



MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Fachgebiete: 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte), 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe), 94.20 Wohnungseigentum, 94.23 Geschäftsräumlichkeiten, 94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt, 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

URSCHRIFT

Wien, am 24. April 2025

GUTACHTEN

über die Ermittlung des Verkehrswertes



Liegenschaft

(Michael-Bernhard-Gasse 3, 1120 Wien)

Baurechts-Einlagezahl (BREZ) 396 KG 01303 Gaudenzdorf (Baurecht)

BG Meidling

Bewertungstichtag

25.2.2025

Auftraggeber

BG Meidling

im Exekutionsverfahren 33 E 92/24b

ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsgegenstand	BREZ 396 KG 01303 Gaudenzdorf (Baurecht) (Michael-Bernhard-Gasse 3, 1120 Wien)
Bewertungszweck	Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren 33 E 92/24b des BG Meidling
Auftraggeber	Bezirksgericht Meidling Schönbrunner Straße 222-228/3/5. OG 1120 Wien
Tag der Befundaufnahme	25.2.2025
Bewertungstichtag	25.2.2025
Bewertungsmethode	baurechtsspezifische Methode
Ermittelter Wert	Verkehrswert
Verkehrswert	€ 58.000,00
Besondere Annahmen	Abbruch Bestandsgebäude und Errichtung Neubau rechtlich/faktisch möglich
Sachverständiger	MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINES.....	5
	a. AUFTRAGGEBER	5
	b. AUFTRAG	5
	c. ZWECK	5
	d. AUFTRAGSGRUNDLAGE	5
	e. BEWERTUNGSGEGENSTAND	7
	f. BEWERTUNGSSTICHTAG	7
	g. UNTERLAGEN	7
	h. BEILAGEN IM ANHANG	8
II.	BEFUND.....	9
	a. LIEGENSCHAFT	9
	b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION	11
	1. A1-Blatt	11
	2. A2-Blatt	11
	3. B-Blatt	13
	4. C-Blatt	14
	c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	16
	d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN	17
	e. ÖKOLOGISCHE LASTEN	21
	1. Altlasten	21
	f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN	22
	g. LÄRMBELASTUNG	23
	h. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER	25
	i. LAGE UND VERKEHR	26
	1. Allgemeine Lagebeschreibung	26
	2. Infrastruktur	26
	3. Öffentliche Verkehrslage	27
	4. Individualverkehrslage	28
	j. BEBAUUNG	29
	1. Konfiguration	29
	2. Bau- und Erhaltungszustand	30
	3. Nutzflächen- und Raumaufteilung	34
	4. Mietzinse und Nutzung	36
	5. Verwaltung	41

6. Betriebskosten	41
7. Energieausweis	42
8. Aufschließung	43
III. GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)	44
a. BEWERTUNG	44
b. PLAUSIBILISIERUNG	55
c. WERT ZUBEHÖR	56
d. INFORMATIONEN ZU EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG	57
e. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	57
IV. ANHANG	58
a. BERECHNUNGEN	58
b. PLÄNE	62
c. EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDE MIT DINGLICHER WIRKUNG	68
d. BAURECHTSVERTRAG	69
e. LICHTBILDER	80

I. ALLGEMEINES

a. AUFTRAGGEBER

Der Sachverständige wurde vom BG Meidling im Verfahren 33 E 92/24b des BG Meidling bestellt.

b. AUFTRAG

Der Auftrag wurde am 12.12.2024 (zugestellt am 24.1.2025) erteilt. Angeordnet wurde die Schätzung der Liegenschaft samt Zubehör. Der Sachverständige wurde bestellt und beauftragt, die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, insbesondere über Einheitswert, Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung beizuschaffen.

In das Gutachten ist auch ein Lageplan und bei Gebäuden auch ein Grundriss sowie zumindest ein Bild aufzunehmen.

c. ZWECK

Die Verkehrswertermittlung dient der Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren 33 E 92/24b des BG Meidling.

d. AUFTRAGSGRUNDLAGE

1. Liegenschaftsbewertungsgesetz: Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 idgF (im Folgenden auch „LBG“) und der Exekutionsordnung (im Folgenden auch „EO“). Diese sind jeweils oberste Richtlinie in der Erstellung des Gutachtens.
2. ÖNORM: Es wird darauf hingewiesen, dass einige für die Liegenschaftsbewertung einschlägige ÖNORMEN existieren, insbesondere die ÖNORM B 1802-1 (aus März 2022). Diese geben nach Auffassung des Gutachters in vielen Punkten den „Stand der Wissenschaft“ gut wieder und sind in vielen Punkten auch als Leitlinie für das gutachterliche Handeln geeignet. Sie (insb die ÖNORM B 1802-1) sind nach Auffassung des Gutachters (derzeit, allenfalls auch aufgrund ihrer kurzen Geltungsdauer) noch nicht anerkannter „Stand der Wissenschaft“ (iSd § 3 Abs 1 LBG). Die ÖNORMEN, insb die ÖNORM B 1802-1, sind daher ausdrücklich nicht universelle Grundlage des Gutachtens, sondern dienen vor allem als Erkenntnis- und Belegquelle. Dort wo das Gutachten auf die ÖNORMEN verweist oder diese zitiert, ist dies daher jeweils nicht als allgemeiner Verweis auf die Gültigkeit dieser anzusehen, sondern bezieht sich das jeweilige Zitat oder der Verweis ausdrücklich nur auf die angegebenen Passagen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Sachverständige (Gutachter) hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben (so auch ÖNORM B 1802-1 Punkt 4.4.). Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.
4. Die Verkehrswertberechnung erfolgt ohne Umsatzsteuer, also bei Annahme der Nichtausnutzung der Option auf Umsatzsteuerpflicht gemäß § 6 Abs 2 UStG.
5. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund zum Bewertungsstichtag getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.
6. Im Objekt vorhandene Fahrnisse, die nicht mit der Liegenschaft und Gebäude fest verbunden sind, wurden grundsätzlich nicht mitbewertet, zur Bewertung des Zubehörs siehe jedoch III.c.
7. Auf etwaige auf den Liegenschaften lastenden und verbücherten Darlehen wird im Gutachten lediglich hingewiesen, sie werden bei der Verkehrswertermittlung jedoch nicht berücksichtigt, da die Bewertung unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft und somit unter Außerachtlassung etwaiger im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte erfolgt.¹
8. Berechnungen wurden teilweise computergestützt durchgeführt und auf ihre Plausibilität überschlagsweise überprüft. Zur Berechnung wurde größtenteils hilfsweise auf die in Österreich

¹ Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022) 568.

- gebräuchliche Software „Liegenschaftsbewertung SC“ des Unternehmens Sprengnetter und auf Microsoft Excel zurückgegriffen.
9. Die Maße des Bewertungsobjektes wurden den behördlich genehmigten Bauplänen entnommen und durch Messungen vor Ort, soweit möglich, überschlagsweise und stichprobenartig überprüft. Es wird ausdrücklich keine Haftung für etwaig abweichende Maße übernommen.
 10. Der Sachverständige und die beigezogene Architektin übernehmen keine Haftung für die flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Bewertungsobjektes, es handelt sich dabei lediglich um grobe Schätzungen und können die Ergebnisse im Einzelfall erheblich davon abweichen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass bauliche Potenzialermittlungen hochspezialisierte Tätigkeiten darstellen, die von Architekten-Teams über mehrere Monate ausgearbeitet werden. Die von der beigezogenen Architektin durchgeführte unverbindliche erste Vor-Studie enthält diesen Leistungs- und Zeitumfang nicht und ist daher in diesem Aspekt als erste Orientierung einzustufen.
 11. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde lediglich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt, sonstige detaillierte Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht angestellt (außer, es wird dezidiert darauf hingewiesen). Untersuchungen des Baugrundes wurden nicht durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass das auf der Liegenschaft befindliche Gebäude offenbar nur teilweise unterkellert ist.
 12. Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht vom Sachverständigen selbst überprüft. Es wurde Einsicht in den Altlastenatlas genommen. Der Sachverständige weist an dieser Stelle auf den offenbar vorhandenen Azetylenentwicklungsraum (siehe detailliert dazu II.e.1.) hin und empfiehlt, vor Ankauf diesbezüglich ergänzend Fachleute heranzuziehen. Wie dargestellt, erfolgt die gegenständliche Bewertung kontaminationsfrei, allfällige Kontaminationen sind daher nicht berücksichtigt.
 13. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass ein Abbruch (Abriss) des auf der Liegenschaft befindlichen Gebäudes für die Bauberechtigte rechtlich und faktisch möglich ist. Es wird außerdem die Annahme getroffen, dass für die Bauberechtigte die Errichtung eines Neubaus rechtlich und faktisch möglich ist (siehe dazu III.). Nach Einschätzung des Sachverständigen ist dies als wahrscheinlich, aber nicht gesichert, einzustufen. Sollte sich herausstellen, dass Abbruch und/oder Neubau nicht möglich sein sollten, hat dies mit Sicherheit Auswirkungen auf das Gutachten und den ermittelten Verkehrswert. Der Sachverständige behält sich für diesen Fall die Abänderung seines Gutachtens ausdrücklich vor.
 14. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl das zur Bewertung herangezogene Verfahren als auch das zur Plausibilisierung herangezogene Residualwertverfahren sehr sensible Verfahren sind, bei denen auch schon geringfügige Änderungen der Eingangsparameter zu erheblichen Änderungen im Wert führen können. Nach Auffassung des Sachverständigen entspricht der ermittelte Wert der Marktlage.
 15. Vom Auftraggeber und den Parteien eingeholte Auskünfte und Unterlagen wurden, so sie nicht offensichtlich unrichtig sind, nicht näher überprüft. Das Gutachten entspricht der derzeitigen Faktenkenntnis des Sachverständigen, der keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.
 16. Folgende Angaben wurden vom Auftraggeber bereitgestellt bzw. eingeholt:
 - a. Auftrag
 17. Folgende Angaben wurden bei den Parteien angefragt und teilweise bereitgestellt (siehe entsprechend im Gutachten):
 - a. Angaben im Rahmen der Befundaufnahme
 - b. Im Rahmen der Befundaufnahme übergebenes Konvolut aus Unterlagen
 - c. Betriebskostenabrechnung 2023
 - d. Aktuell eingehobener Baurechtszins
 - e. Einheitswertbescheid
 - f. Informationen zur Nutzung und baulichen Maßnahmen
 - g. Aktuelle Zinsliste (samt Kategorien der Wohnungen) samt allfälligen Leerständen
 - h. Aktuelle Bestandsverträge und Nutzungsvereinbarungen samt Mietzinsanpassungen/-anhebungen und Zusatzvereinbarungen
 - i. Aktuelle Hauptmietzinsabrechnungen
 - j. Vorhandensein von Eintrittsberechtigten in Mietverhältnisse
 - k. Potenzielle Mietzinsanhebungsmöglichkeiten
 - l. Kautionslisten
 - m. Bekannte Schäden und getroffene Maßnahmen
 - n. Angaben zur Erschließung (Kanal, Strom, Wasser, Heizung)
 - o. Verwaltungsverträge
 - p. Energieausweise
 - q. Rechtsstreitigkeiten und/oder Verwaltungsverfahren samt allfälligen Entscheidungen
 - r. Allfällige Förderungen

- s. Außerbücherliche Rechte/Lasten (insb allfällige offene Geldlasten)
 - t. Serviceverträge bzw -protokolle
 - u. Aktuelle Rundschreiben
18. Der Sachverständige behält sich sein Recht vor, sein Gutachten bei Änderung der Faktenlage/Hervorkommen neuer Fakten entsprechend anzupassen.
 19. Das Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit aussagekräftig und nicht auszugsweise gültig.
 20. Ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ist der Auftraggeber – von etwaigen bestehenden gesetzlichen Rechten abgesehen – nicht berechtigt, dieses Gutachten an Dritte weiterzugeben oder damit zu werben (abgesehen zum in Punkt I.c. genannten Zweck). Dritte können aus dem Gutachten keinerlei Rechte ableiten, es stellt keine Beschreibung der Liegenschaft im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Dritte über den Inhalt dieser Vereinbarung zu informieren und den Gutachter schad- und klaglos zu halten.
 21. Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen derzeit ausschließlich bis hin zu dem in der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung, die bei der Grazer Wechselseitigen Versicherung Aktiengesellschaft, Herrngasse 18-20, 8010 Graz, abgeschlossen wurde, angeführten Betrag gedeckt sind (Polizze Nr. 8,123.124; Versicherungssumme € 5.000.000,00) und jegliche darüberhinausgehende Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.
 22. Dieses Gutachten stellt ein Werk iSd § 1 UrhG dar und unterliegt daher Urheberrecht. Jegliche Verwertung des Gutachtens für eine außerhalb des Zwecks des Gutachtens (Punkt I.c.) liegende Verwendung ist unzulässig und behält sich der Sachverständige darüberhinausgehende Nutzungen ausdrücklich vor.

e. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Das zu bewertende Objekt ist das Baurecht mit der Baurechts-Einlagezahl (BREZ) 396 KG 01303 Gaudenzdorf. Die grundbücherliche Adresse der Stammeinlage EZ 11 KG 01303 Gaudenzdorf ist die Michael-Bernhard-Gasse 3, 1120 Wien.

f. BEWERTUNGSSTICHTAG

Die Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte am 25.2.2025; der 25.2.2025 wird entsprechend § 141 Abs 1 EO (mangels gegenteiligen Auftrags) auch als Bewertungsstichtag herangezogen. Anwesend waren Herr Rechtsanwalt Dr. Heinz-Peter Wachter (Vertreter der betreibenden Partei bzw der Baurechtsgeberin), Herr Konrad Legat (für die Baurechtsnehmerin), Frau Kathrin Weinwurm MA (Mitarbeiterin des Sachverständigen) sowie Herr Dr. Clemens Limberg (Sachverständiger).

g. UNTERLAGEN

- *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022)
- *Hauswurz/Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)
- *Kothbauer/Reithofer*, Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- *Rosenbach*, IPPC-Anlagen (2020)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien² (2014)
- *Seiser*, Die Nutzungsdauer (2020)
- offenes Grundbuch
- Bauakt
- Flächenwidmungsauskunft der MA 21
- Auskunft der Buchhaltungsabteilung 34 der Stadt Wien
- Auskunft des Finanzamts
- vom Auftraggeber und den Parteien bereitgestellte Auskünfte bzw Unterlagen
- Behebungsbogen
- vom Sachverständigen und seiner Mitarbeiterin angefertigte Lichtbilder
- <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
- <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>
- <http://www.laerminfo.at/>
- <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/>

- <http://www.senderkataster.at/>
- IMMOMapping (IMMOUnited)
- Eigene Vergleichspreise
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF (LBG)
- ÖNORM B 1802-1
- ÖNORM B 1802-2
- ÖNORM B 1802-3

Hinweis: Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass das Gutachten diesen Unterlagen (ausgenommen LBG und EO) nicht uneingeschränkt folgt, sondern jeweils nur dort, wo dies explizit zitiert ist.

h. BEILAGEN IM ANHANG

Aufgrund der genannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden Befund (unter II.) und nachstehendes Gutachten (Wertermittlung) (unter III.). Auszüge der dafür relevanten Unterlagen finden sich im Anhang (unter IV.).

II. BEFUND

a. LIEGENSCHAFT

Auszug aus der digitalen Katastralmappe

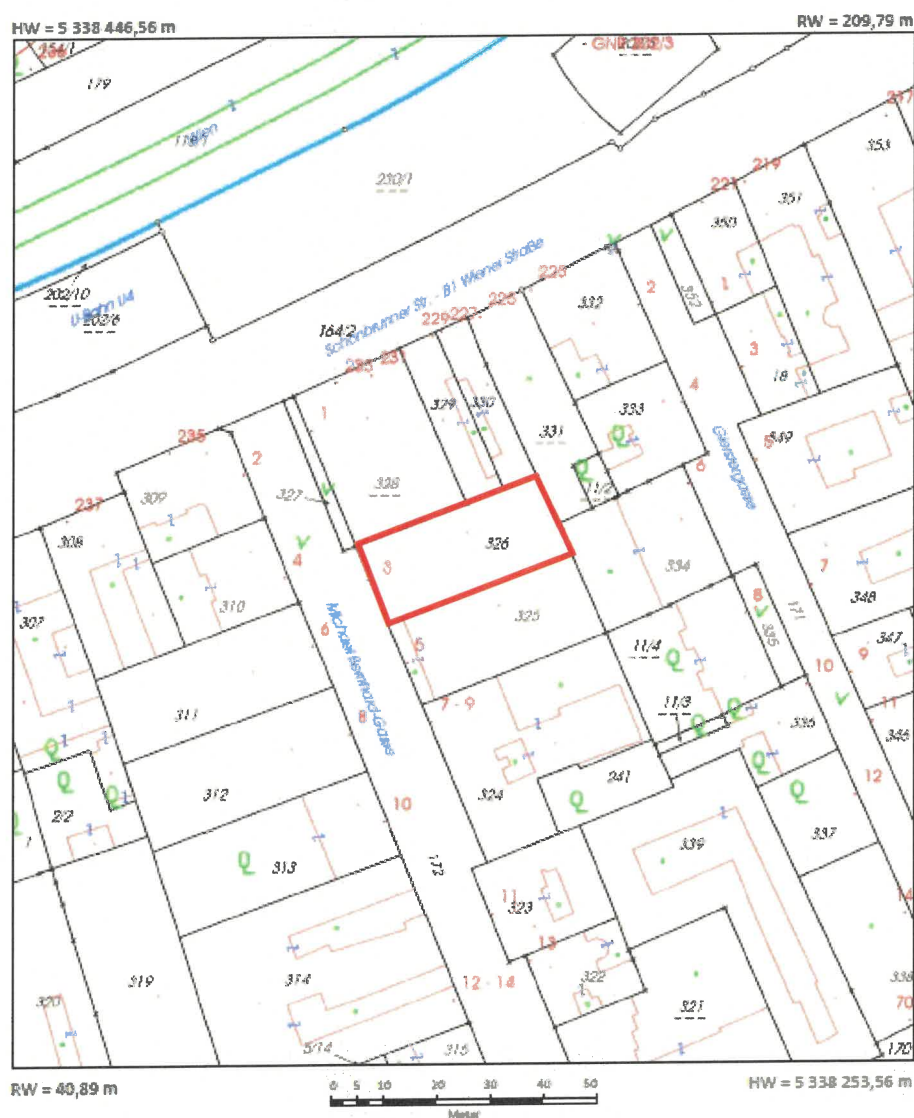
 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bevg.gv.at

Katastralmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Wien
Katastralgemeinde: Gaudenzdorf (01303), Sechshaus (01307)
Mappenblatt-Nr.: 7634-09/3
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34



© BEV 2025

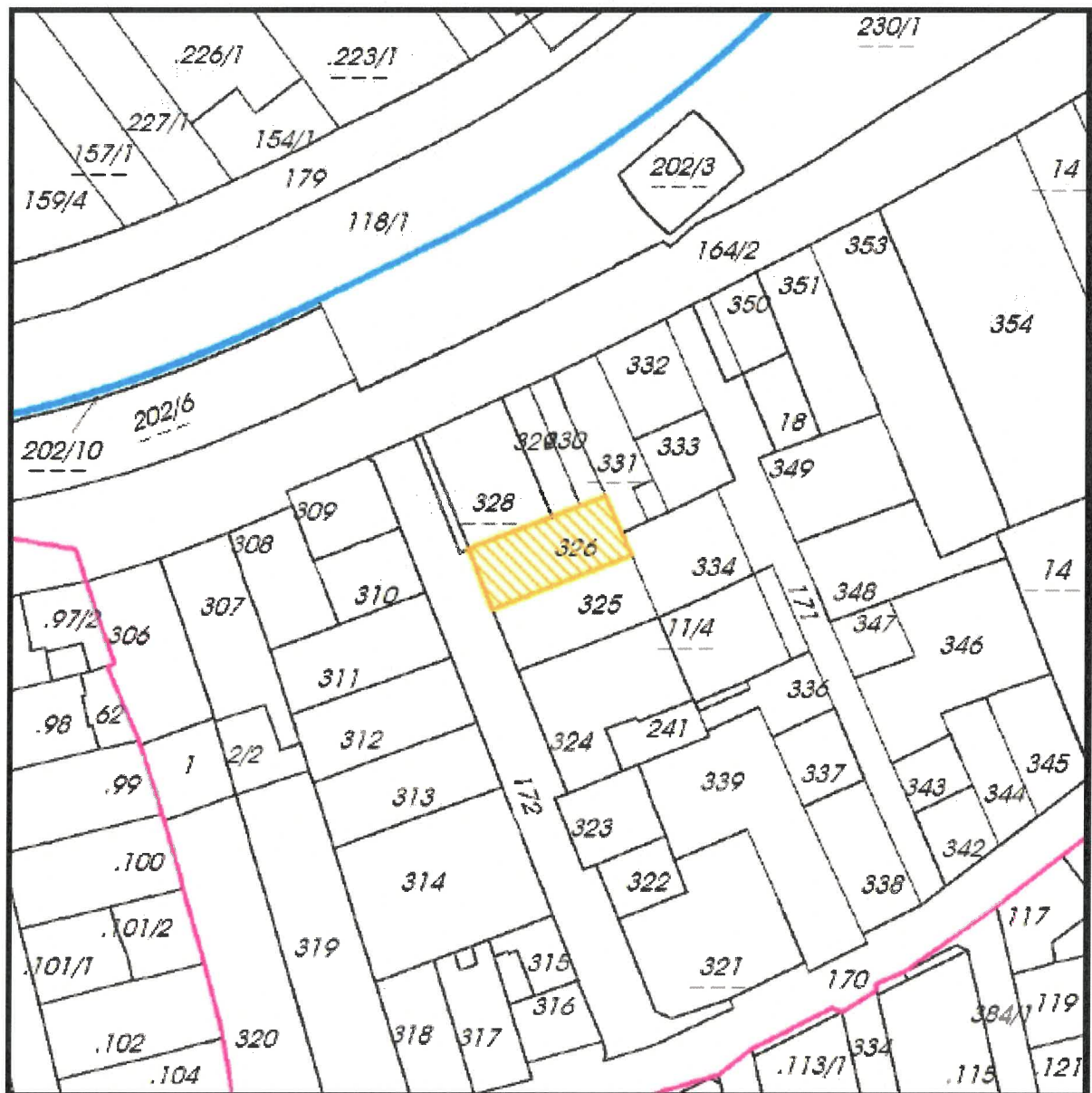
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfilen (z.B. Vertragsvermittlung durch Notar oder Rechtsanwältin) ist zulässig. DVR 0037028

Seite 1 von 3

Abgabedatum: 03.02.2025, Bestellnr.: 090305677

Quelle: <https://www.bev.gv.at/> (abgefragt am 3.2.2025), Liegenschaft durch SV rot markiert

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis



Quelle: <https://www.bev.gv.at/> (abgefragt am 3.2.2025)

b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION

Es ist keine Plombe/vorläufige Plombe ersichtlich.

