



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11142 Stockerau
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 171

Letzte TZ 3346/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.98/1	GST-Fläche	977	
	Bauf.(10)	787	
	Bauf.(20)	190	Kirchengasse 2 Hauptstraße 16 Bahnhofstraße 1

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

1 a 3108/1988 1983/1990 Unterschutzstellung des Hauses Hauptstr. 16 auf Gst
.98/1 .98/2

7 a 312/1996 Grunddienstbarkeit für Gst .98/1 an Gst .98/2

8 a gelöscht

***** B *****

46 ANTEIL: 1/1

VIE Portfolio D 20-09 Immobilien GmbH (FN 454987z)

ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090

a 78/2017 IM RANG 6849/2016 Kaufvertrag 2016-11-24 Eigentumsrecht

c gelöscht

***** C *****

2 a 920/1988 1983/1990

DIENSTBARKEIT der Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer
der Gst .98/1 und .98/2, die auf diesen Grundstücken
befindlichen Gebäude nur im Sinne des Denkmalschutzgesetzes
zu renovieren gemäß Kaufvertrag 1987-10-05 zugunsten
Stadtgemeinde Stockerau

4 a 312/1996

DIENSTBARKEIT gem. Vertrag vom 13.9.1995

a) des Fensterrechtes

b) die Verpflichtung, eine Mauer nur im bisherigen Abstand
zum Gst .98/2 zu errichten

c) das Recht unter Gst .98/1 einen Kanalstrang zu führen

d) das Recht des Zuganges zum GST .98/2 über Gst .98/1

e) das Recht, das Gst .98/2 über Gst .98/1 hins. der
Müllabfuhr zu entsorgen für Gst .98/2

14 a 78/2017 Pfandurkunde 2016-12-21

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.800.000,--

für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen

(FN 49470a)

b 3329/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe

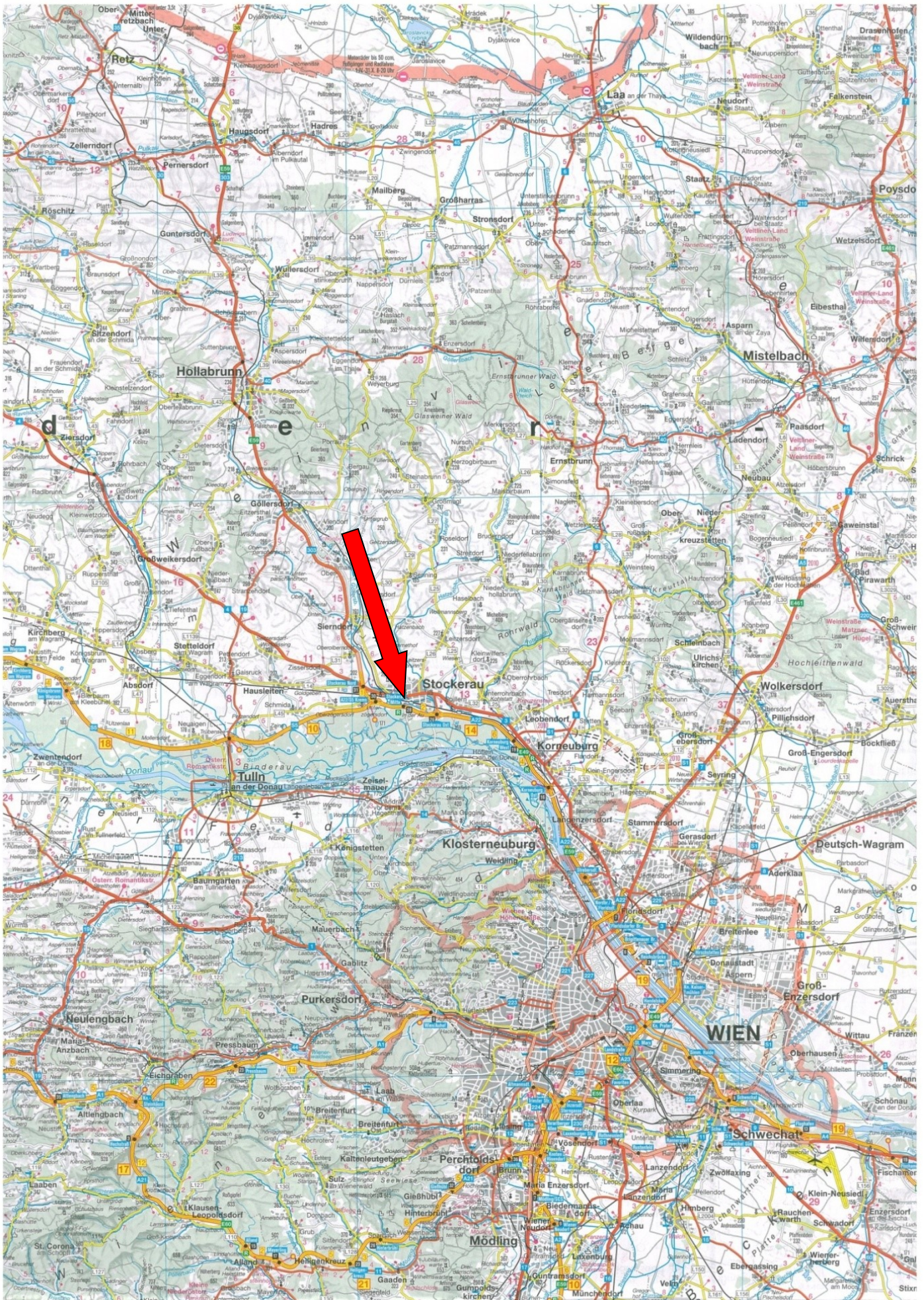
C-LNR 17

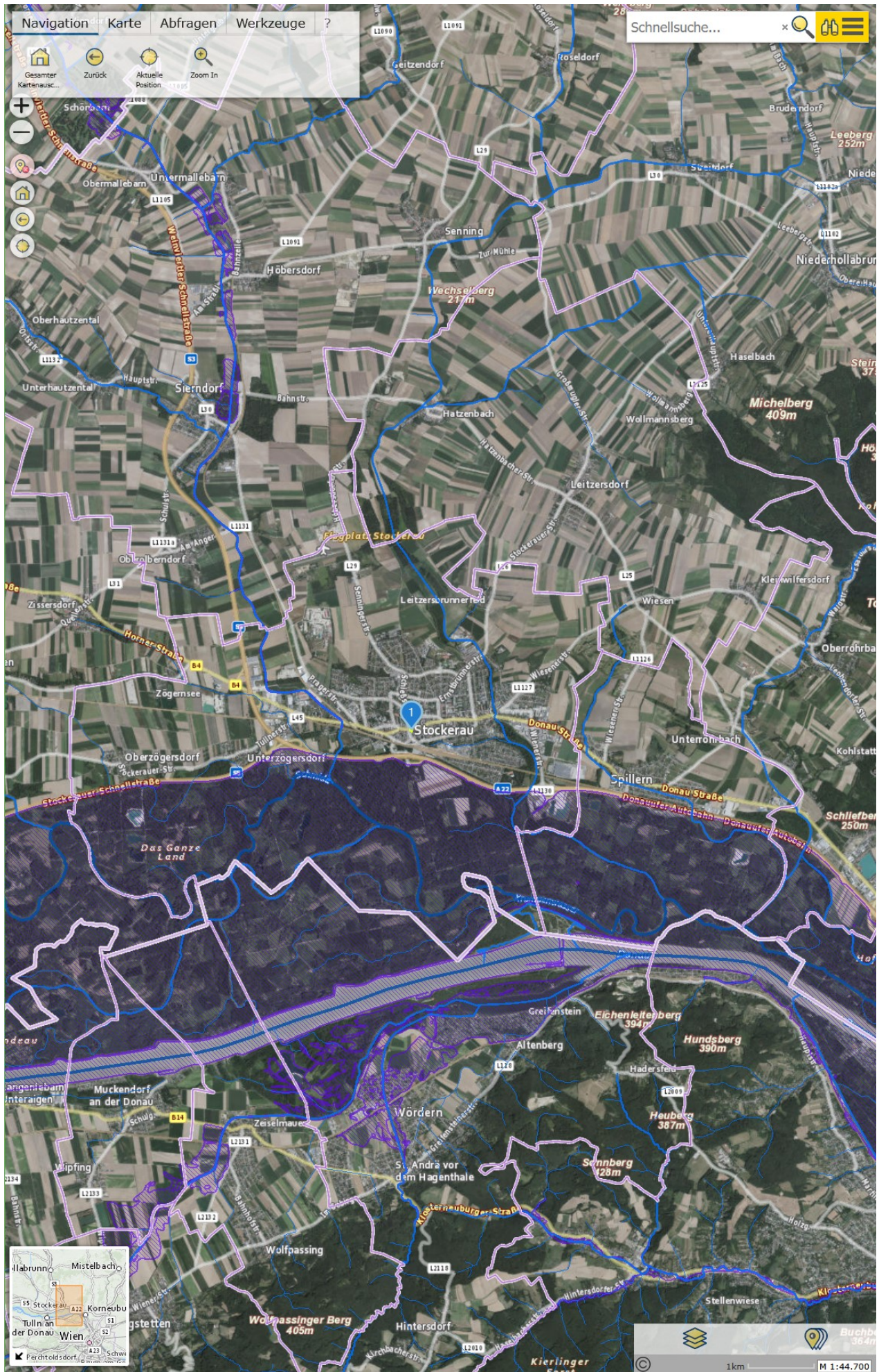
15 a 6575/2020 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 4192/2020)

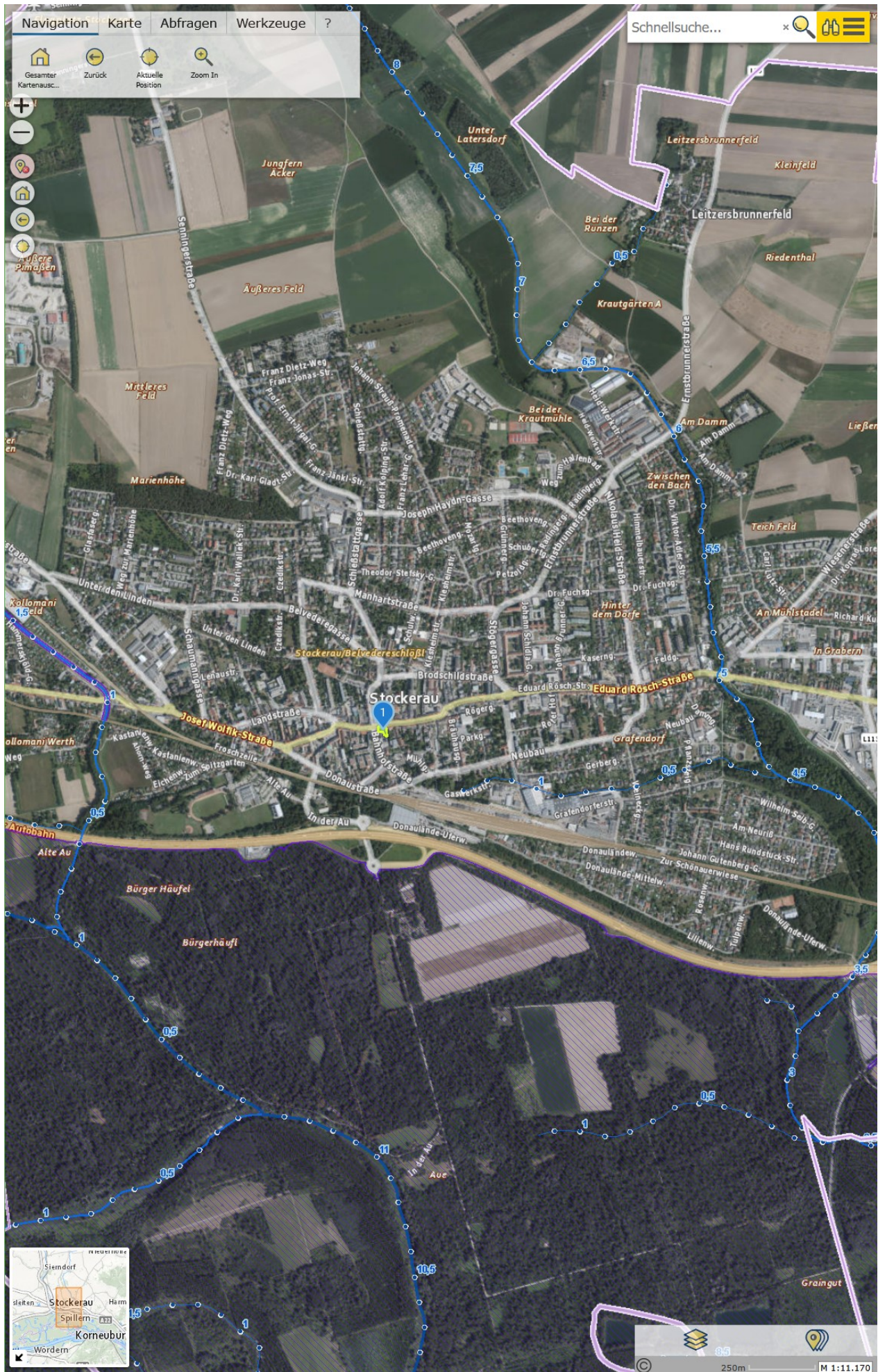
- Pfandurkunde 2020-12-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.040.000,--
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
(FN 49470a)
- b 3329/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
C-LNR 17
- 16 a 1726/2023 Rückstandsausweis 2023-03-15
PFANDRECHT vollstr EUR 10.566,45
Antragskosten EUR 354,50 für Stadtgemeinde Stockerau
(13 E 716/23d)
- 17 a 3329/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von restl. EUR 811.107,00 sowie
Antragskosten EUR 4.247,36 für
Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen (FN 49470a)
(9 E 21/25x)
- b 3329/2025 Pfandrechte siehe C-LNR 14,15
- 18 a 3346/2025 Pfandurkunde 2016-12-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 560.000,--
für RAIFFEISENBANK REGION WALDVIERTEL MITTE eGEN
(FN 49470a)

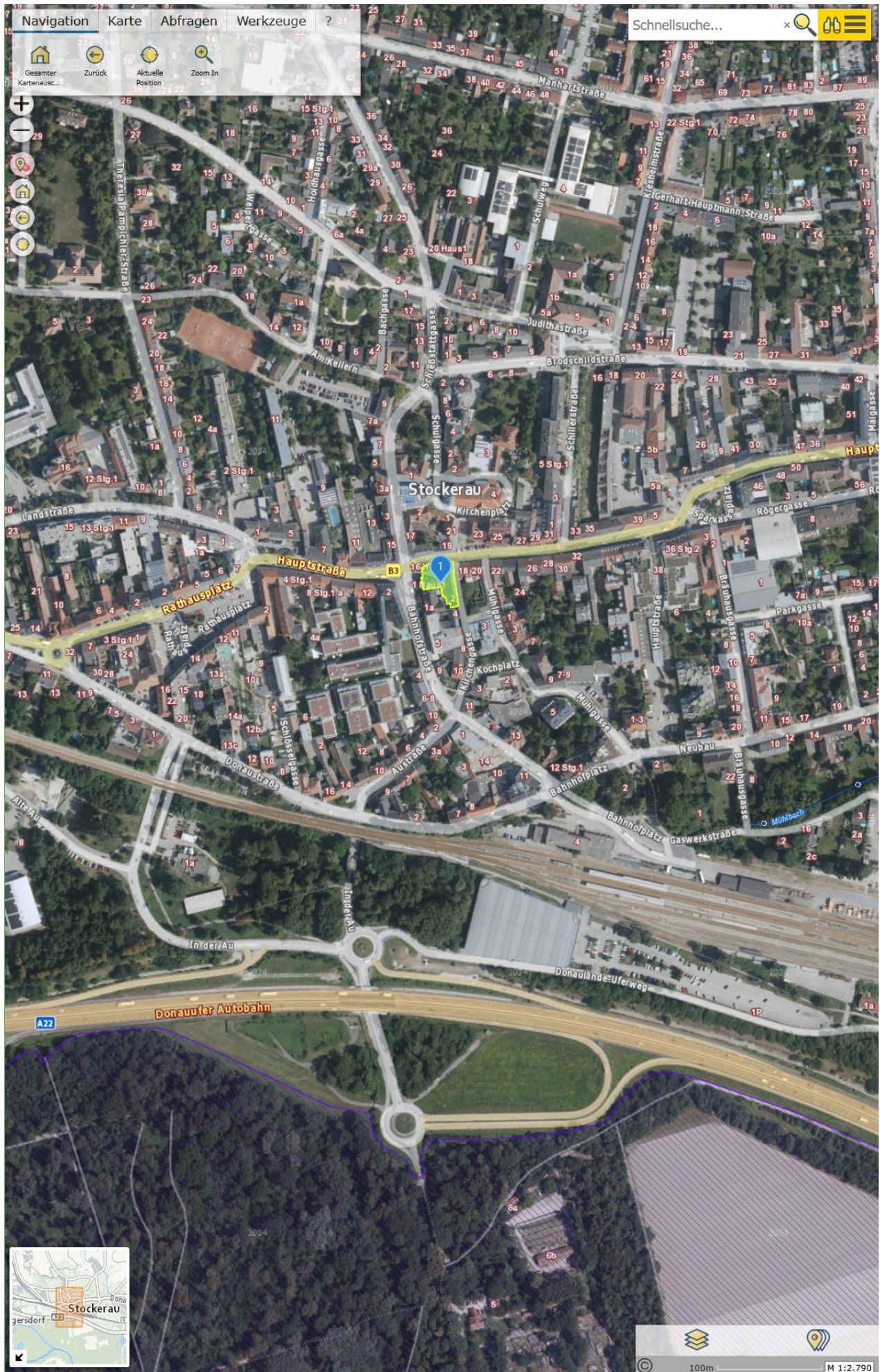
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Stockerau.

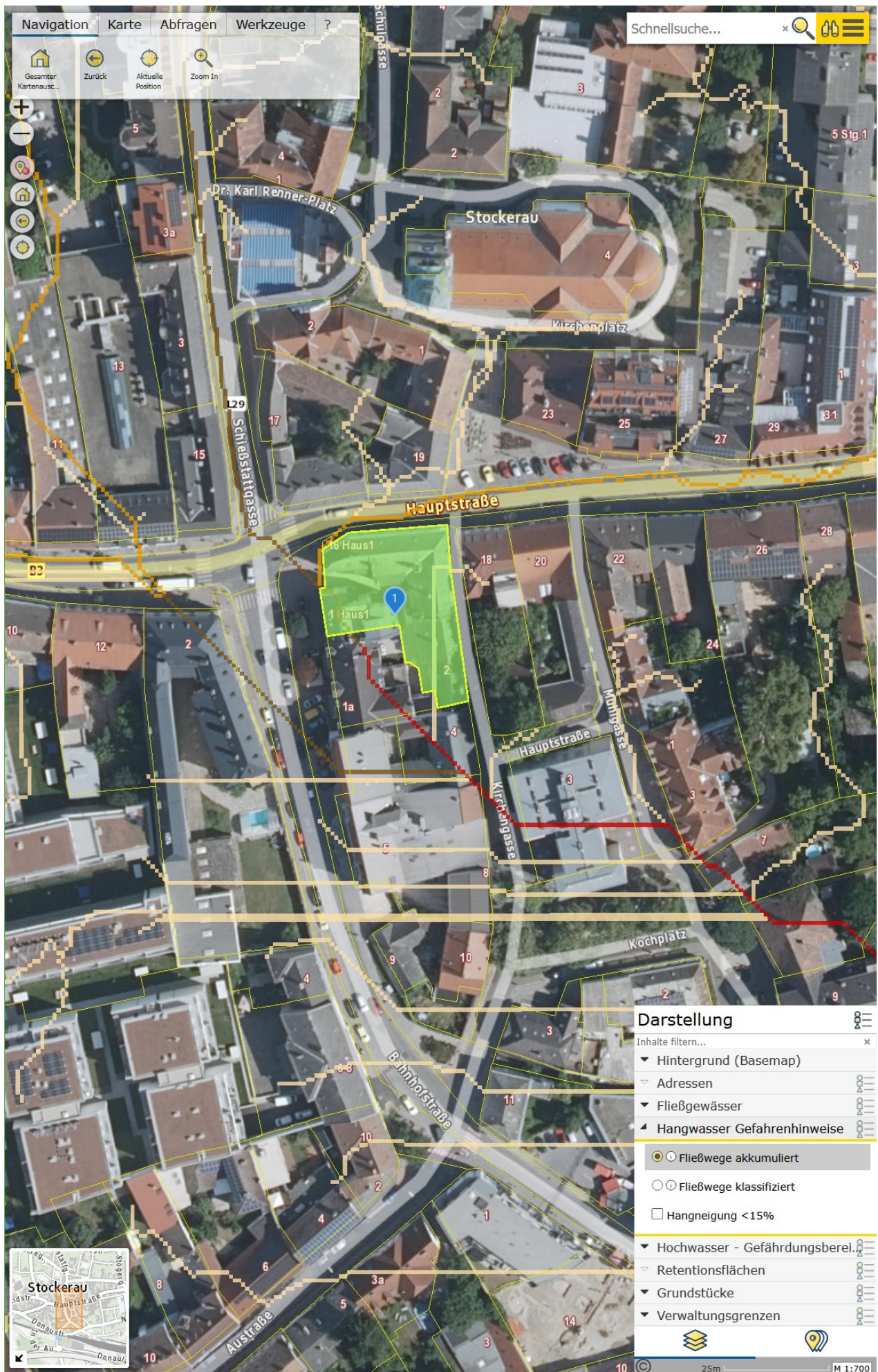
***** Für den Amtsgebrauch











The screenshot displays a GIS application interface. At the top, there is a navigation menu with 'Navigation', 'Karte', 'Abfragen', and 'Werkzeuge'. A search bar on the right contains 'Schnellsuche...'. The main map area shows an aerial view of a residential neighborhood with yellow parcel boundaries and red markers numbered 1 through 6. Street names like 'Hauptstraße 14', 'Bahnhofstraße 1a', and 'Kirchengasse 2' are visible. A 'Werkzeuge' (Tools) panel is open on the right, showing options for 'Koordinaten eingeben', 'Koordinaten hochladen (CSV)', and 'Koordinaten herunterladen (CSV)'. Below these options is a table with the following data:

#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1804525,96	6171075,4	171,60m Gelände 171,60m Oberfläche
2	1804511,48	6171163,78	171,80m Gelände 171,80m Oberfläche
3	1804592,84	6171180,35	172,10m Gelände 172,10m Oberfläche
4	1804570,15	6171128,4	171,50m Gelände 171,50m Oberfläche
5	1804571,2	6171090,03	171,80m Gelände 172,20m Oberfläche
6	1804603,14	6171072,12	171,80m Gelände 171,80m Oberfläche

At the bottom of the 'Werkzeuge' panel, there is a 'Marker entfernen' button and an 'Eingabe Tipp' section. The bottom status bar shows a scale of 10m and a zoom level of M 1:370.

☰ Adr., Gstk., Gemeinde, Geonamen, Koord.















KARTENDETAILS

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Legende

Infos

-  > 75 dB
-  70 - 75 dB
-  65 - 70 dB
-  60 - 65 dB
-  55 - 60 dB
-  Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
-  Linienquellen Landesstraßen
-  Gebäude
-  Lärmschutzwände
-  Kilometrierung
-  Ballungsraum
-  Ballungsraumgrenzen



**Straßen-
verkehr**
Summenkarte



Schienen-
verkehr
Summenkarte



Flugverkehr



Industrie
(IPPC) -
Anlagen



© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer,
© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth,
Grundkarte: basemap.at



Lageplan

Stadtgemeinde Stockerau

2000 Stockerau, Rathausplatz 1

Tel: 02266/695

e-Mail: stadtgemeinde@stockerau.gv.at

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

Plotdatum: 21.11.2025

Maßstab (im Original): 1:1.000

Erstellt durch Anwender:

Sehija Petic_Stockerau





STOCKERAU Stadtgemeinde

A-2000 Stockerau, Rathausplatz 1

Tel. +43(0)2266 695, Fax +43(0)2266 695 1250

www.stockerau.at | stadtgemeinde@stockerau.gv.at

Polit. Bezirk Korneuburg
Land Niederösterreich
AZ.: 84/2024/GR-AI/In
Betreff: Änderung Bebauungsplan

7.11.2024

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Stockerau hat in seiner Sitzung am 6.11.2024 zu Punkt 7.) folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Auf Grund des § 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 03/2015 i.d.g.F., werden die bisher gültigen Bebauungsvorschriften abgeändert (Verfahrenszahl 10.220-24/01, erstellt von RaumRegionMensch ZT GmbH).

Allgemeiner Teil

I.1. Abteilung und Aufschließung

Bei der Bauplatzschaffung sind Mindestgrößen von Grundstücken – in der offenen Bauweise mindestens 400 m² in der gekuppelten 350 m² und in der geschlossenen 250 m² – einzuhalten. Die Grundstücksbreite entlang der Straßenfluchtlinie darf in der offenen Bauweise 17 m nicht unterschreiten.

I.2. Besondere Bestimmungen für Bauland Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet

Für die als Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet gewidmeten Flächen wird eine generelle prozentuelle Freifläche festgelegt, für diese Freifläche gelten folgende Festlegungen:

I.2.1. Für Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Fläche unter 500 m² sind keinerlei Einschränkungen vorgesehen.

I.2.2. Für Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Größe zwischen 500 m² und 600 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 10% der Grundstücksfläche als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten und als Versickerungsfläche zu nutzen ist (siehe tieferstehende Erläuterungen unter I.2.5.).

I.2.3. Für Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Fläche zwischen 601 m² und 700 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 15% der Grundstücksfläche als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten und als Versickerungsfläche zu nutzen ist (siehe tieferstehende Erläuterungen unter I.2.5.).

I.2.4. Für alle anderen Grundstücke im Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet mit einer Größe ab 701 m² gilt, dass bei Neu- oder Zubauten mindestens 20% der Grundstücksfläche als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten sind und als Versickerungsfläche zu nutzen und gärtnerisch auszugestalten ist. Davon ausgenommen sind bestehende historische, tiefliegende Kellergewölbe.

In begründeten Ausnahmefällen (geringe Grundstücksfläche, Erforderlichkeit von Stellplätzen, etc.) muss der tatsächliche Freiflächenanteil mindestens 15 % erreichen. Die prozentuelle Differenz zu den vorgegebenen 20 % ist in m² umzurechnen und darf diese durch Herstellung einer Dachbegrünung auf verdoppelter Fläche kompensiert werden.

I.2.5. Nachfolgende Bestimmungen gelten für alle unter I.2.2. bis I.2.4. festgelegten Prozentanteile. Die Lage der Freifläche und Versickerungsfläche am jeweiligen Grundstück ist frei wählbar, zusammenhängende Freiflächen sind prinzipiell zu bevorzugen. Es ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Freiflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

Dieser Freiflächenanteil ist bei neuen Bauführungen einzuhalten. Wird im Bestand (Stichtag 31.12.2020) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil bei Zu- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Dies gilt auch im Fall, dass bei Umbauarbeiten der bisherige Belag abgebrochen wird, durch einen neuen ersetzt wird oder eine Tiefgarage oder ein Keller an dieser Stelle errichtet wird.

Die Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen ist auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies auf Grund des Bemessungsereignisses und der Versickerungsfähigkeit des Bodens technisch möglich ist.

1.3. Abstellplätze

Bei Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf Eigengrund zu errichten, wobei diese nur über eine Ein- und Ausfahrt entlang jeweils eines Straßenzuges der Straßenfluchtlinie an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden dürfen. Bei ungerader Anzahl der Wohneinheiten muss die Anzahl der Stellplätze aufgerundet werden. Die max. Breite der gesamten Ein- und Ausfahrt je Straßenzug wird mit 6 m festgelegt. Diese Breite kann größer sein, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum entfällt oder durch verordnete Gegebenheiten (nach der Straßenverkehrsordnung 1960 i.d.g.F.) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.

1.4. Anordnung von Garagen

In der offenen Bauweise ist die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwich an der seitlichen Grundstücksgrenze dann erlaubt, wenn eine solche Situierung einer Kleing Garage im betroffenen Straßenzug in diesem Baulandbereich bereits besteht.

I.5. Äußere Gestaltung

I.5.1. Orts- und Landschaftsbild

I.5.1.1. Die Anordnung und Gestaltung von mobilen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist verboten.

I.5.1.2. Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

I.5.2. Werbeeinrichtungen

I.5.2.1. Werbeeinrichtungen dürfen bis zur Höhe der auf dem Grundstück zulässigen Gebäudehöhe ausgeführt werden, wobei die maximale Höhe mit 10 m begrenzt ist. Werbeeinrichtungen im Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Industriegebiet dürfen die auf dem Grundstück genehmigte und bestehende Gebäudehöhe um bis zu zwei m überragen.

I.5.2.2. Die Errichtung von Werbeeinrichtungen auf Dächern ist unzulässig.

I.5.3. Einfriedungen im Bauland

Einfriedungen der Vorgärten gegen die Verkehrsfläche sind mit einer Gesamthöhe von 1,40 m – 1,60 m gestattet. Die blickdichte Ausführung der Einfriedung ist zulässig, wenn diese in gegliederter Form ausgeführt wird. Eine als Lärmschutzwand ausgefertigte Einfriedung kann mit einer Höhe von maximal 2,00 m ausgeführt werden, um die Lärmhöchstwerte im Wohnbauland einzuhalten. Dies gilt bei unterschiedlichen Baulandwidmungskategorien zu gegenüberliegenden, durch eine oder mehrere Verkehrsflächen getrennte Grundstücke.

I.6. Bebauungshöhe

Bei der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungshöhe von I,II* gilt, dass für Flachdächer die Errichtung eines zurückgesetzten Geschosses über die maximal zulässige Gebäudehöhe von acht Metern hinaus nicht zulässig ist.

II. Schutzzone (Altstadtgebiet Stadtkern Stockerau)

II.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der folgenden Vorschriften entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzzone.

Die Bebauungsbestimmungen innerhalb der Schutzzone regeln bauliche Maßnahmen an Gebäuden und Gebäudeteilen. Für diese gelten die Bebauungsvorschriften der jeweiligen Kategorie oder Zone, sowie die spezifischen Bebauungsvorschriften für die Schutzzone. Die innerhalb der Schutzzone befindlichen Objekte sind entsprechend ihrer jeweiligen Schutzwertigkeit einer Schutzzonenkategorie von 1 bis 4 zugeordnet. In zwei Gebieten, die sich in ihrer Struktur von der historischen Kernstadt unterscheiden und die aufgrund ihrer Geschichte und Struktur eine besondere Stellung innerhalb der Schutzzone aufweisen, gelten zusätzlich dazu die Bestimmungen aus Zone A oder Zone B.

II.2. Festlegungen von Kategorien und Zonen

Schutzzonenkategorie 1: Denkmalgeschützte Objekte

Für diese Objekte wurde das öffentliche Interesse an der Erhaltung aufgrund ihrer geschichtlichen, baukünstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung vom Bundesdenkmalamt per Bescheid (gemäß §3 Denkmalschutzgesetz i.d.g.F.) oder Verordnung (gemäß §2a Denkmalschutzgesetz i.d.g.F.) festgestellt.

Neben den Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen (II.3. bis II.9.) sind die Bestimmungen des Denkmalschutzes anzuwenden. Der Abbruch von denkmalgeschützten Objekten, bzw. unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteilen ist grundsätzlich nicht zulässig. Es sind Bewilligungen des Bundesdenkmalamtes und der Baubehörde in aufeinander abgestimmten, parallel geführten Verfahren einzuholen.

Liegt eine Teilunterschützstellung eines Objektes durch das Bundesdenkmalamt vor, gelten für die restlichen Teile des Objektes sowie die übrigen Objekte der betreffenden Liegenschaft innerhalb der im Plan festgelegten Schutzzonenkategorie 1, wenn diese in einem historischen und bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 2. Für die Objekte der betreffenden Liegenschaft innerhalb der im Plan festgelegten Schutzzonenkategorie 1, die nicht in einem historischen und bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 3. Für die unbebauten Teile gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie 4.

Schutzzonenkategorie 2: Erhaltenswerte Objekte

Objekte dieser Kategorie verfügen über eine geschichtliche Bedeutung und/oder eine baukünstlerisch erhaltenswerte Erscheinungsform, aufgrund derer ihre Bausubstanz als erhaltenswert gilt.

