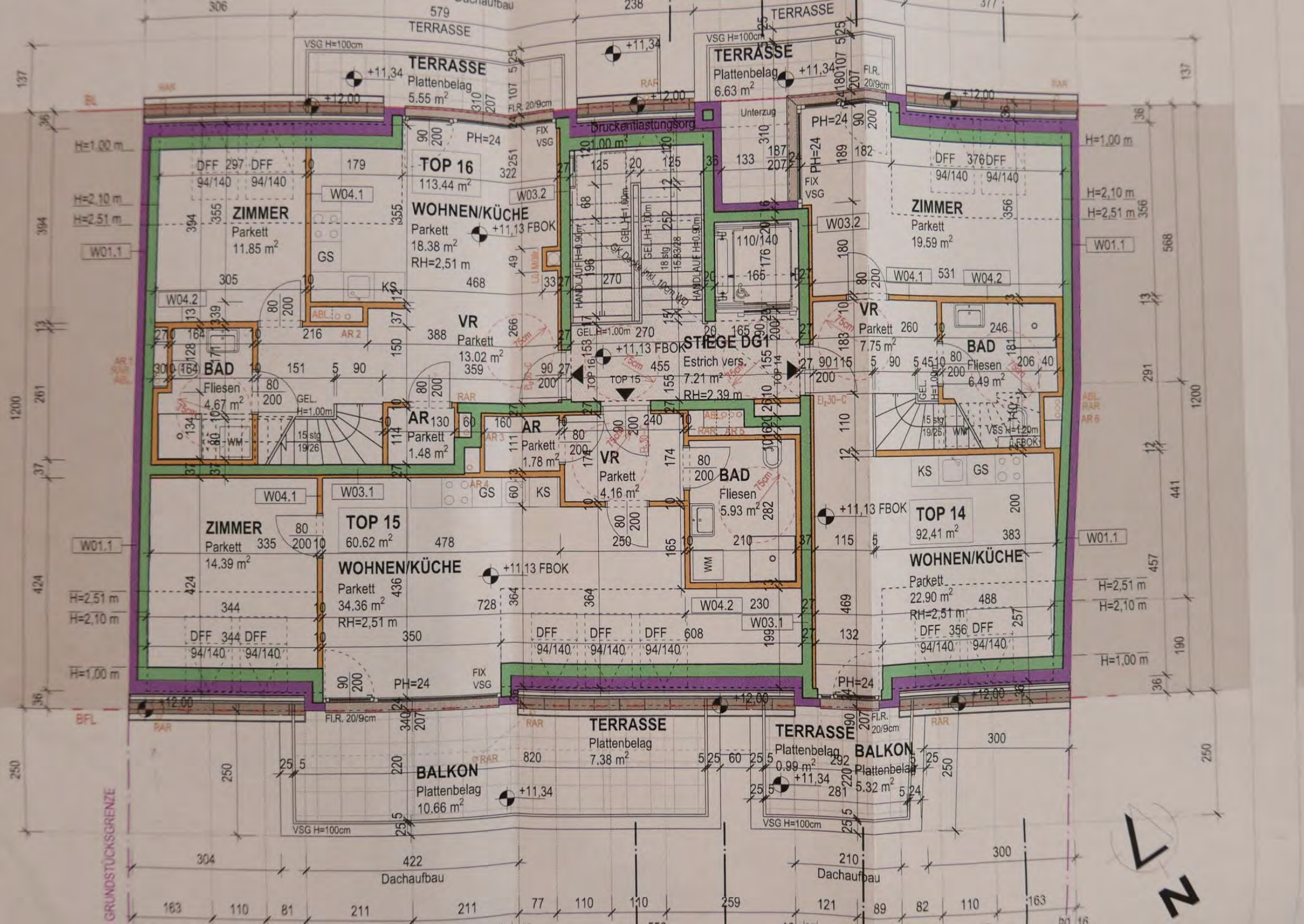


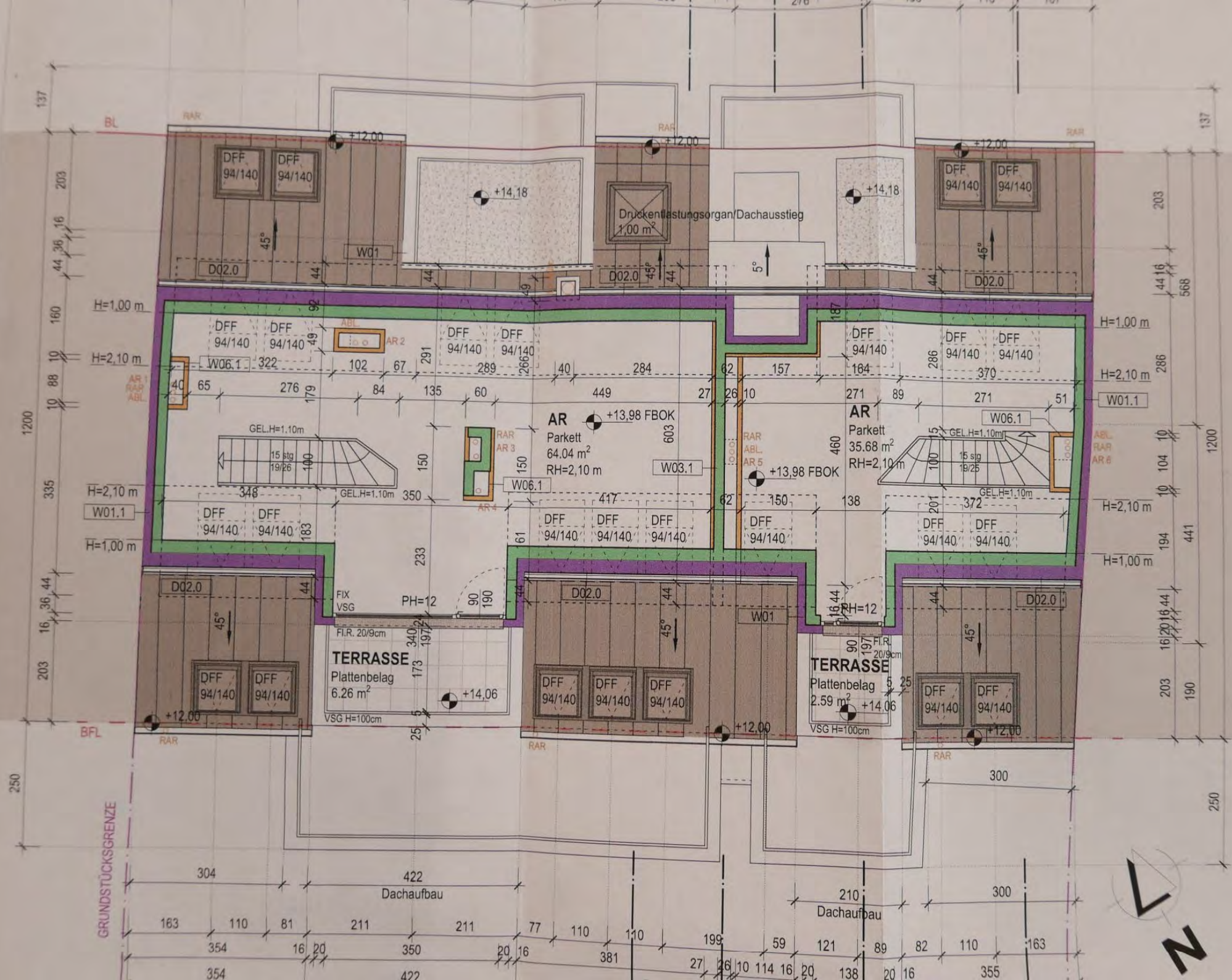








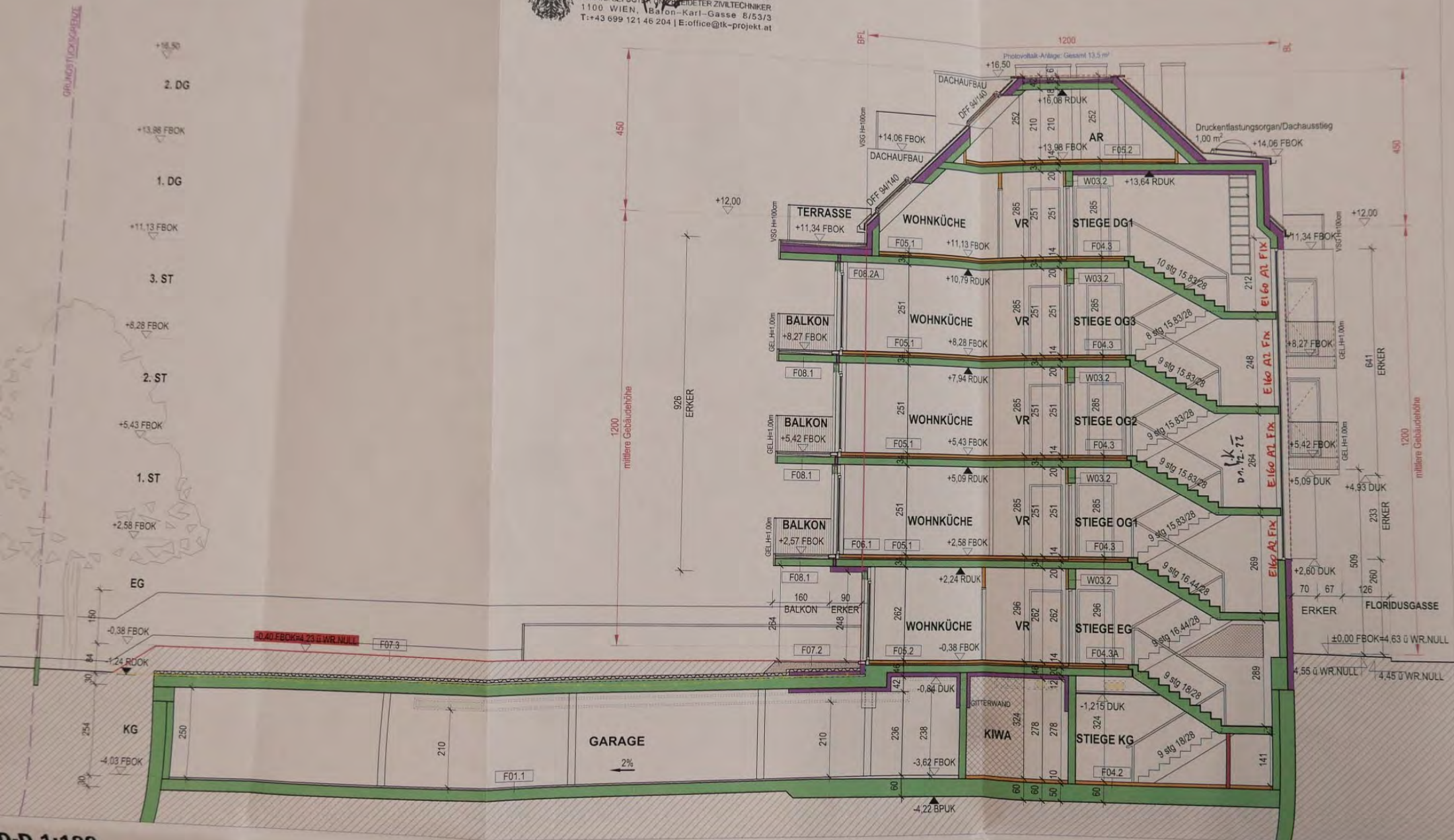




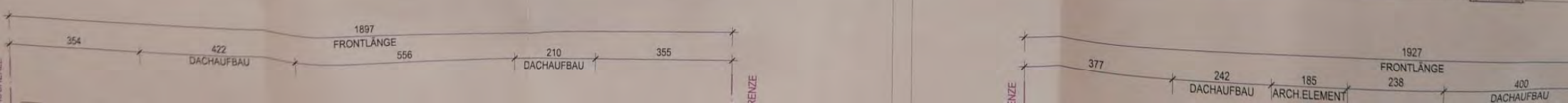
1:100



Erklärung 01.11.22
ARCHITEKT DIPL.-ING. TAMÁS KISS
STAATL. BEFUGT. UND ZUSÄTZLICH BEFUGT. FÜR INGENIEURWESEN
1100 WIEN, Floridsburggasse 8/5/3
T: +43 699 121 46 204 | E: office@tk-projekt.at