1. A1-Blatt

BREZ 396 (Baurechts-Einlagezahl)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01303 Gaudenzdorf
BEZIRKSGERICHT Meidling

EINLAGEZAHL 396

Letzte TZ 2446/2024
BAURECHT bis 2122-02-28 an EZ 11
***** A1 *****

Wie ersichtlich, bildet die EZ 11 die Stammeinlage für das bewertungsgegenständliche Baurecht mit der Baurechts-Einlagezahl (BREZ) 396. Die Stammeinlage EZ 11 wird im Folgenden ebenfalls dargestellt, ist aber selbst nicht bewertungsgegenständlich. Bewertungsgegenständlich ist nur das Baurecht mit der Baurechts-Einlagezahl (BREZ) 396.

EZ 11 (Stammeinlage)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01303 Gaudenzdorf
BEZIRKSGERICHT Meidling

EINLAGEZAHL 11

Letzte TZ 2636/2022
STAMMEINLAGE der BAURECHTSEINLAGE EZ 396
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
326	Bauf. (10)	*	579 Michael-Bernhard-Gasse 3

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Das Grundstück ist noch nicht in den Grenzkataster übergeführt, die Grenzpunkte und Flächenangaben sind daher nicht rechtsverbindlich. Auch die Nutzungsart im Grundbuch hat lediglich informativen Charakter, rechtsverbindlich ist nur die Widmung im aktuellen Flächenwidmungsplan.

2. A2-Blatt

BREZ 396 (Baurechts-Einlagezahl)

***** A2 *****
1 a 2636/2022 Eröffnung der Einlage für Baurecht an EZ 396

A2-LNr 1a: Wie ersichtlich, wurde eine eigene Einlage für das bewertungsgegenständliche Baurecht errichtet.

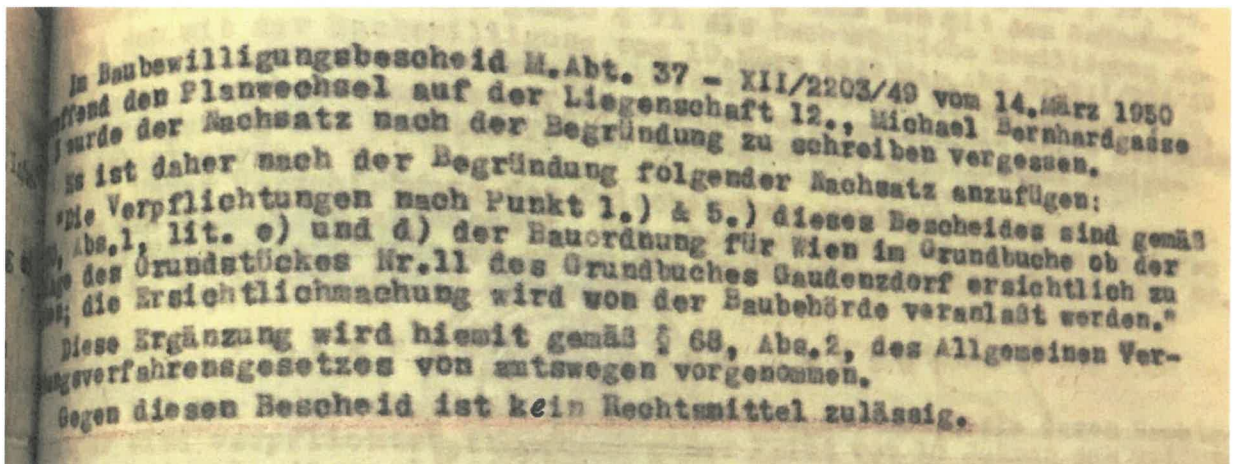
EZ 11 (Stammeinlage)

***** A2 *****

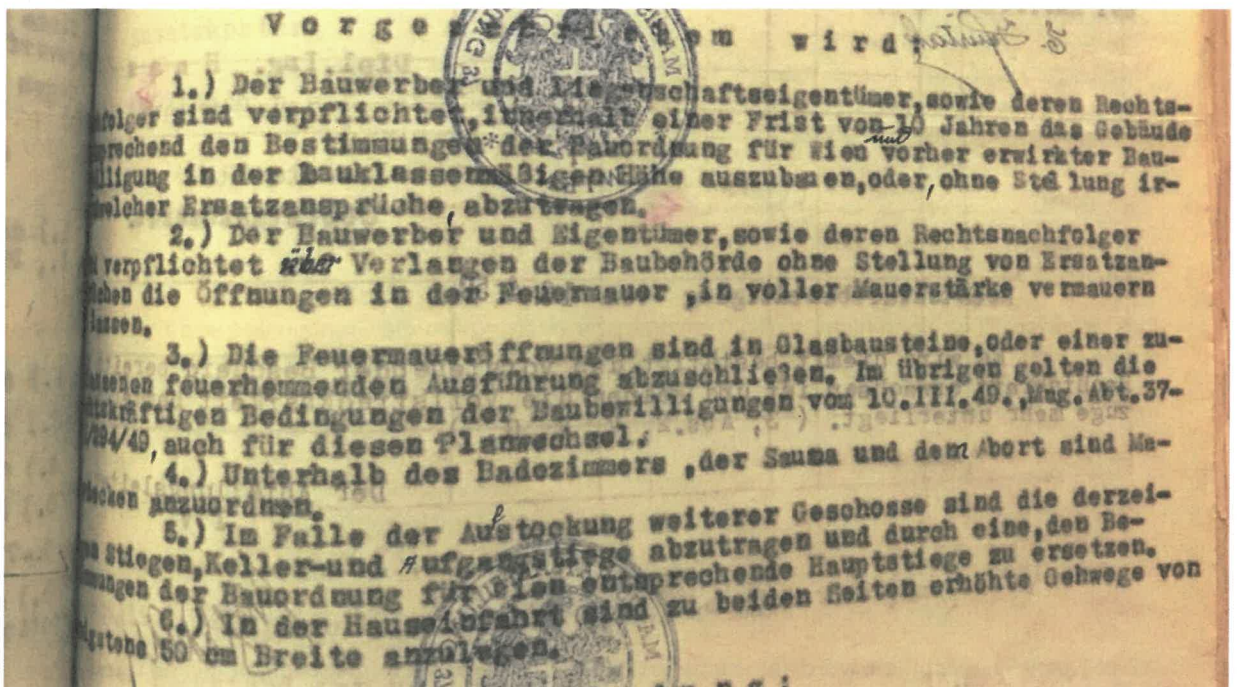
- 1 a 1034/1950 Verpflichtung zur Abtragung des Gebäudes
gem Pkt. 1 Bescheid 1950-03-21
- 2 a 1034/1950 Verpflichtung zur Abtragung der Stiegen, Keller-und
Aufgangstiege und zum Ersatz durch eine Hauptstiege
gem. Bescheid 1950-03-21
- 3 a 1854/1957 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem. Pkt. 1
Bescheid 1956-11-10
- 4 a gelöscht

A2LNR 1a, 2a (TZ 1034/1950):

In den folgenden Bescheiden vom 21.3.1950 bzw 14.3.1950 heißt es jeweils auszugsweise:



Auszug Urkunde TZ 1034/1950 (Bescheid 21.3.1950)



Auszug Urkunde TZ 1034/1950 (Bescheid 14.3.1950)

A2LNR 3a (TZ 1854/1957):

Im folgenden Bescheid vom 10.11.1956 heißt es auszugsweise:

1.) Die in den Abteilungsplänen mit den Buchstaben a b c d (a) umschriebene Grundfläche ist gemäß § 17 Abs. 1 der Bauordnung für Wien gegen die nach § 17 Abs. 5 der Bauordnung gewährleistete Schadloshaltung - entsprechend dem vom Gemeinderatsausschuß X mit Beschluß vom 25. Oktober 1956 zu A X Zl. 561/56 genehmigten Übereinkommen M. Abt. 57 Tr.-XII/20/55 - gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung gebühren- und lastenfrei in das Verzeichnis des öffentlichen Gutes zu übertragen und über Auftrag der Baubehörde in der festgesetzten Höhenlage in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben.

Auszug Urkunde TZ 1854/1957 (Bescheid 10.11.1956)

3. B-Blatt

BREZ 396 (Baurechts-Einlagezahl)

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Michael Bernhard 3 GmbH (FN 577554w)

ADR: Ausstellungsstraße 39/Top 4, Wien 1020

a 2636/2022 Baurechtsvertrag 2022-04-06 Baurecht

Die Michael Bernhard 3 GmbH ist aufgrund des Baurechtsvertrags vom 6.4.2022 Alleineigentümerin des Baurechts (=Bauberechtigte).

EZ 11 (Stammeinlage)

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

DAGHOFER Privatstiftung

ADR: Salesianerg. 12, Wien 1030

c 2594/1999 Einbringungsvertrag 1999-03-16 Eigentumsrecht

Die DAGHOFER Privatstiftung ist aufgrund des Einbringungsvertrags vom 16.3.1999 Alleineigentümerin der Stammeinlage. Die DAGHOFER Privatstiftung ist Baurechtsgeberin.

4. C-Blatt

BREZ 396 (Baurechts-Einlagezahl)

***** C *****

1 a 2636/2022
REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung
des Bauzinses nach Inhalt und Umfang gemäß Punkt IX.
Baurechtsvertrag 2022-04-06
für DAGHOFER Privatstiftung (FN 177356v)

2 a 2636/2022 Baurechtsvertrag 2022-04-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für DAGHOFER Privatstiftung (FN 177356v)
im Range nach CLNr 1

3 a 1859/2023 Pfandurkunde 2023-08-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)

4 a 2446/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 41.983,26
samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2024-11-18 für
DAGHOFER Privatstiftung (FN 177356v) (33 E 92/24b)

CLNR 1a (TZ 2636/2022):

Der Baurechtsvertrag vom 6.4.2022, abgeschlossen zwischen der DAGHOFER Privatstiftung (Baurechtsgeberin) und der Michael Bernhard 3 GmbH (Bauberechtigte), stellt sich auszugsweise wie folgt dar:

IX.

Als jährlicher Bauzins wird der Betrag von € 50.000,00 (Euro fünfzigtausend) bis auf Weiteres ohne Umsatzsteuer zuzüglich aller Kosten, die Eigentümer treffen (zum Beispiel Grundsteuer) vereinbart. Der Bauzins ist quartalsweise im Vorhinein jeweils am 15.1., 15.4., 15.7., und 15.10. eines jeden Jahres zahlbar und fällig. Der Bauzins ist von der Bauberechtigten zum Fälligkeitstag auf das vom Baurechtsgeber bekanntgegebene Konto zu entrichten.

Die Zahlungspflicht entsteht unabhängig von der Grundbuchseintragung, welche der Bauberechtigte eigenständig auf seine Kosten veranlassen wird, für die Zeit ab 1.4.2022. Die erstmalige Zahlung ist daher für das zweite Quartal 2022 am 15.4.2022 fällig, dh in Höhe der quartalsmäßigen Bauzinszahlungen von € 12.500,00 (Euro zwölftausendfünfhundert).

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit der Forderung plus Nebenforderungen vereinbart. Als Maß zu Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautebarte Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretende Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat April 2022 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder nach unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder nach unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweils geltenden Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neufestsetzung des Forderungsbetrages als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu gelten hat.

Der Wertsicherung kommt dingliche Wirkung zu.

Sonstige, den Eigentümer treffende Zahlungen, wie zum Beispiel Grundsteuer, Gemeindeabgaben, sowie alle mit dem zukünftigen „Betrieb“ des auf der Baurechtsliegenschaft befindlichen Gebäudes oder der dazugehörigen Grundflächen zusammenhängenden Kosten, wie insbesondere Kanalgebühren, Müllgebühren, Strom, usw. aber auch zB Schäden durch herabfallende Gegenstände sind binnen 21 Tagen ab Vorschreibung durch die Baurechtsgeberin zur Zahlung durch die Bauberechtigte fällig, sofern die Baurechtsgeberin von Dritten in Anspruch genommen wird. Zwecks Verwaltungsvereinfachung wird die Bauberechtigte bemüht sein, alle derartigen Kosten und Ansprüche direkt zu bezahlen bzw mit Dritten entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

Solange nach Gesetz und Judikatur der Bauzins nicht der Umsatzsteuerpflicht unterliegt bzw der Baurechtsgeber auf Umsatzsteuerfreiheit optieren kann, erfolgt die Vorschreibung des Bauzinses ohne Umsatzsteuer, sonst mit Umsatzsteuer. In letzterem Fall ist diese vom Bauberechtigten zusätzlich zum oben vereinbarten Bauzins zu bezahlen und zwar in der jeweils gesetzlichen Höhe (derzeit 20% sohin EUR 10.000).

Soweit nach Gesetz und Judikatur in Zukunft neue oder andere Gebühren oder Verkehrssteuern eingeführt oder erhöht werden, die den Bauzins oder sonstige Verpflichtungen der Bauberechtigten aus diesem Vertrag betreffen, können diese zusätzlich zum Bauzins verlangt werden. Dies gilt nicht für alle Formen der Körperschafts-, der Einkommensbesteuerung oder Vermögensbesteuerung, wohl aber für Steuern, Abgaben und Gebühren, wie Umsatzsteuer, Leerstandsabgaben aller Art, mit der Errichtung und dem Betrieb des zu errichtenden Gebäudes zusammenhängende Belastungen aller Art etc.

Im Verzugsfall sind die gesetzlichen Zinsen zu bezahlen.

Zur Sicherstellung dieser Zahlungsverpflichtung räumt hiemit die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger dem Baurechtsgeber ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses von € 50.000,00 (fünfzigtausend) nach Inhalt und Umfang gemäß Punkt IX. des Vertrages ein. Der Baurechtsgeber erklärt die Annahme der Bestellung dieser Reallast.

CLNR 2a (TZ 2636/2022):

X.

Zur weiteren Sicherung sämtlicher gegenwärtigen und künftigen Verpflichtungen der Bauberechtigten und ihrer Rechtsnachfolger aus diesem Vertrag bestellt hiemit die Baurechtsberechtigte für sich und alle ihre Rechtsnachfolger das Baurecht ob der neu zu eröffnende Baurechtseinlage zum Pfand und räumt hiemit die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger der Baurechtsgeberin ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage ein Höchstbetragspfandrecht im Betrag von € 180.000,00 (einhundertachtzigtausend) ein.

Dieses Höchstbetragspfandrecht dient der Sicherstellung sämtlicher Verbindlichkeiten der Bauberechtigten und ihrer Rechtsnachfolger aus diesem Vertrag, insbesondere für rückständige Bauzinse, Zinsen aus diesen und Kosten der Geltendmachung und Durchsetzung dieser Verbindlichkeiten, insbesondere Klages- und Exekutionskosten, einschließlich der Kosten der Meistbotsverteilungstagsatzung. Dieses Höchstbetragspfandrecht haftet vereinbarungsgemäß auch für mehr als dreijährige Rückstände an Bauzinsen und Zinsen und sonstigen Ansprüchen. Diese Hypothek sichert insbesondere auch Rückstände von Rechtsvorgängern des jeweiligen Bauberechtigten.

Die Einverleibung des Pfandrechts kann und soll vereinbarungsgemäß nur im Rang nach der bereits eingetragenen Reallast erfolgen.

Auszüge Urkunde TZ 2636/2022 (Baurechtsvertrag 6.4.2022)

CLNR 3a (TZ 1859/2023):

Auf der Liegenschaft besteht zugunsten der Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen eine Höchstbetragshypothek, nämlich bis zu einem Betrag von € 350.000,00.

Es wird darauf hingewiesen, dass die gegenständliche Bewertung unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit erfolgt (siehe I.d.7.).

CLNR 4a (TZ 2446/2024):

Es wurde das gegenständliche Versteigerungsverfahren eingeleitet.

Grundbuch

28.01.2025 12:38:32

EZ 11 (Stammeinlage)

***** C *****

4 a 2636/2022

BAURECHT bis 2122-02-28, BAURECHTSEINLAGE EZ 396

CLNR 4a: Die Liegenschaft ist mit dem bewertungsgegenständlichen Baurecht belastet.

Grundbuch

28.01.2025 10:49:53

c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN

Die Parteien wurden diesbezüglich befragt und haben sie dazu nichts Näheres bekanntgegeben. Bei der Besichtigung waren keinerlei außerbücherliche Rechte und Lasten offenkundig und ersichtlich und bekannt.

Auch hinsichtlich offener Rechtsstreitigkeiten, Verwaltungsverfahren und Förderungen gaben die Parteien auf Nachfrage nichts Näheres dazu bekannt.

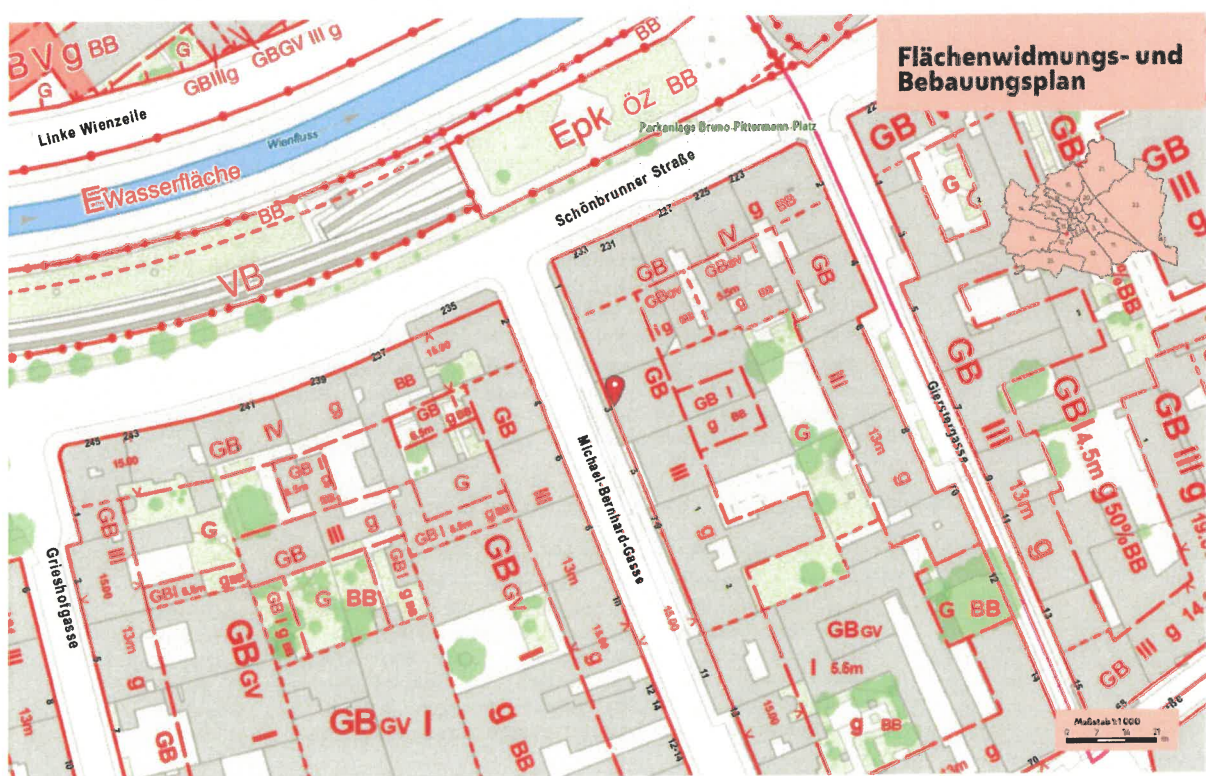
d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Laut Auskunft der MA21 Servicestelle Stadtentwicklung vom 29.1.2025 lautet die (straßenseitige) Widmung auf Bauland – Gemischtes Baugebiet – Bauklasse 3 – geschlossene Bauweise – Trakttiefe 15m.