Die Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform sind zu erhalten sowie historische Einbauten und Oberflächen möglichst in ihrer Originalsubstanz zu bewahren oder wiederherzustellen. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen. Sollte dies aus nachvollziehbaren Gründen (insbesondere aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen) nicht möglich sein, sind sie in vergleichbarer Konstruktionsart und gleichwertigem Material zu erneuern. Bei der Farbgebung der Fassade ist auf dem historischen Bestand aufzubauen. Die bestehenden Traufen- und Firsthöhen sind zu erhalten.

Es gilt ein generelles Abbruchverbot.

Im begründeten Ausnahmefall ist der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonekategorie zulässig. Ein Abbruch eines Gebäudes ist nur im Zusammenhang mit einem gleichzeitigen Neubau zulässig. Bei genehmigtem Abbruch eines Gebäudes und gleichzeitig zu beantragendem Neubau hat sich die Gestaltung an dem dokumentierten Bestand oder dem umgebenden historischen Gebäudebestand (Ensemble) zu orientieren.

Schutzzonekategorie 3: Ensemblebedeutsame Objekte

Objekte dieser Kategorie sind hinsichtlich ihrer Situierung, Baukörperausformung und Kubatur, sowie ihrer charakteristischen Gestaltung entsprechend in das Stadtbild eingebunden. Als prägende Teile des gesamten schützenswerten Stadtbildes gelten sie trotz ihres geringeren baugeschichtlichen Werts oder bereits erfolgter Überformungen als erhaltenswert.

Straßenseitige Fassaden und Dächer sind in ihrer Charakteristik und Erscheinungsform zu erhalten. Bei Um- und Zubauten hat sich die Gestaltung am umgebenden historischen Gebäudebestand (Ensemble) zu orientieren und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen. Die bestehenden Traufen- und Firsthöhen sind zu erhalten. Im Ausnahmefall kann jedoch auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonekategorie eine Angleichung an die benachbarten Gebäude gewährt werden.

Bei unterschiedlichen Gebäudehöhen auf den beiden Seiten des Gebäudes hat der Bauwerber das Wahlrecht zur Angleichung im Rahmen der zulässigen Bauklasse.

Es gilt ein generelles Abbruchverbot.

In begründeten Ausnahmefällen ist der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonekategorie zulässig. Der Abbruch eines Gebäudes ist nur im Zusammenhang mit einem gleichzeitigen Neubau zulässig. Bei genehmigtem Abbruch eines Gebäudes und gleichzeitig zu beantragendem Neubau hat sich die Gestaltung an dem dokumentierten Bestand oder dem umgebenden historischen Gebäudebestand (Ensemble) zu orientieren.

Schutzzonekategorie 4: Stadtbildsensible Bereiche

Stadtbildsensible Bereiche umfassen Bereiche im unmittelbaren Umfeld von denkmalgeschützten, erhaltenswerten oder ensemblebedeutsamen Objekten sowie

unbebaute Grundstücke. Objekte innerhalb dieser Bereiche weisen keinen baukünstlerischen Wert auf.

Neu-, Zu- und Umbauten haben sich hinsichtlich ihrer Situierung, Baukörperausformung und Kubatur sowie ihrer Fassadengestaltung – etwa durch eine entsprechende Gliederung, Materialität, Farbigkeit und Textur der Gebäudeoberflächen – am historischen Baubestand zu orientieren, sich in das schützenswerte Stadtbild einzufügen und sind hinsichtlich dieser Auswirkungen im Einzelfall zu beurteilen. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

Zone A: Gründerzeitliche Stadterweiterung

Bei diesem Bereich handelt es sich um die gründerzeitliche Stadterweiterung von Stockerau am Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts, die aufgrund der innerhalb der historischen Kernstadt gegebenen Ablesbarkeit ihrer Entstehungsgeschichte und der zum Großteil erhaltenen Baustruktur ein besonderes Schutzinteresse aufweist.

Diese Zone umfasst folgende Straßenzüge:

- Theresia-Pampichler-Straße (von Landstraße bis Belvederegasse),
- Czedikstraße (von Unter den Linden bis Belvederegasse),
- Unter den Linden (von Theresia-Pampichler-Straße bis Czedikstraße),
- Belvederegasse (von Czedikstraße bis inklusive Belvederegasse Hausnr. 22)

Charakteristisch für dieses Gebiet sind freistehende, von der Straßenfluchtlinie rückversetzte Villen, sowie repräsentative Solitärbauten mit parkähnlichen Gärten. Dieses Bebauungsprinzip (freistehend, rückversetzt, Solitärbau, parkähnliche Gärten) ist auch für zukünftige Gebäude fortzuführen. Zudem sind die mit dem historischen Bestand in einer gestalterischen oder ehemals funktionalen Einheit stehenden untergeordneten Gebäude zu erhalten. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

Als flächenoptimiertes Pendant dieser Zeit wird der südöstliche Teil der Theresia-Pampichler-Straße (zwischen Landstraße und Am Kellern) von der geschlossenen Bauweise der Bürgerhäuser geprägt, die in ihrer Ensemblewirkung zu erhalten sind. Dachausbauten dürfen den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und des gesamten Ensembles nicht beeinträchtigen. Horizontale Gliederungen durch Haupt- und Gurtgesimse sind zu erhalten. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

Zone B: Dörflicher Erweiterungsbereich

Bei diesem Bereich handelt es sich um den Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen dörflich geprägten Vorstadtbereich, der in seiner kleinteiligen baulichen Struktur und charakteristischen Erscheinung zu erhalten ist.

Diese Zone umfasst folgende Straßenzüge:

- Brodschildstraße (nördliche Straßenseite, Stöbergasse bis exkl. Berufsschulheim)
- Stöbergasse (westliche Straßenseite, von Brodschildstraße Richtung Norden)

Bestehende eingeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude sind in ihrem Gesamteindruck und unter Wahrung der einheitlichen Dachneigung, sowie der Traufen – und Firsthöhe zu erhalten. Neubauten sind hinsichtlich ihrer Situierung, Baukörperausformung und Kubatur, sowie ihrer Fassadengestaltung an diese dörflich geprägte Gebäudestruktur möglichst anzupassen, Baulücken sind nach Möglichkeit zu schließen. Zurückgesetzte Geschoße sind straßenseitig nicht zulässig. Die Farbgebung hat im charakteristischen Farbspektrum des Ensembles zu erfolgen.

Eine Nachverdichtung des dörflichen Erweiterungsbereichs ist vorrangig im hinteren Grundstücksbereich vorzusehen. Neu- oder Zubauten, die höher als der straßenseitige Bestand sind, sind traufständig zur Straße auszurichten. Die vom Straßenraum einsehbaren Dächer der Gebäude eines Grundstücks sind hinsichtlich der Materialität und der Farbgebung gesamtheitlich zu gestalten. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

II.3. Fassaden

Bei Neu-, Zu- und Umbauten haben sich Fassaden in ihrer Konzeption, Gestaltung und Materialität am gegenständlichen Bestandsgebäude bzw. historischen Umgebungsbestand zu orientieren und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen. Die Farbgebung hat dabei im charakteristischen Farbspektrum des Stadtbilds zu erfolgen.

Historische Fassaden von Gebäuden der Schutzzonenkategorie 1 bis 2 gemäß II.2 sind bei Umbauten in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Historische Fassaden von Gebäuden der Schutzzonenkategorie 3 gemäß II.2 sind bei Neu- und Umbauten in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten bzw. bei bereits erfolgter Überformung wieder auf dieses zurückzuführen. Die Abänderung der Fassadenfarbe außerhalb dieses Farbspektrums ist gemäß §14 Z 3 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. bewilligungspflichtig und bedarf einer Beurteilung der konkreten Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der Schutzzonenkategorie im Einzelfall.

Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Kunststoff, Glas oder Metall sind nicht zulässig, können jedoch nach positiver Beurteilung im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Schutzzonen unter Berücksichtigung der Schutzzonenkategorie im Ausnahmefall zugelassen werden.

An Fassaden sichtbar geführte Leitungen sind mit Ausnahme von Leitungen für öffentliche Straßenbeleuchtungen oder Regenfallrohren nicht zulässig. Das Anbringen von Vollwärmeschutzverkleidungen an gegliederten historischen Fassaden (§44 Absatz 3 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.) ist grundsätzlich nicht zulässig, kann jedoch nach positiver Beurteilung im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Schutzzonen unter Berücksichtigung der Schutzzonenkategorie im Ausnahmefall zugelassen werden.

Fassadenbegrünungen sind in den von öffentlichen Straßenräumen nicht einsehbaren Bereichen zulässig.

II.4. Türen, Tore und Fenster

Bei Neu- Zu- und Umbauten hat sich die Größe, Proportion, Anordnung sowie die Konstruktionsdimensionierung und Unterteilung von Fenstern, Türen und Toren am historischen Umgebungsbestand bzw. am jeweiligen Bestandsgebäude zu orientieren und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen.

Je Grundstück bzw. bei funktional zusammengehörigen Grundstücken ist nur eine Ein- und Ausfahrt entlang jeweils eines Straßenzuges zulässig. Diese muss mit einem Tor verschließbar sein, das sich auf derselben Höhe wie die Fassade oder geringfügig davon zurückversetzt befindet.

Das vollflächige Bekleben von Fenstern ist nicht zulässig. Verspiegeltes oder satiniertes Glas ist ausschließlich bei einer nutzungsbedingten Notwendigkeit (z.B. Arztpraxis, Gesundheitseinrichtung etc.) zulässig.

II.5. Dächer

Bei Neu-, Zu- und Umbauten haben sich Dächer in ihrer Form und Dachneigung an den umliegenden historischen Gebäudebestand anzupassen. Höhensprünge bei Traufen- und Firshöhen in der gleichen Bauklasse zu den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden sind möglichst gering zu halten und entsprechend in den vorzulegenden Planunterlagen darzustellen. Flach- und Pultdächer sind straßenseitig nicht zulässig und lediglich auf nicht zur Verkehrsfläche orientierten Gebäuden und Gebäudeteilen möglich.

Die Dachdeckung hat in kleinformatigen Materialien und in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zu erfolgen. Verblechungen an Traufen, Orgängen und Ichen, sowie bei Dachaufbauten und Bauteilanschlüssen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und farblich an die Dachdeckung anzugleichen. Dachaufbauten wie Rauchfangkehrerstege

oder Maßnahmen zur Dachentwässerung und Schneesicherung sind sensibel in die Dachlandschaft einzufügen.

Dachflächenfenster sind in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe sensibel in die Dachlandschaft einzufügen. Gaupen sind nur dann zulässig, wenn sie sich in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe der historischen Dachlandschaft und dem gegenständlichen Gebäudedach deutlich unterordnen und sich sensibel in das Stadtbild einfügen. Aus Gründen der Energiegewinnung sind bauliche Anpassungen im Bereich der Dachflächen wie in Kapitel II.9 beschrieben zulässig, wenn diese den Gestaltungsvorgaben des Leitfadens entsprechen.

Die geschlossene Dachlandschaft ist zu erhalten. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind straßenseitig grundsätzlich nicht zulässig.

Im begründeten Ausnahmefall ist ein Dacheinschnitt (Dachterrasse) zulässig, wenn das geschlossene Erscheinungsbild der historischen Dachlandschaft und des gegenständlichen Gebäudedaches optisch nicht beeinträchtigt wird.

Dachbegrünungen sind in den von öffentlichen Straßenräumen nicht einsehbaren Bereichen zulässig.

II.6. Balkone und Loggien

Eingeschnittene Loggien in Neu-, Zu- und Umbauten haben sich in ihrer Art, Lage, Anzahl und Größe dem Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäudefassade deutlich unterzuordnen und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen.

Die Ausbildung von auskragenden Balkonen und Loggien zum öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist lediglich die Wiedererrichtung historischer Balkone.

In begründeten Ausnahmefällen können auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonenkategorie bei entsprechender Gebäude- und Fassadengestaltung und unter Berücksichtigung der umliegenden Gebäudestruktur und der Wahrung des historischen Stadtbildes auskragende Balkone in ‚Zone A‘ sowie in folgenden Straßen gewährt werden: Schillerstraße, Kochplatz, Bahnhofstraße zwischen Austraße und Bahnhofplatz, Landstraße und Brodschildstraße zwischen Schießstattgasse und Schillerstraße.

Geländerungen von Balkonen und Loggien von Neu-, Zu- und Umbauten sind, um das nachträgliche Anbringen von unterschiedlichen Verkleidungen hintanzuhalten, blickdicht auszuführen.

II.7. Schilder, Werbeeinrichtungen und Schaufenster

Das Anbringen jeglicher Schilder und Werbeeinrichtungen ist als Abänderung eines Bauwerks mit möglichem Widerspruch zum Ortsbild gemäß § 14 Z 3 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. zu bewerten und demnach bewilligungspflichtig.

Betriebe und Einrichtungen sind berechtigt, im Eingangsbereich ein Schild an der Fassade mit ihrem Namen, gegebenenfalls ergänzt durch Branche oder Tätigkeit, anzubringen. Dieses ist so zu gestalten, dass es als eigenständiges Element wahrgenommen wird und sich hinsichtlich Form, Größe und Farbgebung sensibel in das Stadtbild einfügt. Zusätzlich ist pro Betrieb ein Steckschild im Ausmaß von maximal 1 m² Größe zulässig. Dieses ist rechteckig auszuführen. Bis zu einer Gebäudefrontlänge von 30m je Gebäude sind maximal drei Steckschilder zulässig. Bei Überschreitung einer Gebäudefrontlänge von 30m ist je 10m Gebäudefrontlänge ein zusätzliches Steckschild zulässig. Steckschilder dürfen nur indirekt beleuchtet werden. Schilder und Werbeeinrichtungen sind bei Schließung oder Umzug des Betriebs zu entfernen.

Werbungen und Hinweisschilder dürfen im öffentlichen Raum ausschließlich an dafür vorgesehenen Werbetafeln und Litfaßsäulen angebracht werden. Das Bekleben von Fassaden, Fenstern, Türen, Toren oder sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Jede Neuanbringung oder Änderung von Schildern oder Werbeeinrichtungen ist im Einzelfall auf ihre Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der Schutzzonekategorie zu prüfen.

Schaufenster und Geschäftsportale haben sich dem Erscheinungsbild des Gebäudes gestalterisch unterzuordnen und sich sensibel in das Stadtbild einzufügen. Die Öffnungsflächen im Außenmauerwerk sind dabei so zu dimensionieren, dass deren statisch tragende Funktion optisch erkennbar bleibt. Das vollflächige Bekleben von Schaufenstern ist nicht zulässig. Bei einem Leerstand eines Geschäftslokals oder bei temporären Maßnahmen (z.B. Ausverkauf, Geschäftsauflösung, etc.) ist eine Ausnahme auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonekategorie möglich, wenn dadurch eine Verbesserung des Gesamteindrucks erreicht wird.

II.8. Technische Anlagen

Technische Anlagen sind so zu errichten, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar bzw. optisch nicht erkennbar sind. Zu technischen Anlagen zählen z. B. Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art, Haustechnik- und Klimaanlage, sowie Sonnenkollektoren. Alle Leitungen im Zusammenhang mit den PV-Anlagen sind unter Dach zu führen. Eine Ausnahme ist unter Angabe nachvollziehbarer Gründe und auf der Grundlage einer Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen auf die Schutzzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzonekategorie zulässig.

Diese Bestimmung gilt nicht für technische Anlagen in Zusammenhang mit Elektromobilität (Ladestationen / Wall-Boxen / etc.):

II.9. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen

Photovoltaik-Anlagen, die vom öffentlichen Raum nicht erkennbar sind, sind jedenfalls zulässig.

1. Bei Gebäuden der Schutzzonenkategorie 1 (Denkmalschutz) ist bei sämtlichen baulichen Änderungen vor einer allenfalls erforderlichen Baugenehmigung nach § 14 NÖ BO oder Bauanzeige nach § 15 NO BO eine denkmalbehördliche Genehmigung einzuholen. Diese ist unabhängig davon einzuholen, ob die Anlage vom öffentlichen Raum aus einsehbar ist oder nicht.
2. Auf Gebäuden in der Ausschlusszone Sparkassaplatz und in der Ausschlusszone Rathausplatz (siehe zugehörige Plandarstellungen) ist die Errichtung von Photovoltaik- und thermischen Solaranlagen, die vom öffentlichen Gut aus einsehbar sind, ab 25.11.2024 generell nicht zulässig. Der Einbau von der Dachfarbe entsprechenden optisch kleinformatigen Solardachziegel im Zuge einer Dacherneuerung ist zulässig. Die Erneuerung bestehender Anlagen ist unter Berücksichtigung der unter Punkt 4. ausgeführten Gestaltungsvorgaben zulässig.
3. Anlagen an Fassaden und vorgehängte Anlagen auf Balkonen sind in allen Straßenzügen und Plätzen der Schutzzone auf vom öffentlichen Raum einsehbaren Flächen nicht zulässig. Eine aufgeständerte Montage oder Schrägstellung ist bei Steildächern (Dachneigung von 15 Grad oder mehr) auf vom öffentlichen Gut einsehbaren Flächen ebenfalls nicht zulässig.
4. Auf allen übrigen Gebäuden in den nicht unter Punkt 2 fallenden Straßenzügen und Plätzen sind in den Schutzzonen Kategorien 2, 3 und 4 Photovoltaik- und thermische Solaranlagen zulässig, sofern sie die Kriterien des Leitfadens erfüllen.

II. 10. Abstellplätze im Inneren der Baublöcke der Schutzzone

1. Bei Neubauten mit mehr als drei Wohneinheiten je Grundstück gilt:
 - a. An der Oberfläche errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass für je fünf Stellplätze ein großkroniger (zumindest acht Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer (nichtinvasiver) Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz gepflanzt und gepflegt wird.
 - b. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in einem Meter Höhe zumindest 20 Zentimeter zu betragen.
 - c. Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzfläche durch die Begrünung gewährleistet ist.
 - d. Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Davon ausgenommen sind die Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen der Stellplatzfläche, sowie Stellplätze unter Carports oder Stellplätze über Tiefgaragen.
2. Für Handelsbetriebe und sonstige Betriebe und Nutzungseinrichtungen gemäß §63 Abs 1 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F (ausgenommen Wohnnutzung) gilt:
 - a. An der Oberfläche errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass nach jedem fünften Stellplatz ein großkroniger (zumindest acht Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer (nichtinvasiver) Baum als

- Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und ausreichendem Kronenplatz auf dem Stellplatz zu pflanzen und zu pflegen ist.
- b. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in einem Meter Höhe zumindest 20 Zentimeter zu betragen.
 - c. Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzfläche durch die Begrünung gewährleistet ist.
3. An Stelle der unter a. angeführten großkronigen Bäume (acht m Kronendurchmesser) können auch andere Bäume gepflanzt werden, wenn deren Krone der Kubatur eines Baumes mit acht m Kronendurchmesser entspricht. Nadelbäume sind nicht zulässig.

III. Altortgebiete

Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zu beachten, dass das historische Gesamterscheinungsbild des Straßen- oder Platzraumes nicht durch wesentliche Abweichungen beeinträchtigt wird. Dabei darf die Bebauungshöhe von der festgelegten maximalen Bauklasse um max. einen m nach unten abweichen.

Die beiden Pläne der Ausschlusszone (Plan Nummer 10.220-24/01-Blatt 1 und 10.220-24/01-Blatt 2, beide vom August 2024) und der Leitfaden zur Gestaltung: Photovoltaik- und thermische Solaranlage in Schutzzonen sind ein integraler Bestandteil dieser Verordnung.

§ 3 Diese Verordnung liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.


Mag. (FH) Andrea Völkl
Bürgermeisterin



angeschlagen am: 8.11.2024
nicht abnehmen vor: 25.11.2024
abgenommen am: 25.11.2024

Stadt Stockerau		
"Eingelangt"		
29. März 2017		
Beilagen	Zahl	z. Kenntnis
1. NÖ. 175		



BUNDESDENKMALAMT
Abteilung für Niederösterreich

Hoher Markt 11
3500 Krems an der Donau
T +43 2732 77788 DW
F +43 2732 77788 10
E niederoesterreich@bda.gv.at, www.bda.at

SachbearbeiterIn:
Ing. Bärbel URBAN-LESCHNIG
DW 36
E baerbel.urban-leschnig@bda.gv.at

GZ: BDA-08322.obj/0001-NÖ/2016 (bei Beantwortung bitte angeben)

Betreff: 2000 Stockerau, NÖ
Hauptstraße 16/Bahnhofstraße 1
Veränderung
Verfahren gem. § 5 Abs. 1 DMSG

B e s c h e i d

CPI Immobilien GmbH, Hahngasse 3, 1090 Wien hat mit Schreiben vom 12.10.2016 unter Vorlage von Einreichplänen um die Bewilligung zur Veränderung des im Spruch genannten Objektes angesucht.

S p r u c h

Dem Antrag wird stattgegeben und die Bewilligung zur Veränderung des Objektes 2000 Stockerau, Hauptstraße 16/Bahnhofstraße 1 (KG 11142 Stockerau, EZ 171, GstNr .98/1) indem im Gebäudeinneren Mauerabbrüche (neuzeitliche Zwischenwände) und Türdurchbrüche durchgeführt, bestehende Öffnungen vermauert, neue Zwischenwände und Rampen (Mühlraum/EG) errichtet sowie eine bestehende Stiege zur Erschließung einer neuen Wohneinheit im 1. Obergeschoß im Hof verlängert und das Objekt im Inneren saniert (partielles Putzausbessern, Neuausmalen der Räume, tischlermäßige Reparatur der bestehenden Fenster, Türen und Fußböden, partielles Austauschen neuzeitlicher Fußbodenbeläge) werden entsprechend den einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Einreichplänen Nr. STO16_EP_BDA A1-D1, STO16_EP_BDA A2-D2, STO16_EP_BDA A3-D3 vom 12.10.2016 von DIO Bau & Planungen GmbH, Hahngasse3/10, 1090 Wien (Planverfasser) gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 92/2013 erteilt.

Die Bewilligung wird mit nachfolgenden Auflagen beziehungsweise Bestimmungen zu Detailmaßnahmen gemäß § 5 Abs.3 leg. cit. gewährt:

1. **Alle Arbeiten sind im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt durchzuführen.**

Postanschrift:
Bundesdenkmalamt
Hofburg, Säulenstiege
1010 Wien
Österreich

T +43 1 53415 0
F +43 1 53415 252
service@bda.at
www.bda.at

Bankverbindung:
BAWAG-PSK
IBAN: AT07 0100 0000 0503 1050
BIC: BUNDATWW

DVR: 0768081
UID: ATU 379 80 501

Detailfestlegungen sind rechtzeitig durch Baustellenbesprechungen zu treffen. Hierbei ist das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt im Sinne des § 5 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz über sämtliche in der Einreichplanung nicht darstellbare Maßnahmen herzustellen. Der Bescheid ist den Bauausführenden (*Gewerbebetrieben, Handwerkern, techn. Projektanten etc.*), soweit sie von denkmalrelevanten Maßnahmen betroffen sind, zur Kenntnis zu bringen.

Der **Baubeginn** ist dem Bundesdenkmalamt rechtzeitig zu melden.

2. **Eingriffe in die Bodenzone** innerhalb/außerhalb des Gebäudes sind wegen möglicher archäologischer Funde mit dem Bundesdenkmalamt abzusprechen.
3. **Mauerwerk: Ausmauerungen** von Fehlstellen, neu geschaffenen Durchbrüchen und Öffnungen, Leitungsschlitzten etc. sind in Material und Technik nach dem historischen Bestand bzw. in adäquater Art auszuführen (*Beispiel: kein Ausbetonieren*).
4. **Das Ausmaß des zu erneuernden Putzes in den Innenräumen** ist vor Beginn der Arbeiten in Absprache mit dem Bundesdenkmalamt festzulegen.
5. Bei **Putzergänzungen bzw. Putzerneuerungen** an historischen Bauteilen ist der Putzmörtel hinsichtlich der Materialbeschaffenheit, Verarbeitungstechnik und Oberflächenstruktur nach dem historischen Bestand auszurichten. Putzzusammensetzung, Putzaufbau und Putzstruktur sind im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt festzulegen.
6. **Geplante Leitungs- und Installationskanäle** sind im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt unter geringstmöglichen Eingriffen festzulegen. Auf Verlangen des Bundesdenkmalamtes ist in festzulegenden Bereichen der Verlauf anzuzeichnen und eine Sondierung durch einen Restaurator auf verborgene Bemalungen etc. zu veranlassen.
7. **Farbgebung und Anstrichsystem bei der Färbelung der Innenräume** sind im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt festzulegen.
8. **Neuanfertigungen von Toren und Außentüren / Innentüren** sind in Holz mit Holztürstöcken durchzuführen und in einer dem Baudenkmal adäquaten Form im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt auszubilden.
9. **Neue Bodenbeläge** sind in historisch entsprechender und dem Baudenkmal adäquater Art (*Materialien, Formate, Oberflächenbeschaffenheit, Fugenausbildung, Handbekantung bei Natursteinen etc.*) im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt festzulegen.

B e g r ü n d u n g

Das in Rede stehende Objekt steht unter Denkmalschutz. Jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung eines solchen Denkmals beeinflussen könnte, bedarf gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz der schriftlichen Bewilligung des Bundesdenkmalamtes.

Die geplante Veränderung des Objektes sieht Folgendes vor:

Im Gebäudeinneren werden Mauerabbrüche (neuzeitliche Zwischenwände) und Türdurchbrüche durchgeführt, bestehende Öffnungen vermauert, neue Zwischenwände und

Postanschrift:
Bundesdenkmalamt
Hofburg, Säulenstiege
1010 Wien
Österreich

T +43 1 53415 0
F +43 1 53415 252
service@bda.at
www.bda.at

Bankverbindung:
BAWAG-PSK
IBAN: AT07 0100 0000 0503 1050
BIC: BUNDATWW

DVR: 0768081
UID: ATU 379 80 501

Rampen (Mühlraum/EG) errichtet sowie eine bestehende Stiege zur Erschließung einer neuen Wohneinheit im 1. Obergeschoß im Hof verlängert und das Objekt im Inneren saniert (partielles Putzausbessern, Neuausmalen der Räume, tischlermäßige Reparatur der bestehenden Fenster, Türen und Fußböden, partielles Austauschen neuzeitlicher Fußbodenbeläge).

Die vom Antragsteller geplante Veränderung des Objekts erschien dem Bundesdenkmalamt unter Abwägung der vorgebrachten Sanierungs- und Nutzungsabsichten vom Standpunkt des Denkmalschutzes möglich, da die wesentlichen Denkmaleigenschaften des Objekts in Substanz und Erscheinung erhalten bleiben.

Es waren Auflagen in den Spruch aufzunehmen, weil nur unter diesen Voraussetzungen die denkmalpflegerisch adäquate Durchführung im Detail gewährleistet ist und die möglichst authentische Bewahrung des Bestandes (Substanz) einschließlich der Oberflächen sowie die entsprechende künstlerische Wirkung erzielt werden kann. Gemäß § 5 Abs.3 Denkmalschutzgesetz kann das Bundesdenkmalamt in einem bewilligenden Bescheid bestimmen, welche Detailmaßnahmen noch ergänzend der Festlegungen des Bundesdenkmalamtes bedürfen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Beschwerde** an das Bundesverwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** ab Zustellung dieses Bescheides **schriftlich beim Bundesdenkmalamt 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 bzw. die Erklärung über den Umfang der Anfechtung, das Begehren und die Angaben zur rechtzeitigen Einbringung zu enthalten.

Ergeht an:

CPI Immobilien GmbH, Hahngasse 3, 1090 Wien mit Planbeilagen mit Genehmigungsvermerk (per RSb)

Nachrichtlich an:

1. Stadtgemeinde Stockerau, Bauamt, Rathausplatz 1, 2000 Stockerau
2. VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH, Hahngasse 3/9, 1090 Wien

17. März 2017

Für die Präsidentin:

Dr. Mag. Hermann FUCHSBERGER

Leiter der Abteilung für Niederösterreich

(elektronisch gefertigt)

Postanschrift:
Bundesdenkmalamt
Hofburg, Säulenstiege
1010 Wien
Österreich

T +43 1 53415 0
F +43 1 53415 252
service@bda.at
www.bda.at

Bankverbindung:
BAWAG-PSK
IBAN: AT07 0100 0000 0503 1050
BIC: BUNDATWW

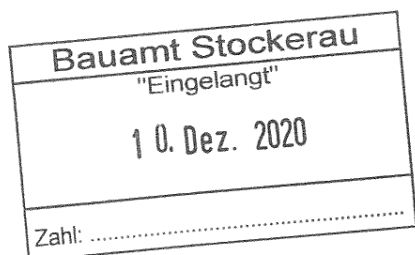
DVR: 0768081
UID: ATU 379 80 501



BUNDESDENKMALAMT
Abteilung für Niederösterreich

Hoher Markt 11
3500 Krems an der Donau
E niederosterreich@bda.gv.at

SachbearbeiterIn:
Ing. Bärbel URBAN-LESCHNIG
T +43 1 53415 DW 850608
E baerbel.urban-leschnig@bda.gv.at



GZ: 2020-0.539.372 (bei Beantwortung bitte angeben)
2000 Stockerau, Niederösterreich
Hauptstraße 16/Kirchengasse 2 [08322]
Veränderung
Verfahren gem. § 5 Abs. 1 DMSG

B e s c h e i d

Die VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH, Hahngasse 3, 1090 Wien, hat mit Schreiben vom 17.08.2020 unter Vorlage von geeigneten Unterlagen um die Bewilligung zur Veränderung des im Spruch genannten Objekts angesucht.

Das Bundesdenkmalamt (BDA) hat entschieden:

S p r u c h

Dem Antrag wird stattgegeben und die Bewilligung zur Veränderung des Objekts 2000 Stockerau, Hauptstraße 16/Kirchengasse 2 (KG 11142 Stockerau, EZ 171, GstNr .98/1) indem im Erdgeschoß bestehende Fenster ausgetauscht und eine neue Tür im Hof eingebaut sowie Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, entsprechend den einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Plänen – Einreichplan PlanNr. Hauptstraße 16-Stockerau-Fenstertausch-Top7, 01.09.2020, und Fensterdetailpläne HF78_000, HF78_001, 02.03.2020, HF78_002 – HF78_008, 01.11.2019, und der Baubeschreibung, BB_Vers03_Dezember 2018, DIO Bau und Planungen GmbH, Hahngasse 3/5, 1090 Wien, gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 92/2013 erteilt.

Die Bewilligung wird seitens des BDA mit nachfolgenden Auflagen beziehungsweise Bestimmungen zu Detailmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 3 leg. cit. gewährt:

1. Allgemeines

- 1.1. Dieser Bescheid ist den Bauausführenden (*Gewerbetreibenden, HandwerkerInnen, ProjektantInnen*) zur **Kenntnis** zu bringen.
- 1.2. Der **Termin** für den Beginn der Arbeiten ist dem BDA vorab zu melden. Die Fertigstellung der Arbeiten ist unmittelbar nach deren Abschluss bekanntzugeben.

HINWEIS ZUM DATENSCHUTZ

Ab 25. Mai 2018 gelten in Österreich neue datenschutzrechtliche Regelungen (Datenschutzgrundverordnung, DSGVO). Diese sorgen vor allem für mehr Transparenz im Zusammenhang mit Ihren Daten. Die Verarbeitung Ihrer Daten erfolgt auf Basis der gesetzlichen Grundlagen. Für nähere Informationen ersuchen wir Sie höflichst, unsere Website zu besuchen.

2. Wände

- 2.1. Die **Reparatur** von Schäden bzw. die Ergänzung von Fehlstellen bedarf der Festlegung des BDA und ist dem historischen Bestand entsprechend auszuführen. Der historische Bestand (z.B. *Material, Konstruktion, Bearbeitungsspuren*) ist dabei im technisch größtmöglichen Ausmaß zu erhalten. Bei nachweislich nicht mehr gegebener Reparaturfähigkeit ist ein Nachbau des schadhaften Teiles herzustellen.

3. Verputz / Anstrich

- 3.1. Die **Reparatur** von Schäden bzw. die Ergänzung von Fehlstellen bedarf der Festlegung des BDA und ist dem historischen Bestand entsprechend auszuführen. Der historische Bestand (z.B. *Material, Bearbeitungsspuren*) ist dabei im technisch größtmöglichen Ausmaß zu erhalten. Die technisch bzw. chemisch erforderliche Abnahme von Putz- bzw. Anstrichschichten hat möglichst erschütterungsarm zu erfolgen.