D-D 1:100





BEILAGE 6

21. Bezirk, Floridusgasse ONr. 32
Gst.Nr. 684 in
EZ 1127 der Kat. Gem. Donaufeld
BREZ 2182

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.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/1030793-2021-1	DI Jaikner	01/4000-37452	Wien, 30. Nov. 2022

- I.) Errichtung eines Wohngebäudes
Herstellung einer Versickerungsanlage
- I.I.) Baubewilligung
- I.II.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt
- II.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach
der Straßenverkehrsordnung
- III.) Gebrauchsabgabe

B E S C H E I D

I.I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 54 BO, § 83 Abs. 2 sowie 3 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es wird ein voll unterkellertes, dreistöckiges Wohngebäudes mit zwei Dachgeschossen entlang der Baulinie an der Floridusgasse in geschlossener Bauweise errichtet. Weiters wird in Teilbereichen eine geringfügige Änderung der Höhenlage des Bauplatzes vorgenommen.

Das Wohngebäude soll insgesamt 16 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 9 KFZ-Stellplätzen und die erforderlichen Neben- und Haustechnikräume beinhalten. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich an der Floridusgasse im Nahbereich der linken Grundgrenze. Die Brandrauchentlüftung, der Wärmeabzug und die CO-Entlüftung der eingeschossigen Tiefgarage erfolgen natürlich über Zu- und Abluftöffnungen.

Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt durch ein Treppenhaus mit einem behindertengerechten Personenaufzug ohne gesonderten Triebwerksraum in einem Stahlbetonschacht mit Haltestellen vom Kellergeschoss bis zum 1. Dachgeschoss. Die Baulichkeit wird in der Schadensfolgeklasse CC2 gemäß ÖNORM B 1990-1 ausgeführt. Auf dem Flachdach wird eine Photovoltaikanlage angebracht.

Die Beheizung der Aufenthaltsräume erfolgt durch eine Luft-Wärmepumpe, die nicht Bestandteil dieser Bewilligung ist. Die Schmutzwässer und die Niederschlagswässer der Dachflächen werden in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Floridusgasse eingeleitet. Die Niederschlagswässer der unterbauten Freiflächen werden auf dem eigenen Bauplatz in einen Sickerschacht zur Versickerung gebracht. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das städtische Netz.

Im Kellergeschoss des Gebäudes befindet sich ein Großteil der Gemeinschaftseinrichtungen wie der Fahrradabstellraum in der Garage und der Kinderwagenabstellraum. Die Einlagerungsräume werden ebenfalls im Kellergeschoss eingebaut. Der Abfallsammelraum wird im Erdgeschoss neben dem Hauszugang untergebracht.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 119 Abs. 6 BO wird auf der Liegenschaft im Innenhof ein Kleinkinderspielfeld im Ausmaß von 87 m² angelegt. Den beiden Erdgeschosswohnungen werden Eigengärten zugeordnet. Die allgemeinen Freiräume werden gärtnerisch ausgestaltet.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 9 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

- Sämtliche 9 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

Der zwingenden Vorschrift des § 118 Abs. 3 BO zum Einsatz solarer Energieträger wird zur Gänze entsprochen.

I.II.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

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

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

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber 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 Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in 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 Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.
- 4.) Der/Die Prüfingenieur/in 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 PrüfingenieurInnen 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 PrüfingenieurIn und den/die BauführerIn im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen.
- 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, sowie die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen aufzulegen. Weiters sind gemäß § 127 Abs. 2 BO die Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.