Der Hofbereich der Liegenschaft ist zum Teil als Bauland – Gemischtes Baugebiet – Bauklasse 1 – geschlossene Bauweise – BB2 und als gärtnerisch auszugestaltende Fläche gewidmet. BB2 lautet folgendermaßen: Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen sind die Gebäude mit Flachdächern zu errichten. Mindestens 75% der Dachflächen sind nach dem Stand der Technischen Wissenschaften zu begrünen und im Übrigen als begehbbare Dachterrassen auszubilden.

Es ist zurzeit kein Planentwurf in Ausarbeitung, es besteht zurzeit keine Bausperre. Es wurde auch keine Schutz- oder Wohnzone bekanntgegeben. Die Rechtslage basiert auf dem Plandokument 7248 (Gemeinderatsbeschluss vom 29.6.2000).

Auszug aus dem Online-Service der Stadt Wien zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Waherungsverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 24.02.2025 09:37
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS; <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> (abgefragt am 24.2.2025)

Ergänzend gelten folgende Bestimmungen:

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. September 1996 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der BO für Wien wird bestimmt:
 - Bei einer Straßenbreite ab 10,00 m sind entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,00 m Breite herzustellen.
 - In der Steinbauergasse sowie Teilen der Meidlinger Hauptstraße, (zwischen Schönbrunner Straße und Arndtstraße sowie zwischen Bonygasse und Krichbaumgasse), weiters in der Aßmayergasse, Längenfeldgasse (zwischen Arndtstraße und Steinbauergasse), Vivenotgasse (zwischen Reschgasse und Krichbaumgasse), Grieshofgasse (zwischen Arndtstraße und Niederhofstraße), Franz-Emerich-Gasse, Arndtstraße und Reschgasse (zwischen Meidlinger Hauptstraße und Vivenotgasse) ist Vorsorge zu treffen, dass die Pflanzung bzw. der Erhalt jeweils einer Baumreihe möglich ist.
 - In Teilen der Mandlgasse (zwischen Arndtstraße und Niederhofstraße) und der Vivenotgasse (zwischen Niederhofstraße und Reschgasse) ist Vorsorge zu treffen, dass die Pflanzung bzw. der Erhalt von jeweils zwei Baumreihen möglich ist.
3. Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird bestimmt:
 - 3.1 Für das gesamte Plangebiet gültige Bestimmungen:
 - 3.1.1 An den Gebäudefronten, die unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, wird die Errichtung von Erkern und vorragenden Loggien untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Gestaltung dienen, sind bei Straßenbreiten von 16 m und weniger bis zu einer Ausladung von 0,6 m, bei Straßenbreiten über 16 m bis zu einer Ausladung von 0,8 m zulässig.
 - 3.1.2 Der höchste Punkt des Daches von Gebäuden darf höchstens 4,5 m über der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe liegen, wobei die Errichtung von nur einem Dachgeschoß je Gebäude zulässig ist.
 - 3.1.3 Die mit Nebengebäuden bebaute Gesamtfläche darf je Bauplatz 30 m² nicht überschreiten. Flachdächer von Nebengebäuden sind ab einer Größe von 5 m² und bis zu einer Neigung von 5 Grad entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen.
 - 3.1.4 Bebaubare aber unbebaut bleibende Grundflächen im Bauland sind gärtnerisch auszugestalten. Ausgenommen davon sind betrieblich benötigte Rangier- und Zufahrtsflächen.
 - 3.1.5 Einfriedungen dürfen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen 2,0 m nicht überragen und ab 0,5 m den freien Durchblick nicht behindern.
 - 3.2. Für Teilbereiche des Plangebietes gültige Bestimmungen:
 - 3.2.1 Innerhalb den mit BB1 bezeichneten, gärtnerisch auszugestaltenden Bereichen ist die Errichtung von ober- und unterirdischen Baulichkeiten untersagt.

- 3.2.2 Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen sind die Gebäude mit Flachdächern zu errichten. Mindestens 75 % der Dachflächen sind nach dem Stand der Technischen Wissenschaften zu begrünen und im Übrigen als begehbare Dachterrassen auszubilden.
 - 3.2.3 Auf den mit BB3 bezeichneten Bereichen dürfen keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichtet werden.
 - 3.2.4 Auf der mit BB4 bezeichneten Grundfläche des Geschäftsviertels dürfen Wohnungen erst ab einer Fußbodenoberkante von 7,00 m über dem anschließenden Gelände errichtet werden.
 - 3.2.5 Auf den mit 5Dg bezeichneten Flächen sind öffentliche Durchgänge von mindestens 4,0 m Breite und mindestens 2,5 m lichter Höhe freizuhalten und zu dulden.
 - 3.2.6 Auf den mit Ak 5Dg bezeichneten Flächen sind öffentliche Durchgänge mit mindestens 2,5 m lichter Höhe freizuhalten und zu dulden.
 - 3.2.7 Auf der mit Sondergebiet, Marktplatz, Grundfläche für öffentliche Zwecke, BB7 bezeichneten Grundfläche sind ausschließlich eingeschossige Gebäude zulässig.
 - 3.2.8 Auf der mit BB8 bezeichneten Grundfläche ist die Errichtung jeglicher Gebäude untersagt.
 - 3.2.9 Innerhalb der mit BB9 bezeichneten Bereiche ist je Bauplatz eine Bebaubarkeit von maximal 60 % der Grundfläche zulässig.
4. Gemäß § 4 (3) und § 5 (7) der BO für Wien wird bestimmt:
- 4.1. Auf den mit BB5 bezeichneten Flächen werden Widmungen für zwei übereinander liegende Räume derart festgesetzt, dass der Raum unterhalb der Brückenkonstruktionsunterkante dem Verkehrsband und der Raum darüber der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet wird.
 - 4.2. Auf der mit BB6 bezeichneten Fläche werden Widmungen für zwei übereinander liegende Räume derart festgesetzt, dass der Raum unterhalb der Brückenkonstruktionsunterkante dem Verkehrsband und der darüber liegende Raum dem Grünland/Erholungsgebiet/Parkanlagen, Grundfläche für öffentliche Zwecke zugeordnet wird.

Das online abrufbare Plandokument stellt sich auszugsweise wie folgt dar:

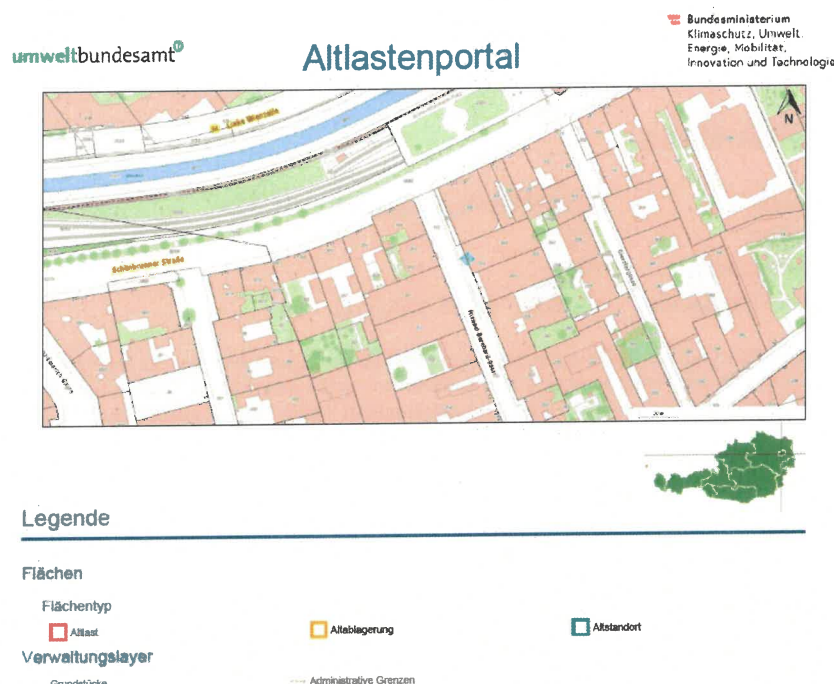


Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS; <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> (abgefragt am 17.4.2025), markiert durch SV

e. ÖKOLOGISCHE LASTEN

1. Altlasten

Auszug aus dem Altlastenatlas



Quelle: <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/> (abgefragt am 3.2.2025)

Es scheinen keine Altlasten auf.

Altlasten im Altlastenatlas sind Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierten Böden und Grundwasserkörper, von denen – nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung – erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht (ausgenommen Kontaminationen, die durch Emissionen in die Luft verursacht wurden). Der Altlastenatlas basiert auf dem Altlastensanierungsgesetz und wird als Verordnung im Bundesgesetzblatt kundgemacht. Fachliche Grundlage ist eine Gefährdungsabschätzung. Eine Altlast gilt als saniert, wenn die Ursache der Gefährdung und die Kontamination im Umfeld beseitigt sind. Die Sicherung beschreibt das Verhindern von Umweltgefährdungen, insbesondere bezüglich der Ausbreitung möglicher Emissionen von gesundheits- und umweltgefährdenden Schadstoffen aus Altlasten.²

Die Erfassung der Altstandorte ist weitgehend abgeschlossen, jene der Altablagerungen wird derzeit vervollständigt. Es sind derzeit 95% der vom Umweltbundesamt geschätzten Anzahl der Altablagerungen und Altstandorte erfasst.³

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verdachtsflächenkataster mit 1.1.2025 eingestellt wurde.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass laut Bauakt ein Azetylenentwicklungsraum eingerichtet wurde, wobei im Rahmen dessen Betriebs offenbar Karbidschlamm anfällt, wofür laut Bauakt auch ein Schlammfang eingerichtet wurde. Bei Karbidschlamm handelt es sich offenbar um gefährlichen Abfall.⁴ Der Sachverständige kann mangels Qualifikation/Zertifizierung nicht beurteilen, ob sich aus der Nutzung des Azetylenentwicklungsraums (mit Schlammfang) mit einhergehender Karbidschlammentwicklung aus heutiger Sicht eine Bodenkontamination ergibt. Die Einrichtung eines Azetylenentwicklungsraums ist auch stimmig mit der ursprünglichen Nutzung als Elektro-Schweißerei (siehe Bauakt). Der Sachverständige empfiehlt, vor Ankauf diesbezüglich ergänzend Fachleute heranzuziehen. Wie aus der Auftragsgrundlage ersichtlich, erfolgt die gegenständliche Bewertung kontaminationsfrei.

² Granzin/Valti, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024, 7ff.

³ Granzin/Valti, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024, 15.

⁴ Völkl, Abfallwirtschaftliche Betrachtung von Karbidabfällen in Höhlen, Die Höhle 2015, 141; siehe auch die Altlasten K 5 und K20.

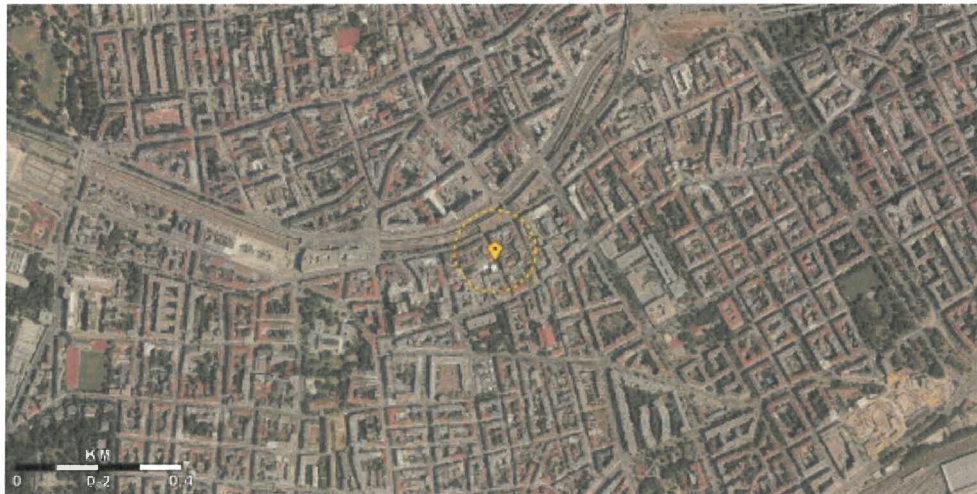
f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN

Auszug HORA

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA
 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft
HORA-Pass

Adresse: Michael-Bernhard-Gasse 3, 1120 Wien
 Seehöhe: 185 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,18351° N | 16,33360° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		hoch
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

HORA-Pass 48,18351° N; 16,33360° O; Datum: 03.02.2025

Seite 1/2

Quelle: <https://www.hora.gv.at/#>, Abfragedatum 3.2.2025, Quellen Basisdaten: BMLUK, Ämter der LR, BEV; Quellen Fachdaten: BMLUK, VVO, Ämter der LR, ZAMG

Rechtliche und technische Hinweise:

Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörigen Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Aufgrund der Eingangsdaten erfolgte die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete in der Regel ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzanlagen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt wird. Näheres dazu siehe unter "Methodik und Darstellungsform".

Mittels HORA-Pass können alle auf der HORA-Plattform ersichtlichen Naturgefahren abgerufen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegenständlichen Liegenschaftsadresse ein Umkreis von 100m angegeben wurde. Die Position der Liegenschaft wird mittels der gelben Nadel indiziert.

Näherer Befund: Der HORA-Pass weist eine hohe Gefährdung durch Hochwasser, Oberflächenabfluss und Hagel aus. Eine erhöhte Hagelgefahr ist im Raum Wien und Umgebung durchaus üblich. Die Gefährdung durch Hochwasser und Oberflächenabfluss kann durch den Sachverständigen nicht näher beurteilt werden, da dies nicht in sein Fachgebiet fällt, es wird lediglich darauf hingewiesen. Diese ist aber vermutlich auch dadurch erklärlich, dass der gezogene Umkreis (100m) Teile des Wienflusses umfasst. Die Naturgefahren Erdbeben, Windspitzen, Blitzdichte und Schneelast fallen für den Standort niedrig bis mittel aus. Zu Lawinen und Rutschungen bestehen keine Daten.

g. LÄRMBELASTUNG

Lärm.info.at
Lärmschutz für Österreich

2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m
Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m
Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der
Zuständigkeit der Bundesländer sowie
Autobahnen und Schnellstraßen. Für den
Abend und die Nacht sind Zuschläge
enthalten. In den Ballungsräumen sind alle
Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsraume
werden die Lärmzonen unterschiedlicher
Straßenkategorien nur überblendet. In den
Überblendungsbereichen kann es zur
Unterschätzung des tatsächlichen
Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 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

Suche: Michael-Bernhard-Gasse 3

Adresse

○ Michael-Bernhard-Gasse 3, 1120 Wien
46,18351°N/16,33360°E
Seehöhe: 185 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5 640

© BML, © BMK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 3.2.2025

<https://maps.laerminfo.at>

**2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt**

Überblendung

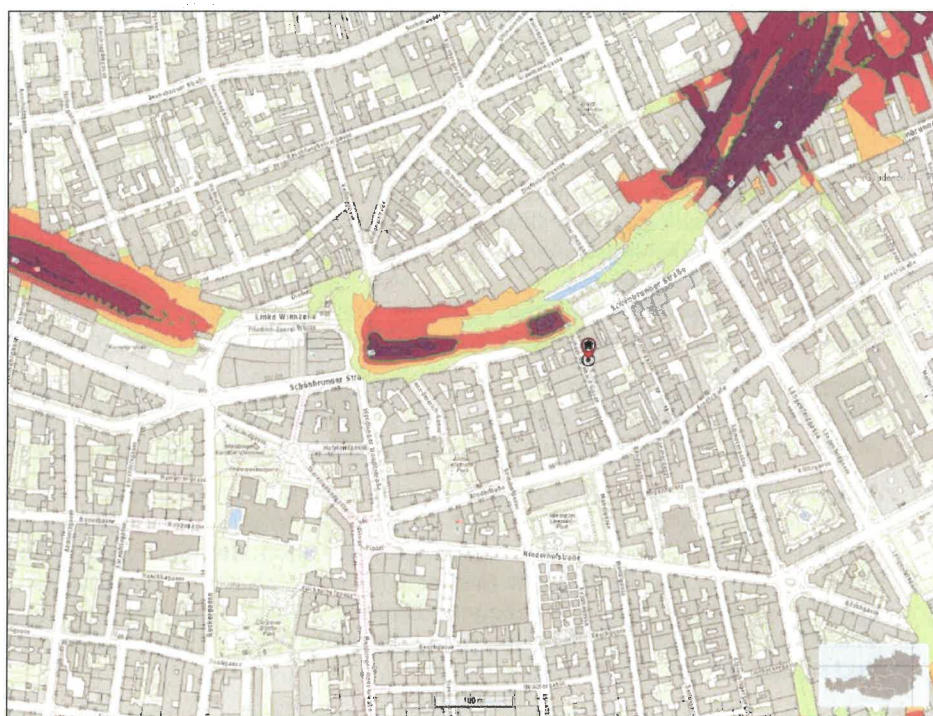
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel von Hauptbahnstrecken und
Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für
den Abend und die Nacht sind Zuschläge
enthalten. In den Ballungsräumen sind alle
Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und
Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur
überblendet. In den Überblendungsbereichen
kann es zur Unterschätzung des
tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei
Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Michael-Bernhard-Gasse 3
Adresse

Michael-Bernhard-Gasse 3, 1120 Wien
48,18351°N/16,33360°E
Seehöhe: 185 m



Maßstab: 1 : 5.640

© BML, © BMK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 3.2.2025

<https://maps.laerminfo.at>

Quelle: <http://www.laerminfo.at/laermkarten.html> (abgefragt am 3.2.2025)

Die verwendeten Lärmkarten sind Auszüge aus den aktuellen Lärmkarten 2022 und dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten. Abgefragt wurde jeweils die durchschnittliche Belastung innerhalb von 24h durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und IPPC-Anlagen; für den Straßenverkehr die Belastung durch Autobahnen, Schnellstraßen und Landesstraßen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Karten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur enthalten. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben.⁵

Die Liegenschaft ist durch eine rote Nadel samt schwarzem Punkt markiert.

Jene Karten, die nicht im Gutachten abgedruckt wurden, ergaben keine in der Karte eingezeichnete Lärmbelastung (Flugverkehr, IPPC-Anlagen).

Bei IPPC-Anlagen („Integrated Pollution Prevention and Control“) ist eine Genehmigung, die sich über alle Umweltmedien erstreckt (Luft, Wasser, Abfall, Boden, Energie) erforderlich. Anlagen, für die dieses spezielle Genehmigungsverfahren nötig ist, sind in Anlage 3 der Gewerbeordnung 1994 aufgezählt (zB Raffinerien, größere Ziegelbrennereien).⁶ Der Genehmigungsantrag muss diverse zusätzliche, über die Anforderungen des § 353 GewO hinausgehende, Angaben enthalten; im Genehmigungsverfahren können zusätzlich auch bestimmte Umweltorganisationen Parteistellung haben.⁷

Näherer Befund: Es besteht eine mittlere Lärmbelastung (60-65 dB) durch Straßenverkehr. Die nächste in der Karte ausgewiesene Lärmbelastung durch Schienenverkehr ist rund 50m Luftlinie nördlich gelegen. Das entspricht auch dem Eindruck des Sachverständigen bei der Befundaufnahme.

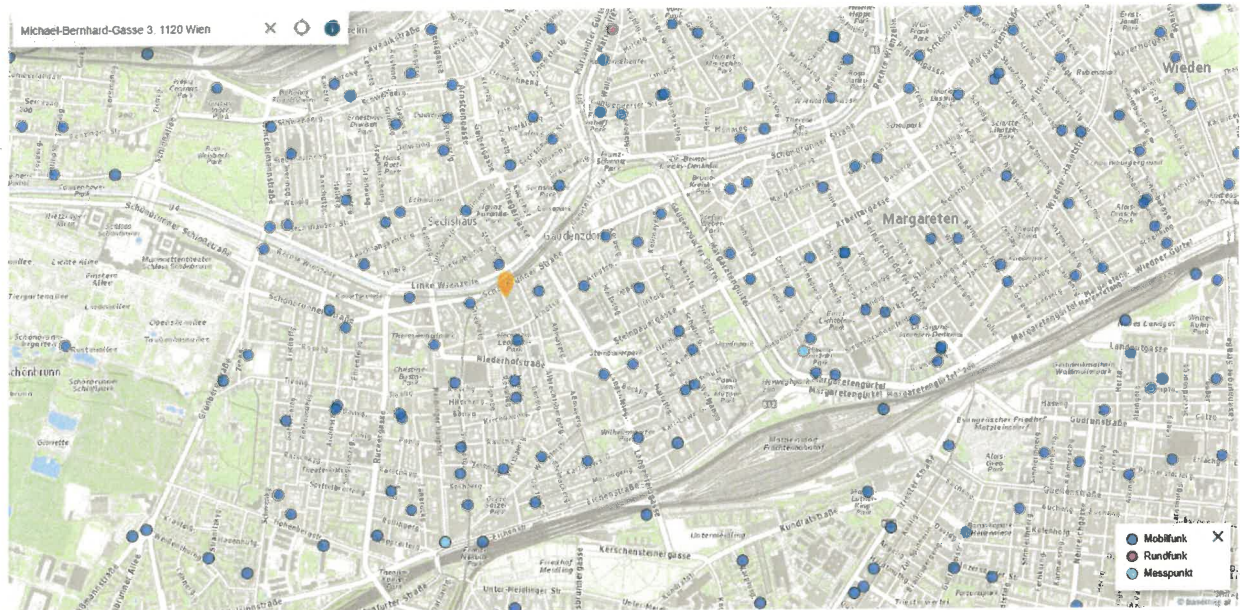
⁵ <http://www.laerminfo.at/laermkarten.html> (Stand 18.8.2022)

⁶ <https://www.wko.at/service/umwelt-energie/IPP-Anlagen.html> (abgerufen am 7.5.2020).