B e g r ü n d u n g

Das in Rede stehende Objekt steht unter Denkmalschutz. Jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung eines solchen Denkmals beeinflussen könnte, bedarf gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz der schriftlichen Bewilligung des BDA. Leitlinien für eine denkmalverträgliche Vorgangsweise und für die denkmalbehördliche Entscheidung finden sich in den „**Standards der Baudenkmalpflege**“, den „**Richtlinien für archäologische Maßnahmen**“ und den „**Richtlinien für bauhistorische Untersuchungen**“ des BDA, siehe: <https://bda.gv.at/de/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/>.

Die geplante Veränderung des Objekts sieht Folgendes vor:

Im Erdgeschoß werden bestehende neuzeitliche Fenster ausgebaut und stattdessen neue Holzfenster eingebaut, im Hof, um eine Fensteröffnung zu einer Türöffnung zu vergrößern, ein Parabet abgebrochen und eine neue Holztür eingebaut, Sanierungsarbeiten durchgeführt (der schadhafte Verputzbestand in den Räumen des Erdgeschosses abgeschlagen, neu verputzt und gefärbelt, der schadhafte Fußboden abgebrochen und ein neuer errichtet).

Die geplante Veränderung des Objekts erschien dem BDA unter **Abwägung** der vorgebrachten Sanierungs- und Nutzungsabsichten vom Standpunkt des Denkmalschutzes möglich, da die **wesentlichen Denkmaleigenschaften** des Objekts in Substanz und Erscheinung erhalten bleiben.

Es waren Auflagen in den Spruch aufzunehmen, weil nur unter diesen Voraussetzungen die denkmalpflegerisch adäquate Durchführung im Detail gewährleistet ist und die möglichst authentische Bewahrung des Bestandes (Substanz) einschließlich der Oberflächen sowie die entsprechende künstlerische Wirkung erzielt werden kann. Gemäß § 5 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz kann das BDA in einem bewilligenden Bescheid bestimmen, welche Detailmaßnahmen noch ergänzend der Festlegungen des BDA bedürfen.

Hinweise:

- Im Falle eines **Abweichens** von der mit diesem Bescheid bewilligten Planung ist die geänderte Planung dem BDA zur Genehmigung vorzulegen.
- Ergeben sich im Zuge der Ausführung **weitere Maßnahmen**, die noch nicht in diesem Bescheid bewilligt sind, sind diese dem BDA zur Genehmigung vorzulegen.

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

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides schriftlich beim BDA einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Des Weiteren hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt bzw. die Erklärung über den Umfang der Anfechtung, das Begehren und die Angaben zur rechtzeitigen Einbringung zu enthalten.

Darüber hinaus ergeht der Hinweis, dass gemäß Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend die Gebühr für Eingaben beim Bundesverwaltungsgericht sowie bei den Landesverwaltungsgerichten (BuLVwG-Eingabengebührverordnung), BGBl. II Nr. 387/2014, idgF, die Gebührenschuld für Beschwerden, Wiedereinsetzungsanträge und Wiederaufnahmeanträge (samt Beilagen) 30 Euro, für Vorlageanträge 15 Euro beträgt. Die für einen von einer Beschwerde gesondert eingebrachten Antrag (samt Beilagen) auf Ausschluss oder Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde zu entrichtende Gebühr beträgt 15 Euro. Die Gebührenschuld wird im Zeitpunkt der Einbringung der Eingabe fällig. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks auf ein Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu entrichten. Die Entrichtung der Gebühr ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen. Das Bundesdenkmalamt hat über eine nicht oder nicht ausreichend vergebührte Eingabe das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel in Kenntnis zu setzen.

Ergeht an:

VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH, Hahngasse 3, 1090 Wien
mit Einreichplan, Detailplan und Baubeschreibung mit Genehmigungsvermerk

12. November 2020

Für den Präsidenten:

Mag. Dr. Hermann FUCHSBERGER

Leiter der Abteilung für Niederösterreich

(elektronisch gefertigt)



BUNDESDENKMALAMT
Abteilung für Niederösterreich

Hoher Markt 11
3500 Krems an der Donau
E niederoesterreich@bda.gv.at

SachbearbeiterIn:
Ing. Bärbel URBAN-LESCHNIG
T +43 1 53415 DW 850608
E baerbel.urban-leschnig@bda.gv.at

Bauamt Stockerau
"Eingelangt"
14. Dez. 2021
Zahl:

GZ: 2021-0.409.684 (bei Beantwortung bitte angeben)
2000 Stockerau, Niederösterreich
Hauptstraße 16/Kirchengasse 2 (08322)
Veränderung
Verfahren gem. § 5 Abs. 1 DMSG

B e s c h e i d

Die Frauenakademie Pascalina, Frau Mag. Christina Palecek, Bahnhofgasse 1, 2000 Stockerau, hat mit Schreiben vom 09.06.2021 als Projektwerber, in Vertretung für die VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH, Hahngasse 3/9, 1090 Wien 1090, unter Vorlage von geeigneten Unterlagen um die Bewilligung zur Veränderung des im Spruch genannten Objekts angesucht.

Das Bundesdenkmalamt (BDA) hat entschieden:

S p r u c h

Dem Antrag wird stattgegeben und die Bewilligung zur Veränderung des Objekts 2000 Stockerau, Hauptstraße 16/Kirchengasse 2 (KG 11142 Stockerau, EZ 171, GstNr .98/1) indem auf zwei Fassaden und am Pfeiler des Eingangstores Schilder montiert werden, entsprechend der einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Projektbeschreibung Frauenakademie Pascalina, Bahnhofgasse 1, 2000 Stockerau, 09.06.2021, inkl. Fotomontage – Ansicht Bahnhofstraße/Ansicht Kirchengasse, ohne Datum, gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 92/2013 erteilt.

Die Bewilligung wird seitens des BDA mit nachfolgenden Auflagen beziehungsweise Bestimmungen zu Detailmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 3 leg. cit. gewährt:

1. Allgemeines

- 1.1. Dieser Bescheid ist den Bauausführenden (*Gewerbetreibenden, HandwerkerInnen, ProjektantInnen*) zur **Kenntnis** zu bringen.
- 1.2. Der **Termin** für den Beginn der Arbeiten ist dem BDA vorab zu melden. Die **Fertigstellung** der Arbeiten ist unmittelbar nach deren Abschluss bekanntzugeben.

HINWEIS ZUM DATENSCHUTZ

Ab 25. Mai 2018 gelten in Österreich neue datenschutzrechtliche Regelungen (Datenschutzgrundverordnung, DSGVO). Diese sorgen vor allem für mehr Transparenz im Zusammenhang mit Ihren Daten. Die Verarbeitung Ihrer Daten erfolgt auf Basis der gesetzlichen Grundlagen. Für nähere Informationen ersuchen wir Sie höflichst, unsere Website zu besuchen.

Bundesdenkmalamt
Hofburg, Säulenstiege, 1010 Wien, Österreich
T +43 1 53415 0 / E service@bda.gv.at / bda.gv.at

Seite 1 von 3

Begründung

Das in Rede stehende Objekt steht unter Denkmalschutz. Jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung eines solchen Denkmals beeinflussen könnte, bedarf gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz der schriftlichen Bewilligung des BDA. Leitlinien für eine denkmalverträgliche Vorgangsweise und für die denkmalbehördliche Entscheidung finden sich in den „**Standards der Baudenkmalpflege**“, den „**Richtlinien für archäologische Maßnahmen**“ und den „**Richtlinien für bauhistorische Untersuchungen**“ des BDA, siehe: <https://bda.gv.at/de/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/>.

Die geplante Veränderung des Objekts sieht Folgendes vor:

Auf zwei Fassaden und am Pfeiler des Eingangstores werden Schilder (pulverbeschichtetes Aluminium) montiert.

Die geplante Veränderung des Objekts erschien dem BDA unter **Abwägung** der vorgebrachten Nutzungsabsichten vom Standpunkt des Denkmalschutzes möglich, da die **wesentlichen Denkmaleigenschaften** des Objekts in Substanz und Erscheinung erhalten bleiben.

Es waren Auflagen in den Spruch aufzunehmen, weil nur unter diesen Voraussetzungen die denkmalpflegerisch adäquate Durchführung im Detail gewährleistet ist und die möglichst authentische Bewahrung des Bestandes (Substanz) einschließlich der Oberflächen sowie die entsprechende künstlerische Wirkung erzielt werden kann. Gemäß § 5 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz kann das BDA in einem bewilligenden Bescheid bestimmen, welche Detailmaßnahmen noch ergänzend der Festlegungen des BDA bedürfen.

Hinweise:

- Im Falle eines **Abweichens** von der mit diesem Bescheid bewilligten Planung ist die geänderte Planung dem BDA zur Genehmigung vorzulegen.
- Ergeben sich im Zuge der Ausführung **weitere Maßnahmen**, die noch nicht in diesem Bescheid bewilligt sind, sind diese dem BDA zur Genehmigung vorzulegen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides schriftlich beim BDA einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Des Weiteren hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt bzw. die Erklärung über den Umfang der Anfechtung, das Begehren und die Angaben zur rechtzeitigen Einbringung zu enthalten.

Darüber hinaus ergeht der Hinweis, dass gemäß Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend die Gebühr für Eingaben beim Bundesverwaltungsgericht sowie bei den

Landesverwaltungsgerichten (BuLVwG-Eingabengebührverordnung), BGBl. II Nr. 387/2014, idgF, die Gebührenschuld für Beschwerden, Wiedereinsetzungsanträge und Wiederaufnahmeanträge (samt Beilagen) 30 Euro, für Vorlageanträge 15 Euro beträgt. Die für einen von einer Beschwerde gesondert eingebrachten Antrag (samt Beilagen) auf Ausschluss oder Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde zu entrichtende Gebühr beträgt 15 Euro. Die Gebührenschuld wird im Zeitpunkt der Einbringung der Eingabe fällig. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks auf ein Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu entrichten. Die Entrichtung der Gebühr ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen. Das Bundesdenkmalamt hat über eine nicht oder nicht ausreichend vergebührte Eingabe das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel in Kenntnis zu setzen.

Ergeht an:

Frauenakademie Pascalina, Frau Mag. Christina Palecek, Bahnhofgasse 1, 2000 Stockerau, in Vertretung für die VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH, mit Projektbeschreibung und Fotomontagen mit Genehmigungsvermerk


24. Juni 2021

Für den Präsidenten:

Mag. Dr. Hermann FUCHSBERGER

Leiter der Abteilung für Niederösterreich

(elektronisch gefertigt)

	Unterzeichner	serialNumber=1766448112,CN=Bundesdenkmalamt,C=AT
	Datum/Zeit	2021-06-28T15:50:32+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: http://www.bda.at

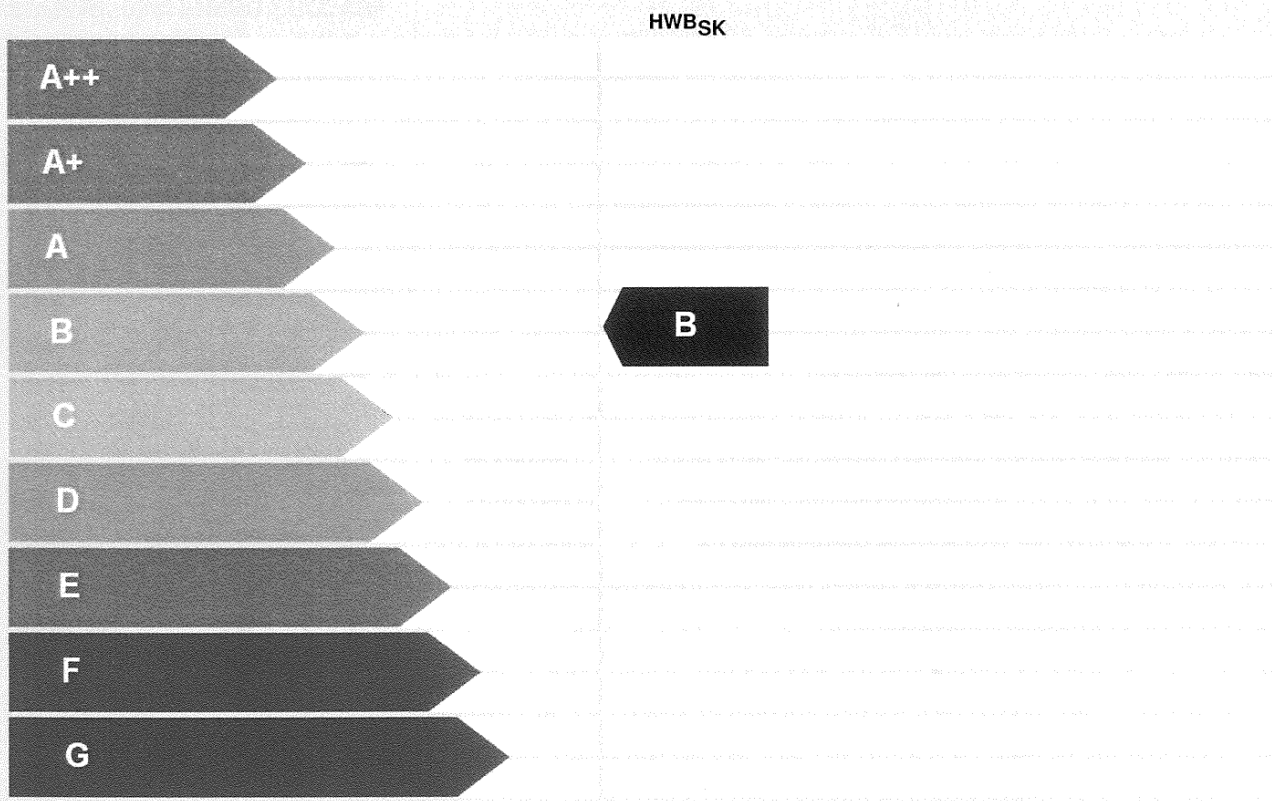
Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG	2015009-0 BPH Hauptstraße 16		
Gebäude(-teil)	Bahnhofstraße Wohnen (BT-C)	Baujahr	2015
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstraße 16 / Bahnhofstraße 1	Katastralgemeinde	Stockerau
PLZ/Ort	2000 Stockerau	KG-Nr.	11142
Grundstücksnr.	98/1	Seehöhe	170 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{DEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NO BTV 2014.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	482,03 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,38 W/(m ² K)
Bezugs-Grundfläche	385,63 m ²	Heiztage	181 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	1.436,65 m ³	Heizgradtage	3.459 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	591,33 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,6 °C	Sommertauglichkeit	nachgewiesen
Kompaktheit (A/V)	0,41 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	25,74
charakteristische Länge	2,43 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung OIB Neubau-Anforderung 2012
HWB	35,7 kWh/m ² a	17.142 kWh/a	35,6 kWh/m ² a	35,8 kWh/m ² a erfüllt
WWWB		6.158 kWh/a	12,8 kWh/m ² a	
HTEB _{RH}		-1.985 kWh/a	-4,1 kWh/m ² a	
HTEB _{WW}		13.576 kWh/a	28,2 kWh/m ² a	
HTEB		12.206 kWh/a	25,3 kWh/m ² a	
HEB		35.507 kWh/a	73,7 kWh/m ² a	
HHSB		7.917 kWh/a	16,4 kWh/m ² a	
EEB		43.424 kWh/a	90,1 kWh/m ² a	92,0 kWh/m ² a erfüllt
PEB		63.179 kWh/a	131,1 kWh/m ² a	
PEB _{n.ern}		59.168 kWh/a	122,7 kWh/m ² a	
PEB _{ern.}		4.011 kWh/a	8,3 kWh/m ² a	
CO ₂				
f _{GEE}	0,92		0,91	

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 20.04.2015

Gültigkeitsdatum 20.04.2025

ErstellerIn

Ingenieurbüro KRAM GmbH
Ing. Bernhard Kram, MSc

Unterschrift



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG 2015009-0 BPH Hauptstraße 16

Gebäude(-teil) **Bahnhofstraße Geschäftslokal (BT-C)**

Baujahr **2015**

Nutzungsprofil **Gaststätten**

Letzte Veränderung

Straße **Hauptstraße 16 / Bahnhofstraße 1**

Katastralgemeinde **Stockerau**

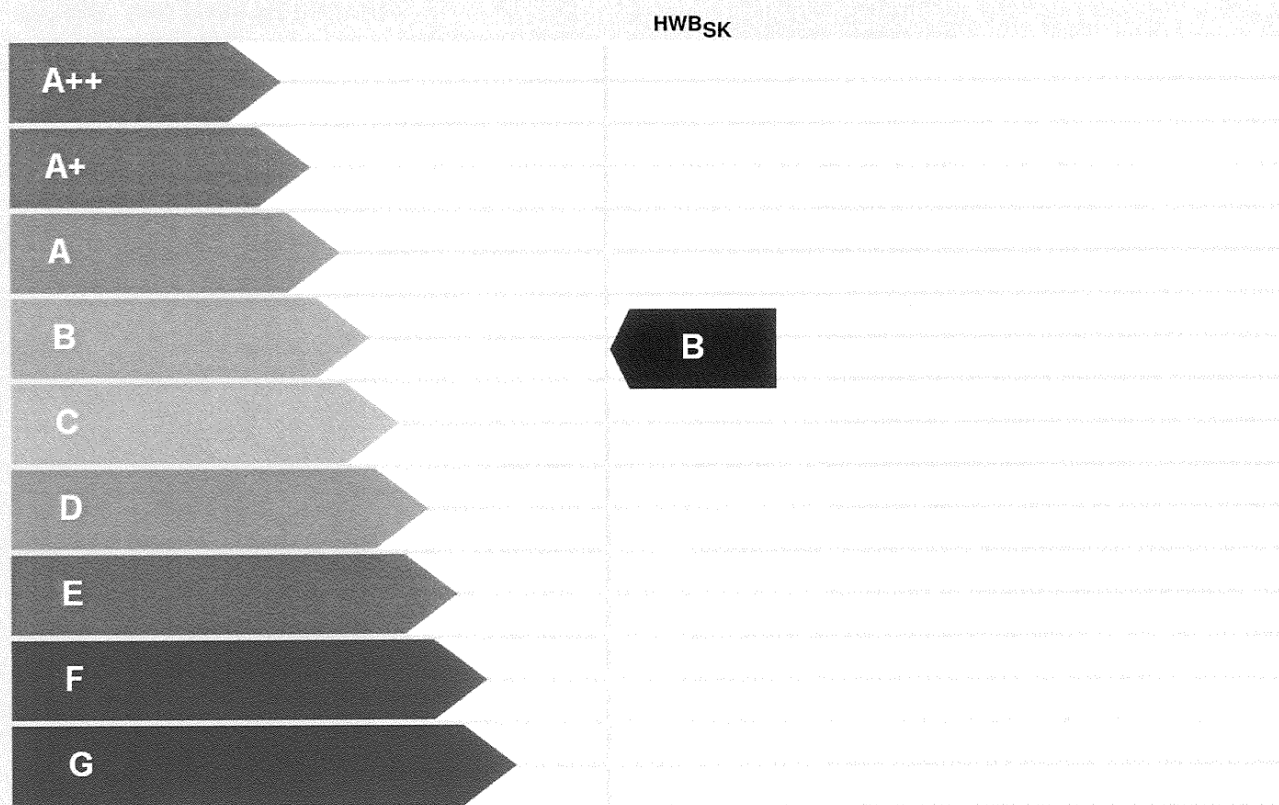
PLZ/Ort **2000 Stockerau**

KG-Nr. **11142**

Grundstücksnr. **98/1**

Seehöhe **170 m**

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudeäquivalenten Heizwärmebedarf.

KB: Der **Kühlbedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftinduzierten Kühlbedarf.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

BSB: Der **Betriebsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem **Endenergiebedarf** zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

fGEE: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ GEEV 2008.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	175,72 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,29 W/(m ² K)
Bezugs-Grundfläche	140,57 m ²	Heiztage	183 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	680,03 m ³	Heizgradtage	3.459 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	365,51 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,6 °C	Sommertauglichkeit	eingehalten
Kompaktheit (A/V)	0,54 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	22,54
charakteristische Länge	1,86 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung OIB Neubau-Anforderung 2012	
HWB*	10,6 kWh/m ³ a	7.235 kWh/a	10,6 kWh/m ³ a	14,4 kWh/m ³ a	erfüllt
HWB		6.971 kWh/a	39,7 kWh/m ² a		
WWWB		1.122 kWh/a	6,4 kWh/m ² a		
KB*	0,7 kWh/m ³ a	404 kWh/a	0,6 kWh/m ³ a	1,0 kWh/m ³ a	erfüllt
KB		9.638 kWh/a	54,9 kWh/m ² a		
BefEB					
HTEB _{RH}		250 kWh/a	1,4 kWh/m ² a		
HTEB _{WW}		4.333 kWh/a	24,7 kWh/m ² a		
HTEB		4.981 kWh/a	28,3 kWh/m ² a		
KTEB					
HEB		13.075 kWh/a	74,4 kWh/m ² a		
KEB					
BeIEB		4.762 kWh/a	27,1 kWh/m ² a		
BSB		4.329 kWh/a	24,6 kWh/m ² a		
EEB		22.166 kWh/a	126,1 kWh/m ² a	191,9 kWh/m ² a	erfüllt
PEB		56.005 kWh/a	318,7 kWh/m ² a		
PEB _{n.ern}		48.619 kWh/a	276,7 kWh/m ² a		
PEB _{ern.}		7.386 kWh/a	42,0 kWh/m ² a		
CO ₂					
f _{GEE}	0,85		0,84		

ERSTELLT

GWR-Zahl

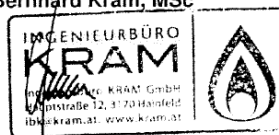
Ausstellungsdatum 20.04.2015

Gültigkeitsdatum 20.04.2025

ErstellerIn

Ingenieurbüro KRAM GmbH
Ing. Bernhard Kram, MSc

Unterschrift



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

•/1

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH (FN 454987z)
Hahngasse 3/9, 1090 Wien

nachstehend kurz **Vermieter** genannt einerseits und

Frauenakademie Pascalina – Bildung und Beratung
ZVR-Zahl 243562801
Bahnhofstraße 6-8, 2000 Stockerau,

nachstehend kurz **Mieter** genannt andererseits wie folgt:

Präambel

Der Vermieter ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 171 KG 11142 Stockerau, GST-Nr. .98/1 GST-Adresse Kirchengasse 2 Hauptstraße 16 Bahnhofstraße 1. Auf dieser Liegenschaft ist ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht (Unterschutzstellung des Hauses Hauptstr. 16 auf GST .98/1.98/2) (Bescheid des Bundesdenkmalamtes Zl. 2678/84 vom 4.4.1984).

Ob dieser Liegenschaft ist zu C-LNR 2 die DIENSTBARKEIT der Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer der GST .98/1 und .98/2, die auf diesen Grundstücken befindlichen Gebäude nur im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu renovieren gemäß Kaufvertrag 1987-10-05 zugunsten Stadtgemeinde Stockerau einverleibt.

Zu C-LNR 4a ist ob dieser Liegenschaft die DIENSTBARKEIT gemäß Vertrag vom 13.09.1995

- a) des Fensterrechtes
- b) die Verpflichtung, eine Mauer nur im bisherigen Abstand zum Gst .98/2 zu errichten
- c) das Recht unter Gst .98/1 einen Kanalstrang zu führen
- d) das Recht des Zuganges zum Gst .98/2 über Gst .98/1
- e) das Recht, das Gst .98/2 über Gst .98/1 hinsichtlich der Müllabfuhr zu entsorgen für Gst .98/2 einverleibt.

I. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter und dieser mietet von jenem die durch Umbau und Generalsanierung der Liegenschaft im Auftrag und auf Kosten des Vermieters entstehenden im Erdgeschoß gelegenen Büro- und Seminarräume TOP 7 (im **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1** ersichtlich als beige lasierte Fläche mit allen zugehörigen Räumen und jeweiliger Fläche verzeichnet), im Folgenden auch **Mietgegenstand** genannt. Die Planung der Raumeinteilung und –nutzung sowie der Haustechnik für den Mietgegenstand erfolgte unter Berücksichtigung der Wünsche des Mieters.

Die Räumlichkeiten des Mietgegenstandes bestehen aus Vorraum (Raumnummer 1) , Serverraum (Raumnummer 2), Garderobe (Raumnummer 3), Vorraum (Raumnummer 4), 2 Büros (Raumnummern 5 und 6), Gang (Raumnummer 7), 3 Seminarräumen (Raumnummern 8, 9 und 10), Teeküche (Raumnummer 11), Aufenthaltsraum (Raumnummer 12), Vorraum zum Aufenthaltsraum (Raumnummer 13), Vorraum zu den WC (Raumnummer 13) und 2 WC (Raumnummer 14).

Diese Räumlichkeiten haben zusammen eine Nutzfläche von 203,58 m² laut dem beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bildenden **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1**, der ebenso einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bildet. Der Vermieter stellt sicher, dass die darin angeführten Nutzflächen der Seminarräume Seminar 2 (Raumnummer 9) und Seminar 3 (Raumnummer 10) nicht unterschritten werden.

Der Zugang erfolgt über einen Eingang im Innenhof des Hauses. Der Vermieter bestätigt zugunsten des Mieters, dass der Zugang zum Mietgegenstand und dessen Benützung durch die Ausübung der zu C-LNR 4a ist ob dieser Liegenschaft einverleibten Dienstbarkeiten a) bis e) gemäß Vertrag vom 13.09.1995 nicht beeinträchtigt ist und wird.

In dem **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1**, sowie in der **Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Beilage ./2**, sind die Verpflichtungen des Vermieters zur Herstellung des Mietgegenstandes festgelegt. Änderungen und Abweichungen von diesem **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1**, und dieser **Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Beilage ./2**, sind nur zulässig, soweit dies zur Beachtung der zum Zeitpunkt der Baubewilligung bzw. Kenntnisaufnahme der Bauanzeige durch die Baubehörde gültigen behördlichen Vorgaben erforderlich ist und dies die Benützung des Mietgegenstandes nicht beeinträchtigt. Der Vermieter kann keine Rechtsfolgen gegen den Mieter ableiten, wenn sich die späteren Nutzflächen gegenüber den Flächenmaßen im **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1** erhöhen.

Der Mietgegenstand wird entsprechend dem einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bildenden **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1**, sowie gemäß der

Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Beilage ./2, auf Kosten des Vermieters hergestellt. Zur Herstellung einer Barrierefreiheit müssen alle Räume mit Ausnahme des Serverraumes (Raumnummer 2), der Sanitärräume und des Büros mit der Raumnummer 5 barrierefrei zugänglich und – sofern die Türbreite dies zulässt - mit Rollstuhl befahrbar sein. Zwecks barrierefreiem Zugang und Überwindung einer Stufe vom Vorraum (Raumnummer 4) in den Gang (Raumnummer 7) und Seminar 1 (Raumnummer 8) stellt der Vermieter dem Mieter eine mobile Rampe zur Verfügung.

Der Vermieter hat unter anderem auch die Leerverrohrung für die EDV- und Telefonverkabelung sowie die Standard-EDV- und Telefonverkabelung (ohne EDV- und Telefonverteiler) gemäß der **Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Beilage ./2**, ein Systemschloss für die Eingangstüre sowie nach Maßgabe der Gegebenheiten des Altbaus und des bestehenden Denkmalschutzes die Herstellung der Fluchtwege und Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtungen gemäß den einschlägigen OIB-Richtlinien in der jeweils geltenden Fassung (§ 43 Abs 1 NÖ BO 2014 iVm § 3 NÖ Bautechnikverordnung 2014) auf seine Kosten vorzunehmen.

Dabei ist besonders zu beachten, dass sich in den Seminarräumen jeweils einzeln aber auch in allen drei Seminarräumen zusammengerechnet eine große Anzahl von Personen aufhalten kann.

Sämtliche weitere, für den Betrieb des Mietgegenstandes erforderliche Änderungen bzw. Adaptierungen, Einrichtungen und Geräte sind vom Mieter vorzunehmen bzw. zu beschaffen. Zur Klarstellung festgehalten wird, dass der Mieter für eine Klimaanlage ggf. selbst zu sorgen hat. Der Vermieter stimmt hiermit der Installation und dem Betrieb einer Klimaanlage zu.

Der Vermieter weist dem Mieter entweder die Bauanzeige oder die Baubewilligung zu diesem **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1**, durch Übergabe einer Kopie der Bauanzeige oder Baubewilligung samt Einreichplanparie mit Bescheidvermerk sowie Beginn und Ende der Umbau- und Sanierungsarbeiten durch Übergabe einer Kopie der Baubeginnsanzeige gemäß § 26 NÖ BO 2014 und einer Kopie der Fertigstellungsanzeige gemäß § 30 NÖ BO 2014 nach.

Der Geschäftsbetrieb des Mieters und die Nutzung der dazu dienenden Räume, Flächen und Zugänge dürfen durch den Umbau, die Sanierung, die Bezugsfertigstellung, die Übergaben und Übernahmen und die Inbetriebnahme der Neuinstallationen für Strom, Gas, Wasser, Telefon/Internet, Heizung, Warmwasser und die Schließanlage und im Zusammenhang damit nicht unterbrochen oder sonst eingeschränkt werden. Dabei erforderliche kurzzeitige (d.h. wenige Stunden dauernde) Unterbrechungen und Einschränkungen sind jedoch zulässig. Auch Zu- und Abgänge sowie Fluchtwege müssen immer uneingeschränkt benützbar sein.

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large 'R' and 'A' at the top, and a signature that appears to be 'Sch.' below it.

II. Aufschiebende Bedingungen und Mietdauer

Dieser Vertrag wird unter den aufschiebenden Bedingungen geschlossen, dass:

- a) der Mietgegenstand dem Mieter unmittelbar nach Abschluss der Umbau- und Sanierungsarbeiten wie im **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1**, und in der **Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Beilage ./2** beschrieben bezugsfertig und baurechtlich benutzbar zur Übergabe und uneingeschränkten Benützung für den Mieter bereit steht und
- b) sämtliche Bestandverhältnisse des Mieters an den Räumlichkeiten Bahnhofstraße 6-8, 2000 Stockerau, ohne weitere Kosten oder Verpflichtungen des Mieters beendet werden.

Die Bedingung b) kann nicht vor der Bedingung a) eintreten.

Der Vermieter hat die aufschiebenden Bedingungen – hinsichtlich der Beendigung der Bestandverhältnisse des Mieters an den Räumlichkeiten Bahnhofstraße 6-8, 2000 Stockerau, unter Mitwirkung des Mieters - spätestens bis zum 30.11.2020 zu bewirken, widrigenfalls die aufschiebenden Bedingungen endgültig als nicht zustande gekommen angesehen werden. Der Mieter hat jedoch das Recht, aber keine Pflicht, der Verschiebung dieses Endtermines um bis zu 6 Monate und daher bis 31.05.2021 zuzustimmen, in welchem Fall jedoch alle Verpflichtungen des Vermieters aufrecht bleiben.

Der Mieter ist zur Übernahme des Mietgegenstandes ab Bekanntgabe der Übergabebereitschaft des Mietgegenstandes gemäß oben a) durch den Vermieter grundsätzlich binnen 2 Monaten, wird die Übergabebereitschaft jedoch zum 15.11.2020 oder – bei entsprechender Zustimmung der Mieterin zur Verschiebung des Endtermins gemäß dem vorstehenden Absatz – zum 02.01.2021 erklärt, binnen 14 Tagen verpflichtet, wenn die aufschiebenden Bedingungen bis zu diesem Datum jeweils eingetreten sind.

Die Pflicht zur Begleichung des Mietzinses durch den Mieter entfällt bis zum bzw. beginnt am auf den Zeitpunkt der verpflichteten Übernahme des Mietgegenstandes gemäß dem vorstehenden Absatz oder auf die tatsächlich erfolgte Übernahme des Mietgegenstandes folgenden Monatsersten, je nachdem welcher Zeitpunkt früher liegt.

Auch für den Zeitraum bis zum Eintritt der aufschiebenden Bedingungen ist der Vermieter verpflichtet, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag und insbesondere die Verpflichtungen des Vermieters zum Umbau, zur Sanierung, zur Bezugsfertigstellung und zur Übergabe in die uneingeschränkte Benützung für den Mieter rechtswirksam und nachweislich auf alle Rechtsnachfolger des Vermieters zu überbinden.

Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Dieser Vertrag kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember eines jeden Jahres mittels eingeschriebenen Briefes gekündigt werden, vom Vermieter jedoch nur aus wichtigem Grund (§ 30 MRG) und nur gerichtlich (§ 33 MRG).