10.) Hinsichtlich des Brandschutzes wird bedungen:

1. Ansteuerung von brandschutztechnischen Einrichtungen
 - 1.1. Die Ansteuerung der Druckbelüftungsanlage (DBA) bzw. sonstiger Brandschutzeinrichtungen muss über Rauchmelder gemäß ÖNORM EN 54-7 erfolgen.
 - 1.2. Durch die Rauchmelder gemäß ÖNORM EN 54-7 sind mindestens folgende Steuerungen automatisch durchzuführen:
 - Aktivierung der Druckbelüftungsanlage
 - Schließen der motorgesteuerten Brandschutzklappen und Abschaltung von Lüftungen des der Melderauslösung zugeordneten Brandabschnittes ausgenommen Ganglüftungen
 - Schließen brandabschnittsbildender Abschlüsse
 - Durchführung der Befreiungsfahrten von Aufzügen, die nicht als Feuerwehraufzüge ausgeführt sind
 - Entriegelung von Sperren im Zuge von Fluchtwegen und/oder Feuerwehruzugängen (z.B. Zutrittskontrollsysteme)
 - 1.3. Die angesteuerten Brandschutzeinrichtungen ist/sind vor seiner Inbetriebnahme und nach wesentlichen Änderungen von einer zur Abnahme befugten Stelle überprüfen zu lassen. In diese Funktionsüberprüfung sind ebenso sämtliche von den Rauchmeldern angesteuerten Brandschutzeinrichtungen mit einzubeziehen.
 - 1.4. Die Ansteuerung der Brandschutzeinrichtungen muss durch wiederkehrende Instandhaltungen/Wartungen mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten nachweisbar gewartet und erforderlichenfalls instandgesetzt werden.
 - 1.5. Die Ansteuerung der Brandschutzeinrichtungen muss durch wiederkehrende Prüfungen (Revision) mindestens einmal alle 2 Jahre, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einer zur Abnahme befugten Stelle nachweisbar überprüft werden.
 - 1.6. Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung, wiederkehrende Instandhaltung/Wartung und wiederkehrende Prüfungen (Revisionen) der Druckbelüftungsanlage einschließlich der Ansteuerung der Brandschutzeinrichtungen zur Aktivierung sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
 - 1.7. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Ansteuerung der Brandschutzeinrichtungen müssen unverzüglich behoben werden.
2. Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)
 - 2.1. 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.
 - 2.2. 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.

3. Druckbelüftungsanlage (DBA) gemäß TRVB 112
 - 3.1. Die im Treppenhaus vorgesehene Druckbelüftungsanlage (DBA) im "Aufenthaltskonzept" ist gemäß TRVB 112 zu errichten und zu betreiben.
 - 3.2. Die Druckbelüftungsanlage ist vor ihrer Inbetriebnahme, nach wesentlichen Änderungen oder Erweiterungen von einer zur Abnahme befugten Stelle hinsichtlich Übereinstimmung mit der TRVB 112 nachweisbar überprüfen zu lassen.
 - 3.3. Die Druckbelüftungsanlage ist entsprechend der Herstellerangaben, jedoch mindestens einmal jährlich durch eine Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.
 - 3.4. Die Druckbelüftungsanlage ist mindestens einmal alle 2 Jahre nachweisbar einer Revision durch eine zur Abnahme befugten Stelle zu unterziehen.
 - 3.5. Die Druckbelüftungsanlage muss nachweisbar regelmäßigen Eigenkontrollen gemäß TRVB 112 durch geeignetes und hierfür zuständiges Personal des Betreibers unterzogen werden.
 - 3.6. Über die Abnahmeprüfung und wiederkehrende Prüfung (Revision) der Druckbelüftungsanlage sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
 - 3.7. Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Revision) und Eigenüberprüfung der Druckbelüftungsanlage sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
 - 3.8. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Druckbelüftungsanlage müssen unverzüglich behoben werden.
4. PV-Anlage

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 Feuerwehrschrüsseltresors versperrt zu halten.

11.) Schauseitenverkleidungen dürfen keine kraftschlüssige Verbindung mit der Gehsteigkonstruktion aufweisen. Schauseitenverkleidungen sind entweder durchgängig bis zum Unterbauplanum Gehsteig herzustellen oder es ist ein Abstand zwischen Oberkante Gehsteig und Unterkante der Schauseitenverkleidung von mindest 15 cm einzuhalten.

12.) Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt wird bedungen:

Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Floridusgasse

- 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.