⁷ Rosenbach, IPPC-Anlagen (Lexis Briefing Wirtschaftsrecht).

h. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER

Auszug aus dem Senderkataster



Quelle: <http://www.senderkataster.at/karte> (abgefragt am 3.2.2025)

Im Umkreis von 250m des Bewertungsobjekts befinden sich vier Mobilfunkmasten, Rundfunkmasten sind keine in der näheren Umgebung vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist durch die gelbe Nadel indiziert.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel quartalsweise aktualisiert und die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt, aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenerfassung nach Angaben des Website-Betreibers nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen.⁸

Näherer Befund: Es ist von einer durchschnittlichen Belastung durch elektromagnetische Felder auszugehen.

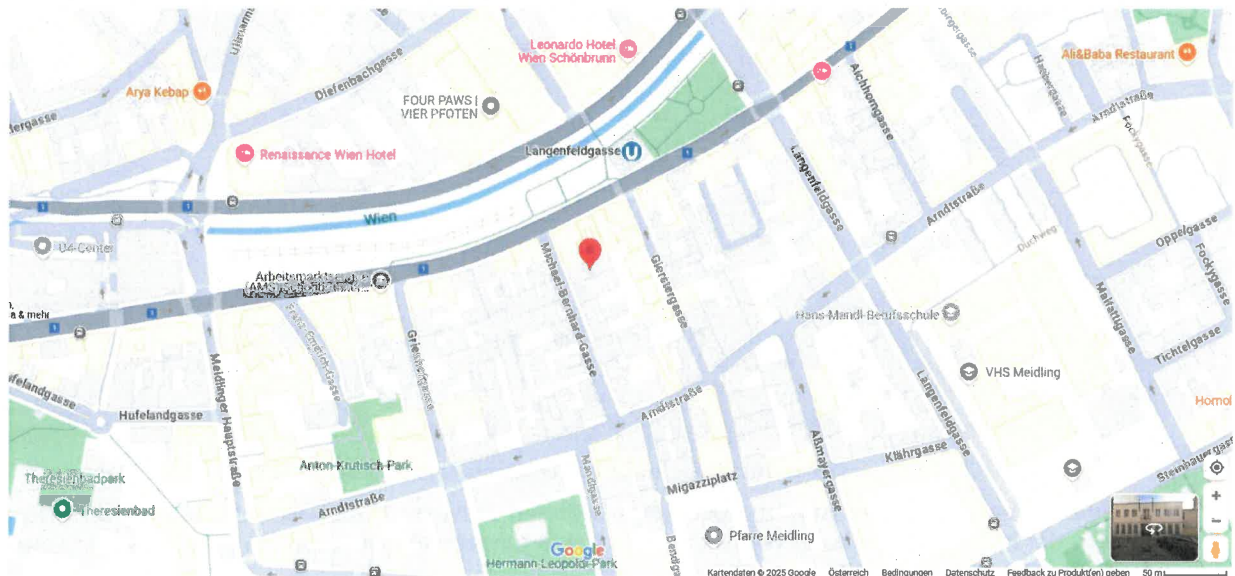
⁸ <http://www.senderkataster.at/erlaeuterungen> (Stand 17.7.2018).

i. LAGE UND VERKEHR

1. Allgemeine Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Teil des 12. Wiener Gemeindebezirks (Meidling), nahezu unmittelbar südlich des Wienflusses und östlich der Meidlinger Hauptstraße.

2. Infrastruktur



Quelle: Google Maps (abgefragt am 28.3.2025)

Im Umkreis von 350m Luftlinie befinden sich diverse Supermärkte (2x Billa, Penny, Spar, Interspar, Etsan, Sepas), Drogerien (dm, Bipa), Bäckereien (Schwarz, Premium, DerMann, Groissböck, Felber, Hüftgold), Bankfilialen (Volksbank, DenizBank, UniCredit Bank Austria), Trafiken sowie die rund 300m westlich gelegene Meidlinger Hauptstraße (Einkaufsstraße) mit nördlich davon befindlichem U4 Center und der rund 250m südlich gelegene Meidlinger Markt mit umfangreichem infrastrukturellem Angebot. Auf der Meidlinger Hauptstraße und insbesondere am Meidlinger Markt sind auch unzählige Lokalitäten gelegen. Westlich der Meidlinger Hauptstraße befinden sich der Theresienbadpark und das öffentliche Schwimmbad Theresienbad. Ansonsten befinden sich einige kleinere Grünflächen im genannten Umkreis, auch der Wienfluss nördlich bietet Freizeitmöglichkeiten. Der Schlosspark Schönbrunn ist rund 1,1km westlich situiert. Rund 300m südöstlich ist das Bezirksmuseum Meidling samt Brennpunkt – Museum der Heizkultur gelegen. Im selben Gebäudekomplex befinden sich auch mehrere Berufsschulen, die Volkshochschule Meidling und der Theatersaal Langenfeldgasse. Im genannten Umkreis von 350m Luftlinie befinden sich darüber hinaus zwei Volksschulen, eine Allgemeinbildende Höhere Schule, eine weitere Volkshochschule und durchschnittlich viele Kinderbetreuungseinrichtungen. Im Umkreis von 350m Luftlinie sind drei Apotheken gelegen, die nächsten Krankenhäuser sind in jeweils 1,3km Luftlinie Entfernung das nordöstlich gelegene Krankenhaus der Barmherzigen Schwestern sowie das südöstlich gelegene Traumazentrum Wien – Standort Meidling.

3. Öffentliche Verkehrslage



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

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

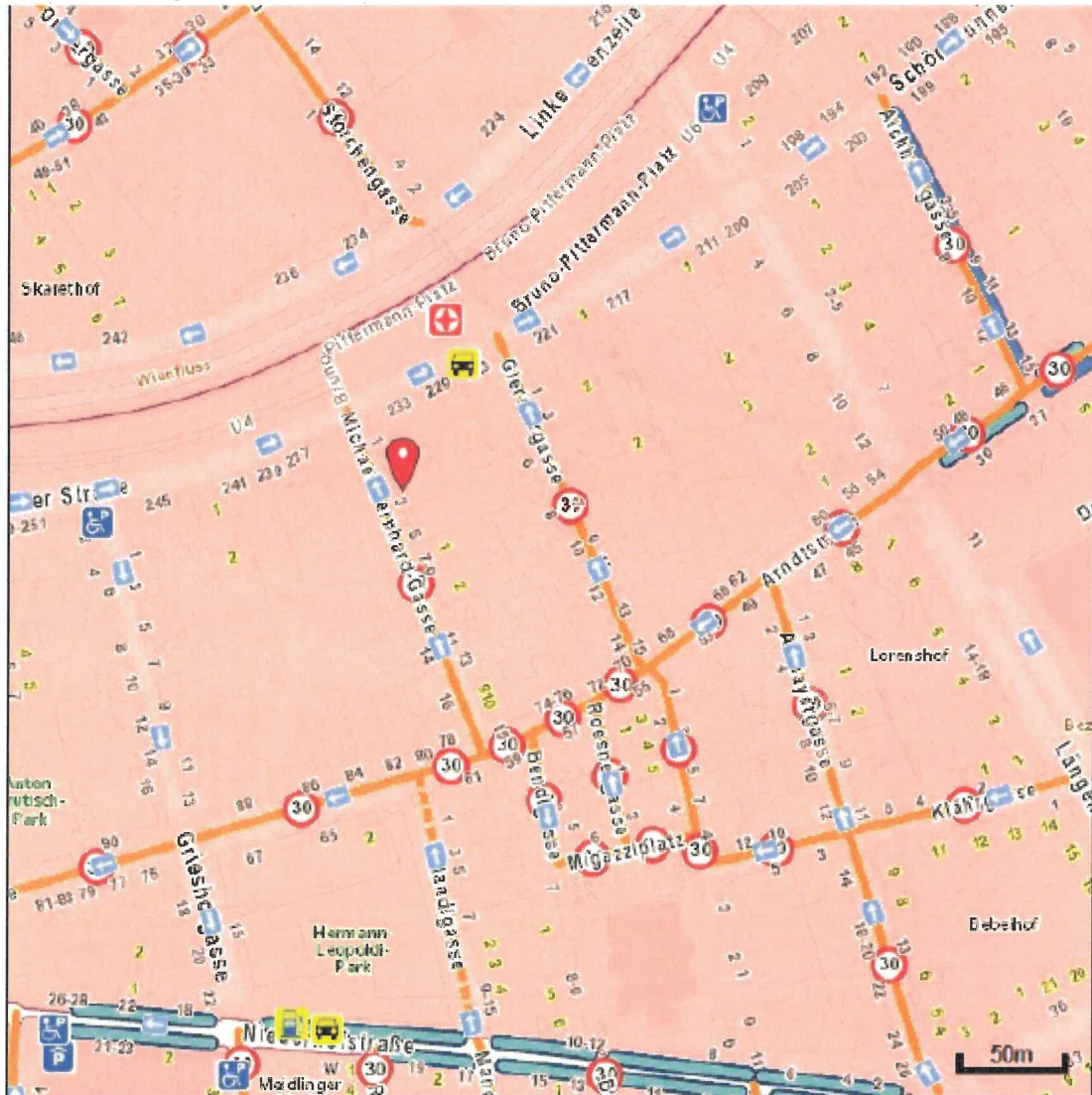
Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS (abgefragt am 3.2.2025)

Rund 200m Luftlinie nordöstlich befindet sich die Station Längenfeldgasse für die U-Bahn-Linien U4 (Hütteldorf-Heiligenstadt) und U6 (Siebenhirten-Floridsdorf). Die Stationen Niederhofstraße (für U6) bzw. Meidling Hauptstraße (für U4) sind rund 270m Luftlinie südwestlich bzw. 370m Luftlinie westlich situiert. Bei den genannten Stationen befinden sich auch ungefähr die nächstgelegenen Busstationen für die Linien 12A (bei Längenfeldgasse; Schmelz, Gablenzgasse-Eichenstraße) und 7A (bei Meidling Hauptstraße; Meidling Hauptstraße-Reumannplatz), 9A (bei Meidling Hauptstraße; Meidling Hauptstraße-Bahnhof Meidling), 10A (bei Meidling Hauptstraße und Niederhofstraße; Niederhofstraße-Heiligenstadt) und 63A (bei Meidling Hauptstraße und Niederhofstraße; Gesundheitszentrum Süd-Emil-Behring-Weg). Der Bahnhof Meidling ist rund 1km Luftlinie südlich gelegen. Die Transferzeit in das Stadtzentrum (Stephansplatz) beträgt rund 25 Minuten.

4. Individualverkehrslage



Michael-Bernhard-Gasse 3, 12. Bezirk



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

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

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS (abgefragt am 3.2.2025)

Die Liegenschaft befindet sich laut Legende auf der genannten Quelle in einer flächendeckenden Kurzparkzone (Mo bis Fr jeweils 9:00 bis 22:00 Uhr, Parkdauer 2h). Die Michael-Bernhard-Gasse ist eine Einbahnstraße und in Süd-Nord-Richtung befahrbar. Es besteht eine Geschwindigkeitsbeschränkung (30km/h). Die Parkplatzsituation ist als eher angespannt einzustufen. Im Umkreis von 350m befinden sich eine Parkgarage, zwei Elektroladestellen und ein WienMobil-Standort. Die Schönbrunner Straße als Ost-West-Verbindung (östlich Richtung Gürtel bzw Zentrum, westlich Richtung A1 Westautobahn) ist unmittelbar erreichbar, der Gürtel als hochfrequente Nord-Süd-Verbindung ist per PKW in rund 3 Minuten (850m per PKW) erreichbar. Das Zentrum (Karlsplatz) ist per PKW rund 10 Minuten (3,3km) entfernt.

Näherer Befund: Die Liegenschaft befindet in einem durchschnittlich beliebten Wohngebiet des 12. Wiener Gemeindebezirks (Meidling). Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, der Individualverkehr und die Infrastruktur sind jeweils als gut zu beurteilen. Die Lage ist aus Sicht des Sachverständigen allerdings trotzdem lediglich als durchschnittlich zu beurteilen, da das Lageimage der Umgebung in Wien als unterdurchschnittlich einzustufen ist.

j. BEBAUUNG

1. Konfiguration



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit. Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 31.03.2025 12:48
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS (abgefragt am 31.3.2025)

Die Liegenschaft ist rechteckig konfiguriert und soweit ersichtlich, weitgehend waagrecht/eben. Sie ist über deren Westseite an das öffentliche Straßennetz angeschlossen und mit einer massiven, mehrgeschossigen Halle samt Nebenräumlichkeiten, wahrscheinlich aus 1956 (so das Datum der Benützungsbewilligung), bebaut.

Das Gebäude weist im Erdgeschoss einen großen Versammlungsraum samt straßenseitigen Nebenräumen auf. Der Versammlungsraum weist eine deutlich höhere Raumhöhe als die genannten Nebenräume auf. Über den straßenseitigen Nebenräumen befindet sich ein weiteres Geschoss, das zur Wohnnutzung ausgestaltet ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf der Liegenschaft befindliche Gebäude offenbar nur teilweise unterkellert ist, der (Teil)Keller befindet sich unter den straßenseitigen Nebenräumen.

Wie aus dem Bauakt ersichtlich, war ursprünglich geplant, über den straßenseitigen Nebenräumen mehrere Geschosse zur Wohnnutzung samt Dachboden zu errichten. Wie aus dem Auswechslungsplan (IV.b.) ersichtlich, wurde über den straßenseitigen Nebenräumen schließlich nur ein Obergeschoss errichtet.

2. Bau- und Erhaltungszustand

BEFUNDAUFNAHME:

- *Gebäudehülle:* Fassade verputzt, weiß gemalt; diverse Putz- und Mauerwerksschäden, Graffiti, mehrfache Rissbildung; Flachdach mit Bitumendeckung; Holzdachstuhl in Versammlungsraum
- *Wände & Decken:* weiß/bunt gemalt bzw tapeziert bzw unverputzt; Ziegelmauerwerk in Keller; mehrfache (massive) Feuchtigkeitsschäden; Verrohrung in Versammlungsraum
- *Böden:* Betonplatten bzw Dielenboden (Versammlungsraum); Betonestrich; Laminat/Fliesen; Boden mehrfach aufgedeckt
- *Fenster:* weiße Holzfenster (mehrfach mit Milchglas), Vergitterungen straßenseitig; Fenster (vor allem hofseitig) stark verwittert, kaputte Fensterscheiben
- *Türen:* größtenteils weiße Türblätter, in WCs blau gestrichen; Doppelflügel-Metalltüre Eingangstor
- *Heizung & Kühlung:* Ölheizung mit Öltank in Keller, Radiatoren; Kamin in Obergeschoss
- *Küche:* Backofen (vermutlich mit Herd) in Wohnräumen (Gorenje), Radiator, Edelstahl-Abwäsche, Küchenmöblierung
- *Sanitär:* Raum mit Waschbecken, in Holzplatte eingelassen; zwei getrennte WC-Kabinen mit Keramik-Waschbecken; Bad mit Keramik-Waschbecken und Dusche; WC mit Stand-WC und Wasseranschluss
- *Sonstiges:* vermutlich Azetylenentwicklungsraum samt Maschine (siehe Bauakt)
- *Schäden:* diverse Putz- und Mauerwerksschäden, Graffiti, mehrfache Rissbildung, mehrfache (massive) Feuchtigkeitsschäden, Boden mehrfach aufgedeckt, Fenster (vor allem hofseitig) stark verwittert, kaputte Fensterscheiben, Ausstattung insgesamt nicht mehr zeitgemäß und stark abgenutzt
- *gemessene Raumhöhen:* lichte Raumhöhen Halle 4,40m (seitlich) bis 6,58m (mittig), Magazin 2,92m, Abstellraum 2,95m, Vorraum 3,00m (Erdgeschoss); Zimmer 2,80m (1. Stock) (gemäß stichprobenartigen Messungen des Sachverständigen bei der Befundaufnahme)

Laut Parteien wurde das Gebäude früher von der Pentecostal Church Vienna als Festsaal (über rund 7-8 Jahre) genutzt, seit rund sechs Jahren ist das Gebäude leerstehend.

BAUAKT:

- Bescheid BH Meidling im selbständigen Wirkungsbereich 3.10.1936: Anzeige über Bauabänderungen, dass das rechts der Hauseinfahrt im Erdgeschoss des Vordergebäudes befindliche Lokal in ein Kabinett umgewandelt und die Wohnung Nr. 10 dadurch auf Zimmer, Küche und Kabinett vergrößert wird, wird zur Kenntnis genommen
- Bescheid BH Meidling im selbständigen Wirkungsbereich 11.7.1938: Anzeige über Bauabänderungen, dass die Gassenschaufäche in moderner einfacher Weise mit Edelputzmaterial Pergit grau abgeändert wird, wird zur Kenntnis genommen
- Schreiben Architekt/Stadtbaumeister 7.7.1939: Fassade in derart schlechtem Zustand, dass der ganze Putz abgeschlagen werden muss, überdies ist das Parterremauerwerk ganz feucht. Es ist projektiert, im Erdgeschoss die feuchten Mauerstellen mit Kachlerplatten zu isolieren, die ganze Fassade glatt zu putzen mit kleinen Fensterumrahmungen und dann die Fassade mit Edelputzmaterial Pergit grau zu überspritzen
- Baubewilligung MA 37 10.3.1949: Bewilligung, einen Neubau zu errichten (laut Bauplänen zur Erbauung eines Wohnhauses und Lagerhalle; Grundeigentümer betrieb „Elektro-Schweisserei“)
- Schreiben Bauunternehmer an MA 37 4.5.1949: hofseitige Feuermauer gegen Nachbarhaus Michael-Bernhard-Gasse 5 im 1. Stock kann nicht in der vorgeschriebenen Mindeststärke von 25cm durchgeführt werden, da das Mauerwerk bis um 10cm über die Grundgrenze hinaus gegen unsere Feuermauer ausgebaucht ist. Die Feuermauer kann an dieser Stelle unsererseits nur in einer Stärke von 15-20cm aufgeführt werden. Die Eigentümerin der Nachbarliegenschaft Michael-Bernhard-Gasse 3 verpflichtet sich, anlässlich des Wiederaufbaus ihres Hauses, ihre Feuermauer an der genannten Stelle gegen das Nachbarhaus Nr. 3 so weit über die Grundgrenze zu bauen, dass beide Mauern dicht aneinandergeschlossen sind.
- Schreiben Bauunternehmer an MA 37 12.7.1949: Haus kann nur bis zum 1. Stockwerk aufgeführt werden, da die Bauherrschaft nicht über jene finanziellen Mittel verfügt, welche einen Ausbau des Hauses gemäß Einreichplan bis zum 3. Stock gewährleisten. Da im Zuge der Bauarbeiten außerdem

verschiedene Umänderungen vorgenommen worden wären, sind Auswechslungspläne erforderlich, welche in nächster Zeit angefertigt und eingereicht werden.

- Bescheid MA 37 14.3.1950: Nachträgliche Bewilligung, bei dem mit der Baubewilligung vom 10.3.1949 genehmigten Bau auf der Liegenschaft Änderungen vorzunehmen, die darin bestehen, dass bei Verringerung der Trakttiefe des Hauptgebäudes dasselbe nur zweigeschossig erbaut würde. Unter Verschiebung der Zwischenwände wurden in beiden Geschossen, Raumeinteilungen und Widmungen abgeändert. Die Abschlussmauer des überdeckten Hofes erhält vier Feuermaueröffnungen gegen die Nachbarliegenschaft EZ 16. Ua wird vorgeschrieben, dass Bauwerber/Liegenschaftseigentümer sowie deren Rechtsnachfolger verpflichtet sind, innerhalb einer Frist von 10 Jahren das Gebäude entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung für Wien vorher erwirkter Baubewilligung in der bauklassenmäßigen Höhe auszubauen, oder, ohne Stellung irgendwelcher Ersatzansprüche, abzutragen.
- Bescheid MA 37 21.3.1950: Richtigstellungsbescheid, anzufügen ist folgender Nachsatz: Die Verpflichtungen nach Punkt 1.) & 5.) dieses Bescheides sind gemäß § 130, Abs. 1, lit. e) und d) der Bauordnung für Wien im Grundbuche ob der Einlage des Grundstückes Nr. 11 des Grundbuches Gaudenzdorf ersichtlich zu machen; die Ersichtlichmachung wird von der Baubehörde veranlasst werden.
- Kanalbefund 14.5.1956: ordnungsgemäß ausgeführt
- Befund Rauchfangkehrer 16.6.1956: derzeit keine Mängel
- Benützungsbewilligung MA 37 19.7.1956: Bewilligung, den geschaffenen Neubau, enthaltend im Erdgeschoss Betriebsräume und im 1. Stock 1 Wohnung, benützen zu lassen
- Bescheid MA 37 18.3.1957: Bewilligung, auf der Liegenschaft in der hinteren rechten Ecke der Arbeitshalle einen Azetylenentwicklungsraum⁹ über Dach zu führen und mit einer leichteren Entlüftungslaterne abgedeckt auszuführen (*Anmerkung des Sachverständigen: siehe dazu ergänzend II.e.1. Altlasten zu allfälliger Kontamination*)
- Niederschrift MA 28 1.8.1957: festgesetzte Höhenlage ist hergestellt, Straßengrundteil wird mit Wirkung vom 1.8.1957 in den physischen Besitz der Stadt Wien übernommen
- Kanalbefund 22.6.1959: Karbidgasentwicklungsanlage mit Schlammfang plan- und ordnungsgemäß ausgeführt
- Bescheid MA 21 – Straßenbau 11.12.1959: vor dem Hause hergestellter Gehsteig wird in die Erhaltung der Stadt Wien übernommen. Von der Übernahme sind die Wagenauffahrt und Überfahrt auf den Gehsteig ausgeschlossen, diese sind auch weiterhin vom Hauseigentümer zu erhalten.
- Befund Rauchfangkehrer 5.10.1969: derzeit keine Mängel
- Baubewilligung Ölfeuerungsanlage 17.11.1969, samt Stampiglie „entsprochen“
- Benützungsbewilligung Ölfeuerungsanlage 11.6.1970
- Bescheid MA 37 7.5.2010: Bewilligung, nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen: Die hofseitig gelegene, erdgeschossige Lagerhalle mit Sheddach wird in einen Versammlungsraum für religiöse Zwecke umgewidmet. Als Schallschutzverbesserung werden die bestehenden Einfachverglasungen des Sheddaches (im bisherigen Betrieb teilweise offenbar eingerichtet) durch eine vorgesetzte Zusatzverglasung verstärkt und nicht offenbar eingerichtet, die Be- und Entlüftung des Versammlungsraumes erfolgt künftig mechanisch unterstützt. Im Erdgeschoss werden neben diversen baulichen Änderungen der getrennte Zugang für die Wohnung im 1. Stock wieder hergestellt und der Hauptzugang (Eingang zum Versammlungsraum) von den angrenzenden Räumlichkeiten mit F 90-Abmauerungen und Brandschutztüren abgetrennt, samt Stampiglie „Fertigstellungsanzeige vollständig belegt erstattet“
- diverse Überprüfungsbefunde und statische Berechnungen

Laut mündlicher Auskunft der Baubehörde vom 13.2.2025 bestehen keine offenen Bauverfahren.