Dem Vermieter bleibt die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages gemäß § 1118 ABGB, dem Mieter hingegen die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages gemäß § 1117 ABGB vorbehalten.

III. Mietzins – Hauptmietzins und Betriebskosten

1. Der monatliche Mietzins setzt sich zusammen aus:

- a) dem für den Mietgegenstand zu entrichtenden angemessenen Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 1 MRG in Höhe von EUR 2.040,00;
- b) dem verhältnismäßigen Anteil an den Kosten für einen ordnungsgemäßen Betrieb des Mietgegenstandes, insbesondere an den in § 21ff MRG genannten Betriebskosten und öffentlichen Abgaben einschließlich der Kosten einer angemessenen Versicherung gegen Brandschaden, Sturmschaden, Leitungswasserschäden und Haftpflicht hinsichtlich der allgemeinen Teile des Hauses. Dieser Anteil beträgt derzeit EUR 408,00;

2. Zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Mietvertrages ist:

- a) der Mieter als gemeinnütziger, im Bildungsauftrag tätiger und vom AMS geförderter Verein nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt und
- b) der Vermieter bei der Vermietung der vertragsgegenständlichen Geschäftsräumlichkeiten von der Umsatzsteuer befreit und für die im Zusammenhang mit dieser umsatzsteuerbefreiten Vermietung stehenden Aufwendungen nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Aufgrund der Änderungen im Umsatzsteuergesetz durch das 1. Stabilitätsgesetz 2012 hat der Vermieter die Option zur Umsatzsteuerpflicht nur unter der Voraussetzung, dass der Mieter die Geschäftsräumlichkeiten nahezu ausschließlich zur Erzielung von vorsteuerabzugsberechtigten Umsätzen (d.s. Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen) verwendet.

Der Mieter bestätigt, dass er die Geschäftsräumlichkeiten derzeit und bis auf weiteres nicht zur Erzielung vorsteuerabzugsberechtigter Umsätze verwendet.

Der Vermieter verrechnet demgemäß vom Mietzins (Punkt III. 1. a und b) keine Umsatzsteuer und nimmt die Mietzinsvorschreibungen ohne Umsatzsteuer vor.

Der Mieter verpflichtet sich, falls er in Verwendung der vertragsgegenständlichen Geschäftsräumlichkeiten zu 95% oder mehr umsatzsteuerpflichtige Umsätze erzielt, den Vermieter unverzüglich davon zu informieren.

3. Wird der Mieter künftig zum Vorsteuerabzug berechtigt, wird er dieses Vorsteuerabzugsrecht dem Vermieter mitteilen und es nachstehende Folgen treten ein:

- a) der Hauptmietzins reduziert sich auf EUR 8,00 pro m² Nutzfläche und Monat zuzüglich Wertsicherung gemäß Vertragspunkt V. mit der dort geregelten Ausgangsbasis;
- b) der Vermieter schreibt den reduzierten Hauptmietzins sowie die Betriebskosten zuzüglich öffentlicher Abgaben (insbesondere USt) einschließlich der Kosten einer angemessenen Versicherung mit UStG-konformer Rechnung mit Umsatzsteuerausweis dem Mieter vor, sodass der Mieter die Umsatzsteuer in voller Höhe als Vorsteuer geltend machen kann;
- c) der Mieter bezahlt den Mietzins in der Höhe gemäß a) und b), solange der Mieter zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Fällt das Vorsteuerabzugsrecht des Mieters später wiederum weg, so erfolgt die Mietvorschreibung wieder gemäß Punkt III.1. unter Anwendung der Bestimmungen des Punktes III.2. zuzüglich Wertsicherung gemäß Vertragspunkt V. mit der dort geregelten Ausgangsbasis. Der Vermieter verrechnet demgemäß vom Mietzins (Punkt III. 1. a und b) ab dem Wegfall des Vorsteuerabzugsrechtes des Mieters keine Umsatzsteuer mehr und nimmt die Mietzinsvorschreibungen ohne Umsatzsteuer vor.

4. Der Vermieter ist berechtigt, für die zu erwartenden Betriebskosten und sonstigen Aufwendungen einen angemessenen monatlichen Akontobetrag vorzuschreiben.

Die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben werden monatlich akontiert und per 31.12. jeden Jahres abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt bis spätestens 30.06. des Folgejahres.

IV. Fälligkeit des Mietzinses

Der monatliche Mietzins ist am Fünften eines jeden Monats im Vorhinein unabhängig von einer allfälligen Vorschreibung durch den Vermieter zu entrichten. Mitteilungen des Mieters auf Zahlungsbelegen kommt keinerlei Rechtswirksamkeit zu. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass solche Mitteilungen nicht als vom Vermieter stillschweigend zur Kenntnis genommen gelten.

Im Fall des Verzuges des Mieters mit dem Mietzins oder mit sonstigen geldwerten Forderungen des Vermieters aus diesem Mietvertrag gelten Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank als vereinbart; dem

Vermieter bleibt jedoch die Verrechnung höherer Verzugszinsen aus dem Titel des Schadenersatzes vorbehalten.

V. Wertsicherung

Der vereinbarte Hauptmietzins (d.i. der Nettomietzins) wird durch Bindung an den von der Statistik Austria verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2015 oder den an dessen Stelle tretenden Nachfolgeindex wertgesichert. Für den Fall, dass kein Nachfolgeindex verlautbart wird, so ist die Wertsicherung so zu berechnen, dass sie der Minderung der Kaufkraft entspricht. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat der bezugsfertigen Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter verlautbarte Indexzahl und der für den Zeitpunkt der bezugsfertigen Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter in obigem Punkt III. vereinbarte Nettomietzins.

Der vereinbarte Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert, wobei eine Veränderung der Indexzahl bis 3 % nach oben oder nach unten unberücksichtigt bleibt. Eine darüber hinausgehende Veränderung wird voll wirksam; die neue maßgebliche Indexzahl bildet die neue Ausgangsbasis.

VI. Pflege-, Wartungs- und Erhaltungspflichten

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und innerhalb desselben sich befindliche Einrichtungen und Anlagen nach der Übergabe auf eigene Kosten durch gewerblich befugte Unternehmen laufend so zu pflegen und zu warten sowie allfällige Beschädigungen unverzüglich so zu beheben, dass der im Übergabezeitpunkt bestehende Zustand unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung möglichst erhalten bleibt und der Mietgegenstand nach Beendigung des Mietverhältnisses in jenem Zustand, in welchem dieser dem Mieter ursprünglich übergeben wurde, jedoch unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung an den Vermieter zurückgestellt wird.

Zu Definitionszwecken wird festgehalten, dass die in diesem Vertrag genannten Instandsetzungsarbeiten zu den Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs. 2 MRG zählen.

Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sind von der Verpflichtung des Mieters jedenfalls nicht umfasst. Neben den gesetzlichen Pflichten des Vermieters zum Aufwändersatz für dem Vermieter obliegende Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten gelten die Bestimmungen über den Aufwändersatz gemäß folgendem Punkt VII. dritter Absatz sowie jene im folgenden Absatz.

Führt der Vermieter trotz Anzeige ihm obliegende Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten und/oder Mangel- und/oder Schadensbehebungsmaßnahmen nicht innerhalb angemessener Frist oder im Fall Gefahr im Verzug unverzüglich nach der Anzeige durch, ist der Mieter gemäß § 1097 i.V.m. § 1036 ABGB (Geschäftsführung ohne Auftrag im Notfall) berechtigt, die notwendigen Arbeiten und Maßnahmen sach- und fachgerecht durchführen zu lassen, und der Vermieter zum sofortigen Rückersatz der dafür notwendigen und angemessenen Kosten an den Mieter verpflichtet.

Der Mieter verpflichtet sich nur zur Pflege, zum Service und zur Wartung der Geräte zur Heizung und Warmwasseraufbereitung auf eigene Kosten. Die allenfalls erforderlichen Instandsetzungsarbeiten für diese Geräte (einschließlich erforderlichem Geräteersatz) sowie sämtliche Installationen für Strom, Gas, Wasser, Abwasser- und Telefon/Internet obliegen dem Vermieter.

Liegen ernste Schäden des Hauses vor, so verpflichtet sich der Mieter, dies dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Kommt der Mieter seinen Pflichten zur Pflege, zum Service und zur Wartung sowie Schadensbehebung nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten und Gefahr des Mieters selbst durchführen bzw. durchführen lassen. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses sowie die Beseitigung von gesundheitsgefährdenden Mängeln obliegt in jedem Fall und uneingeschränkt dem Vermieter.

Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden und Aufwendungen, die dem Vermieter oder Dritten aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder allgemeiner Teile des Hauses bzw. mangelhafter Pflege und Wartung des Mietgegenstandes durch den Mieter oder diesem zuzurechnende Personen (Vertreter, Angestellte des Mieters sowie Schulungs- und Seminarteilnehmer) entstehen.

Der Mieter hat den Mietgegenstand angemessen zu versichern (v.A. Einbruch und Diebstahl, Wasserschäden sowie Haftpflicht). Der Vermieter hat das Gebäude und die Liegenschaft angemessen zu versichern (v.A. Brandschaden, Sturmschaden, Leitungsschaden und Haftpflicht).

Der Vermieter hat dafür zu sorgen, dass auf seine Kosten und Gefahr der Gehsteig vor dem Haus und alle der Witterung ausgesetzten Flächen der Liegenschaft **Kirchengasse 2 Hauptstraße 16 Bahnhofstraße 1** außerhalb des Gebäudes, insbesondere jene zum Zugang und zur Zufahrt zum Mietgegenstand, von Schnee und Verunreinigungen geräumt und gesäubert und bei Schnee und Glatteis gestreut wird.



VII. Änderungen am Mietgegenstand

Veränderungen jeglicher Art am Mietgegenstand sind dem Vermieter im Voraus schriftlich anzuzeigen und bedürfen der vorherigen ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Anzeige muss eine detaillierte Angabe von Art und Umfang der beabsichtigten Arbeiten sowie die Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbsmannes enthalten. Die Arbeiten dürfen nur von behördlich befugten Gewerbsleuten durchgeführt werden. Der Mieter hat für die rechtzeitige Beschaffung allfälliger behördlicher Genehmigungen (vA der Denkmalschutzbehörde) auf eigene Kosten und Gefahr zu sorgen und sämtlichen einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen, Anordnungen und Verfügungen zu entsprechen sowie den Vermieter hinsichtlich jeglicher Verletzung durch derartige Veränderungen schad- und klaglos zu halten. Im Übrigen gilt, sofern nichts Abweichendes geregelt ist, § 9 MRG.

Der Mieter ist berechtigt und stimmt der Vermieter zu, dass auf Kosten des Mieters eine Klimaanlage sowie eine Alarmanlage eingebaut werden und auf der Außenfläche des Wohn- und Geschäftshauses ortsübliche Firmentafeln angebracht werden. Der Mieter hat diesfalls die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

In jedem Fall hat der Mieter sämtliche mit einer Veränderung des Mietgegenstandes verbundenen Aufwendungen selbst zu tragen. Mit Ausnahme des Aufwendersatzanspruchs des Mieters für dem Vermieter nach § 3 Abs 2 MRG und/oder gemäß obigem Punkt VI. obliegende Instandsetzungsarbeiten verzichtet der Mieter auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen, insbesondere auf solche gemäß §§ 1037 und 1097 ABGB.

VIII. Haftungsbeschränkungen/Duldungs- und Unterlassungspflichten

Aus kurzzeitigen (d.h. wenige Stunden dauernden) Beeinträchtigungen der Benutzbarkeit des Mietgegenstandes, insbesondere durch allfällige Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Störungen der Heizung, der Licht- und Kanalisierungseinrichtungen wird der Mieter nur bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verursachung seitens des Vermieters Rechtsfolgen ableiten, sofern der Vermieter die Störung und/oder Unterbrechung unverzüglich behebt oder beheben lässt.

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatz- oder Minderungsanspruch zu dulden, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

Der Vermieter beschränkt jede vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes auf das unbedingt erforderliche Ausmaß und unterlässt in diesem Sinne jede Beeinträchtigung des Fortbildungs-, Seminar- und Bürobetriebs des Mieters.

IX. Betreten des Mietgegenstandes

Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand nach Voranmeldung zu den Geschäftszeiten des Mieters aus wichtigen Gründen (iSd § 8 Abs 2 erster Satz MRG) zu betreten.

Bei Gefahr im Verzug sind der Vermieter bzw. von ihm beauftragte Personen berechtigt, den Mietgegenstand auch bei Abwesenheit des Mieters zu betreten, wenn der Mieter nicht binnen angemessener Zeit erreichbar ist. Der Vermieter ist jedoch verpflichtet, den Mieter unter Anführung der Umstände unverzüglich über die durchgeführte Betretung zu informieren.

X. Verwendungszweck, Untervermietung, Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Geschäftszwecken des Mieters im Sinne des gemeinnützigen Vereinszwecks, darunter insbesondere zu Büro-, Aus-, Fortbildungs-, Seminar- und Schulungszwecken verwendet werden. Eine Benutzung zu Zwecken des körperlichen Trainings ist von den Schulungszwecken miterfasst, solange dies keine über das Maß des sonstigen Gebrauchs hinausgehende Abnützung des Mietgegenstandes (Gewichte oder ungeeignetes Schuhwerk) bedeutet und andere Mieter nicht in ungebührlicher Weise dadurch gestört werden (wie zum Bsp. durch Lärmbelästigung); etwa sind Pilates auf Matten, Yoga, Meditationsstunden und Ähnliches erlaubt.

Sämtliche für den Geschäftsbetrieb des Mieters erforderlichen und nicht den Mietgegenstand selbst betreffenden behördlichen Bewilligungen sind von diesem auf eigene Kosten und Gefahr zu beschaffen; er hat den Vermieter diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der vorherigen ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Eine gänzliche Untervermietung ist dem Mieter nur mit Einverständnis des Vermieters gestattet.

Das stunden- oder tagesweise entgeltliche oder unentgeltliche Bereitstellen von Besprechungs- und Seminarräumen durch den Mieter an Dritte ist gestattet.

Jede widmungswidrige Verwendung und/oder unzulässige Untervermietung und/oder Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 13 MRG vereinbart; Auflösungs- und Kündigungsrechte nach weiteren Bestimmungen werden dadurch nicht berührt.

Der Mieter haftet für jeglichen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes durch Dritte sowie für jegliche Schäden, die durch die Nutzung des Mietgegenstandes durch Dritte (Vertreter, Angestellte des Mieters sowie Schulungs- und Seminarteilnehmer) entstehen, sofern der Mieter dem/den Dritten Zutritt zum Mietgegenstand gewährt hat.

XI. Aufrechnung

Der Mieter ist nur berechtigt, mit vom Vermieter anerkannten oder gerichtlich bestimmten Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag außergerichtlich und/oder gerichtlich aufzurechnen. Darüber hinaus ist eine Aufrechnung nicht möglich.

XII. Rückstellung des Mietgegenstandes

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand gereinigt, geräumt von eigenen Fahrnissen und unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung in jenem Zustand an den Vermieter zurückzustellen, in welchem dieser dem Mieter ursprünglich übergeben wurde.

Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht, auf unentgeltlicher Zurücklassung von Investitionen/Baumaßnahmen oder auf deren Entfernung zu bestehen. Der Mieter hat jedenfalls sämtliche von ihm angebrachten Schilder zu entfernen und deren Spuren ordnungsgemäß zu beseitigen.

Vom Mieter zurückgelassene Fahrnisse gehen ohne Anspruch auf Entschädigung in das Eigentum des Vermieters über, es sei denn zwischen den Vertragsparteien wäre im Einzelfall eine abweichende schriftliche Vereinbarung getroffen worden.

XIII. Kautio

Der Vermieter verzichtet auf die Beibringung einer Kautio durch den Mieter.

XIV. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweils üblichen, vom Vermieter auszuhängenden Hausordnung. Es ist insbesondere untersagt, Gegenstände jeglicher Art auch nur vorübergehend in Räumlichkeiten oder Flächen, die nicht zum Mietgegenstand gehören, zu lagern und/oder abzustellen.

XV. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages trägt der Vermieter, die Kosten ihrer Rechtsberatung trägt jede Partei selbst.

Alle mit dieser Mietvereinbarung verbundenen Gebühren, insbesondere die Mietvertragsgebühr, werden vom Mieter alleine getragen; dieser hält den Vermieter diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass die auf den Mietgegenstand entfallende derzeitige Vorschreibung einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr EUR 29.376,00 beträgt.

XVI. Energieausweis und Sonstige Bestimmungen

Ein neuer Energieausweis, der die Umbaumaßnahmen des Vermieters berücksichtigt, wird der Vermieter dem Mieter nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen, jedoch vor der tatsächlichen Übergabe des Mietgegenstandes gesondert übergeben.

Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Im Falle der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Mietvertrages gelten jene Vereinbarungen als getroffen, die rechtsgültig sind und dem Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung am nächsten kommen.

Beide Parteien verzichten darauf, diesen Vertrag wegen Irrtums anzufechten. Dieser Anfechtungsverzicht wird zulasten des Mieters erst mit erfolgter vertragskonformer Übergabe des Mietgegenstandes rechtswirksam. Im Falle einer erfolgreichen Anfechtung kann der Mieter nur die Vertragsanpassung begehren.

Für sämtliche Mitteilungen zwischen den Vertragsteilen wird die Schriftform vereinbart.

Dieser Mietvertrag unterliegt österreichischem Recht. Für alle aus oder im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag allenfalls entstehenden Streitigkeiten wird die Zuständigkeit des für den Mietgegenstand örtlich zuständigen, für die Streitsache jeweils sachlich zuständigen Gerichtes in Korneuburg vereinbart.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen jeder Vertragsteil eine erhält.

Beilagen:	Plan samt Nutzflächenaufstellung	Beilage ./1
	Bau- und Ausstattungsbeschreibung	Beilage ./2

Wien, am 30.06.2020



VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH (FN 454987z)

Frauenakademie Pascalina - Bildung und Beratung



Mag.a Christina PALECEK
Obfrau

Elisabeth STUBENVOLL
Schriftführerin

Mag.a (FH) Sabine EXEL
Kassierin

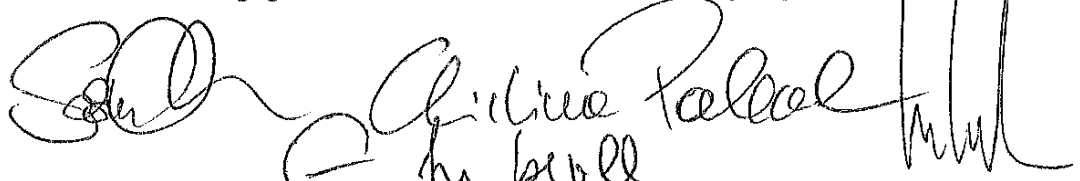


Bau- und Ausstattungsbeschreibung

für das Büro der Pascalina in der
Kirchengasse 2, 2000 Stockerau

Grundlage lt. beiliegendem Plan:

- Die Raumaufteilung erfolgt nach gemäß Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage (.1).
- Erforderliche Neuinstallationen für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon /Internet werden geschaffen, ebenso Leerverrohrungen (Aufputz Kabelkanal) in den Seminarräumen und im Büro sowie die Standard EDV- und Telefonverkabelung (ohne EDV- und Telefonverteiler).
- Eine zentrale Schließanlage wird installiert.
- Die Ausführungen der Böden wird wie folgt ausgewählt: Vorraum, Küche und Nassräume: Fliesen; andere Räumlichkeiten: Fertigparkett Eiche oder gleichwertig
- Eine ordnungsgemäße Bereitstellung für die Heizung und für das Warmwasser, z.B. durch einen Elektrospeicher und eine Gastherme, werden installiert.
- Sanierputz und Wärmedämmung werden passend zur Bausubstanz und gemäß den behördlichen Vorgaben ausgeführt.
- Die Räumlichkeiten werden weiß ausgemalt.
- Räumlichkeiten und Anschlüsse für die Küche/Cafeteria werden laut Plan zu Verfügung gestellt – die Einrichtung erfolgt durch den Mieter.
- Die Böden und Wände der Sanitäranlagen werden verflies (1,20m Höhe).
- Eine eventuell gewünschte Klimaanlage kann, sofern behördlich zulässig, vom Mieter auf eigene Kosten eingebaut werden.
- Beleuchtungskörper werden vom Vermieter in Abstimmung mit dem Mieter zur Verfügung gestellt.
- Die Fensterportale sind zu erneuern, Fluchtwegtüren einzubauen. Die Fensterportale sind als Schallschutzelemente auszuführen und mit Folienbeklebung in der unteren Hälfte oder Drittel wegen des Sichtschutzes zu versehen.
- Ausstattung der Sanitäranlagen mit WC und Waschbecken
- Energieausweis
- Ein genauer Elektroplan mit ausreichend Steckdosen und Auslässen für Beleuchtungskörper, so wie für Schulungsbetrieb, wird gemeinsam abgestimmt. Ausreichend abgesicherte Stromkreise für Computer-Server, Drucker, Elektroboiler, Kühlschrank, Geschirrspüler, Wasserkocher etc.
- Wände werden ordnungsgemäß und denkmalkonform trockengelegt.


Mario Schalko
20.6.20



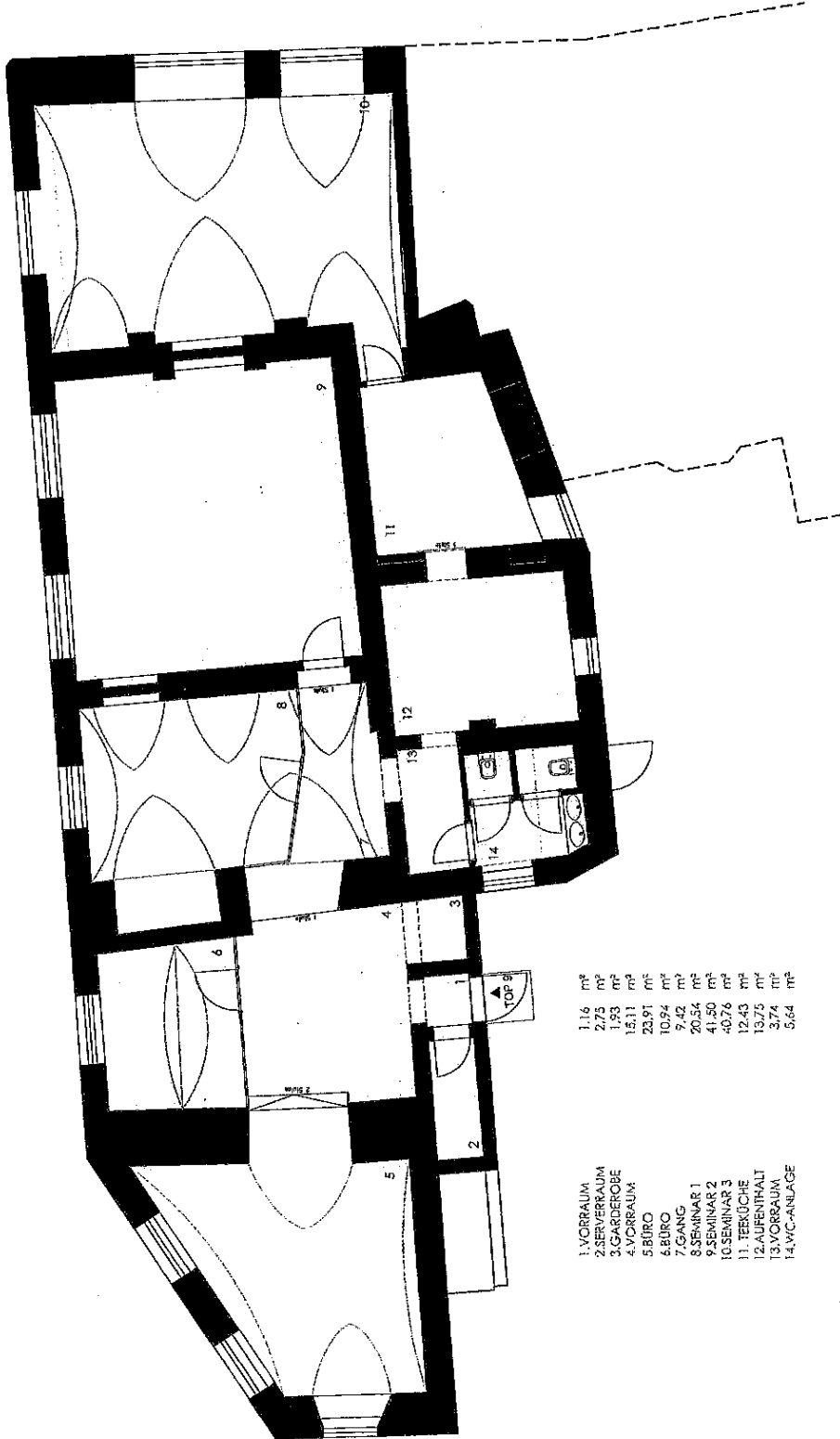
www.cpi.co.at

Plan samt Nutzflächenaufstellung Beilage .1/1 zum Mietvertrag zwischen
VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH und Frauenakademie Pascalina - Bildung und Beratung

Bahnhofstrasse 1,
2000 Stockerau

TOP 7, Erdgeschoss
NUTZFLÄCHE:

203,58 m²



1. VORRAUM	1,16	m ²
2. SERVERAUM	2,75	m ²
3. GARDEROBE	1,93	m ²
4. VORRAUM	18,11	m ²
5. BÜRO	23,91	m ²
6. BÜRO	10,94	m ²
7. GANG	7,42	m ²
8. SEMINAR 1	20,54	m ²
9. SEMINAR 2	41,50	m ²
10. SEMINAR 3	40,76	m ²
11. TEEKÜCHE	12,43	m ²
12. AUFENTHALT	19,75	m ²
13. VORRAUM	3,74	m ²
14. WC-ANLAGE	5,64	m ²



Unveränderte Flächen, Änderungen sind weiß und der Beschriftung, in welche keine Flächenänderung, sondern nur die Beschriftung der Flächen vorzuziehen, Entwertung ist illustrativ dargestellt und nicht Vertragsgegenstand

Handwritten signatures and notes:
 1.1.11
 Sabine Falck
 Sabine Falck

NACHTRAG ZUR VEREINBARUNG VOM 30.06.2020¹

abgeschlossen zwischen

1. **Stockerau Hauptstraße 8 Projekterrichtungs GmbH**
FN 481664 f
Wipplingerstraße 35, 4. Stock
1010 Wien
2. **Stockerau Schlüsselgasse 8 Projekterrichtungs GmbH**
FN 511306 x
Wipplingerstraße 35, 4. Stock
1010 Wien

unter Beitritt der

2. **SÜBA AG**
FN 82505 g
Wipplingerstraße 35, 4. Stock
1010 Wien

(gemeinsam in der Folge „**SÜBA**“ genannt)

und

3. **Verein Frauenakademie Pascalina – Bildung und Beratung**
ZVR 243562801
Bahnhofstraße 6-8
2000 Stockerau

(in der Folge „**PASCALINA**“ genannt)

(SÜBA und PASCALINA in der Folge „**Parteien**“ genannt)

wie folgt:

1. Die Parteien haben am 30.06.2020 eine Vereinbarung über das derzeit aufgrund des Mietvertrages vom 31.10.1995 bestehende Mietverhältnis über Büro- und Seminarräume auf der Liegenschaft EZ 133 KG 11142 Stockerau, GST-Adresse Bahnhofstraße 6 – 8, 2000 Stockerau abgeschlossen. Aufgrund des

am 07.05.2020 mit Ing. Othmar KRISTEN als Verkäufer abgeschlossenen Kaufvertrages ist Stockerau Schlösselgasse 8 Projekterrichtungs GmbH außerbücherliche Alleineigentümerin dieser Liegenschaft.

Bis zur rechtsverbindlichen Bekanntgabe einer anderen Zahlstelle bezahlt PASCALINA den Mietzins aufgrund dieses Mietverhältnisses weiterhin an Ing. Othmar KRISTEN als Vermieter.

2. Die VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH, FN 454987z, Hahn-gasse 3/9, 1090 Wien als Vermieter hat mit der PASCALINA als Mieter eben-falls am 30.06.2020 einen Mietvertrag über die durch Umbau und Generalsanie-rung entstehenden im Erdgeschoss gelegenen Büro- und Seminarräume TOP 7 der Liegenschaft EZ 171 KG 11142 Stockerau, GST-Adresse Kirchengasse 2/Hauptstraße 16/Bahnhofstraße 1, 2000 Stockerau, mit den dort in Vertrags-punkt II. a) und b) vereinbarten aufschiebenden Bedingungen abgeschlossen.

Diese Umbau- und Sanierungsarbeiten sind im Gange, werden jedoch zum vereinbarten Abschlusstermin 30.11.2020 nicht abgeschlossen sein. Deshalb können die aufschiebenden Bedingungen zum 30.11.2020 nicht eintreten.

In einem Nachtrag zum Mietvertrag vom 30.06.2020 stimmt PASCALINA der Verschiebung dieses Endtermines bis längstens 01.02.2021 zu, wobei sämtli-che Verpflichtungen des Vermieters aus dem Mietvertrag vom 30.06.2020 auf-recht bleiben.

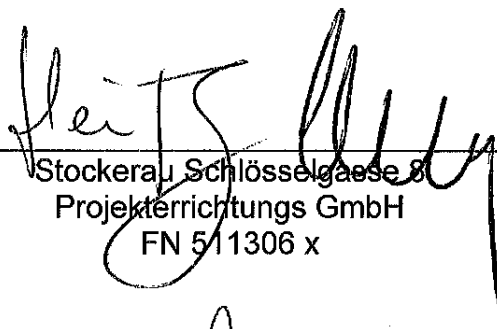
3. Zur Vermeidung einer Mietzinsdoppelbelastung von PASCALINA vereinbaren die Parteien eine Mietzinsfreistellung der PASCALINA für den Monat, in dem die Übersiedelung der PASCALINA vom Mietgegenstand Bahnhofstraße 6-8, 2000 Stockerau, in den Mietgegenstand Kirchengasse 2/Top7, 2000 Stockerau, abgeschlossen wird und die Rückstellung des Mietgegenstandes Bahnhofstra-ße 6-8, 2000 Stockerau, erfolgt.

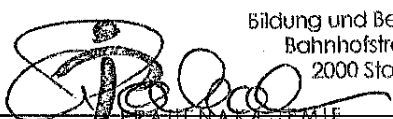
Von PASCALINA bei Zurückstellung des Mietgegenstandes Bahnhofstraße 6-8, 2000 Stockerau, zurückgelassene Einrichtung, Geräte und bewegliche Sachen werden nach Wahl von SÜBA in deren Eigentum übernommen oder auf deren Kosten entsorgt.

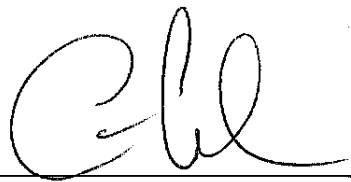
4. Sämtliche übrigen Bestimmungen der Vereinbarung vom 30.06.2020 bleiben unverändert aufrecht.