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

4 cm dicker geriffelter Gussasphalt (MA 4, 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 18/20 cm großen Granitrandsteinen herzustellen.

- d. Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.

13.) Hinsichtlich des Aufzuges wird bedungen:

1. Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften. Die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.
2. 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.
3. 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.
4. Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 in Verbindung mit ÖNORM B 2474 auszustatten. Für die Auslösung ist eine manuelle Rücksendeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszuführen; sofern jedoch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder Melder gemäß ÖNORM EN 54-7 in Verbindung mit einer Druckbelüftungsanlage (DBA) vorhanden sind, hat die Auslösung durch Anliegen eines Branderkennungssignals dieser Einrichtungen automatisch zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den jeweiligen Fahrkorb bei Anliegen eines Branderkennungssignals in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene) und setzt den jeweiligen Antrieb still.
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.) Die Sickeranlagen sind gemäß ÖNORM B 2506 (Teile 1 bis 3) zu planen/bemessen, auszuführen und zu erhalten.
- 15.) Auf den in die Sickeranlagen entwässerten Flächen dürfen keine Reinigungsmittel und im Zuge des Winterdienstes keine natrium-, halogenid- und stickstoffhaltigen Auftaumittel verwendet werden.

- 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 von ZiviltechnikerInnen 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 Prüfsingenieur/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;
 - Überwachungsbericht bzw. Inspektionsbericht einer zur Abnahme befugten Stelle
 - über die Wirksamkeit der Druckbelüftung des Treppenhauses auf Grund einer durchgeführten Messung, wobei die Anforderungen der TRVB 112 zu entnehmen sind;
 - 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.

II.) Gebrauchserlaubnis und Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung

Unter einem wird der Bauwerberin nach dem Gebrauchsabgabegesetz 1966 (GAG) die Erlaubnis erteilt, den über öffentlichem Grund befindlichen Luftraum durch

an der Front Floridusgasse

- einen Erker im 1. Stock in der linken Gebäudehälfte mit einem Vorsprung von 0,70 m, einer Länge von 4,27 m (Fläche: 2,99 m²) und einem Bodenabstand von 2,60 m und
- einen Erker im 1. Stock in der rechten Gebäudehälfte mit einem Vorsprung von 0,70 m, einer Länge von 5,79 m (Fläche: 4,05 m²) und einem Bodenabstand von 2,60 m und
- eine Erkeranlage vom 2. Stock bis zum 3. Stock in der linken Gebäudehälfte mit einem Vorsprung von 1,37 m, einer Länge von 4,27 m (Fläche: 5,85 m²) und
- eine Erkeranlage vom 2. Stock bis zum 3. Stock in der rechten Gebäudehälfte mit einem Vorsprung von 1,37 m, einer Länge von 5,79 m (Fläche: 7,93 m²) und
- je einen Balkon im 2. Stock und 3. Stock im Bereich des Treppenhauses mit einem Vorsprung von 1,37 m, einer Länge von 1,70 m (Fläche: 2,33 m²) und einem Bodenabstand von 5,09 m und
- drei Regenabfallrohre vor der Baulinie,

benützen zu dürfen.

Gleichzeitig wird gemäß § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO) die Bewilligung zur Benützung der Straße, bzw. des darüber befindlichen, für die Sicherheit des Straßenverkehrs in Betracht kommenden Luftraumes, für die oben angeführten näher bezeichneten Gegenstände erteilt.

III.) Gebrauchsabgabe

Für die Erlaubnis zum Gebrauch des öffentlichen Grundes bzw. des darüber befindlichen Luftraumes wird eine

- einmalige Gebrauchsabgabe von EUR 3.364,20 und
- eine jährliche Gebrauchsabgabe von EUR 25,80 und

festgesetzt.

Für Bauteile, die in Anlage 1 des GAG fallen, ist keine Gebrauchsabgabe zu entrichten.

Die Einzahlung der einmaligen Abgabe bzw. der jährlichen Abgabe für das laufende Abgabengjahr hat binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides mittels nachfolgendem Zahlschein zu erfolgen. In Hinkunft ist die festgesetzte Jahresabgabe, für jedes Abgabengjahr im Vorhinein bis zum 31. Jänner eines jeden Jahres einzuzahlen.