Laut Information der Bauberechtigten wurden bis dato keinerlei baulichen Maßnahmen oder dergleichen durchgeführt (abgesehen der vor Ort augenscheinlichen Probebohrungen).

UNTERLAGEN HAUSVERWALTUNG:

Von der Hausverwaltung und der Bauberechtigten wurden die Betriebskostenabrechnungen 2022 und 2023 bereitgestellt (siehe dazu II.j.6.).

⁹ Zu Acetylen-Entwicklern und deren Funktion, [bibliothek.de/item/CXKIYLOYCERM25KFU5DQZVW5UQ223XRQ](https://www.deutsche-digitale-bibliothek.de/item/CXKIYLOYCERM25KFU5DQZVW5UQ223XRQ) (abgefragt am 31.3.2025).

FÖRDERUNGEN:

Vom Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, BMAW-W - VII/6 (Grundsätzliche Angelegenheiten, Bundeswohnbaufonds) wurde auf Nachfrage am 7.2.2025 folgende Auskunft erteilt:

**Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft;
EZ. 396, KG. 01303 Gaudenzdorf**



in Beantwortung Ihrer Anfrage vom 28. Jänner 2025 teilt der Bundeswohnbaufonds folgendes mit:

Die Liegenschaft EZ: 396, KG: 01303 Gaudenzdorf, Haus 1120 Wien, Michael-Bernhard-Gasse 3, wurde weder mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds noch des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds gefördert.

Hinsichtlich der Auskunft einer eventuellen Landeswohnbauförderung, müssten Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Wien (MA 50) in Verbindung setzen.

Auszug Schreiben Bundesministerium 7.2.2025

Von der MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Gruppe Neubauförderung, wurde auf Nachfrage am 30.1.2025 zur Baurechts-Einlagezahl (BREZ) 396 folgende Auskunft erteilt:

zu Ihrer Anfrage teilt die Magistratsabteilung 50 – Gruppe Neubauförderung mit, dass für das o.a. Objekt kein Baudarlehen der Stadt Wien zum Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und keine (Neubau-)Förderung im Rahmen der Neuen Wiener Wohnbauaktion 1958 der Wiener Wohnbauaktion 1964 der Wiener Wohnbauaktion 1969 des Wiener Wohnbaufonds der Wiener Dachbodenaktion des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1982 des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983 des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 gewährt wurde.

Auszug E-Mail MA 50 30.1.2025

Von der MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Gruppe Sanierung – Referat Haussanierung, wurde auf Nachfrage am 28.1.2025 folgende Auskunft erteilt:

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilt die Magistratsabteilung 50 – Referat Haussanierung mit, dass für die o.a. Liegenschaft, Wien 12, Michael-Bernhard-Gasse 3, EZ 11, BREZ 396, KG 01303, seitens des Referat Haussanierung keine Sanierungsförderung des Landes Wien weder im Rahmen des *Wohnbauförderungsgesetzes 1984* noch nach dem *Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989* jemals gewährt wurde.

Auszug E-Mail MA 50 28.1.2025

Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung entsprechend den einschlägigen Rechtsvorschriften und der Baubewilligung errichtet worden ist und entsprechend der baubehördlichen Bewilligung verwendet wird.

Näherer Befund zum Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude ist insgesamt in einem desolaten Zustand und vermutlich technisch bzw wirtschaftlich nicht vernünftig benutzbar. Es weist zahlreiche Schäden auf. Zur höchsten und besten Nutzung („highest and best use“) siehe III.a.

3. Nutzflächen- und Raumaufteilung

Laut Bauplänen der Liegenschaft gliedern sich die Räume wie folgt:

Nutzflächenaufstellung gemäß Bauplänen

Kellergeschoss

Raum	7,82 m ²
Raum	15,26 m ²
Raum	19,09 m ²
Raum	1,21 m ²
Nutzfläche GESAMT KG	43,38 m²

Erdgeschoss

Versammlungsraum	375,07 m ²
Abstellraum	4,00 m ²
Abstellraum	3,60 m ²
Magazin	21,56 m ²
Abstellraum	26,19 m ²
Abstellraum	18,30 m ²
Abstellraum	4,30 m ²
Vorraum	27,01 m ²
Vorraum	27,56 m ²
Vorraum	1,22 m ²
WC	5,77 m ²
WC	2,20 m ²
WC Damen	3,70 m ²
WC Herren	5,66 m ²
Nutzfläche GESAMT EG	526,14 m²

Obergeschoss

Raum	18,09 m ²
Raum	30,75 m ²
Raum	17,89 m ²
Raum	13,01 m ²
Raum	11,32 m ²
Raum	6,46 m ²
Raum	8,36 m ²
Raum	2,02 m ²
Raum	1,14 m ²
Raum	3,83 m ²
Raum	3,74 m ²
Raum	7,57 m ²
Nutzfläche GESAMT OG	124,18 m ²

Nutzfläche GESAMT 693,70 m²

Es wird darauf hingewiesen, dass die dargestellten Flächen mithilfe einer beigezogenen Architektin annäherungsweise aus den Bauplänen ermittelt wurden, vom Sachverständigen wurden bei der Befundaufnahme jedoch lediglich Kontrollmessungen vorgenommen. Es wird ausdrücklich keine Haftung für etwaig abweichende Maße übernommen.

Bei der Befundaufnahme konnten einige Planabweichungen festgestellt werden, insbesondere:

- ist im 1. Stock die Raumeinteilung beiderseits des Stiegenhauses innenliegend abweichend von den Plänen
- besteht der Keller aus zwei großen Räumen und ist nicht unterteilt.

4. Mietzinse und Nutzung

Das Baurecht wird eigengenutzt und ist nach Information der Bauberechtigten leerstehend.

Laut von der Hausverwaltung übermittelter Aufstellung stellen sich die offenen Posten (offenbar der Bauberechtigten gegenüber der Baurechtsgeberin) wie folgt dar:

Druckdatum: 17.02.2025, 09:08:33

Konto lfd. Monat

Periode: 1 bis 12 / 2022

Konto lfd. Monat

Objekt: MIBE03

Anschrift: 1120 Wien, Michael Bernhardgasse 3/I

2/00011 Michael Bernhard 3 GmbH								
Datum	Beleg	Gegenkonto	Text	Code	Soll	Haben	Saldo	
			Periodensalden-Vortrag:		0,00	0,00	0,00	S
02.01.2022	AG 2201 49	0 00000	Leer RNr:001900112201		0,00	580,00	580,00	H
02.01.2022	AR 2201 47	0 00000	Leer RNr:001900112201		580,00	0,00	0,00	S
01.02.2022	AG 2202 98	0 00000	Leer RNr:001900112202		0,00	580,00	580,00	H
01.02.2022	AR 2202 96	0 00000	Leer RNr:001900112202		580,00	0,00	0,00	S
01.03.2022	AG 2203 04	0 00000	Leer RNr:001900112203		0,00	580,00	580,00	H
01.03.2022	AR 2203 02	0 00000	Leer RNr:001900112203		580,00	0,00	0,00	S
01.04.2022	AG 2204 23	0 00000	Leer RNr:001900112204		0,00	580,00	580,00	H
01.04.2022	AR 2204 21	0 00000	Leer RNr:001900112204		580,00	0,00	0,00	S
01.05.2022	AR 2205 15	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNr:001900112205		12.500,00	0,00	12.500,00	S
18.05.2022	B 19	1 28000	Zahlung		0,00	12.500,00	0,00	S
01.07.2022	AR 2207 51	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNr:001900112207		4.166,66	0,00	4.166,66	S
01.08.2022	AR 2208 20	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNr:001900112208		4.166,66	0,00	8.333,32	S
01.09.2022	AR 2209 26	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNr:001900112209		4.166,66	0,00	12.499,98	S
22.09.2022	B 30	1 28000	Zahlung		0,00	12.499,98	0,00	S
01.10.2022	AR 2210 42	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNr:001900112210		4.166,66	0,00	4.166,66	S
01.11.2022	AR 2211 60	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNr:001900112211		4.166,66	0,00	8.333,32	S
01.12.2022	AR 2212 44	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNr:001900112212		4.166,66	0,00	12.499,98	S
			Perioden-Summen:		39.819,96	27.319,98	12.499,98	S
			Gesamt-Summen:		39.819,96	27.319,98	12.499,98	S

Druckdatum: 17.02.2025, 09:07:58

Konto lfd. Monat

Periode: 1 bis 12 / 2023

Konto lfd. Monat**Objekt:** MIBE03**Anschrift:** 1120 Wien, Michael Bernhardgasse 3/I**2/00011 Michael Bernhard 3 GmbH**

Datum	Beleg	Gegenkonto	Text	Code	Soll	Haben	Saldo
			<i>Periodensalden-Vortrag:</i>		0,00	0,00	0,00 S
01.01.2023	EB 1	1 98000	EB-Buchung		12.499,98	0,00	12.499,98 S
02.01.2023	AR 2301 00	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112301		4.414,91	0,00	16.914,89 S
10.01.2023	B 1	1 28000	Zahlung		0,00	12.500,00	4.414,89 S
01.02.2023	AR 2302 10	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112302		4.414,91	0,00	8.829,80 S
01.03.2023	AR 2303 94	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112303		4.414,91	0,00	13.244,71 S
01.04.2023	AR 2304 29	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112304		4.414,91	0,00	17.659,62 S
01.05.2023	AR 2305 63	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112305		4.414,91	0,00	22.074,53 S
12.05.2023	B 9	1 28000	Zahlung 01-03/23		0,00	13.244,73	8.829,80 S
12.05.2023	B 9	1 28000	Zahlung 04-06/23		0,00	13.244,73	4.414,93 H
01.06.2023	AR 2306 73	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112306		4.414,91	0,00	0,02 H
01.07.2023	AR 2307 28	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112307		4.414,91	0,00	4.414,89 S
03.07.2023	ER 07790	3 37050	270004975413 Schlussrechnung Büro Weiterverr.		44,06	0,00	4.458,95 S
12.07.2023	B 16	1 28000	Zahlung 1		0,00	44,06	4.414,89 S
01.08.2023	AR 2308 79	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112308		4.414,91	0,00	8.829,80 S
01.09.2023	AR 2309 15	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112309		4.414,91	0,00	13.244,71 S
13.09.2023	B 20	1 28000	Zahlung		0,00	13.244,71	0,00 S
01.10.2023	AR 2310 13	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112310		4.414,91	0,00	4.414,91 S
01.11.2023	AR 2311 25	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112311		4.414,91	0,00	8.829,82 S
01.12.2023	AR 2312 71	0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112312		4.414,91	0,00	13.244,73 S
12.12.2023	B 26	1 28000	Zahlung 10-12/23		0,00	13.244,73	0,00 S
			Perioden-Summen:		65.522,96	65.522,96	0,00 S
			Gesamt-Summen:		65.522,96	65.522,96	0,00 S

Konto lfd. Monat**Objekt:** MIBE03**Anschrift:** 1120 Wien, Michael Bernhardgasse 3/I**2/00011 Michael Bernhard 3 GmbH**

Datum	Beleg	Gegenkonto	Text	Code	Soll	Haben	Saldo
<i>Periodensalden-Vortrag:</i>					0,00	0,00	0,00 S
02.01.2024	AR	2401 48 0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112401		4.651,70	0,00	4.651,70 S
01.02.2024	AR	2402 29 0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112402		4.651,70	0,00	9.303,40 S
15.02.2024	ER	2024 1 69910	Mahnspesen		25,00	0,00	9.328,40 S
01.03.2024	AR	2403 55 0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112403		4.651,70	0,00	13.980,10 S
01.04.2024	AR	2404 38 0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112404		4.651,70	0,00	18.631,80 S
01.05.2024	AR	2405 92 0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112405		4.651,70	0,00	23.283,50 S
01.06.2024	AR	2406 08 0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112406		4.651,70	0,00	27.935,20 S
01.07.2024	AR	2407 03 0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112407		4.744,66	0,00	32.679,86 S
01.08.2024	AR	2408 97 0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112408		4.651,70	0,00	37.331,56 S
01.09.2024	AR	2409 04 0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112409		4.651,70	0,00	41.983,26 S
01.10.2024	AR	2410 67 0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112410		4.651,70	0,00	46.634,96 S
01.11.2024	AR	2411 86 0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112411		4.651,70	0,00	51.286,66 S
01.12.2024	AR	2412 70 0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112412		4.651,70	0,00	55.938,36 S
Perioden-Summen:					55.938,36	0,00	55.938,36 S
Gesamt-Summen:					55.938,36	0,00	55.938,36 S

Druckdatum: 17.02.2025, 09:06:15

Konto lfd. Monat

Periode: 1 bis 12 / 2025

Konto lfd. Monat**Objekt:** MIBE03**Anschrift:** 1120 Wien, Michael Bernhardgasse 3/I**2/00011 Michael Bernhard 3 GmbH**

Datum	Beleg	Gegenkonto	Text	Code	Soll	Haben	Saldo
<i>Periodensalden-Vortrag:</i>					0,00	0,00	0,00 S
01.01.2025	EB	1 1 98000	EB-Buchung		55.938,36	0,00	55.938,36 S
02.01.2025	AR	2501 61 0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112501		4.651,70	0,00	60.590,06 S
01.02.2025	AR	2502 17 0 00000	Michael Bernhard 3 GmbH RNR:001900112502		4.651,70	0,00	65.241,76 S
Perioden-Summen:					65.241,76	0,00	65.241,76 S
Gesamt-Summen:					65.241,76	0,00	65.241,76 S

Das deckt sich auch mit der aktuellen (Februar 2025) Vorschreibung des Baurechtszinses:

GBV NEMETH

GEBÄUDEVVERWALTUNG – REALITÄTENKANZLEI

1090 Wien, Kolingasse 11/13

Telefon: 402 40 40, Telefax: 402 40 44

E-Mail: office@gbv-nemeth.at www.gbv-nemeth.at

Irene NEMETH - Mediatorin mit Spezialisierung auf Immobilienmediation

Für Februar 2025

MIBE03, UID: ATU60719618
Michael Bernhardgasse 3

1120 Wien, Michael Bernhardgasse 3
800,00 m²

11	Michael Bernhard 3 GmbH Michael Bernhard 3 GmbH		Zahlschein Lokal 0% USt					
Top I 800,00 m² (100,000%)	Ausstellungsstraße 39/4 1020 Wien							
Bezeichnung	Netto	USt	Schlüssel	Bezeichnung	Netto	USt	Schlüssel	
				Bauzins	4.651,70 (5,81/m²)	0 %	100,000	
Netto:	4.651,70	10%Ust:	0,00	20%Ust:	0,00	Brutto	4.651,70	

GESAMTSUMMEN

Bauzins			4.651,70	0,00		100,000	4.651,70
Netto:	4.651,70	10%Ust:	0,00	20%Ust:	0,00	Brutto	4.651,70

	Nutzfläche	Fix-Komponenten
Leerstehungen	0,00	---
Befristete MV	0,00	0,00
Unbefristete MV	800,00	4651,70
Summe	800,00	4651,70

Der zum Stichtag monatlich verrechnete Baurechtszins beläuft sich daher offenbar auf € 4.651,70 netto. Die Nutzfläche wurde offenbar annäherungsweise angegeben.

Das deckt sich auch mit der von der Bauberechtigten übermittelten aktuellen Vorschreibung des Baurechtszinses:

Peter und Oliver NEMETH

GEBÄUDEVERWALTUNG – REALITÄTENKANZLEI OG

1090 Wien, Kolingasse 11/13

Telefon: 402 40 40, Telefax: 402 40 44

E-Mail: office@gbv-nemeth.at, www.gbv-nemeth.at

Irene NEMETH - Mediatorin mit Spezialisierung auf Immobilienmediation

Unser Zeichen: MIBE03/11

Datum: 2. Dezember 2023

Michael Bernhard 3 GmbH

Michael Bernhardgasse 3/I
1120 Wien

Betreff: Michael Bernhardgasse 3/ Top I
Vorschreibung ab Jänner 2024

Gemäß der vertraglich vereinbarten Wertanpassung tritt eine Erhöhung Ihres Mietzinses in Kraft.

Der Hauptmietzins für Ihr Mietobjekt berechnet sich ab Jänner 2024 wie folgt:

alter Index:	VPI20 für den Monat 10/2022	115,6
neuer Index:	VPI20 für den Monat 10/2023	121,8

Indexänderung 5,36332 %, vertraglicher Schwellwert 5,0%

¼ jährlicher Bauzins bisher	€ 13.244,73
¼ jährlicher Bauzins ab 1.1.2024	€ 13.955,09

Die Änderung ist ab der Vorschreibung Jänner 2024 enthalten und es werden die entsprechenden Vorschreibungen rechtzeitig übermittelt.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen,
GBV Nemeth

Laut Information der Bauberechtigten wurde der Baurechtszins zuletzt für das Q4/2023 bezahlt (siehe auch obenstehende Kontoauszüge).

5. Verwaltung

Mit der Verwaltung der Liegenschaft EZ 11 (Stammeinlage) ist derzeit die Peter und Oliver Nemeth Gebäudeverwaltung-Realitäten OG, Kolingasse 11/13, 1090 Wien, betraut, diesbezüglich wurde eine entsprechende Vollmacht und der Verwaltungsvertrag vorgelegt.

Ein Verwaltungsvertrag hinsichtlich des Baurechts mit der Baurechts-Einlagezahl (BREZ) 396 wurde auf Nachfrage nicht bereitgestellt.