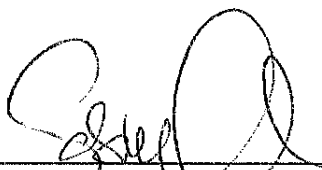
Wien, am 15.11.2020

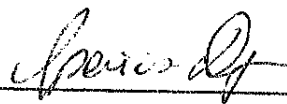

Stockerau Hauptstraße 8
Projekterrichtungs GmbH
FN 481664 f


Stockerau Schlösselgasse 8
Projekterrichtungs GmbH
FN 511306 x


Bildung und Beratung
Bahnhofstraße 6-8
2000 Stockerau
FRAUENAKADEMIE
Mag.a Christina PALECEK, Obfrau
Verein Frauenakademie Pascalina –
Bildung und Beratung
ZVR 243562801


Elisabeth STUBENVOLL, Schriftführerin
Verein Frauenakademie Pascalina –
Bildung und Beratung
ZVR 243562801


Mag.a (FH) Sabine EXEL, Kassierin
Verein Frauenakademie Pascalina –
Bildung und Beratung
ZVR 243562801


D^o. Belinda Apoucio Diaz

Nachtrag zum Mietvertrag vom 30.06.2020

abgeschlossen zwischen

VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH (FN 454987z)
Hahngasse 3/9, 1090 Wien

nachstehend kurz **Vermieter** genannt einerseits und

Frauenakademie Pascalina – Bildung und Beratung
ZVR-Zahl 243562801
Bahnhofstraße 6-8, 2000 Stockerau,

nachstehend kurz **Mieter** genannt andererseits wie folgt:

1. Der Vermieter und der Mieter haben am 30.06.2020 einen Mietvertrag über die durch Umbau und Generalsanierung der Liegenschaft im Auftrag und auf Kosten des Vermieters entstehenden im Erdgeschoß gelegenen Büro- und Seminarräume TOP 7 der Liegenschaft EZ 171 KG 11142 Stockerau, GST-Nr. .98/1 GST-Adresse Kirchengasse 2 Hauptstraße 16 Bahnhofstraße 1, (nachstehend „**Mietgegenstand**“ genannt) abgeschlossen.
2. Der Mietvertrag wurde unter den aufschiebenden Bedingungen geschlossen, dass:
 - a) der Mietgegenstand dem Mieter unmittelbar nach Abschluss der Umbau- und Sanierungsarbeiten wie im **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1 zum Mietvertrag vom 30.06.2020**, und in der **Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Beilage ./2 zum Mietvertrag vom 30.06.2020**, beschrieben bezugsfertig und baurechtlich benutzbar zur Übergabe und uneingeschränkten Benützung für den Mieter bereit steht und
 - b) sämtliche Bestandverhältnisse des Mieters an den Räumlichkeiten Bahnhofstraße 6-8, 2000 Stockerau, ohne weitere Kosten oder Verpflichtungen des Mieters beendet werden.Die Bedingung b) kann nicht vor der Bedingung a) eintreten.
3. Da die aufschiebende Bedingung voraussichtlich nicht bis zum 30.11.2020 eintritt, stimmt der Mieter der Verschiebung dieses Endtermines bis längstens 01.02.2021 zu, wobei sämtliche Verpflichtungen des Vermieters aus dem Mietvertrag vom 30.06.2020 aufrecht bleiben. Der Vermieter hat den Mieter 14 Kalendertage vor Fertigstellung des Mietgegenstandes, daher bis längstens 18.01.2021 über die Fertigstellung zu informieren und die Übergabebereitschaft zu erklären.

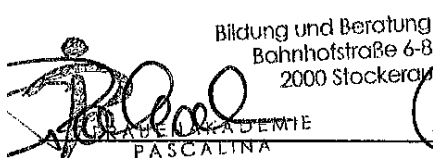
4. Der Vermieter ist bemüht, die Fertigstellung des Mietgegenstandes ehestmöglich herzustellen, sodass die Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter bereits vor dem unter Punkt 3. genannten Termin erfolgen kann. Der Vermieter hat den Mieter 14 Kalendertage vor Fertigstellung des Mietgegenstandes über die Fertigstellung zu informieren und die Übergabebereitschaft zu erklären.
5. Das Recht des Mieters gemäß Punkt II zweiter Absatz des Mietvertrages vom 30.06.2020, einer Verschiebung des Endtermines zum 30.11.2020 um bis zu 6 Monate und daher bis 31.05.2021 zuzustimmen, bleibt unverändert aufrecht. In diesem Fall bleiben jedoch auch alle Verpflichtungen des Vermieters aufrecht.
6. Sämtliche übrigen Bestimmungen des Mietvertrages vom 30.06.2020 bleiben unverändert aufrecht.

Wien, am 7.12.2020

VIE Wohnimmobilien Stockerau
Entwicklung GmbH
Hahngasse 8
A-1090 Wien

VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH (FN 454987z)

Frauenakademie Pascalina - Bildung und Beratung



Bildung und Beratung
Bahnhofstraße 6-8
2000 Stockerau

Mag.a Christina PALEČEK

Obfrau

Elisabeth STUBENVOLL

Schriftführerin

Mag.a (FH) Sabine EXEL

Kassierin

Belinda Apauicio
D^{ra} Belinda Apauicio D^{ra}


WG: Erhebung HV - 2000 Stockerau, Hauptstr. 16/Bahnhofstr.1...

Datei Nachricht Hilfe Was möchten Sie tun?

Löschen Archivieren Antworten QuickSteps Verschieben Markierungen Bearbeiten Plastischer Reader Zoom


Löschen QuickSteps Verschieben Markierungen Bearbeiten Plastisch Zoom


WG: Erhebung HV - 2000 Stockerau, Hauptstr. 16/Bahnhofstr.1


 Eva Ulreich <e.ulreich@proventus.at>
An Mario Schalko

Antworten Allen antworten Weiterleiten ...

Mi. 17.12.2025 17:10

 Zili 12-2025.pdf
57 KB

 20200630_Mietvertrag_Lager_Hundeladen um die Ecke KG.pdf
274 KB

 20200630_Mietvertrag_GL 7_vergebührt_unterfertigt_Frauenakademie Pascalina.pdf

Sehr geehrter Herr Schalko,

da es sich hier um keinen Wohnungseigentümergeinschaft handelt, wird keine jährliche Vorausschau erstellt, keine Eigentüerversammlungen abgehalten und werden auch keine Beschlüsse gefasst.

Es ist nur mehr ein Geschäftslokal sowie ein Lager vermietet (Zinsliste 12/2025 anbei), somit können lediglich nur nötige Instandhaltungen durchgeführt werden. Wie Sie sich vorstellen können, gestaltet sich die Begleichung der laufenden Rechnungen – wie Wasser/Abwasser, Grundsteuer, Wartung Heizung, etc – hierdurch äußerst schwierig.
In der Anlage übersende ich Ihnen die beiden Mietverträge sowie den Energieausweis der Liegenschaft.
Ja, die Anlage wird als eine Abrechnungseinheit behandelt.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

i.A. Eva Ulreich

e.ulreich@proventus.at
proVentus Immobilienverwaltung
phone +43 (1) 526 45 31
1070 Wien, Apolllogasse 20

Von: Mario Schalko <mario.schalko@gmx.at>
Gesendet: Freitag, 5. Dezember 2025 10:03
An: Eva Ulreich <e.ulreich@proventus.at>
Betreff: Erhebung HV

Sehr geehrte Damen und Herren!

MIETVERTRAG

Gebühr gem. § 33 TP5 Geb.G. beim
FA f. Geb. u. VerkST. Wien unter
Steuer Nr. 044/8240 Ref. 27 entrichtet
Gebührenjournal Lfd. Nr. 15.06/28

€ 900,78

abgeschlossen zwischen

VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH (FN 454987z)
Hahngasse 3/9, 1090 Wien

nachstehend kurz **Vermieter** genannt einerseits und

Frauenakademie Pascalina – Bildung und Beratung
ZVR-Zahl 243562801
Bahnhofstraße 6-8, 2000 Stockerau,

nachstehend kurz **Mieter** genannt andererseits wie folgt:

Präambel

Der Vermieter ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 171 KG 11142 Stockerau, GST-Nr. .98/1 GST-Adresse Kirchengasse 2 Hauptstraße 16 Bahnhofstraße 1. Auf dieser Liegenschaft ist ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht (Unterschutzstellung des Hauses Hauptstr. 16 auf GST .98/1.98/2) (Bescheid des Bundesdenkmalamtes Zl. 2678/84 vom 4.4.1984).

Ob dieser Liegenschaft ist zu C-LNR 2 die DIENSTBARKEIT der Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer der GST .98/1 und .98/2, die auf diesen Grundstücken befindlichen Gebäude nur im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu renovieren gemäß Kaufvertrag 1987-10-05 zugunsten Stadtgemeinde Stockerau einverleibt.

Zu C-LNR 4a ist ob dieser Liegenschaft die DIENSTBARKEIT gemäß Vertrag vom 13.09.1995

- a) des Fensterrechtes
- b) die Verpflichtung, eine Mauer nur im bisherigen Abstand zum Gst .98/2 zu errichten
- c) das Recht unter Gst .98/1 einen Kanalstrang zu führen
- d) das Recht des Zuganges zum Gst .98/2 über Gst .98/1
- e) das Recht, das Gst .98/2 über Gst .98/1 hinsichtlich der Müllabfuhr zu entsorgen für Gst .98/2 einverleibt.

I. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter und dieser mietet von jenem die durch Umbau und Generalsanierung der Liegenschaft im Auftrag und auf Kosten des Vermieters entstehenden im Erdgeschoß gelegenen Büro- und Seminarräume TOP 7 (im **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1** ersichtlich als beige lasierte Fläche mit allen zugehörigen Räumen und jeweiliger Fläche verzeichnet), im Folgenden auch **Mietgegenstand** genannt. Die Planung der Raumeinteilung und –nutzung sowie der Haustechnik für den Mietgegenstand erfolgte unter Berücksichtigung der Wünsche des Mieters.

Die Räumlichkeiten des Mietgegenstandes bestehen aus Vorraum (Raumnummer 1) , Serverraum (Raumnummer 2), Garderobe (Raumnummer 3), Vorraum (Raumnummer 4), 2 Büros (Raumnummern 5 und 6), Gang (Raumnummer 7), 3 Seminarräumen (Raumnummern 8, 9 und 10), Teeküche (Raumnummer 11), Aufenthaltsraum (Raumnummer 12), Vorraum zum Aufenthaltsraum (Raumnummer 13), Vorraum zu den WC (Raumnummer 13) und 2 WC (Raumnummer 14).

Diese Räumlichkeiten haben zusammen eine Nutzfläche von 203,58 m² laut dem beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bildenden **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1**, der ebenso einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bildet. Der Vermieter stellt sicher, dass die darin angeführten Nutzflächen der Seminarräume Seminar 2 (Raumnummer 9) und Seminar 3 (Raumnummer 10) nicht unterschritten werden.

Der Zugang erfolgt über einen Eingang im Innenhof des Hauses. Der Vermieter bestätigt zugunsten des Mieters, dass der Zugang zum Mietgegenstand und dessen Benützung durch die Ausübung der zu C-LNR 4a ist ob dieser Liegenschaft einverleibten Dienstbarkeiten a) bis e) gemäß Vertrag vom 13.09.1995 nicht beeinträchtigt ist und wird.

In dem **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1**, sowie in der **Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Beilage ./2**, sind die Verpflichtungen des Vermieters zur Herstellung des Mietgegenstandes festgelegt. Änderungen und Abweichungen von diesem **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1**, und dieser **Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Beilage ./2**, sind nur zulässig, soweit dies zur Beachtung der zum Zeitpunkt der Baubewilligung bzw. Kenntnisnahme der Bauanzeige durch die Baubehörde gültigen behördlichen Vorgaben erforderlich ist und dies die Benützung des Mietgegenstandes nicht beeinträchtigt. Der Vermieter kann keine Rechtsfolgen gegen den Mieter ableiten, wenn sich die späteren Nutzflächen gegenüber den Flächenmaßen im **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1** erhöhen.

Der Mietgegenstand wird entsprechend dem einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bildenden **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1**, sowie gemäß der

Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Beilage ./2, auf Kosten des Vermieters hergestellt. Zur Herstellung einer Barrierefreiheit müssen alle Räume mit Ausnahme des Serverraumes (Raumnummer 2), der Sanitärräume und des Büros mit der Raumnummer 5 barrierefrei zugänglich und – sofern die Türbreite dies zulässt - mit Rollstuhl befahrbar sein. Zwecks barrierefreiem Zugang und Überwindung einer Stufe vom Vorraum (Raumnummer 4) in den Gang (Raumnummer 7) und Seminar 1 (Raumnummer 8) stellt der Vermieter dem Mieter eine mobile Rampe zur Verfügung.

Der Vermieter hat unter anderem auch die Leerverrohrung für die EDV- und Telefonverkabelung sowie die Standard-EDV- und Telefonverkabelung (ohne EDV- und Telefonverteiler) gemäß der **Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Beilage ./2**, ein Systemschloss für die Eingangstüre sowie nach Maßgabe der Gegebenheiten des Altbaus und des bestehenden Denkmalschutzes die Herstellung der Fluchtwege und Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtungen gemäß den einschlägigen OIB-Richtlinien in der jeweils geltenden Fassung (§ 43 Abs 1 NÖ BO 2014 iVm § 3 NÖ Bautechnikverordnung 2014) auf seine Kosten vorzunehmen.

Dabei ist besonders zu beachten, dass sich in den Seminarräumen jeweils einzeln aber auch in allen drei Seminarräumen zusammengerechnet eine große Anzahl von Personen aufhalten kann.

Sämtliche weitere, für den Betrieb des Mietgegenstandes erforderliche Änderungen bzw. Adaptierungen, Einrichtungen und Geräte sind vom Mieter vorzunehmen bzw. zu beschaffen. Zur Klarstellung festgehalten wird, dass der Mieter für eine Klimaanlage ggf. selbst zu sorgen hat. Der Vermieter stimmt hiermit der Installation und dem Betrieb einer Klimaanlage zu.

Der Vermieter weist dem Mieter entweder die Bauanzeige oder die Baubewilligung zu diesem **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1**, durch Übergabe einer Kopie der Bauanzeige oder Baubewilligung samt Einreichplanparie mit Bescheidvermerk sowie Beginn und Ende der Umbau- und Sanierungsarbeiten durch Übergabe einer Kopie der Baubeginnsanzeige gemäß § 26 NÖ BO 2014 und einer Kopie der Fertigstellungsanzeige gemäß § 30 NÖ BO 2014 nach.

Der Geschäftsbetrieb des Mieters und die Nutzung der dazu dienenden Räume, Flächen und Zugänge dürfen durch den Umbau, die Sanierung, die Bezugsfertigstellung, die Übergaben und Übernahmen und die Inbetriebnahme der Neuinstallationen für Strom, Gas, Wasser, Telefon/Internet, Heizung, Warmwasser und die Schließanlage und im Zusammenhang damit nicht unterbrochen oder sonst eingeschränkt werden. Dabei erforderliche kurzzeitige (d.h. wenige Stunden dauernde) Unterbrechungen und Einschränkungen sind jedoch zulässig. Auch Zu- und Abgänge sowie Fluchtwege müssen immer uneingeschränkt benützlich sein.

II. Aufschiebende Bedingungen und Mietdauer

Dieser Vertrag wird unter den aufschiebenden Bedingungen geschlossen, dass:

- a) der Mietgegenstand dem Mieter unmittelbar nach Abschluss der Umbau- und Sanierungsarbeiten wie im **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1**, und in der **Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Beilage ./2** beschrieben bezugsfertig und baurechtlich benutzbar zur Übergabe und uneingeschränkten Benützung für den Mieter bereit steht und
- b) sämtliche Bestandverhältnisse des Mieters an den Räumlichkeiten Bahnhofstraße 6-8, 2000 Stockerau, ohne weitere Kosten oder Verpflichtungen des Mieters beendet werden.

Die Bedingung b) kann nicht vor der Bedingung a) eintreten.

Der Vermieter hat die aufschiebenden Bedingungen – hinsichtlich der Beendigung der Bestandverhältnisse des Mieters an den Räumlichkeiten Bahnhofstraße 6-8, 2000 Stockerau, unter Mitwirkung des Mieters - spätestens bis zum 30.11.2020 zu bewirken, widrigenfalls die aufschiebenden Bedingungen endgültig als nicht zustande gekommen angesehen werden. Der Mieter hat jedoch das Recht, aber keine Pflicht, der Verschiebung dieses Endtermines um bis zu 6 Monate und daher bis 31.05.2021 zuzustimmen, in welchem Fall jedoch alle Verpflichtungen des Vermieters aufrecht bleiben.

Der Mieter ist zur Übernahme des Mietgegenstandes ab Bekanntgabe der Übergabebereitschaft des Mietgegenstandes gemäß oben a) durch den Vermieter grundsätzlich binnen 2 Monaten, wird die Übergabebereitschaft jedoch zum 15.11.2020 oder – bei entsprechender Zustimmung der Mieterin zur Verschiebung des Endtermins gemäß dem vorstehenden Absatz – zum 02.01.2021 erklärt, binnen 14 Tagen verpflichtet, wenn die aufschiebenden Bedingungen bis zu diesem Datum jeweils eingetreten sind.

Die Pflicht zur Begleichung des Mietzinses durch den Mieter entfällt bis zum bzw. beginnt am auf den Zeitpunkt der verpflichteten Übernahme des Mietgegenstandes gemäß dem vorstehenden Absatz oder auf die tatsächlich erfolgte Übernahme des Mietgegenstandes folgenden Monatsersten, je nachdem welcher Zeitpunkt früher liegt.

Auch für den Zeitraum bis zum Eintritt der aufschiebenden Bedingungen ist der Vermieter verpflichtet, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag und insbesondere die Verpflichtungen des Vermieters zum Umbau, zur Sanierung, zur Bezugsfertigstellung und zur Übergabe in die uneingeschränkte Benützung für den Mieter rechtswirksam und nachweislich auf alle Rechtsnachfolger des Vermieters zu überbinden.

Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Dieser Vertrag kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember eines jeden Jahres mittels eingeschriebenen Briefes gekündigt werden, vom Vermieter jedoch nur aus wichtigem Grund (§ 30 MRG) und nur gerichtlich (§ 33 MRG).

Dem Vermieter bleibt die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages gemäß § 1118 ABGB, dem Mieter hingegen die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages gemäß § 1117 ABGB vorbehalten.

III. Mietzins – Hauptmietzins und Betriebskosten

1. Der monatliche Mietzins setzt sich zusammen aus:
 - a) dem für den Mietgegenstand zu entrichtenden angemessenen Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 1 MRG in Höhe von EUR 2.040,00;
 - b) dem verhältnismäßigen Anteil an den Kosten für einen ordnungsgemäßen Betrieb des Mietgegenstandes, insbesondere an den in § 21ff MRG genannten Betriebskosten und öffentlichen Abgaben einschließlich der Kosten einer angemessenen Versicherung gegen Brandschaden, Sturmschaden, Leitungswasserschäden und Haftpflicht hinsichtlich der allgemeinen Teile des Hauses. Dieser Anteil beträgt derzeit EUR 408,00;

2. Zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Mietvertrages ist:
 - a) der Mieter als gemeinnütziger, im Bildungsauftrag tätig und vom AMS geförderter Verein nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt und
 - b) der Vermieter bei der Vermietung der vertragsgegenständlichen Geschäftsräumlichkeiten von der Umsatzsteuer befreit und für die im Zusammenhang mit dieser umsatzsteuerbefreiten Vermietung stehenden Aufwendungen nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Aufgrund der Änderungen im Umsatzsteuergesetz durch das 1. Stabilitätsgesetz 2012 hat der Vermieter die Option zur Umsatzsteuerpflicht nur unter der Voraussetzung, dass der Mieter die Geschäftsräumlichkeiten nahezu ausschließlich zur Erzielung von vorsteuerabzugsberechtigten Umsätzen (d.s. Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen) verwendet.

Der Mieter bestätigt, dass er die Geschäftsräumlichkeiten derzeit und bis auf weiteres nicht zur Erzielung vorsteuerabzugsberechtigter Umsätze verwendet.

Der Vermieter verrechnet demgemäß vom Mietzins (Punkt III. 1. a und b) keine Umsatzsteuer und nimmt die Mietzinsvorschreibungen ohne Umsatzsteuer vor.

Der Mieter verpflichtet sich, falls er in Verwendung der vertragsgegenständlichen Geschäftsräumlichkeiten zu 95% oder mehr umsatzsteuerpflichtige Umsätze erzielt, den Vermieter unverzüglich davon zu informieren.

3. Wird der Mieter künftig zum Vorsteuerabzug berechtigt, wird er dieses Vorsteuerabzugsrecht dem Vermieter mitteilen und es nachstehende Folgen treten ein:

- a) der Hauptmietzins reduziert sich auf EUR 8,00 pro m² Nutzfläche und Monat zuzüglich Wertsicherung gemäß Vertragspunkt V. mit der dort geregelten Ausgangsbasis;
- b) der Vermieter schreibt den reduzierten Hauptmietzins sowie die Betriebskosten zuzüglich öffentlicher Abgaben (insbesondere USt) einschließlich der Kosten einer angemessenen Versicherung mit UStG-konformer Rechnung mit Umsatzsteuerausweis dem Mieter vor, sodass der Mieter die Umsatzsteuer in voller Höhe als Vorsteuer geltend machen kann;
- c) der Mieter bezahlt den Mietzins in der Höhe gemäß a) und b), solange der Mieter zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Fällt das Vorsteuerabzugsrecht des Mieters später wiederum weg, so erfolgt die Mietvorschreibung wieder gemäß Punkt III.1. unter Anwendung der Bestimmungen des Punktes III.2. zuzüglich Wertsicherung gemäß Vertragspunkt V. mit der dort geregelten Ausgangsbasis. Der Vermieter verrechnet demgemäß vom Mietzins (Punkt III. 1. a und b) ab dem Wegfall des Vorsteuerabzugsrechtes des Mieters keine Umsatzsteuer mehr und nimmt die Mietzinsvorschreibungen ohne Umsatzsteuer vor.

4. Der Vermieter ist berechtigt, für die zu erwartenden Betriebskosten und sonstigen Aufwendungen einen angemessenen monatlichen Akontobetrag vorzuschreiben.

Die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben werden monatlich akontiert und per 31.12. jeden Jahres abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt bis spätestens 30.06. des Folgejahres.

IV. Fälligkeit des Mietzinses

Der monatliche Mietzins ist am Fünften eines jeden Monats im Vorhinein unabhängig von einer allfälligen Vorschreibung durch den Vermieter zu entrichten. Mitteilungen des Mieters auf Zahlungsbelegen kommt keinerlei Rechtswirksamkeit zu. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass solche Mitteilungen nicht als vom Vermieter stillschweigend zur Kenntnis genommen gelten.

Im Fall des Verzuges des Mieters mit dem Mietzins oder mit sonstigen geldwerten Forderungen des Vermieters aus diesem Mietvertrag gelten Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank als vereinbart; dem

Vermieter bleibt jedoch die Verrechnung höherer Verzugszinsen aus dem Titel des Schadenersatzes vorbehalten.

V. Wertsicherung

Der vereinbarte Hauptmietzins (d.i. der Nettomietzins) wird durch Bindung an den von der Statistik Austria verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2015 oder den an dessen Stelle tretenden Nachfolgeindex wertgesichert. Für den Fall, dass kein Nachfolgeindex verlautbart wird, so ist die Wertsicherung so zu berechnen, dass sie der Minderung der Kaufkraft entspricht. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat der bezugsfertigen Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter verlautbarte Indexzahl und der für den Zeitpunkt der bezugsfertigen Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter in obigem Punkt III. vereinbarte Nettomietzins.

Der vereinbarte Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert, wobei eine Veränderung der Indexzahl bis 3 % nach oben oder nach unten unberücksichtigt bleibt. Eine darüber hinausgehende Veränderung wird voll wirksam; die neue maßgebliche Indexzahl bildet die neue Ausgangsbasis.

VI. Pflege-, Wartungs- und Erhaltungspflichten

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und innerhalb desselben sich befindliche Einrichtungen und Anlagen nach der Übergabe auf eigene Kosten durch gewerblich befugte Unternehmen laufend so zu pflegen und zu warten sowie allfällige Beschädigungen unverzüglich so zu beheben, dass der im Übergabezeitpunkt bestehende Zustand unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung möglichst erhalten bleibt und der Mietgegenstand nach Beendigung des Mietverhältnisses in jenem Zustand, in welchem dieser dem Mieter ursprünglich übergeben wurde, jedoch unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung an den Vermieter zurückgestellt wird.

Zu Definitionszwecken wird festgehalten, dass die in diesem Vertrag genannten Instandsetzungsarbeiten zu den Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs. 2 MRG zählen.

Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sind von der Verpflichtung des Mieters jedenfalls nicht umfasst. Neben den gesetzlichen Pflichten des Vermieters zum Aufwändersatz für dem Vermieter obliegende Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten gelten die Bestimmungen über den Aufwändersatz gemäß folgendem Punkt VII. dritter Absatz sowie jene im folgenden Absatz.



Führt der Vermieter trotz Anzeige ihm obliegende Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten und/oder Mangel- und/oder Schadensbehebungsmaßnahmen nicht innerhalb angemessener Frist oder im Fall Gefahr im Verzug unverzüglich nach der Anzeige durch, ist der Mieter gemäß § 1097 i.V.m. § 1036 ABGB (Geschäftsführung ohne Auftrag im Notfall) berechtigt, die notwendigen Arbeiten und Maßnahmen sach- und fachgerecht durchführen zu lassen, und der Vermieter zum sofortigen Rückersatz der dafür notwendigen und angemessenen Kosten an den Mieter verpflichtet.

Der Mieter verpflichtet sich nur zur Pflege, zum Service und zur Wartung der Geräte zur Heizung und Warmwasseraufbereitung auf eigene Kosten. Die allenfalls erforderlichen Instandsetzungsarbeiten für diese Geräte (einschließlich erforderlichem Geräteersatz) sowie sämtliche Installationen für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon/Internet obliegen dem Vermieter.

Liegen ernste Schäden des Hauses vor, so verpflichtet sich der Mieter, dies dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Kommt der Mieter seinen Pflichten zur Pflege, zum Service und zur Wartung sowie Schadensbehebung nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten und Gefahr des Mieters selbst durchführen bzw. durchführen lassen. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses sowie die Beseitigung von gesundheitsgefährdenden Mängeln obliegt in jedem Fall und uneingeschränkt dem Vermieter.

Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden und Aufwendungen, die dem Vermieter oder Dritten aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder allgemeiner Teile des Hauses bzw. mangelhafter Pflege und Wartung des Mietgegenstandes durch den Mieter oder diesem zuzurechnende Personen (Vertreter, Angestellte des Mieters sowie Schulungs- und Seminarteilnehmer) entstehen.

Der Mieter hat den Mietgegenstand angemessen zu versichern (v.A. Einbruch und Diebstahl, Wasserschäden sowie Haftpflicht). Der Vermieter hat das Gebäude und die Liegenschaft angemessen zu versichern (v.A. Brandschaden, Sturmschaden, Leitungsschaden und Haftpflicht).

Der Vermieter hat dafür zu sorgen, dass auf seine Kosten und Gefahr der Gehsteig vor dem Haus und alle der Witterung ausgesetzten Flächen der Liegenschaft **Kirchengasse 2 Hauptstraße 16 Bahnhofstraße 1** außerhalb des Gebäudes, insbesondere jene zum Zugang und zur Zufahrt zum Mietgegenstand, von Schnee und Verunreinigungen geräumt und gesäubert und bei Schnee und Glatteis gestreut wird.

VII. Änderungen am Mietgegenstand

Veränderungen jeglicher Art am Mietgegenstand sind dem Vermieter im Voraus schriftlich anzuzeigen und bedürfen der vorherigen ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Anzeige muss eine detaillierte Angabe von Art und Umfang der beabsichtigten Arbeiten sowie die Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbsmannes enthalten. Die Arbeiten dürfen nur von behördlich befugten Gewerbsleuten durchgeführt werden. Der Mieter hat für die rechtzeitige Beschaffung allfälliger behördlicher Genehmigungen (vA der Denkmalschutzbehörde) auf eigene Kosten und Gefahr zu sorgen und sämtlichen einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen, Anordnungen und Verfügungen zu entsprechen sowie den Vermieter hinsichtlich jeglicher Verletzung durch derartige Veränderungen schad- und klaglos zu halten. Im Übrigen gilt, sofern nichts Abweichendes geregelt ist, § 9 MRG.

Der Mieter ist berechtigt und stimmt der Vermieter zu, dass auf Kosten des Mieters eine Klimaanlage sowie eine Alarmanlage eingebaut werden und auf der Außenfläche des Wohn- und Geschäftshauses ortsübliche Firmentafeln angebracht werden. Der Mieter hat diesfalls die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

In jedem Fall hat der Mieter sämtliche mit einer Veränderung des Mietgegenstandes verbundenen Aufwendungen selbst zu tragen. Mit Ausnahme des Aufwendersatzanspruchs des Mieters für dem Vermieter nach § 3 Abs 2 MRG und/oder gemäß obigem Punkt VI. obliegende Instandsetzungsarbeiten verzichtet der Mieter auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen, insbesondere auf solche gemäß §§ 1037 und 1097 ABGB.

VIII. Haftungsbeschränkungen/Duldungs- und Unterlassungspflichten

Aus kurzzeitigen (d.h. wenige Stunden dauernden) Beeinträchtigungen der Benutzbarkeit des Mietgegenstandes, insbesondere durch allfällige Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Störungen der Heizung, der Licht- und Kanalisierungseinrichtungen wird der Mieter nur bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verursachung seitens des Vermieters Rechtsfolgen ableiten, sofern der Vermieter die Störung und/oder Unterbrechung unverzüglich behebt oder beheben lässt.

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatz- oder Minderungsanspruch zu dulden, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

Der Vermieter beschränkt jede vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes auf das unbedingt erforderliche Ausmaß und unterlässt in diesem Sinne jede Beeinträchtigung des Fortbildungs-, Seminar- und Bürobetriebs des Mieters.

IX. Betreten des Mietgegenstandes

Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand nach Voranmeldung zu den Geschäftszeiten des Mieters aus wichtigen Gründen (iSd § 8 Abs 2 erster Satz MRG) zu betreten.

Bei Gefahr im Verzug sind der Vermieter bzw. von ihm beauftragte Personen berechtigt, den Mietgegenstand auch bei Abwesenheit des Mieters zu betreten, wenn der Mieter nicht binnen angemessener Zeit erreichbar ist. Der Vermieter ist jedoch verpflichtet, den Mieter unter Anführung der Umstände unverzüglich über die durchgeführte Betretung zu informieren.

X. Verwendungszweck, Untervermietung, Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Geschäftszwecken des Mieters im Sinne des gemeinnützigen Vereinszwecks, darunter insbesondere zu Büro-, Aus-, Fortbildungs-, Seminar- und Schulungszwecken verwendet werden. Eine Benutzung zu Zwecken des körperlichen Trainings ist von den Schulungszwecken miterfasst, solange dies keine über das Maß des sonstigen Gebrauchs hinausgehende Abnutzung des Mietgegenstandes (Gewichte oder ungeeignetes Schuhwerk) bedeutet und andere Mieter nicht in ungebührlicher Weise dadurch gestört werden (wie zum Bsp. durch Lärmbelästigung); etwa sind Pilates auf Matten, Yoga, Meditationsstunden und Ähnliches erlaubt.

Sämtliche für den Geschäftsbetrieb des Mieters erforderlichen und nicht den Mietgegenstand selbst betreffenden behördlichen Bewilligungen sind von diesem auf eigene Kosten und Gefahr zu beschaffen; er hat den Vermieter diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der vorherigen ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Eine gänzliche Untervermietung ist dem Mieter nur mit Einverständnis des Vermieters gestattet.

Das stunden- oder tagesweise entgeltliche oder unentgeltliche Bereitstellen von Besprechungs- und Seminarräumen durch den Mieter an Dritte ist gestattet.

Jede widmungswidrige Verwendung und/oder unzulässige Untervermietung und/oder Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 13 MRG vereinbart; Auflösungs- und Kündigungsrechte nach weiteren Bestimmungen werden dadurch nicht berührt.

Der Mieter haftet für jeglichen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes durch Dritte sowie für jegliche Schäden, die durch die Nutzung des Mietgegenstandes durch Dritte (Vertreter, Angestellte des Mieters sowie Schulungs- und Seminarteilnehmer) entstehen, sofern der Mieter dem/den Dritten Zutritt zum Mietgegenstand gewährt hat.

XI. Aufrechnung

Der Mieter ist nur berechtigt, mit vom Vermieter anerkannten oder gerichtlich bestimmten Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag außergerichtlich und/oder gerichtlich aufzurechnen. Darüber hinaus ist eine Aufrechnung nicht möglich.

XII. Rückstellung des Mietgegenstandes

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand gereinigt, geräumt von eigenen Fahrnissen und unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung in jenem Zustand an den Vermieter zurückzustellen, in welchem dieser dem Mieter ursprünglich übergeben wurde.

Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht, auf unentgeltlicher Zurücklassung von Investitionen/Baumaßnahmen oder auf deren Entfernung zu bestehen. Der Mieter hat jedenfalls sämtliche von ihm angebrachten Schilder zu entfernen und deren Spuren ordnungsgemäß zu beseitigen.

Vom Mieter zurückgelassene Fahrnisse gehen ohne Anspruch auf Entschädigung in das Eigentum des Vermieters über, es sei denn zwischen den Vertragsparteien wäre im Einzelfall eine abweichende schriftliche Vereinbarung getroffen worden.

XIII. Kautio

Der Vermieter verzichtet auf die Beibringung einer Kautio durch den Mieter.