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 Balkone vor der Baulinie an der Front Floridusgasse dürfen im Sinne des § 83 Abs. 3 BO gegen Widerruf errichtet werden.

Die Bedingungen betreffend der Gehsteigherstellung und der Gehsteigauf- und -überfahrt wurden auf Grund der Bauordnung für Wien § 54 Absatz 9 und 13 und der Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBl.Nr. 14/1981, i.d.g.F., vorgeschrieben.

Die Abgabeberechnung ergibt sich gemäß Tarif A Post 3 und Tarif B Post 8 des Gebrauchsabgabengesetzes 1966, LGBl. 20/1966, in der geltenden Fassung, LGBl. 44/2021, i.V.m. der Kundmachung vom 18.11.2021 im Amtsblatt der Stadt Wien über die Valorisierung der Tarife.

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

zu Abschnitt I.) und II.) dieses Bescheides:

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.

zu Abschnitt III.) dieses Bescheides (Gebrauchsabgabe):

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

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, die Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung zu enthalten.

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 telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.

H i n w e i s a u f R e c h t s v o r s c h r i f t e n

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 Staubbelästigung 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 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 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 anzusuchen ist.

Für kraftbetriebene Türen und Tore von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, deren Nutzfläche größer als 250 m² ist, ist gemäß § 7 WGarG 2008 vor der ersten Inbetriebnahme eine Abnahmeprüfung durch eine/n Berechtigte/n gemäß § 15 WGarG 2008 durchzuführen. Weiters sind alle zwei Jahre regelmäßige Überprüfungen durch eine/n Berechtigte/n gemäß § 15 durchzuführen. Diese Überprüfungspflicht besteht auch für bestehende kraftbetriebene Türen und Tore (§ 62 Abs. 8 WGarG 2008).

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.

Mit Rechtskraft dieses Bescheides ist die mit Bescheid vom 11.11.2005, Zl. MA 28 – G-27634/05 genehmigte, nicht mehr benutzte Gehsteigauf- und -überfahrt zu beseitigen.

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 Liegenschaft bereits ein den Vorschriften entsprechender Gehsteig liegt. Gehsteige, die jedoch nicht in allen Belangen, also z.B. nicht hinsichtlich der Bauart (Aufbau, Belag, Randsteine) der Gehsteigverordnung entsprechen, können nicht in die Erhaltung der Gemeinde Wien (§ 54 Abs. 11 BO) übernommen werden. In diesem Fall wäre Kontakt mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) aufzunehmen.

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.

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.

Jedem Eigentümer bzw. jeder Eigentümerin der Liegenschaft obliegt die dauernde Instandhaltung der Auffahrt und der Überfahrt.

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

Bezüglich der eventuellen Festlegung bzw. Anpassung von Fahrbahnmarkierungen ist die MA 46, Niederhofstraße 21-23, 1120 Wien zu kontaktieren. Nähere Informationen können im Internet unter (wien.gv.at/amtshelfer/verkehr/organisation/verkehrsflaeche/bodenmarkierungen.html) abgerufen werden.

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.

Das Objekt Ihres Bauansuchens liegt in einem Gebiet hoher Grundwasserstände. Bauliche Maßnahmen, die alleine in der Verantwortung der BauherrInnen oder seiner/ihrer AuftragnehmerInnen liegen, wie etwa die Ausführung des Kellers in Dichtbetonbauweise, die erhöhte Anordnung oder der gänzliche Verzicht auf ein Kellergeschoss, sind die einzigen wirkungsvollen Maßnahmen gegen hohe Grundwasserstände. Wir empfehlen Ihnen daher die örtlichen Grundwasserverhältnisse zu erkunden, sowie die langjährige Grundwassersituation zu erfragen. Auskünfte über die langjährige Grundwassersituation werden seitens der ExpertInnen der Stadt Wien (MA 45 – Wiener Gewässer, Wilhelminenstraße 93, 1160 Wien oder post@ma45.wien.gv.at) erteilt.

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 wurde 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) vorzunehmen.

Ergeht an: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Wollersberger
Oberstadtbaurat