6. Betriebskosten

Die aktuellste, dem Sachverständigen vorliegende Betriebskostenabrechnung für 2023 stellt sich wie folgt dar:

Gebäudeverwaltung NEMETH
1090 Wien, Kolingasse 11 T:402 40 40 F:402 40 44

Liegenschaft: Michael Bernhardgasse 3

Objektbezeichnung: MIRE03

Seite 01

Abrechnungsr.: 01

Abrechnungszeitraum: 2023/01 bis 2023/12

2025-02-17

Betriebskosten

**ABRECHNUNG VON BETRIEBSKOSTEN, BESONDEREN AUFWENDUNGEN
UND SONSTIGEN KOSTEN DER BEWIRTSCHAFTUNG**

BEZEICHNUNG / TEXT	LANGFASSUNG			BETRAG
	BELEG	DATUM	VERTRAGSPARTNER	
1. Quartal 2023	ER01005	17.01.23	EUR -	980,77
2. Quartal 2023	ER05047	17.04.23	EUR	6,43
3. Quartal 2023	ER09233	17.07.23	EUR	6,43
4. Quartal 2023	ER00254	17.10.23	EUR	6,43
				-961,48
<u>57100 Wasser</u>				
1. Quartal 2023	ER02419	15.02.23	EUR	121,91
2. Quartal 2023	ER06271	15.05.23	EUR	121,91
3. Quartal 2023	ER10667	16.08.23	EUR	121,91
4. Quartal	ER15354	15.11.23	EUR	121,92
				487,65
<u>71010 Grundsteuer</u>				
231502264 01-12/2023	ER06610	24.05.23	Simacek Schädlin EUR	84,60
				84,60
<u>72040 Ungezieferbekämpfung</u>				
1. Quartal 2023	ER02419	15.02.23	EUR	62,03
2. Quartal 2023	ER06271	15.05.23	EUR	62,03
3. Quartal 2023	ER10667	16.08.23	EUR	62,03
4. Quartal	ER15354	15.11.23	EUR	62,01
				248,10
<u>72110 Müllbeseitigung</u>				
44812 Dachrinnenreinigung	ER09748	03.08.23	Top Clean EUR	234,09
				234,09
<u>72200 Sonst. Betriebskost</u>				

Gebäudeverwaltung NEMETH
1090 Wien, Kolingasse 11 T:402 40 40 F:402 40 44

Liegenschaft: Michael Bernhardgasse 3

Objektbezeichnung: MIRE03

Seite 02

Abrechnungsz.: 01

Abrechnungszeitraum: 2023/01 bis 2023/12

2025-02-17

Betriebskosten

**ABRECHNUNG VON BETRIEBSKOSTEN, BESONDEREN AUFWENDUNGEN
UND SONSTIGEN KOSTEN DER BEWIRTSCHAFTUNG**

LANGFASSUNG				
BEZEICHNUNG / TEXT	BELEG	DATUM	VERTRAGSPARTNER	BETRAG
				92,96
			Nettoaufwendungen	92,96
			sonst.Vorschr.	0,00
			Netto NACHZAHLUNG	92,96

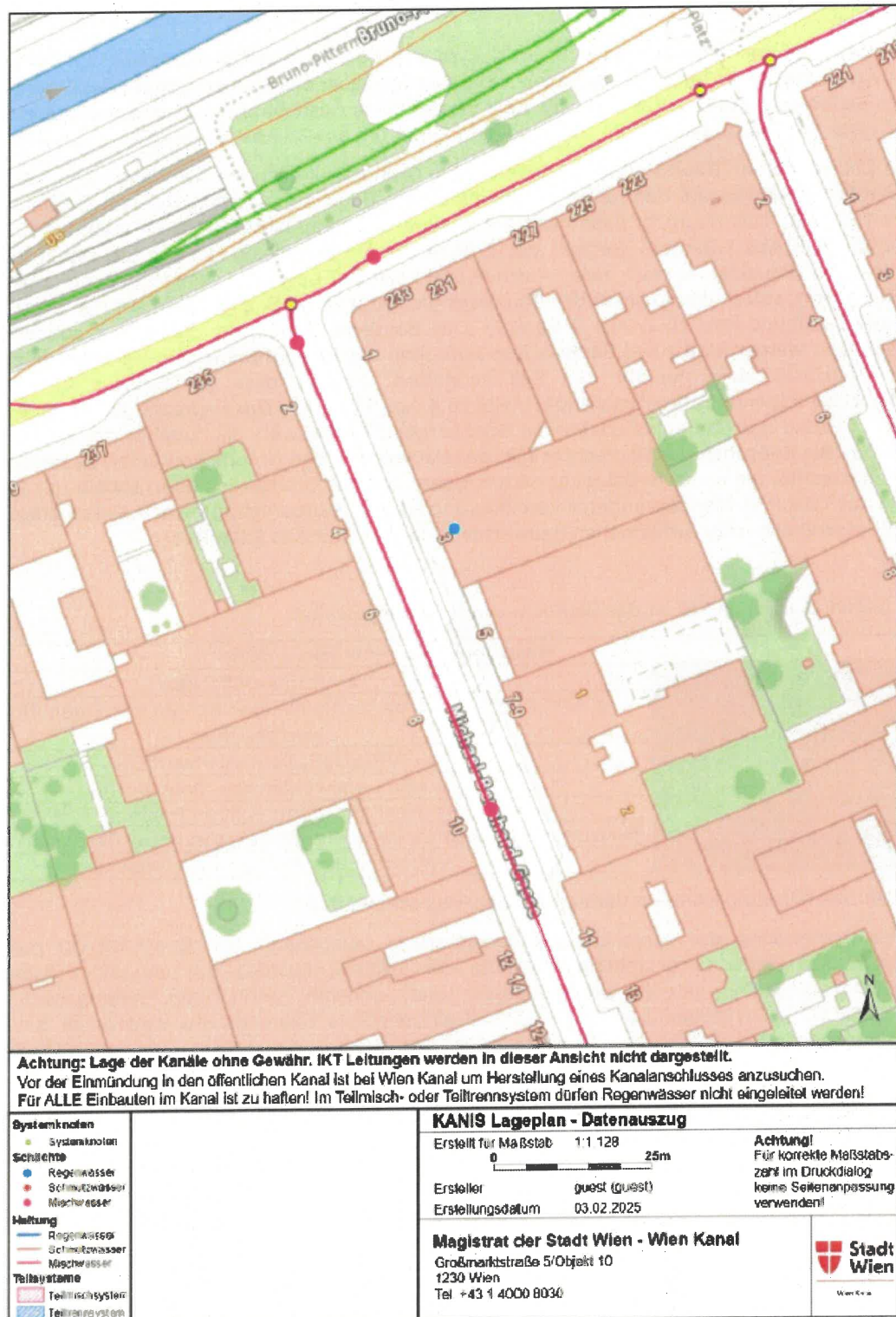
7. Energieausweis

Von der Hausverwaltung wurde ein Energieausweis übermittelt, dieser betrifft allerdings nach Durchsicht ein Mehrfamilienhaus in 1130 Wien und somit nicht den Bewertungsgegenstand.

Auf Nachfrage durch den Sachverständigen teilte die Hausverwaltung am 10.4.2025 mit, dass nach erneuter Prüfung der aufliegenden Unterlagen kein Energieausweis aufliegt.

8. Aufschließung

Die Liegenschaft verfügt laut Parteien über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss. Es besteht kein Gasanschluss, laut Bauakt besteht eine Ölfeuerungsanlage.



Quelle: KANIS (abgefragt am 3.2.2025)

III. GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)

a. BEWERTUNG

Bei der zu bewertenden Liegenschaft mit der Baurechts-Einlagezahl (BREZ) 396 handelt es sich um ein Baurecht.

Bei einem Baurecht handelt es sich um das zeitlich begrenzte dingliche Recht, auf fremdem Grund ein Bauwerk zu errichten und/oder zu haben. Während der Dauer des Baurechts steht das Eigentum am Bauwerk dem Bauberechtigten zu, das Baurecht stellt insofern eine Ausnahme vom Grundsatz „superficies solo cedit“ dar, nach dem das Eigentum am Gebäude dem Eigentum am Grundstück folgt.¹⁰

Das Baurecht ist im BauRG wie folgt definiert: Ein Grundstück kann mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Rechte, auf oder unter der Baufläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden (Baurecht). (§ 1 Abs 1 BauRG). Das Baurecht kann nicht auf weniger als zehn Jahre und nicht mehr als 100 Jahre bestellt werden (§ 3 Abs 1 BauRG). Besteht das Entgelt für die Bestellung des Baurechtes in wiederkehrenden Leistungen (Bauzins), so muß deren Ausmaß und Fälligkeit bestimmt sein; Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig, sofern das Ausmaß des Bauzinses nicht durch die Bezugnahme auf den Wert von Grund und Boden bestimmt wird (§ 3 Abs 2 BauRG). Das Baurecht kann nicht durch eine auflösende Bedingung beschränkt werden (§ 4 Abs 1 BauRG). Das Erlöschen des Baurechtes wegen Verzuges in der Berichtigung des Bauzinses kann nur für den Fall vereinbart werden, dass der Bauzins für wenigstens zwei aufeinanderfolgende Jahre rückständig bleibt (§ 4 Abs 2 BauRG). Das Baurecht gilt als unbewegliche Sache, das auf Grund des Baurechts erworbene oder hergestellte Bauwerk als Zugehör des Baurechtes (§ 6 Abs 1 BauRG). Bei Erlöschen des Baurechtes fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer. Gesetzliche Pfand- und Vorzugsrechte, die auf dem Baurecht haften, gehen auf das Grundstück über, sobald das Baurecht erlischt (§ 9 Abs 1 BauRG). Mangels anderer Vereinbarung ist dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertelteles des vorhandenen Bauwertes zu leisten (§ 9 Abs 2 BauRG).

Im gegenständlichen Fall ist das Baurecht wie folgt ausgestaltet:

Basisdaten Baurecht BREZ 396	
Laufzeit	Eintragung-18.2.2122
Bauzins	€ 50.000,00 netto pa; zuzüglich aller Kosten, die Eigentümer treffen; wertgesichert
Wertsicherung	VPI 2020, Schwellenwert 5%
Nutzungsbeschränkungen	keine ungewöhnlichen, siehe Vertrag
Lasten	Reallast, Pfandrecht an Baurecht
Beendigung	Bauzins >2 folgende Jahre unberichtigt (erlischt bei Fertigstellung Gebäude)
Entschädigung	Viertelteil des vorhandenen Bauwertes

Die Ausgestaltung beruht auf dem erhobenen Baurechtsvertrag.

Unter Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung (ausgehend von € 50.000,00 pa) ergeben sich € 55.862,00 (siehe untenstehender Auszug der Statistik Austria), das entspricht nahezu exakt dem bekanntgegebenen, aktuell eingehobenen (und ohnehin geringfügig niedrigeren) Baurechtszins (€ 55.820,40). Der bekanntgegebene, aktuell eingehobene Baurechtszins wird daher für die Bewertung herangezogen.

Es wird aus gutachterlicher Vorsicht darauf hingewiesen, dass nach dem Wortlaut der Vereinbarung der Baurechtszins auch „*zuzüglich aller Kosten, die Eigentümer treffen*“ vereinbart ist. Im Ergebnis hätte daher die Bauberechtigte zusätzlich auch die Betriebskosten (siehe II.j.6.) zu tragen. Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob diese laufend verrechnet werden. Da diese – gemessen am Baurechtszins – derzeit sehr niedrig sind und nach Errichtung eines Wohngebäudes vermutlich auch an Bestandnehmer weiterverrechnet werden könnten bzw von Käufern von Wohnungseigentumsobjekten zu tragen wären, werden diese hier nicht zusätzlich angesetzt.

¹⁰ Jauk, Lexis Briefing Zivilrecht, Baurecht (2023).



Wertsicherungsrechner

Verbraucherpreisindex

Zeitpunkt	Indexwert Basis 2020	Veränderungsrate	Wert in EUR
April 2022	109,1	-	50 000,00
Oktober 2022	115,6	6,0	53 000,00
Oktober 2023	121,8	5,4	55 862,00

Im Oktober 2023 wurde die 5,0% Schwelle das letzte Mal überschritten. Der wertgesicherte Betrag beträgt daher derzeit **55 862,00 EUR**.

Die nächste Überschreitung der 5,0% Schwelle findet bei einem Indexwert von mindestens 128,0 statt.

Bei dieser Berechnung lagen die Indexwerte inklusive Februar 2025 (vorläufiger Wert) vor. Die Indexwerte für Februar 2025 können sich bei der endgültigen Publikation ändern.

Anmerkung

Sämtliche Werte sind kaufmännisch gerundet.

Beim Vergleich mit früheren Basisjahren sind Rundungsdifferenzen nicht ausgeschlossen.

Statistik Austria kann bei Auskünften in Wertsicherungsangelegenheiten nur die mitgeteilten Wertsicherungsvereinbarungen rechnerisch nachvollziehen. Es kann jedoch nicht festgestellt werden, ob ein Vertrag oder die Höhe eines Mietzinses (oder Unterhaltszahlungen, o.ä.) der geltenden Gesetzeslage entspricht. Es kann auch keine Aussage darüber getroffen werden, wie lange und ob überhaupt die errechneten Beträge rückwirkend nachverrechnet werden dürfen.

© Statistik Austria 2025

Quelle: Statistik Austria (abgefragt am 2.4.2025)

Geschätzt wird der „Verkehrswert“, darunter versteht man jenen Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.¹¹ Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 2 und 3 LBG).

Der Verkehrswert ist üblicherweise über das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zu ermitteln (vgl § 3 LBG).

Baurechte werden nach einer speziellen Methode bewertet:

Der Wert des Baurechts wird als Barwert einer nachschüssigen Rente, die die Differenz zwischen angemessenem und tatsächlich gezahltem Bauzins darstellt, ermittelt.

Entspricht der gezahlte Bauzins dem marktüblichen Bauzins, so ist der Wert des Baurechts gleich null.

Es kommt allerdings auch vor, dass der Bauberechtigte weniger oder mehr als die Verzinsung des Bodenwerts bezahlt.

Der angemessene Bauzins wird wie folgt ermittelt:

$$\text{angemessener Bauzins} = (\text{unbelasteter Bodenwert} \times \text{Zinssatz für den angemessenen Bauzins}) / 100$$

Der unbelastete Bodenwert stellt den Verkehrswert der unbebauten und unbelasteten Liegenschaft dar. Der Zinssatz für den angemessenen Bauzins entspricht jenem Zinssatz, der marktüblich für die Verzinsung von Baurechtsgebern verlangt und von Baurechtsgebern auch gezahlt wird. Dieser Zinssatz wird mit Hilfe der Analyse der Baurechtsverträge von vergleichbaren Liegenschaften ermittelt. Der in den Baurechtsverträgen ausgewiesene Bauzins wird von Hundert des Verkehrswerts des unbelasteten Bodenwerts der Vergleichsliegenschaft gerechnet. Dabei ist darauf zu achten, dass jeweils der Verkehrswert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt des Abschlusses der zum Vergleich herangezogenen Baurechtsverträge ermittelt wird.

Die Minder- oder Mehrleistung des Bauberechtigten errechnet sich wie folgt:

$$\text{angemessener Bauzins} - \text{tatsächlicher Bauzins} = \text{Minder-/Mehrleistung des Bauberechtigten}$$

Je nachdem, ob sich eine Minderleistung oder eine Mehrleistung errechnet, wird der Wert des Baurechts unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Baurechts und des Zinssatzes für den angemessenen Bauzins wie folgt ermittelt:

$$\text{jährliche Minderleistung} \times \text{Vervielfältiger}$$

bzw

$$\text{jährliche Mehrleistung} \times \text{Vervielfältiger}$$

Eine Minderleistung des Bauberechtigten bedeutet für diesen einen Vorteil. Der Wert des Baurechts wird als Bodenwertanteil bei der Verkehrswertermittlung der Baurechtseinlage berücksichtigt. Die Höhe des Werts des Baurechts ist für die mit dem Baurecht belastete Liegenschaft sowie den Bauberechtigten dann gleich, wenn sich der Zinssatz für den angemessenen Bauzins sowie der Liegenschaftszinssatz für das Baurecht (=Gebäude) deckt. Weicht der Liegenschaftszinssatz, der zur Ermittlung des Ertragswerts des Gebäudes herangezogen wird, vom Zinssatz für den angemessenen Zinssatz ab, so wird der Zinsvor- bzw -nachteil für den Bauberechtigten ermittelt und mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restlaufzeit des Baurechts kapitalisiert.

Eine Mehrleistung des Bauberechtigten bzw ein Zinsnachteil für den Bauberechtigten aus dem Baurechtsvertrag stellt für dessen Liegenschaft (Baurechtseinlage) bewertungstechnisch einen Nachteil dar. Ob eine Mehrleistung für die mit dem Baurecht belastete Liegenschaft einen bewertungstechnischen Vorteil darstellt, hängt von der Nachhaltigkeit des höheren Bauzinses sowie der Marktlage ab.

¹¹ Kranewitter, 2.

Verkehrswert: Der Verkehrswert des Baurechts wird wie folgt ermittelt:

Bodenwertanteil des Baurechts
zuzüglich Wert der Gebäude und Außenanlagen
Sachwert bzw Ertragswert des Baurechts
zu-/abzüglich Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen
zu-/abzüglich Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert
Verkehrswert des Baurechts¹²

Höchste und beste Nutzung der Liegenschaft

Aus Sicht des Sachverständigen ist zunächst die höchste und beste Nutzung iSd ÖNORM B 1802-1 darzustellen, da sich daraus die folgende Bewertungsmethodik ergibt.

Das Bewertungsobjekt ist als Bauland – Gemischtes Baugebiet gewidmet und mit einem Versammlungsraum samt Nebenräumlichkeiten bebaut. Die Bebauung ist als desolat einzustufen.

Die Widmung lässt nach der Wr BauO eine Nutzung sowohl zu Betriebs- als auch zu Wohnzwecken zu (sofern keine zusätzliche Widmung, etwa als Geschäftsviertel, vorliegt), siehe § 4 Abs 2 lit C lit c Wr BauO:

c) gemischte Baugebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel, Gebiete für geförderten Wohnbau oder Betriebsbaugebiete oder in der Nähe von Friedhöfen aus Gründen des örtlichen Stadtbildes als Gebiete für friedhofsbezogene Nutzungen ausgewiesen werden können;

Aus Sicht des Sachverständigen ergibt sich aus der desolaten Bebauung, der (höhenmäßig) unterdurchschnittlichen Ausnutzung der Liegenschaft und der unterdurchschnittlichen Nachfrage für derartige Liegenschaften (bei vermutlich beschränkter Möglichkeit zur Umgestaltung), dass die höchste und beste Nutzung darin liegt, das bestehende Gebäude abzureißen und ein neues Wohn- und/oder Geschäftsgebäude zu errichten. Die derzeitige Bebauung ist aus Sicht des Sachverständigen für Wohn- und/oder Geschäftszwecke zwar zumindest abstrakt geeignet, aber nicht zweckmäßig und flächenoptimiert ausgestaltet.

Daraus folgt, dass kein Wert der Gebäude und Außenanlagen angesetzt wird.

Auf Basis von (unverbindlichen) Erhebungen der beigezogenen Architektin würden für einen Abriss derzeit rund € 150.000,00 (brutto, inklusive Umsatzsteuer) anfallen. Das entspricht auch ungefähr der Markterfahrung des Sachverständigen. Des Weiteren ist eine Schad- und Störstofferkundung gemäß ÖNORM EN ISO 16000-32 durch eine externe befugte Fachperson oder Fachanstalt durchzuführen. Aus Gründen der gutachterlichen Vorsicht werden € 175.000,00 Abrisskosten angesetzt.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass unterstellt wird, dass ein solcher Abbruch auch rechtlich möglich ist. Nach § 60 Abs 1 lit d Wr BauO bedarf nämlich ein Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, unter bestimmten Umständen einer Bewilligung. Seitens der beigezogenen Architektin wurde darauf hingewiesen, dass das Gebäude laut Kataster Wien Kulturgut die Bauperiode 1919-1945 aufweist. Nach unverbindlicher Auffassung des Sachverständigen sollte ein Abriss jedoch rechtlich möglich sein, da es zwar richtig ist, dass der Bauakt (siehe II.j.2.) Erledigungen aus den 1930er Jahren aufweist, allerdings wurde mit Bescheid vom 10.3.1949 der Neubau des Bestandsgebäudes bewilligt. Insofern ist es aus Sicht des Sachverständigen realistisch/wahrscheinlich, dass der 1949 noch bestehende Bestand im Zuge des Neubaus abgerissen wurde und insofern die heute bestehende Bebauung nach 1.1.1945 errichtet wurde. Dies kann aber nicht mit Sicherheit beurteilt werden.

Für einen Abriss spricht auch die aus dem Bauakt ersichtliche Verpflichtung gemäß Bescheid MA 37 14.3.1950: Ua wurde vorgeschrieben, dass Bauwerber/Liegenschaftseigentümer sowie deren Rechtsnachfolger verpflichtet sind, innerhalb einer Frist von 10 Jahren das Gebäude entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung für Wien erwirkter Baubewilligung in der bauklassenmäßigen Höhe auszubauen, oder, ohne Stellung irgendwelcher Ersatzansprüche, abzutragen. Der Sachverständige kann nicht beurteilen, ob diese Verpflichtung zum Bewertungsstichtag als rechtsverbindlich zu beurteilen ist.

¹² Kranewitter, 231 ff.

Auch aus dem vorliegenden Baurechtsvertrag ergibt sich, dass ein Abriss und Neubau des Bestandsgebäudes von den Vertragsparteien als realistisch eingestuft wurde, siehe die nachstehenden Auszüge.

Wie aus dem Baurechtsvertrag ersichtlich (siehe IV.d.), ist die Bauberechtigte ua zu Folgendem berechtigt/verpflichtet:

III.

Die Bauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet auf der Baurechtsliegenschaft nach eigener Planung eine Wohnhausanlage, Geschäftslokale, Hotels, Büros etc. mit Keller und Tiefgarage samt allfälliger Nebengebäude und sonstiger zum Bewohnen der Objekte erforderlicher Einrichtungen und Einbauten zu errichten sowie diese Bauwerke für die Dauer des gegenständlichen Vertrages in gutem und ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.

Die Bauberechtigte darf dazu das bestehende Gebäude abreißen oder umbauen, sohin gar nicht, ganz oder teilweise verwenden.

Falls die Bauberechtigte diese bestehende Baulichkeit oder die erst zu errichtenden Baulichkeiten für das von ihr geplante Vorhaben nicht verwenden kann oder will, ist der Baurechtsgeber der Bauberechtigten nicht verpflichtet, dieser einen Ersatz für die von ihr getätigten Aufwendungen oder Schadenersatz zu leisten.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, den Baurechtsgeber im Zusammenhang mit der gesamten Bauführung schad- und klaglos zu halten.

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

Auszug Baurechtsvertrag

Zum Erlöschen des Baurechtes ist Folgendes geregelt:

XVI. Erlöschen des Baurechtes

Bei Erlöschen des Baurechtes durch Zeitablauf fällt das Bauwerk gemäß § 9 BauRG an den Grundeigentümer.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die auf der Baurechtsliegenschaft bestehenden Baulichkeiten, nach Erlöschen des Baurechtes durch Zeitablauf in das Eigentum des Baurechtsgebers zu übertragen. Gesetzliche Pfand- und Vorzugsrechte, die auf dem Baurecht haften, gehen auf das Grundstück über, sobald das Baurecht erlischt. Dem Bauberechtigten ist eine Entschädigung in der Höhe eines Viertelteles des vorhandenen Bauwertes zu leisten.