XIV. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweils üblichen, vom Vermieter auszuhängenden Hausordnung. Es ist insbesondere untersagt, Gegenstände jeglicher Art auch nur vorübergehend in Räumlichkeiten oder Flächen, die nicht zum Mietgegenstand gehören, zu lagern und/oder abzustellen.

XV. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages trägt der Vermieter, die Kosten ihrer Rechtsberatung trägt jede Partei selbst.

Alle mit dieser Mietvereinbarung verbundenen Gebühren, insbesondere die Mietvertragsgebühr, werden vom Mieter alleine getragen; dieser hält den Vermieter diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass die auf den Mietgegenstand entfallende derzeitige Vorschreibung einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr EUR 29.376,00 beträgt.

XVI. Energieausweis und Sonstige Bestimmungen

Ein neuer Energieausweis, der die Umbaumaßnahmen des Vermieters berücksichtigt, wird der Vermieter dem Mieter nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen, jedoch vor der tatsächlichen Übergabe des Mietgegenstandes gesondert übergeben.

Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Im Falle der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Mietvertrages gelten jene Vereinbarungen als getroffen, die rechtsgültig sind und dem Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung am nächsten kommen.

Beide Parteien verzichten darauf, diesen Vertrag wegen Irrtums anzufechten. Dieser Anfechtungsverzicht wird zulasten des Mieters erst mit erfolgter vertragskonformer Übergabe des Mietgegenstandes rechtswirksam. Im Falle einer erfolgreichen Anfechtung kann der Mieter nur die Vertragsanpassung begehren.


Für sämtliche Mitteilungen zwischen den Vertragsteilen wird die Schriftform vereinbart.

Dieser Mietvertrag unterliegt österreichischem Recht. Für alle aus oder im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag allenfalls entstehenden Streitigkeiten wird die Zuständigkeit des für den Mietgegenstand örtlich zuständigen, für die Streitsache jeweils sachlich zuständigen Gerichtes in Korneuburg vereinbart.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen jeder Vertragsteil eine erhält.

<u>Beilagen:</u>	Plan samt Nutzflächenaufstellung	Beilage ./1
	Bau- und Ausstattungsbeschreibung	Beilage ./2

Wien, am 30.06.2020



VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH (FN 454987z)

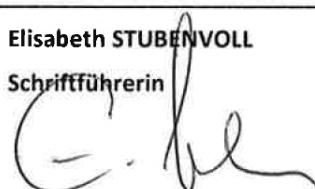
Frauenakademie Pascalina - Bildung und Beratung



Mag.a Christina PALECEK
Obfrau



Mag.a (FH) Sabine EXEL
Kassierin



Elisabeth STUBENVOLL
Schriftführerin



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

für das Büro der Pascalina in der
Kirchengasse 2, 2000 Stockerau

Grundlage lt. beiliegendem Plan:

- Die Raumaufteilung erfolgt nach gemäß Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage (.1).
- Erforderliche Neuinstallationen für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon /Internet werden geschaffen, ebenso Leerverrohrungen (Aufputz Kabelkanal) in den Seminarräumen und im Büro sowie die Standard EDV- und Telefonverkabelung (ohne EDV- und Telefonverteiler).
- Eine zentrale Schließanlage wird installiert.
- Die Ausführungen der Böden wird wie folgt ausgewählt: Vorraum, Küche und Nassräume: Fliesen; andere Räumlichkeiten: Fertigparkett Eiche oder gleichwertig
- Eine ordnungsgemäße Bereitstellung für die Heizung und für das Warmwasser, z.B. durch einen Elektrospeicher und eine Gastherme, werden installiert.
- Sanierputz und Wärmedämmung werden passend zur Bausubstanz und gemäß den behördlichen Vorgaben ausgeführt.
- Die Räumlichkeiten werden weiß ausgemalt.
- Räumlichkeiten und Anschlüsse für die Küche/Cafeteria werden laut Plan zu Verfügung gestellt – die Einrichtung erfolgt durch den Mieter.
- Die Böden und Wände der Sanitäranlagen werden verflies (1,20m Höhe).
- Eine eventuell gewünschte Klimaanlage kann, sofern behördlich zulässig, vom Mieter auf eigene Kosten eingebaut werden.
- Beleuchtungskörper werden vom Vermieter in Abstimmung mit dem Mieter zur Verfügung gestellt.
- Die Fensterportale sind zu erneuern, Fluchtwegstüren einzubauen. Die Fensterportale sind als Schallschutzelemente auszuführen und mit Folienbeklebung in der unteren Hälfte oder Drittel wegen des Sichtschutzes zu versehen.
- Ausstattung der Sanitäranlagen mit WC und Waschbecken
- Energieausweis
- Ein genauer Elektroplan mit ausreichend Steckdosen und Auslässen für Beleuchtungskörper, so wie für Schulungsbetrieb, wird gemeinsam abgestimmt. Ausreichend abgesicherte Stromkreise für Computer-Server, Drucker, Elektroboiler, Kühlschrank, Geschirrspüler, Wasserkocher etc.
- Wände werden ordnungsgemäß und denkmalkonform trockengelegt.



Bob Jor

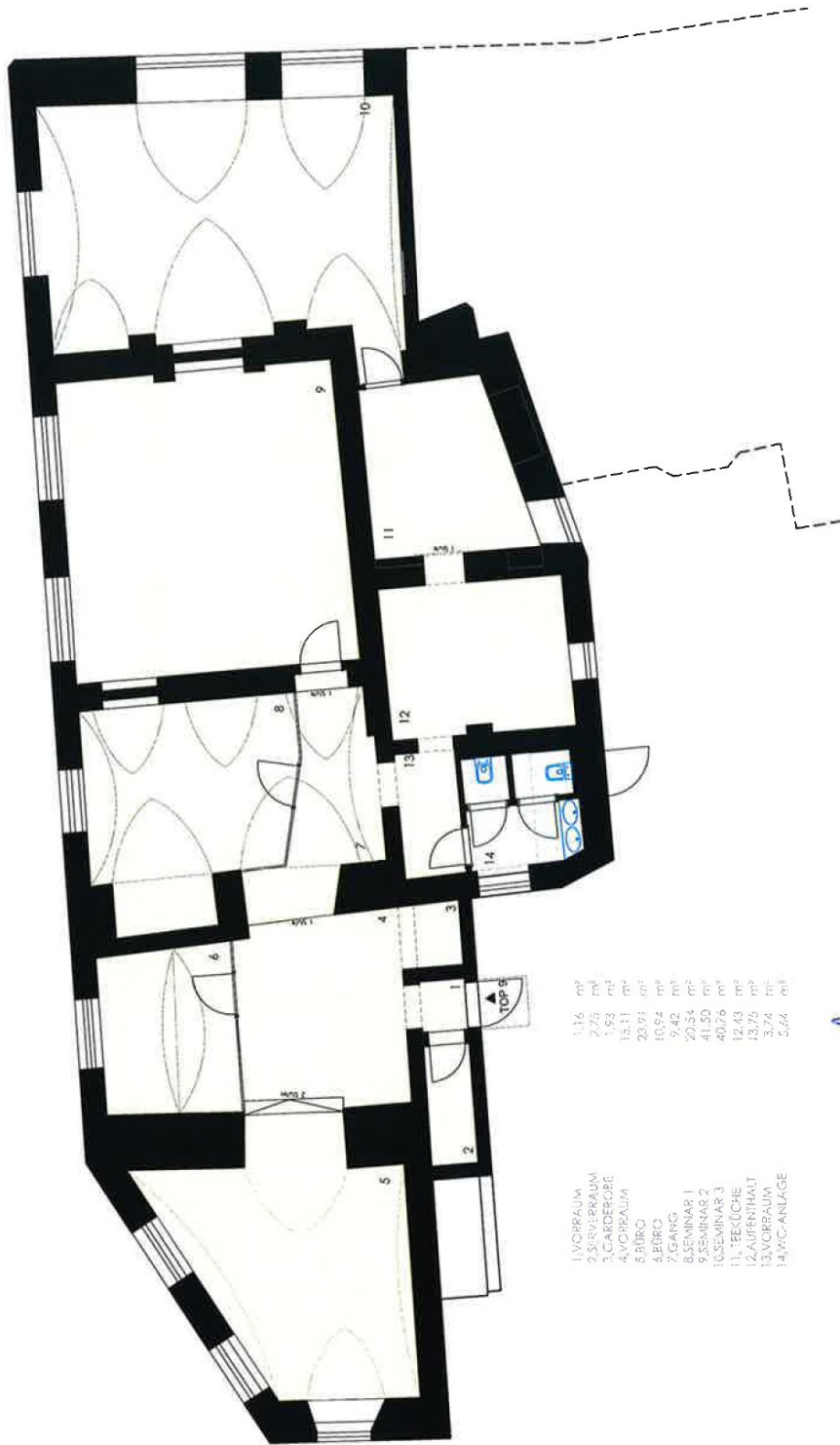



www.cpi.co.at

Plan samt Nutzflächenaufstellung Beilage „1“ zum Mietvertrag zwischen
 VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH und Frauenakademie Pascalina - Bildung und Beratung

Bahnhofstrasse 1,
 2000 Stockerau

TOP 7, Erdgeschoss
 NUTZFLÄCHE: 203,58 m²



1. VORRAUM	1,16 m ²
2. SERVERAUM	2,75 m ²
3. CANTINE	1,93 m ²
4. VORRAUM	15,11 m ²
5. BÜRO	23,91 m ²
6. BÜRO	10,84 m ²
7. GANG	9,42 m ²
8. SEMINAR 1	20,54 m ²
9. SEMINAR 2	41,50 m ²
10. SEMINAR 3	40,76 m ²
11. THEKE	12,43 m ²
12. LAUFSTREIFEN	13,75 m ²
13. VORRAUM	3,74 m ²
14. WC-ANLAGE	0,64 m ²



Umwandlung der Pläne, Änderungen sind während der Bauausführung, in Abhängigkeit von den tatsächlichen und konstruktiven Massnahmen, vorbehalten. Errichtung ist illustrativ dargestellt und nicht Vertragsgegenstand.

Christine Falced *Mario Schalko*

Nachtrag zum Mietvertrag vom 30.06.2020

abgeschlossen zwischen

VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH (FN 454987z)
Hahngasse 3/9, 1090 Wien

nachstehend kurz **Vermieter** genannt einerseits und

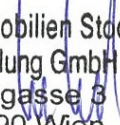
Frauenakademie Pascalina – Bildung und Beratung
ZVR-Zahl 243562801
Bahnhofstraße 6-8, 2000 Stockerau,

nachstehend kurz **Mieter** genannt andererseits wie folgt:

1. Der Vermieter und der Mieter haben am 30.06.2020 einen Mietvertrag über die durch Umbau und Generalsanierung der Liegenschaft im Auftrag und auf Kosten des Vermieters entstehenden im Erdgeschoß gelegenen Büro- und Seminarräume TOP 7 der Liegenschaft EZ 171 KG 11142 Stockerau, GST-Nr. .98/1 GST-Adresse Kirchengasse 2 Hauptstraße 16 Bahnhofstraße 1, (nachstehend „**Mietgegenstand**“ genannt) abgeschlossen.
2. Der Mietvertrag wurde unter den aufschiebenden Bedingungen geschlossen, dass:
 - a) der Mietgegenstand dem Mieter unmittelbar nach Abschluss der Umbau- und Sanierungsarbeiten wie im **Plan samt Nutzflächenaufstellung, Beilage ./1 zum Mietvertrag vom 30.06.2020**, (mit Abweichungen bis zum im Mietvertrag vom 30.06.2020 angeführten Ausmaß von 3%) und in der **Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Beilage ./2 zum Mietvertrag vom 30.06.2020**, beschrieben bezugsfertig und baurechtlich benutzbar zur Übergabe und uneingeschränkten Benützung für den Mieter bereit steht und
 - b) sämtliche Bestandverhältnisse des Mieters an den Räumlichkeiten Bahnhofstraße 6-8, 2000 Stockerau, ohne weitere Kosten oder Verpflichtungen des Mieters beendet werden.
3. Da die aufschiebende Bedingung voraussichtlich nicht bis zum 30.11.2020 eintritt, stimmt der Mieter der Verschiebung dieses Endtermines bis längstens 01.02.2021 zu, wobei sämtliche Verpflichtungen des Vermieters aus dem Mietvertrag vom 30.06.2020 aufrecht bleiben. Der Vermieter hat den Mieter 14 Kalendertage vor Fertigstellung des Mietgegenstandes über die Fertigstellung zu informieren.

4. Der Vermieter ist bemüht, die Fertigstellung des Mietgegenstandes ehestmöglich herzustellen, sodass die Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter bereits vor dem unter Punkt 3. genannten Termin erfolgen kann. Der Vermieter hat den Mieter 14 Kalendertage vor Fertigstellung des Mietgegenstandes über die Fertigstellung zu informieren.
5. Das Recht des Mieters gemäß Punkt II zweiter Absatz des Mietvertrages vom 30.06.2020, einer Verschiebung des Endtermines zum 30.11.2020 um 6 Monate zuzustimmen, bleibt unverändert aufrecht.
6. Sämtliche übrigen Bestimmungen des Mietvertrages vom 30.06.2020 bleiben unverändert aufrecht.

Wien, am 3.11.2020


VIE Wohnimmobilien Stockerau
Entwicklung GmbH
Hahngasse 3
A-1090 Wien

VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH (FN 454987z)

Frauenakademie Pascalina - Bildung und Beratung

Mag.a Christina PALECEK
Obfrau

Elisabeth STUBENVOLL
Schriftführerin

Mag.a (FH) Sabine EXEL
Kassierin



Gebühr gem. § 33 TP5 Geb.G. beim
FA f. Geb. u. VerkST. Wien unter
Steuer Nr. 044/8240 Ref. 27 entrichtet
Gebührenjournal Lfd. Nr. 17 / 05 2020 0150111
€38,34

Bestandvertrag

(Lagerfläche)

zwischen

VIE Wohnimmobilien Stockerau Entwicklung GmbH

FN 454987z

Hahngasse 3

1090 Wien

vertreten durch die CPI Hausverwaltung GmbH, 1090 Wien, Hahngasse 3

als „**Bestandgeber**“

und

Hundeladen um die Ecke KG

FN423118h

Schillerstraße 2

2000 Stockerau

als „**Bestandnehmer**“

(gemeinsam auch die „**Vertragsparteien**“ genannt)

wie folgt:

1. Bestandobjekt und Übergabe

- 1.1. Der Bestandgeber ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 171, KG 11142 Stockerau, mit der Adresse Bahnhofstraße 1, 2000 Stockerau, samt dem darauf errichteten Gebäude.
- 1.2. Der Bestandgeber vermietet und der Bestandnehmer mietet die im Kellergeschoß des vorgenannten Gebäudes gelegene Lagerfläche (Lager Top 1) welche in Anlage 2.1 näher dargestellt ist und rund 29,58m² umfasst. Diese Lagerfläche ist mit einer abschließbaren Tür ausgestattet („**Bestandobjekt**“).
- 1.3. Die Übergabe des Bestandobjekts findet am 1.7.2020 statt („**Übergabetag**“). Die Übergabe erfolgt in dem vom Bestandnehmer aufgrund vorheriger Besichtigung bekannten Zustand des Bestandobjekts.

- 1.4. Anlässlich der Übergabe des Bestandobjekts wird ein Übergabeprotokoll angefertigt, das den vertragsgemäßen Zustand des Bestandobjekts bestätigt.

2. Bestanddauer

- 2.1. Das Mietverhältnis beginnt mit dem Übergabetag und wird auf **unbestimmte Dauer** abgeschlossen. Jede Vertragspartei ist berechtigt das Mietverhältnis unter Einhaltung einer **Kündigungsfrist von 6 Monaten jeweils mit 30.6. oder 31.12.** aufzukündigen. Eine Aufkündigung durch den Vermieter setzt einen wichtigen Kündigungsgrund gemäß § 30 MRG voraus.
- 2.2. Unbeschadet der vorstehenden Bestimmung verzichtet der Bestandnehmer für die Dauer von 3 Jahren ab Übergabe auf sein Recht zur Aufkündigung dieses Vertrages.
- 2.3. Die Vertragsparteien sind darüber hinaus zur sofortigen Auflösung des Mietvertrages ohne Einhaltung einer bestimmten Frist oder eines bestimmten Termins in den Fällen der §§ 1117 und 1118 ABGB berechtigt.

3. Bestandzins, Indexierung, Kautio

- 3.1. Als monatlicher Bestandzins wird ein Betrag von EUR netto 88,74,- (zzgl. USt) somit gesamt **EUR 106,49,-** vereinbart und beiderseits als angemessen anerkannt. Die gesetzliche USt beträgt EUR 17,75,-. Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit EUR 0,- .
- 3.2. Der Bestandzins ist ab dem Übergabetag fällig. Er ist jeweils spesen- und abzugsfrei so rechtzeitig zu entrichten, dass er spätestens am 5. Werktag des Monats beim Bestandgeber eingeht.

Die Abrechnung der in jedem Kalenderjahr tatsächlich angefallenen Betriebskosten erfolgt bis längstens 30. Juni des Folgejahres. Das sich daraus ergebende Abrechnungsergebnis ist zu dem auf die Vorlage der Betriebskostenabrechnung folgenden übernächsten Zinstermin auszugleichen (dh Zahlung eines Ausstandes oder Rückerstattung einer Überzahlung). Der Bestandnehmer hat das Recht, innerhalb von zwei Monaten nach Vorlage der Betriebskostenabrechnung in die zugrunde liegenden Unterlagen und Belege Einsicht zu nehmen und sich davon auf eigene Kosten Kopien anfertigen zu lassen.

- 3.3. Es wird die Wertbeständigkeit des Bestandzinses vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt dabei nach dem von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015). Als Ausgangsbasis gilt die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen bis einschließlich 3% bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Bestandzinses als auch des neuen Spielraums zu bilden hat. Eine Anpassung des Bestandzinses, welche zu einem Absinken des Bestandzinses unter den in Punkt 3.1 genannte Werte führen würde, ist ausgeschlossen. Sollte der vorgenannte Index nicht mehr veröffentlicht werden, wird der VPI 2015 durch den Index ersetzt, der an seine Stelle tritt.

Informativ wird bekannt gegeben, dass derzeit folgende Versicherungen bestehen:

Feuer Jahresprämie derzeit EUR 1.047,00

Haftpflicht Jahresprämie derzeit EUR 1.978,80

Leitungswasser Jahresprämie derzeit EUR 3.686,08

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen:

Sturmschaden Jahresprämie derzeit EUR 792,96

Nein, ich stimme nicht zu

Ja, ich stimme zu

Der Vermieter gibt in diesem Zusammenhang ausdrücklich bekannt, dass sich durch diese Zustimmung der Anteile des Mieters an den Betriebskosten um die anteiligen verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherungen erhöht, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer inhaltlich gleichen Vereinbarung zustimmt bzw. zugestimmt hat. Erörtert wird weiters, dass ohne Zustimmung der Mietermehrheit die Kosten der Behebung der durch die genannten Versicherungen gedeckten Schäden aus der Hauptmietreserve zu entnehmen wären, sich jedoch im Fall trotz gesetzeskonformer Verwendung und Verrechnung nicht vorhandener Mietzinsreserven eine Hauptmietzinserhöhung nach § 18 MRG ergeben.

- 3.4. Der Bestandnehmer übergibt zur Sicherstellung sämtlicher Verpflichtungen gegenüber dem Bestangeber aus und im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bestandverhältnis eine Kautions in Höhe von **EUR 426** (in Worten: EUR vierhundertsechszwanzig).
- 3.5. Der Bestangeber ist berechtigt aber nicht verpflichtet, auch vor Beendigung des Bestandverhältnisses, Forderungen gegen den Bestandnehmer aus der Kautions zu decken. Der Bestandnehmer ist verpflichtet, bei Inanspruchnahme der Kautions diese nach Aufforderung des Vermieters unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzufüllen.

4. Benützung des Bestandobjektes

- 4.1. Das Bestandobjekt darf ausschließlich als Lagerfläche verwendet werden. Ausdrücklich verboten ist die Einlagerung von gefährlichen Gegenständen wie feuer- und explosionsgefährlichen Stoffen (zB Gasflaschen, Feuerwerkskörper, Farben und Lacke).

Der Bestandnehmer hat den Bestandgeber hinsichtlich aller Ansprüche, die sich aus der vertragswidrigen Nutzung ergeben können, schad- und klaglos zu stellen.

- 4.2. Die Nutzung des Bestandobjekts erfolgt auf eigene Gefahr. Der Bestandgeber haftet für keine bestimmte Verwendbarkeit und keine bestimmte Qualität des Bestandobjekts.
- 4.3. Der Bestandnehmer hat das Bestandobjekt pfleglich zu behandeln und unter Ausschluss der Bestimmungen des § 1096 ABGB auf eigene Kosten ohne Anspruch auf Ersatz in gutem Zustand zu erhalten. Den Bestandgeber trifft die Verpflichtung zur Behebung von ernststen Schäden am Haus (§ 3 MRG). Den Bestandnehmer trifft dabei eine Mitwirkungspflicht (Duldung des Zutritts zum Bestandobjekt, Duldung der Arbeiten).
- 4.4. Bauliche Veränderungen sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Bestandgebers zulässig. Trotz Erteilens der Zustimmung ist der Bestandgeber berechtigt, bei Beendigung des Bestandverhältnisses die Wiederherstellung des vorherigen Zustands auf Kosten des Bestandnehmers zu verlangen.
- 4.5. Der Bestandnehmer ist nicht berechtigt, das Bestandobjekt in Unterbestand zu geben oder sonst wie Dritten zu überlassen oder seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an Dritte, weder gänzlich noch teilweise, zu übertragen.
- 4.6. Der Bestandnehmer hat das Bestandobjekt bei Beendigung des Bestandverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand, gereinigt und geräumt von allen Fahrnissen, zu übergeben.

5. Weitere Bestimmungen

- 5.1. Es ist dem Bestandnehmer nicht gestattet, allfällige Ansprüche seinerseits gegen Ansprüche des Bestandgebers unter diesem Vertrag oder sonst aufzurechnen oder Abzüge von geschuldeten Zahlungen zu machen. Der Bestandnehmer hat kein Zurückbehaltungs- oder Sicherungsrecht.
- 5.2. Im Interesse der Mietergemeinschaft ist der Mieter verpflichtet jeden Schlüsselverlust unverzüglich dem Vermieter oder dem autorisierten Hausmeister zu melden.
- 5.3. Der Mieter ist verpflichtet die Kosten die zur Wiederherstellung der Sicherheit im Falle eines Verlustes oder Diebstahls erforderlich sind, zu tragen. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass er rechtlich infolge einer Verletzung seiner Pflichten haftbar ist.
- 5.4. Sofern ein Vertragspartner als Bürge und Zahler fungiert, verpflichtet er sich unwiderruflich für alle aus dem Mietvertrag, seiner Anbahnung und seiner Beendigung ergebenden Forderungen des Vermieters gegen den Mieter als Bürge und Zahler uneingeschränkt einzustehen. Der Bürge ist verpflichtet, dem Vermieter jede Änderung seiner Anschrift und seiner Telefonnummer unverzüglich bekannt zu geben.
- 5.5. Die mit dieser Vereinbarung im Zusammenhang stehende bzw. durch sie ausgelöste Abgaben, Gebühren oder Steuern werden vom Bestandnehmer getragen.
- 5.6. Mehrere Mieter schulden die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.

- 5.7. Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Das gleiche gilt, falls die vorliegende Vereinbarung eine Regelungslücke aufweisen sollte. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Regelungslücke soll eine Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem durch diesen Vertrag dokumentierten Willen der Parteien am sachnächsten kommt.
- 5.8. Mündliche oder sonstige Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages einschließlich dieser Bestimmung bedürfen der Schriftform.
- 5.9. Der Bestandnehmer bestätigt, vor Unterfertigung dieses Vertrages einen Energieausweis erhalten zu haben. Die Vertragsparteien kommen überein, dass die darin festgehaltenen energietechnischen Eigenschaften nicht als bedungene Eigenschaft iSd Gewährleistungsrechts gelten.
- 5.10. Für sämtliche Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Anbahnung, dem Abschluss, der Abwicklung sowie der Beendigung dieses Mietverhältnisses einschließlich der sich im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis ergebenden Rechten und Pflichten der Vertragsparteien wird die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes des Sitzes des Vermieters vereinbart.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausführungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

Anlage 2.1: Planskizze Lagerfläche

Wien, am 30.06.2020


CPL
Hausverwaltung GmbH
Hauptstraße 3
1040 Wien
Bestandgeber

Wien, am 30.6.2020


Bestandnehmer

Zinsliste vom 01.12.2025

Seite 1 von 3

093 / 2000 Stockerau, Bahnhofstraße 1

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteil in %	Netto	USt	Brutto	Interner Code
010	1/1 GL	Leerstehung Bahnhofstraße 1 1.1.2025		n	LE	Geschäft:	119,32						BK	238,64	0,00	10,68	238,64	0,00	238,64	B
011	1/1 Lag.	Hundeladen um die Ecke KG Bahnhofstraße 1 1.9.2022		n	M	Lager	0,00			HMZ	92,43	20,00					92,43	18,49	110,92	
020	1/2	Leerstehung Bahnhofstraße 1 1.10.2018		n	LE	Wohnung	69,10						BK Lift	138,20 20,73	0,00 0,00	6,18 9,47	158,93	0,00	158,93	B
030	1/3	Leerstehung Bahnhofstraße 1 1.8.2024		n	LE	Wohnung	42,91						BK Lift	85,82 12,87	0,00 0,00	3,84 5,88	98,69	0,00	98,69	B
040	1/4	Leerstehung Bahnhofstraße 1 1.11.2020		n	LE	Wohnung	65,38						BK Lift	130,76 19,61	0,00 0,00	5,85 8,96	150,37	0,00	150,37	B
050	1/5	Leerstehung Bahnhofstraße 1 1.5.2023		n	LE	Wohnung	43,15						BK Lift	86,30 12,95	0,00 0,00	3,86 5,91	99,25	0,00	99,25	B
060	1/6	Leerstehung Bahnhofstraße 1 1.7.2023		n	LE	Wohnung	100,95						BK Lift	201,90 30,28	0,00 0,00	9,03 13,83	232,18	0,00	232,18	B
070	2/7 GL	Frauenakademie Pascalina Bahnhofstraße 1 1.12.2020		u	M	Geschäft:	200,59			HMZ	2.591,58	0,00	BK	401,18	0,00	17,95	2.992,76	0,00	2.992,76	WS
071	2/7A GL	Leerstehung Bahnhofstraße 1 1.2.2021		n	LE	Geschäft:	67,43						BK	134,86	0,00	6,03	134,86	0,00	134,86	B
080	2/8	Leerstehung Bahnhofstraße 1 1.8.2018		n	LE	Wohnung	87,31						BK Lift	174,62 26,19	0,00 0,00	7,81 11,96	200,81	0,00	200,81	B

093 / 2000 Stockerau, Bahnhofstraße 1

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteil in %	Netto	USt	Brutto	Interner Code
090	2/9	Leerstehung Bahnhofstraße 1 1.2.2023		n	LE	Wohnung	51,13						BK Lift	102,26 15,34	0,00 0,00	4,58 7,00	117,60	0,00	117,60	B
100	2/10	Leerstehung Bahnhofstraße 1 1.8.2018		n	LE	Wohnung	101,97						BK Lift	203,94 30,59	0,00 0,00	9,13 13,97	234,53	0,00	234,53	B
110	2/11	Leerstehung Bahnhofstraße 1 1.9.2023		n	LE	Wohnung	52,79						BK Lift	105,58 15,84	0,00 0,00	4,72 7,23	121,42	0,00	121,42	B
120	2/12	Leerstehung Bahnhofstraße 1 1.10.2018		n	LE	Wohnung	70,32						BK Lift	140,64 21,10	0,00 0,00	6,29 9,63	161,74	0,00	161,74	B
130	2/13	Leerstehung Bahnhofstraße 1 1.9.2021		n	LE	Wohnung	45,04						BK Lift	90,08 13,51	0,00 0,00	4,03 6,17	103,59	0,00	103,59	B

Objektsummen	LE/EN	916,80
Objektsummen	M	200,59
Objektsummen gesamt		1.117,39

0,00
2.684,01
2.684,01

2.052,61
401,18
2.453,79

2.052,61	0,00	2.052,61
3.085,19	18,49	3.103,68
5.137,80	18,49	5.156,29

0%	10%	20%	Summe Anteile:
2.591,58	0,00	92,43	Nutzwert
2.684,01			

Zinsliste vom 01.12.2025

093 / 2000 Stockerau, Bahnhofstraße 1

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteil in %	Netto	USt	Brutto	Intermer Code
----------	-----	------	---------------	---------	---------------	-----	-------	-----------	----------	----------------	-----	----------	---------------	----	---------	-------------	-------	-----	--------	---------------

		0%	10%	20%	Summe BK-Anteile	
					BK	Lift
Komponentensummen BK	M	401,18	401,18	0,00	100,00	
Komponentensummen BK	LE	1.833,60	1.833,60	0,00		100,00
Komponentensummen BK		219,01	219,01	0,00		
Komponentensummen BK	gesamt	2.234,78	2.234,78	0,00		
Komponentensummen BK		219,01	219,01	0,00		

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB

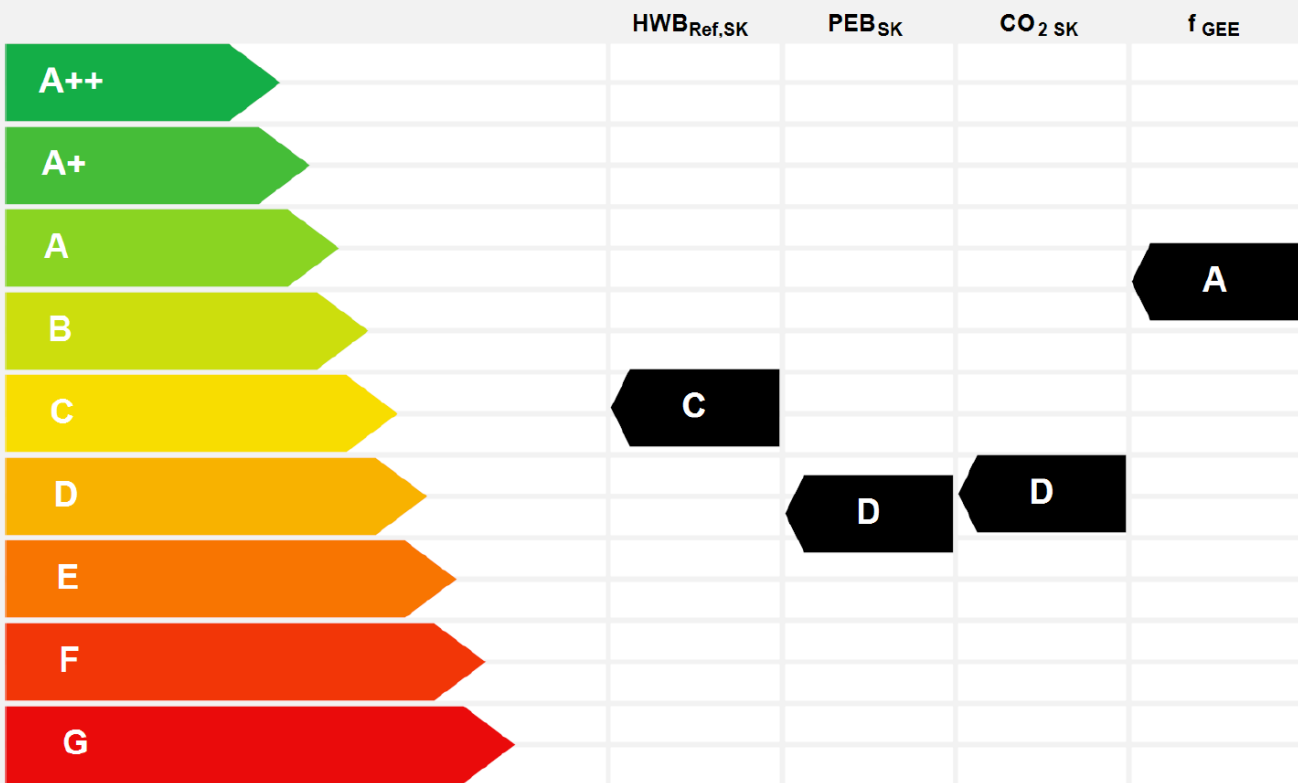
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	2015009-0 BPH Hauptstraße 16		
Gebäude (-teil)	Gaststätte (EG)	Baujahr	2015
Nutzungsprofil	Gaststätten	Letzte Veränderung	2018
Straße	Bahnhofstraße 1	Katastralgemeinde	Stockerau
PLZ, Ort	2000 Stockerau	KG-Nummer	11142
Grundstücksnummer	98/1	Seehöhe	170,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

KB: Der **Kühlbedarf** ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

BeEB: Beim **Befeuchtungsenergiebedarf** wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

KEB: Beim **Kühlenergiebedarf** werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt

BeLEB: Der **Befeuchtungsenergiebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

BSB: Der **Betriebsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Befeuchtungsenergiebedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,ern}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTv 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	179,58 m ²	Charakteristische Länge	1,90 m	Mittlerer U-Wert	0,35 W/(m ² K)
Bezugsfläche	143,66 m ²	Heiztage	223 d	LEK _T -Wert	26,94
Brutto-Volumen	693,17 m ³	Heizgradtage	3.459 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	365,37 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,53 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,6 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	HWB _{ref,RK}	48,7	kWh/m ² a
Außeninduzierter Kühlbedarf	Anforderung k.A.	KB* _{RK}	0,2	kWh/m ³ a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB _{RK}	173,6	kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung k.A.	f _{GEE}	0,84	
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.			