Jedenfalls ist die Baurechtsliegenschaft nach Erlöschen des Baurechtes bestandfrei sowie frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten sowie frei von wie immer gearteten Rechten Dritter zu übergeben.

Die Baurechtsgeberin erklärt jedoch ihre grundsätzliche Bereitschaft, mit den jeweiligen Bauberechtigten einen weiteren Baurechtsvertrag zu einem noch aus zu verhandelnden Bauzins abzuschließen.

Die Parteien vereinbaren, dass dieser Vertrag von der Baurechtsgeberin unter Setzung einer 14 tägigen Nachfrist aufgelöst werden kann, wenn der Bauzins durch zwei aufeinanderfolgende Jahre unberichtigt aushaftet.

Für den Fall einer außerordentlichen Kündigung nach dieser Bestimmung entfällt jede Entschädigung an den Bauberechtigten, aus welchem Titel auch immer.

Das Recht der außerordentlichen Kündigung unter Setzung einer Nachfrist erlischt, sobald das vom Bauberechtigten geplante Gebäude (Wohnhaus) fertiggestellt ist. Davon ist auszugehen, sobald der Baurechtsgeberin eine Kopie der bei der Baubehörde eingereichten vollständigen und baurechtlich ordnungsgemäßen Fertigstellungsanzeige samt allen Anlagen übermittelt wird. Kommt es nach diesem Zeitpunkt zu Rückständen berechtigen diese nicht mehr zur außerordentlichen Kündigung, können aber naturgemäß eingetrieben werden, allenfalls unter

Nutzung der in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten (zB Reallast, Höchstbetragspfandrecht, Vorzugspfandrecht der Baurechtswohnungseigentumsgemeinschaft und Zahlung durch die Hausverwaltung, Solidarhaftung aller Eigentümer, vertragliche Haftung für Rückstände von Rechtsvorgängern etc.)

Der Sachverständige hat für die Zwecke dieses Gutachtens eine unverbindliche erste Vor-Studie einer beigezogenen Architektin (Dipl.-Ing. Rüscher) eingeholt. Auf Basis dieser unverbindlichen ersten Vor-Studie wären bei Abriss und Neubau rund 1.287m² oberirdischer Nutzfläche erzielbar.

Die beigezogene Architektin wies auch darauf hin, dass bei einer Bauführung vermutlich die vor der Baulinie liegenden Teile der Liegenschaft in das öffentliche Gut abzutreten wären.

Der Sachverständige und die beigezogene Architektin übernehmen keine Haftung für die flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Bewertungsobjektes, es handelt sich dabei lediglich um grobe Schätzungen und können die Ergebnisse im Einzelfall erheblich davon abweichen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass bauliche Potenzialermittlungen hochspezialisierte Tätigkeiten darstellen, die von Architekten-Teams über mehrere Monate ausgearbeitet werden. Die von der beigezogenen Architektin durchgeführte unverbindliche erste Vor-Studie enthält diesen Leistungs- und Zeitumfang nicht und ist daher in diesem Aspekt als erste Orientierung einzustufen.

Bodenwertanteil: In diesem Verfahren ist der Verkehrswert durch Vergleich tatsächlich erzielter Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Voraussetzung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Liegenschaften, die tatsächlich vergleichbar sind. Das Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken und Wohnungen geeignet. Es ist außerdem zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert- und Ertragswertverfahren heranzuziehen. Abweichende Verhältnisse werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.¹³ Geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag bezahlt wurden. Es sollten rund 7-8 Vergleichspreise vorliegen.¹⁴ Ideal sind Kaufpreise, die nicht älter als 4 Jahre sind.¹⁵

Für gewerbliche Bauträger ist (bei Flächenoptimierung) am Grundstücksmarkt primär das Kriterium Grundkostenanteil (€)/m² erzielbarer Nutzfläche entscheidend, für Private ist (abgesehen von einer Bebaubarkeit zur Errichtung eines repräsentativen Einfamilienhauses) primär die absolute Grundstücksgröße (also effektiv das Kriterium [€]/m² Grundstücksfläche) maßgeblich. Aufgrund der Größe der Liegenschaft und der gegebenen Bebauung in der Umgebung ist aus Sicht des Sachverständigen eine Orientierung am Kriterium Grundkostenanteil (€)/m² erzielbarer Nutzfläche sinnvoll, da die gegenständliche Liegenschaft primär für einen gewerblichen Bauträger interessant wäre.

Der Grundkostenanteil ist jener Wert, den ein Bauträger bereit ist, pro m² erzielbarer Nutzfläche (also nicht pro m² Grundstücksfläche) für das Grundstück zu bezahlen.¹⁶

Die Bewertung wird daher auf Basis des Kriteriums Grundkostenanteil (€)/m² erzielbarer Nutzfläche vorgenommen.

Hinsichtlich der erzielbaren Nutzfläche werden die 1.287m² oberirdische Nutzfläche laut unverbindlicher erster Vor-Studie der beigezogenen Architektin herangezogen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine unverbindliche erste Vor-Studie handelt, wird zusätzlich ein Risikoabschlag von -5% auf die erzielbare Nutzfläche angesetzt.

Eine zeitliche Anpassung¹⁷ der Kaufpreise wurde zunächst mittels des Häuserpreisindex¹⁸ vorgenommen. Der Häuserpreisindex ist eingeteilt in Quartale, die Kaufpreise wurden dabei einem Quartal zugeordnet (je nachdem, ob überwiegend abgeschlossen oder nicht), die Aufwertung wurde mittels der Veränderungsraten zum Vorjahresquartal berechnet.

Der Häuserpreisindex ist derzeit bis zum 4. Quartal 2024 verfügbar, angesichts des Stichtages wird dieser bis 4. Quartal 2024 herangezogen, eine zusätzliche Anpassung für das 1. Quartal 2025 erfolgt nicht.

¹³ Kranewitter, 18.

¹⁴ Vgl. Bienert/Funk, 178.

¹⁵ Kranewitter, 63.

¹⁶ Vgl. Bienert/Funk 809.

¹⁷ Vorgesehen laut § 4 Abs 2 LBG und Ablaufschema ÖNORM B1802-1 Punkt A.2 Vergleichswertverfahren.

¹⁸ STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex, Veränderungsraten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate, Aggregat „Gesamtindex HPI“, erstellt am 27.3.2025.

In der folgenden Tabelle wird jeweils das Bewertungsobjekt mit den genannten Vergleichsobjekten verglichen. Ausgangsbasis ist immer das Bewertungsobjekt. Wenn dieses einen Vorteil aufweist (beispielsweise eine bessere Lage als die Vergleichsobjekte), führt dies zu einem Zuschlag; wenn dieses einen Nachteil aufweist (beispielsweise eine schlechtere Lage als die Vergleichsobjekte), führt dies zu einem Abschlag. Bei den erhobenen Vergleichspreisen (alle Vergleichsobjekte in 1120 Wien) werden folgende Zu- und Abschläge vorgenommen (bei Fehlen der jeweiligen Information wird vom Durchschnitt ausgegangen):

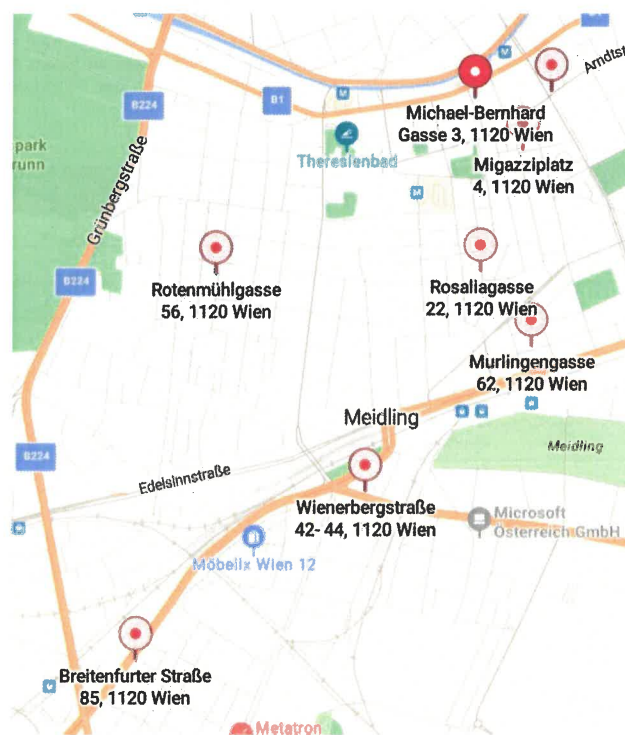
Korrekturfaktoren (Bewertungsobjekt im Gegensatz zu Vergleichsobjekt):

TZ	Adresse Vergleichsobjekt	Lage (Siehe Pkt. 1)	
3393/2020,1244/2021	Arndtstraße 50		
3079/2018	Migazziplatz 4		
59/2019	Murlingengasse 62-64		
1851/2019	Rosaliagasse 22 etc		
1560/2022	Rotenmühlgasse 56	-5,00%	schlechter
2564/2018	Wienerbergstraße 42-44	5,00%	besser
3389/2022	Breitenfurter Straße 85-87	5,00%	besser

Anmerkung zu Punkt 1: Mit diesem Korrekturfaktor wird die unterschiedliche Mikrolage der Vergleichsobjekte berücksichtigt, wobei die Vergleichsobjekte aufgrund deren geografischer Nähe relativ ähnliche Lagen aufweisen.

In den Kaufverträgen gibt es keinen Hinweis darauf, dass die Vergleichsobjekte bereits mit Projektplanung und/oder Baubewilligung verkauft wurden, dahingehend ist also keine Anpassung erforderlich.

Verkehrswertgutachten Baurechts-Einlagezahl (BREZ) 396 KG 01303 Gaudenzdorf (Baurecht)



Quelle: Microsoft Bing (abgefragt am 7.4.2025)

Aus gutachterlicher Vorsicht werden zusätzlich rund € 175.000,00 (brutto) an Abrisskosten berücksichtigt (siehe oben).

Der Bodenwert wird untenstehend zusätzlich über das Residualwertverfahren (siehe III.b.) plausibilisiert.

Zinssatz: Eine angemessene Bodenwertverzinsung findet aus Sicht des Sachverständigen bei einem Zinssatz von 2,75% statt. Diese wird in Anlehnung an LGB und ÖNORM B1802-1 entsprechend begründet:

Der Zinssatz für den angemessenen Bauzins entspricht jenem Zinssatz, der marktüblich für die Verzinsung des Bodenwerts von Baurechtsgebern verlangt und von Bauberechtigten auch gezahlt wird. Dieser Zinssatz wird mit Hilfe der Analyse der Baurechtsverträge von vergleichbaren Liegenschaften ermittelt. Der in den Baurechtsverträgen ausgewiesene Bauzins wird von Hundert der Verkehrswerts des unbelasteten Bodenwerts der Vergleichsliegenschaft gerechnet. Dabei ist darauf zu achten, dass jeweils der Verkehrswert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt des Abschlusses der zum Vergleich herangezogenen Baurechtsverträge ermittelt wird.¹⁹

Der Sachverständige hat dafür 4 Projekte (1 nicht vergleichbar) in 1100, 1120 und 1140 Wien zwischen 2018-2024 herangezogen, die allesamt als Baurecht ausgestaltet sind. Dabei wurde der laut Vertrag vereinbarte Bauzins pa dem Verkehrswert gegenübergestellt. Der „Verkehrswert“ wurde jeweils anhand des geschätzten Grundkostenanteils (zum Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtes), multipliziert mit der erzielten Nutzfläche, ermittelt. Die sich daraus ergebenden Zinssätze aus 3 Vergleichstransaktionen liegen zwischen rund 1,90% bis 2,70% (durchschnittlich rund 2,30%). Es wird darauf hingewiesen, dass der „Verkehrswert“ in diesem Kontext lediglich eine sehr pauschale Betrachtung anhand des Grundkostenanteils darstellt, es wurden keine Zu-/Abschläge vorgenommen und sind die einzelnen Liegenschaften auch nicht aus eigener Wahrnehmung bekannt. Diese können daher im Einzelfall erheblich von den ermittelten Zwischenergebnissen abweichen, liefern aber für den konkreten Fall aus Sicht des Sachverständigen plausible Werte.

Als Zinssatz wird 2,75% angesetzt (ungefähr oberes Ende der Bandbreite), da mit der Liegenschaft aufgrund des noch ausstehenden Abrisses und der Lage ein vergleichsweise höheres Risiko einhergeht. Der ermittelte Zinssatz entspricht nach Auffassung des Sachverständigen auch dem üblichen Zinssatz für die Bodenwertverzinsung.

Zur Plausibilisierung des heranzuziehenden Zinssatzes zieht der Sachverständige die „Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen“²⁰ heran, dabei wird für Wohnliegenschaften (überwiegende Wohnnutzung) eine Bandbreite von 0,50-5,50% ausgewiesen. Der Sachverständige beurteilt die Lage der Liegenschaft in Österreich als sehr gut (1,50-3,50%), da sich die Liegenschaft insgesamt in einem durchschnittlichen Gebiet in Wien, allerdings gemessen an ganz Österreich immer noch in einer sehr guten Lage befindet.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: Sachverständige 2024, 91

¹⁹ Kranewitter 232.

²⁰ Sachverständige 2022, 90; Sachverständige 2023, 7.

Das deckt sich auch mit entsprechenden Publikationen zum Bewertungsstichtag (wobei anzumerken ist, dass die Empfehlungen den Liegenschaftszinssatz betreffen, und die folgenden Marktberichte jeweils die Bruttoanfangsrendite ausweisen):

- Otto, Zinshaus-Marktbericht Herbst 2024, 1120 Wien, 3,39% bis 4,55% Bruttoanfangsrendite
- EHL, Zinshausmarktbericht, 2024, 1120 Wien, 2,9 bis 3,9% Bruttoanfangsrendite

Die genannten Empfehlungen bzw Publikationen können – wie dargestellt – aber nur der Plausibilisierung dienen, da diese allesamt nicht auf die Asset-Klasse Baurecht (der naturgemäß eigene Chancen/Risiken innewohnen) abstellen, wirklich aussagekräftig ist lediglich die durch den Sachverständigen anhand von Vergleichsobjekten geführte Erhebung.

Gemäß § 143 Abs 1 EO ist der Sachverständige verpflichtet, zu ermitteln, welchen Wert die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Belastungen und welchen Wert sie ohne diese Belastungen hat. Außerdem sind die auf der Liegenschaft lastenden Dienstbarkeiten, Ausgedinge, andere Reallasten, auf der Liegenschaft eingetragenen Bestandrechte und das Baurecht für sich zu schätzen und die ihnen entsprechenden Kapitalbeträge zu ermitteln. Bei der Schätzung sind auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen, soweit der Gläubiger für diese Belastung kein Vorzugspfandrecht genießt.

Wie aus dem Auftrag ersichtlich, ist Bewertungsgegenstand das Baurecht selbst. Es ist daher aus Sicht des Sachverständigen nicht notwendig, zwischen belasteter Liegenschaft und Baurecht zu differenzieren. Es wird daher der Wert des Baurechts ermittelt.

Etwaige Abtragungsverpflichtungen im A2-Blatt (siehe II.b.2.) hinsichtlich der Stammeinlage sind nach Auffassung des Sachverständigen nicht bewertungsrelevant, da der Bewertung im Sinne des highest and best use ohnehin der Abriss des Bestandsgebäudes zugrunde liegt. Auch die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage (siehe II.b.2.) ist nicht zusätzlich bewertungsrelevant.

Die Reallast im C-Blatt des Baurechts (siehe II.b.4.) dient der grundbücherlichen Sicherung des Baurechtszinses und ist nicht zusätzlich bewertungsrelevant. Damit geht die Anmerkung des Baurechts im C-Blatt der Stammeinlage (siehe II.b.4.) einher.

Die Pfandrechte im C-Blatt (siehe II.b.4.) sind nicht bewertungsrelevant, da die Bewertung unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit erfolgt (siehe I.d.7.).

Die Einleitung des Versteigerungsverfahrens im C-Blatt des Baurechts (siehe II.b.4.) betrifft das gegenständliche Versteigerungsverfahren und ist daher nicht zusätzlich bewertungsrelevant.

Es wurden Informationen zu Förderungen (siehe II.j.2.) eingeholt, laut Behörden wurden (hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Baurechts-Einlagezahl [BREZ] 396) keine Förderungen in Anspruch genommen.

Aus Sicht des Sachverständigen ist der Wert daher lediglich einfach iSd § 143 Abs 1 EO zu ermitteln.

Zu den Informationen zu Einheitswert, Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung siehe III.c.

Aus Sicht des Sachverständigen stellt es für die Bauberechtigte einen Vorteil dar, dass laut Baurechtsvertrag (siehe XVI. Baurechtsvertrag) das außerordentliche Kündigungsrecht der Baurechtsgeberin erlischt, sobald das Wohngebäude von der Bauberechtigten fertiggestellt wurde. Nach Erfahrung des Sachverständigen ist es üblich, bei Baurechtsverträgen ein außerordentliches Kündigungsrecht iSd § 4 Abs 2 BauRG ohne zusätzliche Bedingung zu vereinbaren. Das Baurecht hat daher (nach Fertigstellung des Wohngebäudes) eine höhere Bestandssicherheit als übliche Baurechte, da sich Zahlungsrückstand wohl nicht unmittelbar auf den Bestand des Baurechts auswirken würde. Es besteht allerdings derzeit ein Angebotsüberhang in durchschnittlichen Lagen in Wien, da es in der Zeitspanne zwischen 2021 und 2025 (vom Markt wohl nicht vorhergesehenen) Preisstagnation bzw einem Rückgang der Immobilienpreise aufgrund von COVID-19 und weiterer Effekte (Ukraine-Krieg, explodierende Baukosten, strengere Vergaberichtlinien für Wohnkredite etc) gekommen und die Nachfrage deutlich zurückgegangen ist. Es sind daher derzeit genügend alternative Immobilien-Investments am Markt und dadurch Baurechte weniger attraktiv. Insofern ist derzeit nicht davon auszugehen, dass sich diese Vereinbarung laut Baurechtsvertrag zusätzlich werterhöhend auswirkt.

Der Sachverständige weist erneut auf die mögliche Kontamination (vor allem durch Karbidschlamm, siehe II.e.1.) hin. Wie dargestellt, erfolgt die gegenständliche Bewertung kontaminationsfrei.

Nach Ansicht des Sachverständigen ist eine weitere Anpassung des ermittelten Verkehrswertes weder aufgrund der grundbücherlichen Situation (II.b.), außerbücherlichen Rechte und Lasten (II.c.), Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (II.d.), Risiko durch Umweltkatastrophen (II.f.), Lärmbelastung (II.g.) und Belastung durch elektromagnetische Felder (II.h.) erforderlich. Insbesondere Lage und Verkehr (II.i.) und Bebauung (II.j.) wurden entsprechend berücksichtigt. Auf das Risiko durch ökologische Lasten (II.e.) wird erneut hingewiesen.

Anpassung an den Marktwert:

In der Literatur (siehe oben) ist eine Anpassung an den Marktwert im gewählten Verfahren vorgesehen. Die Marktlage wurde bereits im Zusammenhang mit dem Erlöschen des außerordentlichen Kündigungsrechts berücksichtigt, eine zusätzliche Anpassung ist nach Auffassung des Sachverständigen nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht unbedingt bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Dieser unterliegt außerdem einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise und kann nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Vermarktungszeitraumes erzielt werden.

b. PLAUSIBILISIERUNG

Die Plausibilisierung erfüllt die Anforderungen an eine sachgerechte, eigenständige Immobilienbewertung nicht, sondern stellt lediglich ergänzende Überlegungen des Sachverständigen dar. Es erfolgt auch keine Gewichtung der Ergebnisse.

Plausibilisiert wird der angesetzte Bodenwert.

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften. Es ist ua besonders geeignet bei der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet.²¹

Ausgangspunkt des Verfahrens ist der fiktive Veräußerungserlös, ausgehend von diesem potenziellen Veräußerungserlös werden die Gesamtinvestitionskosten (GIK) in Abzug gebracht. Wenn in den GIK bereits der Gewinn für den Entwickler, jedoch nicht die Kosten für den Liegenschaftserwerb enthalten sind, entspricht das sogenannte Residuum dem maximalen Betrag für den Ankauf (inklusive gegebenenfalls bestehenden baulichen Anlagen), respektive – bei Abzug der Erwerbsnebenkosten vom Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (net residual value) – den sogenannten tragfähigen Liegenschaftswert (residual site value) (nach Abzinsung über die Projektlaufzeit). Dieser stellt die Wirtschaftlichkeitsgrenze dar.²²

Um das Residualwertverfahren durchführen zu können ist die höchste und beste Nutzung nach dem Grundsatz des "highest and best use" Prinzip ausschlaggebend. Im gegenständlichen Fall wird von einer Neubebauung mit anschließendem Abverkauf der Wohneinheiten ausgegangen. Im bewertungsgegenständlichen Fall zieht der gefertigte Sachverständige die unverbindliche erste Vor-Studie der Architektin Dipl.-Ing. Rüscher für die Ermittlung der potenziellen Nettowohnnutzfläche heran. Gemäß der unverbindlichen ersten Vor-Studie ergibt sich eine Nettowohnnutzfläche iHv 1.287m² (abzüglich des Risikoabschlags von -5,00% 1.222,65m²) für die gegenständliche Liegenschaft, wovon (vor Risikoabschlag) 1.045m² auf den Straßentrakt und 242m² auf den Hoftrakt entfallen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass neben den Wohneinheiten im Zuge des Projekts auch 12 KFZ-Stellplätze in einer Tiefgarage sowie etwaige Fahrradabstellplätze entstehen werden, welche gemäß Wiener Bauordnung (§ 119 Abs 5) bzw Stellplatzverpflichtung gemäß Wiener Garagengesetz 2008 verpflichtend vorgeschrieben werden. Die zusätzlich angesetzte Kellerfläche (abzüglich des Risikoabschlags) ergibt sich aus der geschätzten Nutzfläche für ein Stockwerk.