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	12.741	kWh/a	HWB _{ref,SK}	70,9	kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	12.741	kWh/a	HWB _{SK}	70,9	kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	1.147	kWh/a	WWWB _{SK}	6,4	kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	17.960	kWh/a	HEB _{SK}	100,0	kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H}	1,29	
Kühlbedarf	7.219	kWh/a	KB _{SK}	40,2	kWh/m ² a
Kühlenergiebedarf	0	kWh/a	KEB _{SK}	0,0	kWh/m ² a
Befeuchtungsenergiebedarf	0	kWh/a	BefEB _{SK}	0,0	kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Kühlen			e _{AWZ,K}		
Beleuchtungsenergiebedarf	4.867	kWh/a	BelEB _{SK}	27,1	kWh/m ² a
Betriebsstrombedarf	8.849	kWh/a	BSB _{SK}	49,3	kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	31.675	kWh/a	EEB _{SK}	176,4	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	47.290	kWh/a	PEB _{SK}	263,3	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	39.134	kWh/a	PEB _{n,ern,SK}	217,9	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	8.156	kWh/a	PEB _{ern,SK}	45,4	kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	8.028	kg/a	CO ₂ _{SK}	44,7	kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK}	0,84	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	PV _{Export,SK}	0,0	kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	07.12.2018
Gültigkeitsdatum	07.12.2028

ErstellerIn

Ingenieurbüro KRAM GmbH
Ing./Bernhard Kram, MSc

Unterschrift



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



DIPL. ING. WALTER FRANTZ
DIPL. ING. HEINRICH GAENGER
DIPL. ING. HUBERT LEISSLER

2020 HOLLABRUNN
Winiwarterstraße 23, Telefon (0 29 52) 27 11
2000 STOCKERAU
Sparkassaplatz 5 a, Telefon (0 22 66) 25 29
2100 KORNEUBURG
Stockerauer Str 27/7, Telefon (0 22 62) 29 27

STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE INGENIEURKONSULENTEN FÜR VERMESSUNGSWESEN

Land : NÖ
Vermessungsbezirk : KORNEUBURG
Gerichtsbezirk : STOCKERAU
Katastralgemeinde : STOCKERAU 11 142



Vermessungsurkunde

Teilungsplan

Betreffend: Gst. Nr.: 98/14.98/2;

Hinweise des Planverfassers:

-312/96

**Dieser Plan ist gem.
N.-Ö. Bauordnung
genehmigungspflichtig**

Amtliche Vermerke:

Baubehördlich genehmigt mit
Bescheid des Bürgermeisters
AZ.: 464/95 vom 14.8.1995
und in Rechtskraft erwachsen
am 6.9.1995
Stockerau, am 4.9.1995



Leopold Richentzky
Leopold Richentzky
Bürgermeister

G.Z.:13543

Die Vermessung erfolgte am 28. 06. 1995
Planausfertigung am 29. 06. 1995

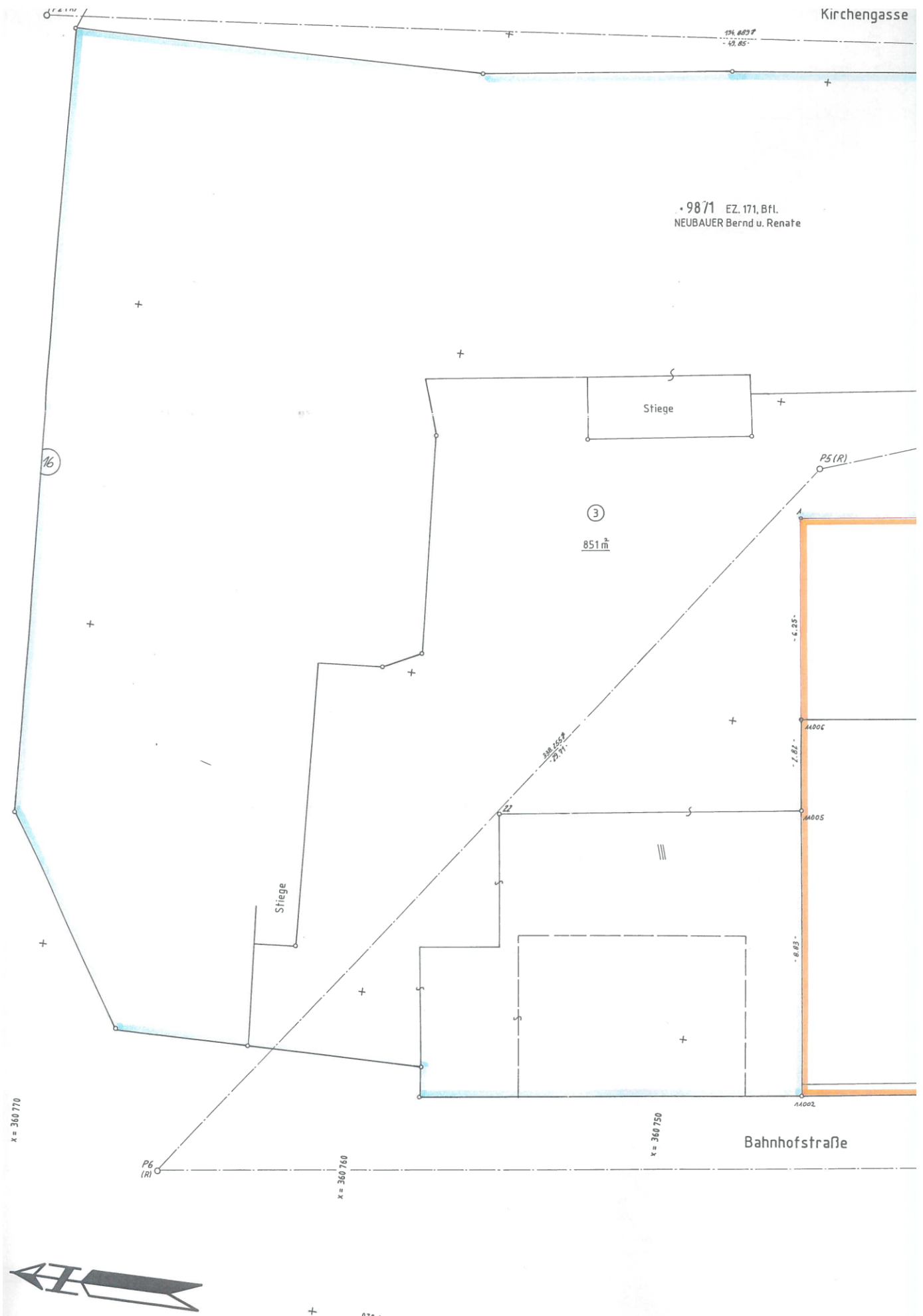


Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach
den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser.

Die Vermessung zur Verfassung dieses Planes wurde auf Grund der vom
Bundesministerium für Bauten und Technik erteilten Befugnisse durchgeführt.

Gegenüberstellung

Alter Stand				Neuer Stand										
Grundbuch E.Z.	Grundstück Nr.	Benutzungsart	Katasterfläche		Eigentümer	Bezeichnung der Trennstücke	Art der Flächenbest.	Teilflächen		Eigentümer	Grundstück Nr.	Vereinigt mit Grundst. Nr.	Verwendungsart	
			ha	ar m ²				ha	ar m ²					
171	98/1	Bfl.	10	58	NEUBAUER Bernd u. Renate	1	g		22			98/2	✓	
						2	g		59			98/2	✓	
						3	KR		977	wie bisher	98/1			
									10	58				
			<u>Vereinigung:</u>											
5204	98/2	Bfl.	3	64	RIHA Helmut Dkfm. RIHA Maria	1	o							
						2			4	45		98/2		



Kirchengasse

9871 EZ. 171, Bfl.
NEUBAUER Bernd u. Renate

Stiege

3
851 m²

P5 (R)

- 6,25 -

A4002

- 2,82 -

A4005

- 6,83 -

A4002

Bahnhofstraße

x = 360 770

x = 360 760

x = 360 750



020

Rechtsanwalt

Dr. HANS JÜRGEN KREHAN

Verteidiger in Strafsachen

2000 Stockerau, Neubau 2, Tel. (02266) 62339
Telefax (02266) 623394

Kto. Nr. 31513960000 Volksbank Donau-Weinland RGM BH

Kto. Nr. 950 b. d. Raiffeisenbank Stockerau

Kto. Nr. 0000-014035 bei der Sparkasse in Stockerau

Kto. Nr. 79-10391 bei der Creditanstalt Bankverein

Filiale Stockerau

Postfach 69

Bezug: S 120, -- Bust.

RS

FA Korneuburg

Stockerau, am

Finanzamt Korneuburg

Angezeigt am 28.Sep.1995

unter ERFNR 641.405

... Gleichschriften bestätigt

28.Sep.1995

Wimmer eh.

RS

FA Korneuburg

312/96

V E R T R A G,

welcher abgeschlossen wird zwischen Herrn Bernd N e u b a u e r , geb.1.11.1949, Kaufmann und Frau Renate N e u b a u e r , geb. 21.8.1954, Angestellte, beide in 2000 Stockerau, Hauptstraße 16 wohnhaft, einerseits und den Ehegatten Herrn Dkfm.Helmut R i h a , geb.3.1.1945, Kaufmann und Frau Maria R i h a , geb.6.6.1948, Kauffrau, beide in 2000 Stockerau, Theresia Pampichlerstraße 38 wohnhaft, andererseits.

I.

Die Ehegatten Bernd und Renate Neubauer sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ.171 des Grundbuches der Katastralgemeinde Stockerau 11142, bestehend aus dem Grundstück Nr.98/1 Baufläche, Hauptstraße 16, Kirchengasse 2.

Die Ehegatten Herr Dkfm.Helmut Riha und Frau Maria Riha wiederum sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ.5204 des Grundbuches der Katastralgemeinde Stockerau 11142, bestehend aus dem Grundstück Nr.98/2 Baufläche, Bahnhofstraße 1.

Beide Grundstücke grenzen unmittelbar aneinander an.

Die Ehegatten Herr Dkfm.Helmut Riha und Frau Maria wiederum beabsichtigen das auf dem Grundstück Nr.98/2 befindliche Bauwerk zu schleifen und ein neues Haus zu errichten.

Laut Vermessungsurkunde GZ.13543 des Herrn Dipl.Ing.Heinrich Gänger, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen vom 29.6.1995, wird das den Ehegatten Bernd und Renate Neubauer je zur Hälfte gehörige Grundstück Nr.98/1 Baufläche, Hauptstraße 16, Kirchengasse 2 im Ausmaß von 1058 m² in das Grundstück Nr.98/1 Baufläche im Ausmaß von 977 m², sowie in die mit 1 und 2 umschriebenen Trennstücke im Ausmaß von 22 m² und 59 m²

geteilt.

Die Ehegatten Bernd und Renate Neubauer - im folgenden kurz Verkäufer genannt - verkaufen und übergeben die in der umseits angeführten Vermessungsurkunde mit 1 und 2 umschriebenen Trennstücke des Grundstückes Nr.98/1 Baufläche, Hauptstraße 16, Kirchengasse 2 im Gesamtausmaß von 81 m², samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör je zur Hälfte an die Ehegatten Herrn Dkfm.Helmut Riha und Frau Maria Riha - im folgenden kurz Käufer genannt - und die Letzteren kaufen und übernehmen von den Ersteren die oben angeführten Trennstücke samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör je zur Hälfte in ihren Besitz und ihr Eigentum.

II.

Als Kaufpreis vereinbaren die Vertragsparteien den angemessenen Betrag von S 147.000,--, (in Worten: Schilling einhundredsiebenundvierzigtausend), wobei die Fälligkeit des Kaufpreises mit der Vertragsunterfertigung gegeben ist.

III.

Die Verkäufer haften weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für eine bestimmte Beschaffenheit der Kauftrennstücke, wohl aber dafür, daß diese satz- und lastenfrei auf die Käufer übergehen.

Die Vertragsparteien halten fest, daß in der Liegenschaft EZ.171 des Grundbuches der Katastralgemeinde Stockerau 11142 unter C-LNr.2 a die Dienstbarkeit der Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr.98/1 die auf diesem Grundstück befindlichen Gebäude nur im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu renovieren, gemäß Kaufvertrag vom 5.10.1987 zugunsten der Stadtgemeinde Stockerau einverleibt ist.

Hierzu halten die Vertragsparteien fest, daß sich die denkmalgeschützte Bauwerke nicht auf den vertragsgegenständlichen Trennstücken befinden. Es ist Aufgabe der Käufer, sich hinsichtlich dieser Trennstücke mit der Stadtgemeinde Stockerau zwecks Erteilung einer Freilassungserklärung ins Einvernehmen zu setzen.

IV.

Die Vertragsparteien erklären, den wahren Wert der Vertragsgrundstücke zu kennen, bzw. diesen Vertrag ohne Rücksicht auf den wahren Wert abzuschließen.

Die Vertragsparteien verzichten demnach einvernehmlich auf das Recht der Anfechtung dieses Kaufvertrages wegen allfälliger Verletzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes.

Die Vertragsparteien erklären weiters, daß ihnen die diesbezüglichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches bekannt sind und sie Leistung und Gegenleistung für angemessen erachten und der gegenständliche Vertrag auch unter dem Gesichtspunkt der besonderen Vorliebe abgeschlossen wird.

V.

Die Übergabe und die Übernahme der Vertragsgrundstücke in den Besitz und den Genuß der Käufer erfolgt mit dem Tage der Vertragsunterfertigung.

Von diesem Tage an gehen sämtliche Lasten, Abgaben, Gebühren, Steuern und Zufall, aber auch die Nutzungen auf die Käufer über.

VI.

Im Hinblick auf die derzeit geltenden finanz- und devisenrechtlichen Vorschriften der österreichischen Nationalbank, geben die Vertragsparteien die eidesstattliche Erklärung ab, am Tage der Vertragsunterfertigung ~~Deviseninländer~~ gemäß den geltenden finanz- und devisenrechtlichen Bestimmungen gewesen zu sein und die österreichische Staatsbürgerschaft zu besitzen.

VII.

Die mit der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages, sowie der damit in Verbindung bestehenden Teilungsplanes entstehenden Gebühren, Steuern, Abgaben und Kosten tragen die Käufer zur ungeeitelten Hand.

Hinsichtlich der Kosten der Vertragsverfassung halten die Vertragsparteien fest, daß der Auftrag zur Verfassung der gegenständlichen Vertragsurkunde seitens der Ehegatten Dkfm. Helmut und Maria Riha erfolgte und diese Kosten daher keine Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbssteuergesetzes darstellen.

VIII,

Sohin erteilen die Verkäufer, Herr Bernd Neubauer, geb. 1.11.1949 und Frau Renate Neubauer, geb. 21.8.1954, auf Grund dieses Kaufvertrages, sowie der Vermessungsurkunde GZ.13543 des Herrn Dipl.-Ing. Heinrich Gänger, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen vom 29.6.1995 ihre

ausdrückliche Einwilligung, daß im Grundbuche der Katastralgemeinde Stockerau die nachstehenden Grundbuchseintragungen durchgeführt werden können und zwar:

- 1.) Die Teilung des Grundstückes Nr.98/1 Baufläche, Hauptstraße 16, Kirchengasse 2, in das Grundstück Nr.98/1, sowie in die mit 1 und 2 umschriebenen Trennstücke.
- 2.) Die lastenfreie Abschreibung der mit 1 und 2 umschriebenen Trennstücke des Grundstückes Nr.98/1 Baufläche vom Gutsbestande der Liegenschaft EZ.171 und Zuschreibung dieser Trennstücke zum Gutsbestande der dem Dkfm. Helmut Riha, geb.3.1.1945 und der Maria Riha, geb.6.6.1948 je zur Hälfte gehörigen Liegenschaft EZ.5204 und Einbeziehung in das Grundstück Nr.98/2 Baufläche, Bahnhofstraße 1.

IX.

Hinsichtlich des mit 2 umschriebenen Trennstückes des Grundstückes Nr.98/1 Baufläche, welches in das den Käufern gehörige Grundstück Nr.98/2 Baufläche einbezogen wird, räumen die Käufer, die Ehegatten Herr Dkfm. Helmut Riha, geb.3.1.1945 und Frau Maria Riha, geb.6.6.1948 den Ehegatten Herrn Bernd und Frau Renate Neubauer, bzw. deren Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft EZ.171 das Recht der Mitbenützung als Dienstbarkeit ein, wobei ausdrücklich festgehalten wird, daß dieses Mitbenützungsrecht kostenlos ist.

Auf dieser Grundfläche sollen die, die beiden Liegenschaften betreffenden Müllcontainern aufgestellt werden.

Die Vertragsparteien vereinbaren die Verdinglichung dieser Verpflichtung als Dienstbarkeit und erteilen die Ehegatten Herr Dkfm. Helmut Riha, geb.3.1.1945 und Frau Maria Riha, geb.6.6.1948 ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Lastenbuche ob der ihnen je zur Hälfte gehörigen Liegenschaft EZ.5204 ob der mit 2 umschriebenen Trennfläche des Grundstückes Nr.98/2 Baufläche, Bahnhofstraße 1, das Recht der Mitbenützung als Dienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft EZ.171 einverleibt werden könne.

X.

Hinsichtlich des mit 1 umschriebenen Trennstückes des Grundstückes Nr.98/1 verpflichten sich die Ehegatten Bernd und Renate Neubauer für sich, bzw. für ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes Nr.98/1, die vor diesem Grundstück liegende Hofffläche nicht zu verbauen und für den Fall, daß die vor diesem Trennstück befindlichen Baulichkeiten einmal geschliffen werden sollten, die Mauer nur im

bisherigen Abstand zu errichten, sodaß eventuell den dort befindlichen Fenstern nicht der Lichteinfall genommen wird.

Die Ehegatten Bernd und Renate Neubauer räumen überdies den Eigentümern des Grundstückes Nr.98/2 das Recht ein, auf jenem Teil der Mauer der nordwest liegt und an die, die mit 1 umschriebene Trennfläche angrenzt, Fenster in Richtung des Grundstückes Nr.98/1 einzusetzen.

Auch hinsichtlich dieses Fensterrechtes, bzw. des Mauerrechtes vereinbaren die Vertragsparteien die Verdinglichung.

Herr Bernd Neubauer, geb.1.11.1949 und Frau Renate Neubauer, geb.21.8.1954 erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Lastenblatte ob der ihnen je zur Hälfte gehörigen Liegenschaft EZ.171 des Grundbuches der Katastralgemeinde Stockerau 11142 zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr.98/2 der EZ.5204 des Grundbuches der Katastralgemeinde Stockerau 11142 das Fensterrecht gemäß Punkt X. dieses Vertrages als Dienstbarkeit, sowie die Verpflichtung die Mauer nur im bisherigen Abstand zum Grundstück Nr.98/2 zu errichten, einverleibt werden könne.

XI.

Die Vertragsparteien halten fest, daß die Kanalentsorgung des Grundstückes Nr.98/2 unter dem Grundstück Nr.98/1 zur Kirchengasse erfolgt.

Am Ende des Grundstückes Nr.98/1, in Nachbarschaft des Grundstückes Nr.99/2 (Eigentümer: Günter Holzer), befindet sich ein etwa 3 x 5 m großer Raum der nicht unterkellert ist.

Unter diesem Raum ist auf Kosten der Käufer die Kanalisierungsanlage zur Kirchengasse zu errichten.

Außerdem erfolgt über diesen Raum auch die teilweise Zulieferung zum Grundstück Nr.98/2.

Zu diesem Zweck wird ein bereits bestehendes Fenster ausgebrochen und eine Tür errichtet.

Die Kosten für diese Adaptierungsarbeiten gehen zu Lasten der Käufer und verbleibt nach Fertigstellung dieser Raum zur gemeinsamen Benützung, sowohl den Verkäufern als auch den Käufern, wobei die Benützung für die Käufer kostenlos ist.

Außerdem halten die Vertragsparteien fest, daß die Entsorgung des Grundstückes Nr.98/2 durch die Müllabfuhr über das den Käufern gehörige Grundstück Nr.98/1 zu erfolgen hat.

Die Verkäufer räumen daher für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes Nr.98/1, den Käufern, bzw. deren Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes Nr.98/2 nachstehende Rechte als Dienstbarkeit ein und zwar:

- a) Das Recht unter dem Grundstück Nr.98/1 einen Kanalstrang zu führen gemäß Punkt XI. dieses Vertrages.
- b) Das Recht des Zuganges zum Grundstück Nr.98/2 über das Grundstück Nr.98/1 gemäß Punkt XI. dieses Vertrages.
- c) Das Recht das Grundstück Nr.98/2 über das Grundstück Nr.98/1 hinsichtlich der Müllabfuhr zu entsorgen gemäß Punkt XI. dieses Vertrages.

XII.

Weiters halten die Vertragsparteien fest, daß die Käufer beabsichtigen auf dem Grundstück Nr.98/2 ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten während die Verkäufer beabsichtigen einen Teil der Liegenschaft Nr. in welchem sich derzeit die Volksfürsorge-Versicherung befindet und welcher unmittelbar an das von den Käufern zu errichtende Bauwerk angrenzt, aufzustocken.

Von den Käufern wird im Anrainerbereich zu dem von der Volksfürsorge Versicherung genutzten Teil des Grundstückes Nr.98/1 eine Eingangstür mit einem Stiegenaufgang errichtet.

Der Zugang zum 1.Stockwerk der über der Volksfürsorge-Versicherung befindlichen Räumlichkeiten, soll teilweise auch über das Grundstück Nr.98/2 erfolgen.

Die Ehegatten Herr Dkfm.Helmut Riha und Frau Maria Riha räumen als Eigentümer des Grundstückes Nr.98/2 den jeweiligen Eigentümern des Grundstückes Nr.98/1 das Recht der Mitbenützung dieses Stiegenaufganges, sowie den Zugang über des zu errichtenden Zuganges ein, wobei die Vertragsparteien auch hier die Verdinglichung dieses Rechtes vereinbaren.

Die Ehegatten Herr Dkfm.Helmut Riha, geb.3.1.1945 und Frau Maria Riha geb.6.6.1948 räumen daher für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes Nr.98/2 Baufläche, der Katastralgemeinde Stockerau den Ehegatten Herrn Bernd Neubauer, geb.1.11.1949 und Frau Renate Neubauer, geb.21.8.1954 als Eigentümer des Grundstückes Nr.98/1 Baufläche, der EZ.171 des Grundbuches der Katastralgemeinde Stockerau bzw. deren Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes, das Recht des Zuganges gemäß Punkt XII. dieses Vertrages als Dienstbarkeit einzurichten und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung dieser Dienstbarkeit.

XIII.

Die Ehegatten Herr Bernd Neubauer und Frau Renate Neubauer, bzw. deren Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes Nr.98/1 sind jedoch

verpflichtet, die anteilmäßigen Kosten für die Reinigung und für das Ganglicht dieses Stiegenaufganges zu tragen.

Die Festsetzung der anteilmäßigen Kosten hat in der Art und Weise zu erfolgen, daß die gesamte Nutzfläche des auf dem Grundstück Nr.98/2 errichtenden Hauses, sowie des von den Ehegatten Neubauer errichtenden Stockwerkzubaues zusammengerechnet wird und sodann prozentmäßig, entsprechend der Nutzfläche, aufgeteilt wird.

Weitere Betriebskosten haben die Ehegatten Neubauer hinsichtlich des Stiegenaufganges nicht zu tragen.

Stockerau, am 13.9.1995

B. Neubauer 1.11.49

R. Neubauer 21.08.54

H. Riha 3.1.45

Marie Riha 6.6.1948



Begl. Reg. Zahl: 1780/95

Die Echtheit der Unterschriften -----
des Herrn Bernd Neubauer, geboren am 1.11.1949 (ersten November
eintausendneuhundertneunundvierzig), Kaufmann, 2000 Stockerau,
Hauptstraße 16, -----
der Frau Renate Neubauer, geboren am 21.8.1954 (einundzwanzig-
sten August eintausendneuhundertvierundfünfzig), Angestellte,
ebendort wohnhaft, -----
des Herrn Diplomkaufmann Helmut Riha, geboren am 3.1.1945
(dritten Jänner eintausendneuhundertfünfundvierzig), Kaufmann,
2000 Stockerau, Theresia Pampichlerstraße 38, und -----

Rechtsanwalt
Hans Jürgen Krehan
Verteidiger in Strafsachen
10 Stockerau, Am Neulau Nr. 2

A b s c h r i f t ! 159602/89

1983/90

Finanzamt Korneuburg

S 120.-- Bust.
RS.

Urkunde in Gleichschriften
ausgefertigt
Zur Gebührenbemessung angezeigt
am 2.10.89
unter Anzeigenregister Post
Nr.1863

RS. des FA.Korneuburg
Unterschrift unl. eh.

K A U F V E R T R A G

welcher abgeschlossen wird zwischen den Ehegatten Herrn Bernd Neubauer, geb.1.11.1949, Kaufmann und Frau Renate Neubauer, geb.21.8.1954, Angestellte, beide in 2000 Stockerau, Hauptstraße Nr.16, als Verkäufer einerseits und den Ehegatten Herrn Dkfm.Helmut Riha, geb.3.1.1945, Kaufmann und Frau Maria Riha, geb.6.6.1948, Kauffrau, beide in 2000 Stockerau, Theresia Pampichlerstraße Nr.36 wohnhaft, als Käufer andererseits.

I.

Die Ehegatten Bernd und Renate Neubauer sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ.171 des Grundbuches der Katastralgemeinde Stockerau, bestehend aus den Grundstücken Nr.98 Garten im Ausmaß von 1165 m² und Nr.75/1 Baufläche im Ausmaß von 257 m².

Laut Vermessungsurkunde GZ.10290 des Herrn Dipl.Ing.Walter Frantz, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen vom 5.7.1989, werden die beiden Grundstücke Nr.98 Garten und Nr.75/1 Baufläche in die Grundstücke Nr.98/1 Baufläche im Ausmaß von 1058 m² und Nr.98/2 Baufläche im Ausmaß von 364 m² geteilt.

Gegenstand dieses Kaufvertrages ist das auf Grund der oben angeführten Vermessungsurkunde neu gewonnene Grundstück Nr.98/2 Baufläche im Ausmaß von 364 m².

II.

Herr und Frau Bernd und Renate Neubauer - im folgenden kurz Verkäufer genannt - verkaufen und übergeben das ihnen je zur Hälfte gehörige Grundstück Nr.92/2 Baufläche je zur Hälfte an Herrn Dkfm.Helmut Riha und Frau Maria Riha - im folgenden kurz Käufer genannt - und die Letzteren kaufen und übernehmen von den Ersteren das oben angeführte Grundstück samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör je zur Hälfte in ihren Besitz und ihr Eigentum.

III.

Die Übergabe und die Übernahme des Kaufgrundstückes in den Besitz und den Genuß der Käufer erfolgt mit dem Tage der Vertragsunterfertigung.

Von diesem Tage an gehen sämtliche Abgaben, Gebühren, Steuern und Zufall, aber auch die Nutzungen auf die Käufer über.

IV.

Die mit der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages entstehenden Gebühren, Steuern, Abgaben und Kosten tragen die Käufer zur ungeteilten Hand.

Bezüglich der Kosten der Vertragserrichtung halten die Vertragsparteien fest, daß der Auftrag zur Verfassung der gegenständlichen Vertragsurkunde seitens der Käufer erfolgte und diese Kosten daher keine Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbssteuergesetzes darstellen.

Die Käufer haben ebenso für die Kosten der Errichtung der Vermessungsurkunde auch allenfalls für das Kaufgrundstück zur Vorschreibung gelangende Aufschließungskosten zu zahlen.

V.

Im Hinblick auf die derzeit geltenden finanz- und devisenrechtliche Bestimmungen der Österreichischen Nationalbank, geben die Vertragsparteien die eidesstattliche Erklärung ab, am Tage der Vertragserrichtung Deviseninländer gemäß den geltenden finanz- und devisenrechtlichen Vorschriften gewesen zu sein und die österreichische Staatsbürgerschaft zu besitzen.

VI.

Die Verkäufer haften weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufgrundstückes wohl aber dafür, daß dieses satz- und lastenfrei auf die Käufer übergeht und haben die Verkäufer für die Kosten der Satz- und Lastenfreistellung aufzukommen.

Einvernehmlich halten die Vertragsparteien fest, daß das Haus Hauptstraße Nr. 16 unter Denkmalschutz gestellt ist, und ist unter 2 a die Dienstbarkeit der Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer Grundstücke Nr. 75/1 und Nr. 98, die auf diesem Grundstück befindliche Gebäude nur im Sinne des Denkmalschutzes zu renovieren gemäß Kaufvertrag vom 5.10.1987 zu Gunsten der Stadtgemeinde Stockerau einverleibt.

Die auf dem, auf Grund dieser Vermessungsurkunde gewonnenen Grundstückes befindlichen Gebäude, sind durch den Denkmalschutz nicht betroffen.

Sollte eine lastenfreie Abschreibung jedoch bezüglich dieser Dienstbarkeit nicht möglich sein, wird diese Dienstbarkeit ausdrücklich von der Satz- und Lastenfreistellung ausgenommen.

VII.

Sohin erteilen die Verkäufer, Herr Bernd Neubauer, geb. 1.11.1949 und Frau Renate Neubauer, geb. 21.8.1954 auf Grund dieses Kaufvertrages und der Vermessungsurkunde GZ. 10290 des Herrn Dipl. Ing. Walter Frantz vom 5.7.1989 ihre ausdrückliche Einwilligung, daß das Grundstück Nr. 98/2 Baufläche lastenfrei vom Gutsbestande der ihnen je zur Hälfte gehörigen Liegenschaft EZ. 171 des Grundbuches der Katastralgemeinde Stockerau abgeschrieben, für dieses Grundstück eine neue Einlagezahl eröffnet und in dieser das Eigentumsrecht je zur Hälfte für Herrn Dkfm. Helmut R i h a, geb. 3.1.1945 und Frau Maria R i h a, geb. 6.6.1948 einverleibt werden könne.

VIII.

Die Käufer beabsichtigen, die auf dem Kaufgrundstück befindlichen Gebäude zu schleifen und auf dem Grundstück ein neues Bauwerk zu errichten. Dieses neue Bauwerk kann zweckmäßigerweise nur von der Kirchengasse her be- und entladen werden.

Um eine Be- und Entladung zu ermöglichen, verpflichten sich die Käufer jenen Teil des Grundstückes Nr. 98/1 der unmittelbar mit den mit den Koordinaten 55 und 56 umschriebene Grenzlinie angrenzt und umschrieben ist mit den Punkten 55 56 7 - A (dieser Punkt wird erzielt, indem man die Grenzlinie von den Punkten 54 und 55 in gerader Linie weiterzieht) auf ihre Kosten zu schleifen und entsprechend der von der Stadtgemeinde Stockerau genehmigten Baubewilligung auf ihre Kosten wieder aufzubauen, um eine Zufahrt zu erlangen.

Dieses Trennstück bleibt jedoch nach wie vor im ungeteilten Eigentum der Ehegatten Bernd und Renate Neubauer.

Die Ehegatten Bernd und Renate Neubauer wiederum räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger Herrn Dkfm. Helmut Riha und Frau Maria Riha als Eigentümer des Grundstückes Nr. 98/2, bzw. deren Rechtsnachfolger an diesem Grundstück, das unentgeltliche Geh- und Fahrrecht über das Grundstück Nr. 98/1 zum Grundstück Nr. 98/2 ein.

Herrn Dkfm. Helmut Riha und Frau Maria Riha, bzw. deren Rechtsnachfolger steht überdies das ausschließliche Benützungsrecht an dem mit den Koordinaten 55 56 7 - A umschriebenen Teilstück im Parterre zu. Der darüber befindliche I. Stock verbleibt in der ausschließlichen Benützung der bisherigen Eigentümer.

Die Vertragsparteien vereinbaren die Verdinglichung dieses alleinigen und ausschließlichen Geh- und Fahrrechtes und Benützungsrechtes und erteilen sodann die Ehegatten Herr Bernd Neubauer, geb. 1.11.1949 und Frau Renate Neubauer, geb. 21.8.1954 ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Lastenbuche der ihnen gehörigen Liegenschaft EZ. 171 des Grundbuches der Katastralgemeinde Stockerau zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 98/2 als dem herrschenden Gut, das ausschließliche alleinige Geh- und Fahrrecht über das mit den Koordinaten 55 56 7 - A umschriebene Trennstück als Dienstbarkeit öffentlich einverleibt werden könne.

Herr Dkfm. Helmut Riha und Frau Maria Riha wiederum verpflichten sich wechselseitig für sich und ihre Rechtsnachfolger, entlang der Grenze des Grundstückes Nr. 98/2 zum Grundstück Nr. 98/1, welche mit den Koordinaten 37 50 51 52 54 und 55 umschrieben ist, keinen Zaun zu errichten um den einheitlichen Charakter des Hofes zu bewahren.

Die Verkäufer, Herr und Frau Bernd und Renate Neubauer wiederum verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger die Errichtung eines solchen Zaunes nicht zu verlangen.

Die Käufer, Herr Dkfm. Helmut Riha und Frau Maria Riha sind verpflichtet zu verhalten, im Falle der Errichtung des Bauwerkes auf dem Grundstück Nr. 98/2, die Grenzmauern des Bauwerkes so zu errichten, daß sie entlang der Koordinaten 37 50 51 52 54 und 55 enthalten sind, bzw. verlaufen.

Auch bezüglich der Vereinbarung keinen Zaun zu errichten, vereinbaren die Vertragsparteien die Verdinglichung und erteilt sodann Herr Dkfm. Helmut Riha, geb. 3.1.1945 und Frau Maria Riha, geb. 6.6.1945 ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Lastenbuche ob der für das Kaufgrundstück neu zu errichtenden Einlagezahl zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 98/1 die Verpflichtung keinen Zaun zu errichten öffentlich einverleibt werden könne.

Die Ehegatten Bernd und Renate Neubauer wiederum sind für sich und ihre Rechtsnachfolger einverstanden, daß es den Ehegatten Herrn Dkfm. Helmut Riha und Frau Maria Riha gestattet ist, bei der Errichtung des Bauwerkes Fensteröffnungen an der mit den Koordinaten 50 51 52 54 und 55 zu errichtenden Grenzmauer gegenüber dem Grund-

S 120.-- Bust.
RS.

Nr.98/1 anzubringen und räumen daher für sich ^{und} ihre Rechtsnachfolger, Herrn Dkfm. Helmut Riha und Frau Maria Riha, bzw. deren Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes Nr.98/2 das Fensterrecht als Dienstbarkeit ein und erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Lastenblatte ob der ihnen je zur Hälfte gehörigen Liegenschaft EZ.171 des Grundbuches der Katastralgemeinde Stockerau als dem dienenden Gut, zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr.98/2 des Grundbuches der Katastralgemeinde Stockerau, das Fensterrecht als Dienstbarkeit einverleibt werden könne.

IX.

Als Kaufpreis vereinbaren die Vertragsparteien den angemessenen Betrag von S 2.000.-- pro Quadratmeter und ergibt sich bei einem Flächenausmaß von 364 m² ein Gesamtkaufpreis von S 728.000.--, (in Worten: Schilling siebenhundertachtungzwanzigtausend), wobei die Fälligkeit des Kaufpreises mit der Vertragsunterfertigung gegeben ist.

X.

Die Vertragsparteien erklären, den wahren Wert des Kaufgrundstückes zu kennen, bzw. diesen Kaufvertrag ohne Rücksicht auf den wahren Wert des Kaufgrundstückes abzuschließen.

Die Vertragsparteien verzichten daher einvernehmlich auf das Recht der Anfechtung dieses Kaufvertrages wegen allfälliger Verletzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes.

Die Vertragsparteien erklären weiters, daß ihnen die diesbezüglichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches bekannt sind und sie Leistung und Gegenleistung für angemessen erachten und dieser Kaufvertrag überdies unter dem Gesichtspunkt der besonderen Vorliebe abgeschlossen wird.

XI.

Einvernehmlich halten die Vertragsparteien fest, daß die Müllentsorgung des Kaufgrundstückes über die den Verkäufern Bernd und Renate Neubauer gehörige Liegenschaft EZ.171 des Grundbuches der Katastralgemeinde Stockerau, bestehend aus dem Grundstück Nr.98/1 zu erfolgen hat und gestatten die Verkäufer für sich und ihre Rechtsnachfolger, den Käufern, bzw. deren Rechtsnachfolgern im Besitze des Kaufgrundstückes Nr.98/2 die zur Müllentsorgung erforderlichen Müllkübel kostenlos im Hof des Grundstückes Nr.98/1 abzustellen.

Stockerau,



DIPL. ING. WALTER FRANTZ
DIPL. ING. HEINRICH GAENGER
DIPL. ING. HUBERT LEISSLER

2020 HOLLABRUNN
Winiwarterstraße 23, Telefon (0 29 52) 27 11
2000 STOCKERAU
Sparkassaplatz 5 a, Telefon (0 22 66) 25 29
2100 KORNEUBURG
Stockerauer Str. 27/7, Telefon (0 22 62) 29 27

STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE INGENIEURKONSULENTEN FÜR VERMESSUNGSWESEN

1983/90

Land : Nö
Vermessungsbezirk : Korneuburg
Gerichtsbezirk : Stockerau
Katastralgemeinde : Stockerau 11 142

30.-- Bust.
entwertet

Vermessungsurkunde

Teilungsplan

S 30.-- Bust.
entwertet

Betreffend: Gst. Nr.: 7511 u. 98

Hinweise des Planverfassers:

Dieser Plan ist gem.
N.-Ö. Bauordnung
genehmigungspflichtig.

Amtliche Vermerke:

Stadtgemeinde Stockerau

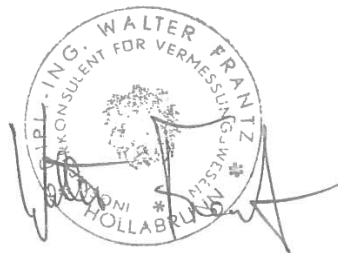
Baubehördlich genehmigt mit Bescheid
des Bürgermeisters vom 27.11.1989
Zl.:1056/89 und in Rechtskraft
erwachsen am 29.1.1990

Stockerau, am 15.2.1990

RS. der Stadtgemeinde
Stockerau, BÉZ. Korneuburg Richentzky eh.
N.Ö. Bürgermeister

G.Z.:10 290

Die Vermessung erfolgte am 15. 06. 1989
Planausfertigung am 05. 07. 1989



Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach
den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser.

Die Vermessung zur Verfassung dieses Planes wurde auf Grund der vom
Bundesministerium für Bauten und Technik erteilten Befugnisse durchgeführt.



AN DENKMALSCHUTZ BEZUGLICH

Zl. 488/Dsch ex 1940

108/88

Wien, am 30. Jänner 1940.

An Herrn

Johann S c h w a r z

wohnhaft W i e n 12. Bezirk
Schönbrunnerstraße 169, Bäckerei

Die Zentralstelle für Denkmalschutz teilt bezüglich
des Hauses in Stockerau, Hauptstraße 16, E.Z. 171

welches in Ihrem Eigentum (Miteigentum) steht, die auf Grund
des § 3 des Denkmalschutzgesetzes vom 25. September 1923, BGBl
Nr. 533 erfolgte h.a. Feststellung mit, dass das eben angeführte
Objekt als ein Denkmal zu betrachten ist, an dessen Erhaltung
ein öffentliches Interesse im Sinne des § 1 des zitierten Gesetzes
besteht.

Für diese Stellung unter Denkmalschutz ist maßgebend,
daß das Gebäude wegen seiner historischen und künstlerischen
Eigenart als ein Denkmal von Wert erkannt wurde, dessen Erhaltung
unbedingt gewährleistet sein muß.

An diese Stellung unter Denkmalschutz knüpfen sich
die in dem zitierten Denkmalschutzgesetze statuierten besonderen
Rechtsfolgen (§§ 5, 7 und 8 dieses Gesetzes). Wie sich aus diesen
Bestimmungen insbesondere ergibt, ist zur Zerstörung eines unter
Denkmalschutz gestellten Objektes, sowie zu jeder Veränderung an
denselben, die den Bestand, die überlieferte Erscheinung oder
künstlerische Wirkung desselben beeinflussen könnte, die ausdrück-
liche Zustimmung der Zentralstelle für Denkmalschutz erforderlich.

Die Veräußerung dieses Objektes ist an keine beson-
dere Bewilligung geknüpft, der Verkäufer hat den Besitzwechsel
jedoch unverzüglich unter Kennung des Erwerbers mit Angabe seines
Wohnsitzes der Zentralstelle für Denkmalschutz anzuzeigen. Der
Veräußerer ist auch verpflichtet, den Erwerber eines unter Denk-
malschutz gestellten Objektes in Kenntnis zu setzen, dass dieses
den Beschränkungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegt. Die
Stellung eines Objektes unter Denkmalschutz wird durch einen Be-
sitzwchsel nicht berührt.

- 2 -

Überschreitungen der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes werden von den politischen Behörden gemäß § 14 des Denkmalschutzgesetzes bestraft.

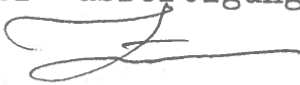
Gegen diesen Bescheid ist ein Rechtsmittel unzulässig.

Unter einem ergeht eine gleiche h.a. Zuschrift an die Miteigentümerin des in Rede stehenden Objektes, Frau Aloisia Schwarz, Wien 12, Schönbrunnerstraße 169.

Der kommissarische Leiter der
kunsthistorischen Abteilung:

Seiberl e.h.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:



Rechtsanwalt
Hans Jürgen Krehan
Verteidiger in Strafsachen
100 Stockerau, Am Neubau Nr. 2

A b s c h r i f t !

-920/88

S 120.-- Bust.
RS.

Finanzamt Korneuburg
Urkunde in Gleichschrift
ausgefertigt
zur Gebührenbemessung ange-
zeigt am 9.10.87
unter Anzeigenregister
Post Nr. 1564

FA.Korneuburg
Roschitz eh.

K A U F V E R T R A G .

welcher abgeschlossen wird zwischen der Stadtgemeinde Stockerau, vertreten durch die zuständigen Gemeindeorgane, in 2000 Stockerau, als Verkäuferin einerseits und den Ehegatten Herrn Bernd N e u - b a u e r , geb.1.11.1949, Hafnermeister und Frau Renate N e u - b a u e r , geb.21.8.1954, kaufm.Angestellte, beide in 2000 Stockerau, Hauptstraße Nr.16 wohnhaft, als Käufer andererseits.

I.

Die Stadtgemeinde Stockerau - im folgenden kurz Verkäuferin genannt - verkauft und übergibt die ihr gehörige Liegenschaft EZ.171 des Grundbuches der Katastralgemeinde Stockerau, bestehend aus den Grundstücken Nr.75/1 Garten im Ausmaß von 257 m² Bahnhofstraße Nr.1 und Nr.98 Baufläche im Ausmaß von 1165 m² Hauptstraße 16, Bahnhofstraße 1, Kirchengasse 2, samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör je zur Hälfte an Herrn und Frau Bernd und Renate Neubauer - im folgenden kurz Käufer genannt - und die Letzteren kaufen und übernehmen von der Ersteren die oben angeführte Liegenschaft samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör je zur Hälfte in ihren Besitz und ihr Eigentum.

II.

Als Kaufpreis vereinbaren die Vertragsparteien den angemessenen Betrag von S 2,700.000.--, (in Worten: Schilling zwei Millionen siebenhunderttausend), wobei die Entrichtung dieses Kaufpreises in der folgenden Art und Weise zu erfolgen hat.

Ein Teilbetrag von S 2,500.000.-- ist bis spätestens 30.7.1987 von den Käufern an die Verkäuferin zu entrichten
Den Restbetrag von S 200.000.--, (in Worten: Schilling zweihunderttausend), haben die Käufer durch die Erbringung von Arbeitsleistungen

an die Verkäuferin, über deren Verlangen zu entrichten, wobei es sich jedoch um Arbeitsleistungen handeln muß, die im Gewerbebetrieb des Käufers Bernd Neubauer handelsüblich sind.
Bezüglich des gesamten Kaufpreises vereinbaren die Vertragsparteien eine Haftung der Käufer zur ungeteilten Hand.

III.

Laut Kundmachung des Amtes der NÖ.Landesregierung, liegt die Wertgrenze im Sinne des § 90 Abs.2 der NÖ.Gemeindeordnung 1973, bis zu der Rechtsgeschäfte der Gemeinde nicht der Genehmigung durch die NÖ.Landesregierung gemäß § 90 Abs.1 Ziffer 1 unterliegen, für das Haushaltsjahr 1987 über dem Kaufpreis und ist demnach für das gegenständliche Rechtsgeschäft zu seiner Rechtsgültigkeit die Genehmigung durch die NÖ.Landesregierung nicht erforderlich.

IV.

Die Verkäuferin haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für eine bestimmte Beschaffenheit der Kaufgrundstücke, wohl aber dafür, daß diese satz- und lastenfrei auf die Käufer übergehen.

V.

Die Vertragsparteien erklären, den wahren Wert der Kaufgrundstücke kennen, bzw. diesen Kaufvertrag ohne Rücksicht auf den wahren Wert der Kaufgrundstücke abzuschließen.

Die Vertragsparteien verzichten demnach einvernehmlich auf das Recht der Anfechtung dieses Kaufvertrages wegen allfälliger Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

Die Vertragsparteien erklären weiters, daß ihnen die diesbezüglichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches bekannt sind und sie Leistung und Gegenleistung für angemessen erachten.

VI.

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Stockerau bestätigt als Baubehörde I.Instanz, daß die Kaufgrundstücke im Sinne des § 2 lit.a des NÖ.Immobilienverkehrsgesetzes 1973, in der derzeit geltenden Fassung des LGBl.Nr. 8600/0, im Zusammenhang mit § 24 Abs.2 des NÖ.Raumordnungsgesetzes LGBl.Nr.275/86, laut Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Stockerau

in Bauland gelegen sind und nicht der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

VII.

Die Übergabe und die Übernahme der Kaufgrundstücke in den Besitz und den Genuß der Käufer erfolgt mit dem Tage der Vertragsunterfertigung.

Von diesem Tage an gehen sämtliche Lasten, Abgaben, Gebühren, Zufall und Steuern, aber auch die Nutzungen auf die Käufer über.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, binnen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung, den Käufern sämtliche, auf das gegenständliche Kaufobjekt bezugnehmenden Mietverträge, Versicherungsunterlagen, Baupläne, soweit sie vorhanden sind u.dgl., zumindestens in Fotokopie, zu übergeben. Weiter halten die Vertragsparteien fest, daß sich die Verkäuferin verpflichtet, jene Wohnung, welche im Parterre gelegen ist und derzeit von Frau Schulreich als Mieterin benutzt wird, bis längstens Ende dieses Jahres auf ihre Kosten zu räumen und der Mieterin eine Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen.

VIII.

Im Hinblick auf die derzeit geltenden finanz- und devisenrechtlichen Bestimmungen der österreichischen Nationalbank, geben die Käufer die eidesstattliche Erklärung ab, am Tage der Vertragserrichtung Deviseninländer gemäß den geltenden finanz- und devisenrechtlichen Vorschriften gewesen zu sein und die österreichische Staatsbürgerschaft zu besitzen.

IX.

Die mit der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages entstehenden Gebühren, Steuern, Abgaben und Kosten, tragen die Käufer zur ungeteilten Hand.

Bezüglich der Kosten für die Verfassung des gegenständlichen Kaufvertrages halten die Vertragsparteien fest, daß der Auftrag zur Verfassung des Kaufvertrages seitens der Käufer erfolgte und diese Kosten daher keine Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes darstellen.

X.

Sohin erteilt die Verkäuferin, die Stadtgemeinde Stockerau, auf Grund dieses Kaufvertrages ihre ausdrückliche Zustimmung, daß ob der ihr gehörigen Liegenschaft EZ.171 des Grundbuches der Katastralgemeinde Stockerau, bestehend aus den Grundstücken Nr.75/1 Garten und Nr.98 Baufläche, das Eigentumsrecht je zur Hälfte für Herrn Bernd Neubauer, geb.1.11.1949 und Frau Renate Neubauer, geb.21.8.1954 einverleibt werden könne.

XI.

Bezüglich des Kaufobjektes halten die Vertragsparteien fest, daß es um ein im Stadtzentrum gelegenes Wohnobjekt handelt und eine Mietzinsreserve nicht vorhanden ist.

Weiters wird festgehalten, daß das Kaufobjekt gemäß § 2 des Denkmalsgesetzes unter Denkmalschutz gestellt ist und verpflichten sich die Käufer für den Fall der Renovierung des Kaufobjektes, das Kaufobjekt nur an Hand/^{das} von Herrn Architekt Dipl.Ing.Friedrich Kuchler ausgearbeiteten Vorentwurfes, im Einvernehmen mit dem Denkmalamt, zu revitalisieren, den Käufern der Vorentwurf des Herrn Arch.Dipl.Ing.Kuchler bekannt ist und dieser Vorentwurf als integrierender Bestandteil dieses Kaufvertrages zu gelten hat.

Die Vertragsparteien vereinbaren die Verdinglichung dieser Verpflichtung als Dienstbarkeit für sich und ihre Rechtsnachfolger zu Gunsten der Stadtgemeinde Stockerau und erteilen sohin Herr Bernd Neubauer, geb. 1.11.1949 und Frau Renate Neubauer, geb.21.8.1954 ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Lastenbuche der Kaufliegenschaft, zu Gunsten der Stadtgemeinde Stockerau die Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr.75/1 Garten und Nr.98 Baufläche, das auf diesen Grundstücken befindliche Gebäude nur im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu renovieren, einverleibt werden könne.

Weiters erteilen die Ehegatten Bernd Neubauer und Renate Neubauer ihre ausdrückliche Einwilligung zur Anmerkung der Ersichtlichmachung im Gutsbestandsbuche, daß das auf den Grundstücken Nr.75/1 Garten und Nr.98 Baufläche befindliche Gebäude unter Denkmalschutz steht.

Stockerau, 28.7.1987

Bernd Neubauer 1.11.1949 eh.

Renate Neubauer 21.8.1954 eh.



Buchungen

Jahr: 2025

Person: **4563, VIE Portfolio D 20-09 Immobilien GmbH, Hahngasse 3/9, 1090 Wien**
Objekt: **1, Hauptstraße 16, 2000 Stockerau**

Zustellbevollmächtigter: proVentus Immobilienverwaltung Stefan Langhammer, Apollogasse 20, 1070 Wien

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/1	VS/15	03.02.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	289,40				
1/	3/1	VS/15	03.02.2025	15.02.2025	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2025	34,67			3,15	10,00 %
1/	4/2	VS/15	03.02.2025	15.02.2025	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2025	74,80			6,80	10,00 %
1/	5/1	VS/15	03.02.2025	15.02.2025	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2025	1.186,94			107,90	10,00 %
1/	112/1	VS/15	03.02.2025	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr MT 1. Quartal 2025	693,50			63,05	10,00 %
1/	113/1	VS/15	03.02.2025	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr MT 1. Quartal 2025	138,70			12,61	10,00 %
1/	114/1	VS/15	03.02.2025	15.02.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2025	32,35				
1/	2/1	RW/1056	13.02.2025	15.02.2025	Grundsteuer B, Bei: 15 1. Quartal 2025	289,40	289,40			01
1/	3/1	RW/1056	13.02.2025	15.02.2025	Wasserbezugsgeb., Bei: 15 1. Quartal 2025	34,67	34,67		3,15	10,00 %
1/	4/2	RW/1056	13.02.2025	15.02.2025	Bereitstell.G., Bei: 15 1. Quartal 2025	74,80	74,80		6,80	10,00 %
1/	5/1	RW/1056	13.02.2025	15.02.2025	Kanalbenütz., Bei: 15 1. Quartal 2025	1.186,94	1.186,94		107,90	10,00 %
1/	112/1	RW/1056	13.02.2025	15.02.2025	Abfallwirt. MT, Bei: 15 1. Quartal 2025	693,50	693,50		63,05	10,00 %
1/	113/1	RW/1056	13.02.2025	15.02.2025	Abf.wirt.ab MT, Bei: 15 1. Quartal 2025	138,70	138,70		12,61	10,00 %
1/	114/1	RW/1056	13.02.2025	15.02.2025	Seuchenvorsorg., Bei: 15 1. Quartal 2025	32,35	32,35			01
1/	2/1	VS/853	25.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	289,40				
1/	3/1	VS/853	25.04.2025	15.05.2025	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2025	34,67			3,15	10,00 %
1/	4/2	VS/853	25.04.2025	15.05.2025	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2025	74,80			6,80	10,00 %
1/	5/1	VS/853	25.04.2025	15.05.2025	Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2025	1.186,94			107,90	10,00 %
1/	112/1	VS/853	25.04.2025	15.05.2025	Abfallwirtschaftsgebühr MT 2. Quartal 2025	693,50			63,05	10,00 %
1/	113/1	VS/853	25.04.2025	15.05.2025	Abfallwirtschaftsgebühr MT 2. Quartal 2025	138,70			12,61	10,00 %
1/	114/1	VS/853	25.04.2025	15.05.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2025	32,35				
1/	2/1	RW/3415	15.05.2025	15.05.2025	Grundsteuer B, Bei: 853 2. Quartal 2025	289,40	289,40			01
1/	3/1	RW/3415	15.05.2025	15.05.2025	Wasserbezugsgeb., Bei: 853 2. Quartal 2025	34,67	34,67		3,15	10,00 %
1/	4/2	RW/3415	15.05.2025	15.05.2025	Bereitstell.G., Bei: 853 2. Quartal 2025	74,80	74,80		6,80	10,00 %
1/	5/1	RW/3415	15.05.2025	15.05.2025	Kanalbenütz., Bei: 853 2. Quartal 2025	1.186,94	1.186,94		107,90	10,00 %
1/	112/1	RW/3415	15.05.2025	15.05.2025	Abfallwirt. MT, Bei: 853 2. Quartal 2025	693,50	693,50		63,05	10,00 %
1/	113/1	RW/3415	15.05.2025	15.05.2025	Abf.wirt.ab MT, Bei: 853 2. Quartal 2025	138,70	138,70		12,61	10,00 %
1/	114/1	VS/975	25.07.2025	15.08.2025	Seuchenvorsorg., Bei: 853 2. Quartal 2025	32,35	32,35			01
1/	3/1	VS/975	25.07.2025	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	289,40				
1/	4/2	VS/975	25.07.2025	15.08.2025	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2025	34,67			3,15	10,00 %
1/	5/1	VS/975	25.07.2025	15.08.2025	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2025	74,80			6,80	10,00 %
1/	112/1	VS/975	25.07.2025	15.08.2025	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2025	1.186,94			107,90	10,00 %
1/	113/1	VS/975	25.07.2025	15.08.2025	Abfallwirtschaftsgebühr MT 3. Quartal 2025	693,50			63,05	10,00 %
1/	114/1	VS/975	25.07.2025	15.08.2025	Abfallwirtschaftsgebühr MT 3. Quartal 2025	138,70			12,61	10,00 %

Homepage: www.stockerau.at
 E-Mail: stadtgemeinde@stockerau.gv.at
 Telefon: 022666895
 Fax: 01206/19096012

Stadtgemeinde Stockerau
 Rathausplatz 1, 2000 Stockerau
 UID: ATU16233804

Buchungen

Person: **4563, VIE Portfolio D 20-09 Immobilien GmbH, Hahngasse 3/9, 1090 Wien** Jahr: **2025**
 Objekt: **1, Hauptstraße 16, 2000 Stockerau**
 Zustellbevollmächtigter: proVentus Immobilienverwaltung Stefan Langhammer, Apollgasse 20, 1070 Wien

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/1	RW/5766	18.08.2025	15.08.2025	Grundsteuer B, Bel: 975 3. Quartal 2025		289,40			01
1/	3/1	RW/5766	18.08.2025	15.08.2025	Wasserbezugsgeb., Bel: 975 3. Quartal 2025		34,67		3,15 10,00 %	01
1/	4/2	RW/5766	18.08.2025	15.08.2025	Bereitstell.G., Bel: 975 3. Quartal 2025		74,80		6,80 10,00 %	01
1/	5/1	RW/5766	18.08.2025	15.08.2025	Kanalbenütz., Bel: 975 3. Quartal 2025		1.186,94		107,90 10,00 %	01
1/	112/1	RW/5766	18.08.2025	15.08.2025	Abfallwirt. MT, Bel: 975 3. Quartal 2025		693,50		63,05 10,00 %	01
1/	113/1	RW/5766	18.08.2025	15.08.2025	Abf.wirt.lab MT, Bel: 975 3. Quartal 2025		138,70		12,61 10,00 %	01
1/	114/1	RW/5766	18.08.2025	15.08.2025	Seuchenvorsorg., Bel: 975 3. Quartal 2025	289,40	32,35	289,40		01
1/	2/1	VS/1074	27.10.2025	15.11.2025	Grundsteuer B 4. Quartal 2025			289,40		
1/	3/1	VS/1074	27.10.2025	15.11.2025	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2025	24,20		24,20	2,20 10,00 %	
1/	3/1	VS/1074	27.10.2025	15.11.2025	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	-41,88		-41,88	-3,80 10,00 %	
1/	4/2	VS/1074	27.10.2025	15.11.2025	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2025	74,80		74,80	6,80 10,00 %	
1/	5/1	VS/1074	27.10.2025	15.11.2025	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2025	1.186,94		1.186,94	107,90 10,00 %	
1/	112/1	VS/1074	27.10.2025	15.11.2025	Abfallwirtschaftsgebühr MT 4. Quartal 2025	693,50		693,50	63,05 10,00 %	
1/	113/1	VS/1074	27.10.2025	15.11.2025	Abfallwirtschaftsgebühr MT 4. Quartal 2025	138,70		138,70	12,61 10,00 %	
1/	114/1	VS/1074	27.10.2025	15.11.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2025	32,35		32,35		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen		9.749,09	7.351,08	2.398,01	2.398,01
Konto		9.749,09	7.351,08	2.398,01	2.398,01

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH)
Mario Schalko, M.A.
Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger
Franz Grünberger Straße 13
3852 Gastern

BMWET - IV/6 (Grundsätzliche Angelegenheiten,
Bundeswohnbaufonds)
post.IV6-25@bmwet.gv.at

Herta Baumgartner
Sachbearbeiter/in

herta.baumgartner@bmwet.gv.at
+43 1 71100 805069
Stubenring 1, 1010 Wien

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl an das Abteilungspostfach zu
richten.

Geschäftszahl: 2025-1.037.843

**2000 Stockerau, Kirchengasse 2/Hauptstraße 16/Bahnhofstraße 1
EZ. 171, KG. 11142 Stockerau
Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft**

Guten Tag,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-
Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben
angeführte Liegenschaft **keine Bundeswohnbauförderungen** gewährt wurden.
Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der
zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.


Um Kenntnisnahme wird ersucht.

Wien, am 16. Dezember 2025

Für den Bundesminister:

Iris Braier

Elektronisch gefertigt


	Unterzeichner	Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus
	Datum/Zeit	2025-12-16T12:23:17+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	2082304761
	Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at

AW: [EXTERN] Förderungsanspruchnahme Stockerau - Nachr...

Datei Nachricht Hilfe Was möchten Sie tun?

Löschen Archivieren Antworten QuickSteps Verschieben Markierungen Bearbeiten Plastischer Reader Zoom

AW: [EXTERN] Förderungsanspruchnahme Stockerau

 Löffelmann Bithja (F2) <Bithja.Loeffelmann@noel.gv.at>
An mario.schalko@gmx.at

Di. 09.12.2025 08:17

Antworten | Allen antworten | Weiterleiten | ...

Sehr geehrter Herr Schalko!

Zu den Objekt KG 11142 EZ 171 sind keine Förderungsunterlagen vorhanden.


Mit freundlichen Grüßen
Bithja Löffelmann

—
Bithja Löffelmann

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Wohnungsförderung
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

Telefon: +43 (0)2742 / 9005 - 14833
Fax: +43 (0)2742 / 9005 - 14850
Mail: post.f2mhrueckzahl@noel.gv.at
Web: <http://www.noel.gv.at>
<http://www.noel.gv.at/datenschutz>

Folgen Sie uns auf [Facebook](#) und [Instagram](#)!



Von: Mario Schalko <mario.schalko@gmx.at>
Gesendet: Donnerstag, 4. Dezember 2025 21:36
An: iris.braier@bmwet.gv.at; Fertl Christoph (F2) <Christoph.Fertl@noel.gv.at>
Betreff: [EXTERN] Förderungsanspruchnahme Stockerau

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit ersuche ich um Bekanntgabe, ob bei der erwähnten Liegenschaft öffentliche Mittel bzw. Förderungen in Anspruch genommen worden sind und begünstigte Rückzahlungen erfolgten.

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

11. April 2024

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 22

Einheitswertaktenzeichen

22 010-2-1816/6

VIE Portfolio D 20-09 Immobilien GmbH

Ungargasse 53/24
1030 Wien

Einheitswertbescheid zum 01.01.2020 Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz gemischt genutztes Grundstück
(Betriebsvermögen)

Katastralgemeinde: 11142 Stockerau

Lageadresse: Hauptstrasse 16, 2000 Stockerau

GB 11142 Stockerau, EZ 171

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
11142 Stockerau	.98/1	977

festgestellt:

1) Einheitswert:

Errechneter Einheitswert: 87.800 Euro

gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert**

118.500 Euro

2) Zurechnung des Einheitswertes:

VIE Portfolio D 20-09 Immobilien GmbH

Anteil: 1/1

in Höhe von

118.500,00 Euro

Begründung:

Berechnung des Einheitswertes

Bodenwert:

Fläche (m ²)	Wert je m ² (€)	Gesamtwert (€)
977	18,1682	17.750,33
977		17.750,33

Gebäudewert:

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m ³ o.m ²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	Gebäudewert in €
2019	EG	Geschäft	116,8	15.24	130,8111	10,0	1,3	100,0 =	16.806,60
1919	EG	Geschäft	361,3	15.24	130,8111	10,0	1,3	30,0 =	15.596,47
2019	1		112,0	15.24	130,8111	10,0	1,3	100,0 =	16.115,92
1919	1		406,6	15.24	130,8111	10,0	1,3	30,0 =	17.551,96
2019	2		108,5	15.24	130,8111	10,0	1,3	100,0 =	15.612,30
2019	DG		97,9	15.24	130,8111	10,0	1,3	100,0 =	14.087,04
2019	EG		59,0	15.24	130,8111	5,0	1,3	100,0 =	8.103,74
Gebäudewert									103.874,03

Summe:

Bebaute Fläche:	556 m ²	
Gebäudewert		103.874,03
Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:		17.750,33
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG		- 4.437,58
Summe Gebäudewert und Bodenwert		117.186,78

davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. d BewG	-	29.296,69
		=====
		87.890,08
Einheitswert		87.800,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982		118.500,00 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt des Grundvermögens) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35% ist auf Grund des Artikels II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 durchzuführen. **Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Steuern und Abgaben (z.B. Grundsteuer).**

Die Feststellung erfolgte auf Grund der Aktenlage.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2020 vom 11. April 2024 zu EWAZ 22 010-2-1816/6) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Wertfortschreibung kann lediglich die Höhe des Einheitswertes angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Eigentumsverhältnisse.

Hinweis:


Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2020 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

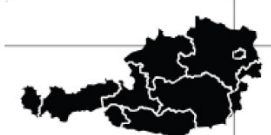
Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBl.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2025-09-08T09:24:51+02:00
Untersigner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Stockerau .98/1 (Grundstück)"