Um den Verkehrswert der Liegenschaft nach Fertigstellung ermitteln zu können wurden vom Sachverständigen aktuelle, zeitnahe Transaktionen über Wohneinheiten in der Umgebung der

²¹ ÖNORM B1802-3 Punkt 1.

²² ÖNORM B1802-3 Punkt 4.1.

bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in 1120 Wien (KG Gaudenzdorf, Meidling) abgefragt. Des Weiteren wurden Angebote von vergleichbaren Einheiten (Erstbezug Abverkauf vom Bauträger) eruiert. In 1120 Wien bewegen sich die Abverkaufspreise für Wohneinheiten in den Regelgeschossen (tatsächliche Transaktionen) zwischen rund € 4.900,00 bis € 9.100,00 pro m² Wohnnutzfläche. Für Dachgeschosswohnungen bewegen sich die Abverkaufspreise vom Bauträger (Erstbezug, nur zwei Transaktionen) zwischen € 4.700,00 bis € 8.700,00 pro m² Wohnnutzfläche. KFZ-Tiefgaragenstellplätze (gebraucht und Erstbezug) werden zwischen € 5.000,00 bis € 42.000,00 pro Stück abverkauft. Die Angebotsspanne liegt für Wohnungen in Meidling zwischen rund € 5.200,00 bis € 8.200,00 pro m² Wohnnutzfläche.

Laut EHL-Wohnungsmarktbericht 2024 belaufen sich die Preise für Erstbezugs-Wohnungen dabei auf durchschnittlich € 5.600,00 pro m²; laut Immobilien-Preisspiegel 2025 der WKO liegen diese durchschnittlich (je nach Kategorie) zwischen rund € 3.500,00 bis € 6.500,00 pro m².

Der gefertigte Sachverständige wählt einen Bewertungsansatz für die gesamte Wohnnutzfläche. Die fiktiv ermittelten Veräußerungserlöse entsprechen dem Marktwert der Projektentwicklung am Ende der Projektentwicklungslaufzeit.²³ Für KFZ-Tiefgaragenstellplätze wird ein Wertansatz iHv € 30.000,00 je Stück gewählt. Die Bewertung orientiert sich dabei sowohl an den Wertansätzen pro m² als auch an den absoluten Kaufpreisen, welche aktuell am Markt zu beobachten sind und seitens des gefertigten Sachverständigen unter Berücksichtigung der zu erwartenden Immobilienmarktentwicklung am Ende der Laufzeit realisierbar sind.²⁴ Es ergibt sich ein (für Zwecke der Plausibilisierung grob geschätzter) Verkehrswert nach Fertigstellung iHv € 8.918.550,00, wobei angesichts der Lage und Zielgruppe von einem guten baulichen Standard ausgegangen wird.

In einem nächsten Schritt werden die Gesamtinvestitionskosten berechnet, um in weiterer Folge den tragfähigen Ankaufswert der Liegenschaft ermitteln zu können. Die Gesamtinvestitionskosten (Errichtungskosten) können im Allgemeinen untergliedert werden in Grundstücksaufbereitungskosten (Abbruchkosten, Ausgleichsabgaben, etc), Bauwerkskosten, Baunebenkosten, Finanzierungskosten und sonstige Kosten (siehe detaillierte Berechnung im Anhang). Diesbezüglich wird von stagnierenden Errichtungskosten und einem stabilen bzw leicht sinkenden Finanzierungszinssatz (Zinsen vereinfacht, linear) ausgegangen. Im gegenständlichen Fall wird mit Gesamtinvestitionskosten iHv € 6.506.308,63 kalkuliert.

In einem letzten Schritt wird der Verkehrswert nach Fertigstellung den Gesamtinvestitionskosten gegenübergestellt, es ergibt sich das Residuum am Ende der Laufzeit des Projektes. Das Residuum wird auf den Bewertungsstichtag abgezinst, dies deshalb, weil in der Regel der Grundstücksankauf zu Beginn der Projektlaufzeit zu erfolgen hat und folglich der Barwert des Residuums von Interesse ist. Durch diesen Vorgang kann berücksichtigt werden, dass der im Residuum ermittelte tragfähige Bodenwert vorgehalten, respektive vorfinanziert, werden muss.²⁵ In einem letzten Schritt wird das Residuum um die anfallenden Erwerbsnebenkosten iHv 7,60% gemindert. Es ergibt sich ein Residuum des Bewertungsobjektes zum Stichtag (entspricht Verkehrswert) iHv gerundet € 1.984.000,00.

Der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft konnte somit grob plausibilisiert werden (Abweichung von weniger als 10%) und ist dementsprechend als plausibel anzusehen.

c. WERT ZUBEHÖR

Gemäß § 140 Abs 3 EO ist der Sachverständige verpflichtet, das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör derselben (§§ 294 bis 297a ABGB) zu Gunsten der vollstreckbaren Forderung (...) zu beschreiben und zu schätzen. Für die Beschreibung des Liegenschaftszubehörs hat der Sachverständige §§ 253 und 254 Abs 2 sinngemäß anzuwenden.

Da die im Bewertungsgegenstand befindlichen Gegenstände (Küchen- und Badmöblierung, Radiatoren, Ölheizung, Öltank) größtenteils körperlich mit dem Bewertungsgegenstand verbunden sind, handelt es sich aus Sicht des Sachverständigen nicht um Zubehör iS der §§ 294 bis 297a ABGB, sondern um selbständige oder unselbständige Bestandteile des Bewertungsgegenstandes.

²³ ÖNORM B1802-3 Punkt 4.2.2.

²⁴ Annahme des Sachverständigen: Preisentwicklung des Immobilienmarktes steigt knapp über der Inflationsrate also um rund 3% p.a.

²⁵ Vgl *Bienert/Funk* 426ff.

Lediglich das Aushub- und Baumaterial, die Maschine im präsuntiven Azetylenentwicklungsraum und einzelne Regale (allesamt gebraucht) sind möglicherweise als Zubehör einzustufen, diese sind nach Ansicht des Sachverständigen aufgrund des Alters und Zustands wertlos.

d. INFORMATIONEN ZU EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG

Auftragsgemäß wurden bei der Befundaufnahme Informationen zu Einheitswert, Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung eingeholt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Auskünfte auftragsgemäß zum bewertungsgegenständlichen Baurecht mit der Baurechts-Einlagezahl (BREZ) 396 eingeholt wurden. Die Stammeinlage EZ 11 ist nicht (direkt) bewertungsgegenständlich.

Zu Einheitswert und Grundsteuermessbetrag siehe den Anhang (IV.c.).

Das Finanzamt und das Rechnungs- und Abgabenwesen der Stadt Wien wurden bezüglich (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung befragt. Diese gaben keine solchen Bescheide bzw Rückstände bekannt.

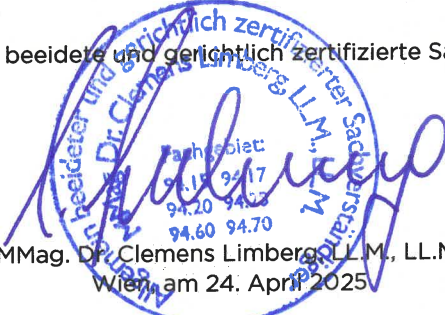
Zu Bescheiden mit dinglicher Wirkung hinsichtlich der Bebauung siehe den auszugsweise dargestellten Bauakt unter II.j.2.

e. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens ergibt sich ein Vergleichswert von € 1.854,48 / m² Nutzfläche, multipliziert mit der erzielbaren Nutzfläche (1.287m², abzüglich eines Risikoabschlags von -5%, sohin 1.222,65m²) ergibt sich ein unbelasteter Bodenwert von € 2.267.382,39, reduziert um die pauschalen Abrisskosten von € 175.000,00 ergeben sich € 2.092.382,39. Auf Basis eines Zinssatzes für den angemessenen Bauzins von 2,75% ergibt das einen angemessenen Bauzins von € 57.540,52 pa. Unter Abzug des tatsächlich geleisteten Bauzinses zum Bewertungsstichtag (€ 55.820,40) ergibt sich eine jährliche Minderleistung von € 1.720,12. Bei einer Restlaufzeit von 97 Jahren und einem Zinssatz von 2,75% ergibt sich ein Vervielfältiger von 33,75, der Wert des Baurechts aus der Minderleistung beträgt daher € 58.047,85. Jeweils mangels Gebäudewerts, Werts der Außenanlagen, zusätzlicher Anpassung wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen und zusätzlicher Anpassung des Werts an den Verkehrswert ergibt sich ein Verkehrswert des Baurechts von € 58.047,85 (gerundet € 58.000,00).

**Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten
Bewertungsgegenstandes beträgt zum 25.2.2025 gerundet
€ 58.000,00 (in Worten: Euro achtundfünfzigtausend).**

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige


MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.
Wien, am 24. April 2025

IV. ANHANG

a. BERECHNUNGEN

Grundkostenanteil

Nr	TZ	Datum	Adresse	Erzielbare NF (m²)	KP (€)	KP/NF (€/m²)	KP val	KP val/NF (€/m²)	KP val/NF ZA (€/m²)
1	3393/2020,1244/2021	02.11.2020/7.4.2021	Arndtstraße 50	4.114,73 m²	€ 6.420.000,00	€ 1.560,25 / m²	€ 7.064.829,66	€ 1.716,96 / m²	€ 1.716,96 / m²
2	3079/2018	31.10.2018	Migazziplatz 4	1.267,84 m²	€ 1.000.000,00	€ 788,74 / m²	€ 1.354.480,47	€ 1.068,34 / m²	€ 1.068,34 / m²
3	59/2019	13.12.2018	Murlingengasse 62-64	1.366,90 m²	€ 2.150.000,00	€ 1.572,90 / m²	€ 2.912.133,01	€ 2.130,47 / m²	€ 2.130,47 / m²
4	1851/2019	12.12.2018	Rosaliagasse 22 etc	1.990,65 m²	€ 3.000.000,00	€ 1.507,05 / m²	€ 4.063.441,41	€ 2.041,26 / m²	€ 2.041,26 / m²
5	1560/2022	06.04.2022	Rotenmühlgasse 56	790,00 m²	€ 1.900.000,00	€ 2.405,06 / m²	€ 1.840.253,75	€ 2.329,44 / m²	€ 2.212,96 / m²
6	2564/2018	09.08.2018	Wienerbergstraße 42-44	2.039,00 m²	€ 2.950.000,00	€ 1.446,79 / m²	€ 4.030.704,35	€ 1.976,80 / m²	€ 2.075,64 / m²
7	3389/2022	01.12.2021	Breitenfurter Straße 85-87	2.971,60 m²	€ 4.710.000,00	€ 1.585,00 / m²	€ 4.912.306,86	€ 1.653,08 / m²	€ 1.735,74 / m²
Vergleichswert (€/m² erzielbare Nutzfläche)									€ 1.854,48 / m²
Minimum									€ 1.068,34 / m²
Maximum									€ 2.212,96 / m²
Median									€ 2.041,26 / m²
Standardabweichung									€ 395,71 / m²

Bewertung Baurecht

Unbelasteter Bodenwert (€/m²)	1.854,48
Erzielte NF (m²)	1.287,00
Risikoabschlag (-5%)	64,35
Herangezogene NF (m²)	1.222,65
Unbelasteter Bodenwert (€)	2.267.382,39
Abzüglich Abrisskosten (€)	-175.000,00
Unbelasteter Bodenwert (abzüglich AK) (€)	2.092.382,39
Zinssatz für den angemessenen Bauzins (%)	2,75%
Angemessener Bauzins (€, pa)	57.540,52
Abzüglich tatsächlich gezahlter Bauzins (€, pa)	55.820,40
Minderleistung des Bauberechtigten (€, pa)	1.720,12
Restlaufzeit des Baurechts (Jahre)	97,00
Vervielfältiger (97 Jahre, 2,75%)	33,75
Wert des Baurechts aus der Minderleistung (€)	58.047,85
Wert des Baurechts (€)	58.047,85

Verkehrswertgutachten Baurechts-Einlagezahl (BREZ) 396 KG 01303 Gaudenzdorf (Baurecht)

Residualwertverfahren						
I. Verkehrswert nach Projektfertigstellung (Abverkauf der Einheiten)						
Top	Geschoße	Typus	WNF	Anzahl	Vergleichswert	Verkehrswert
			1222,65 m²		€ 7.000,00/m²	€ 8.558.550,00
				12 Stk	€ 30.000,00/Stk	€ 360.000,00
Summe			1.222,65 m²	12 Stk		€ 8.918.550,00
Verkehrswert der Liegenschaft nach Fertigstellung						€ 8.918.550,00
II. Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten						
II.a Grundstücksaufbereitungskosten						
Kategorie						Kosten
Abbruchkosten pauschal						€ 175.000,00
Grundstücksaufbereitungskosten GESAMT						€ 175.000,00
II.b Bauwerkskosten						
Kategorie	NF	Kostenansatz (€/m²)			Kosten	
Nutzfläche KG	242,14 m²	€ 2.100,00/m²			€ 508.485,60	
Wohnnutzfläche	1.222,65 m²	€ 3.250,00/m²			€ 3.973.612,50	
Bauwerkskosten GESAMT	1.464,79 m²	€ 3.059,90/m²			€ 4.482.098,10	
II.c Baunebenkosten						
Kategorie	in % der Bauwerkskosten				Kosten	
Planung & Projektleitung	2,50%				€ 112.052,45	
Versicherung & Untersuchungen	1,00%				€ 44.820,98	
Einreichung samt Baubewilligung	3,00%				€ 134.462,94	
Baunebenkosten GESAMT	6,50%				€ 291.336,38	
II.d Kosten für Einrichtungen						
Kategorie	Anz. WE	Kostenansatz (€/WE)			Kosten	
entfällt					€ -	
Kosten für Einrichtungen GESAMT					€ -	
II.e Kosten für Herstellung der Außenanlagen						
Kategorie	Grundfläche				Kosten	
im Kostenansatz der Bauwerkskosten berücksichtigt					€ -	
Kosten für Herstellung der Außenanlagen GESAMT					€ -	
Gesamtherstellungskosten (II.a bis II.e)						€ 4.948.434,48
II.d Finanzierungskosten						
Parameter						
Zinssatz Finanzierung	5,00%					
Zeitraum	2,50 Jahre					
Finanzierung der Baukosten	50,00% lineare Verteilung					
Finanzierungskosten						€ 309.277,15

II.e Sonstige Kosten

Kategorie	in % des Verkehrswertes nach Fertigstellung	Kosten
Unvorhergesehenes	3,00%	267.556,50 €
Marketing & Vertrieb	1,00%	89.185,50 €
Entwicklergewinn	10,00%	891.855,00 €
Sonstige Kosten GESAMT	14,00%	€ 1.248.597,00
Gesamtinvestitionskosten (II.a bis II.e)		€ 6.506.308,63

III. Ermittlung des Residuums

<u>Gegenüberstellung</u>		
Verkehrswert der Liegenschaft nach Fertigstellung		€ 8.918.550,00
Gesamtinvestitionskosten (II.a bis II.e)		€ 6.506.308,63
Tragfähiger Grundwert		€ 2.412.241,37
<u>Abzinsung</u>		
Zinssatz Finanzierung	5,00%	
Projektlaufzeit	2,50 Jahre	1,13
Residuum zum Stichtag inkl Erwerbsnebenkosten		€ 2.135.244,02
<u>Erwerbsnebenkosten</u>		
in % des Residuums		
Ausgaben für Rechtsanwalt, Notar, etc	1,00%	€ 19.844,28
Grunderwerbssteuer	3,50%	€ 69.454,96
Grundbucheintragungsgebühr	1,10%	€ 21.828,70
Maklerhonorar	2,00%	€ 39.688,55
Residuum zum Stichtag exkl Erwerbsnebenkosten	7,60%	€ 1.984.427,52
Residuum der Liegenschaft zum Stichtag		€ 1.984.427,52
Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag		€ 1.984.427,52
Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag gerundet		€ 1.984.000,00

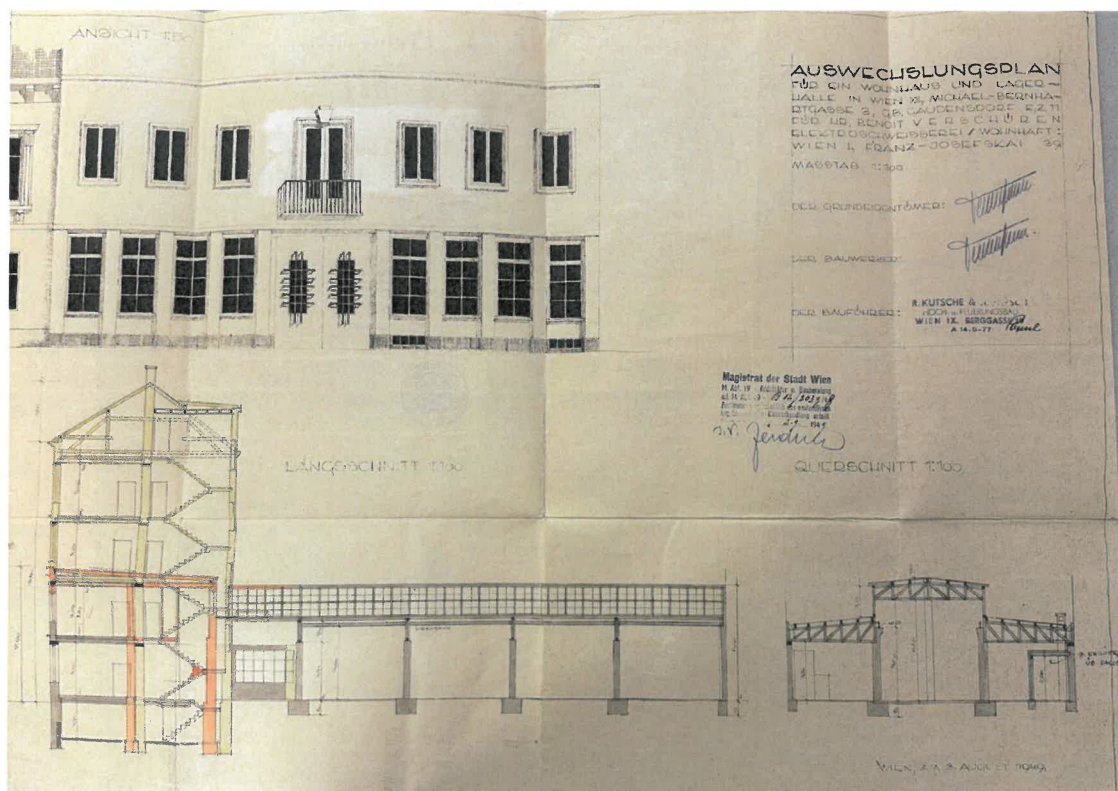
b. PLÄNE

[illegible]

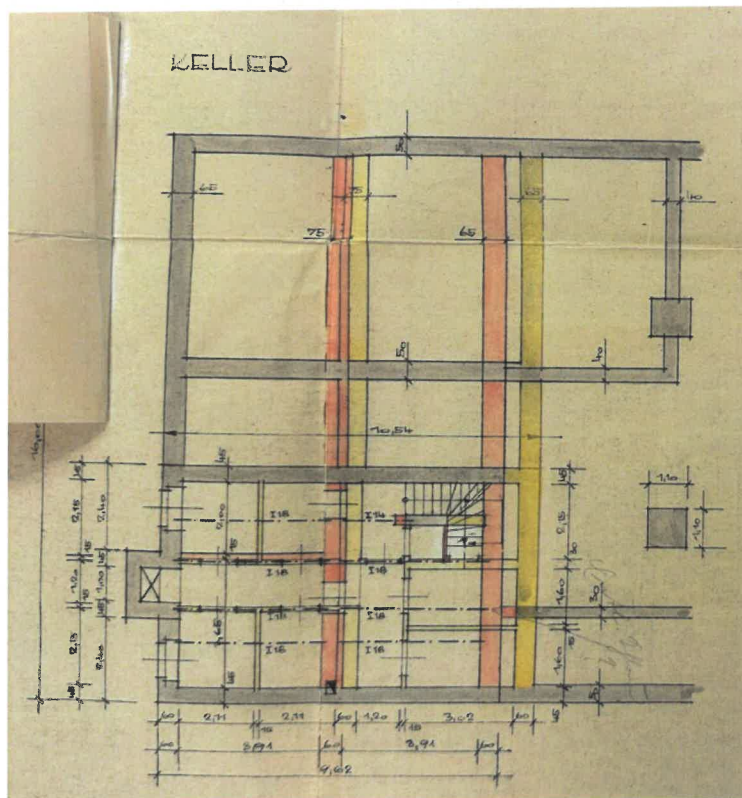
Bestandsplan Erdgeschoss 2010



Auswechslungsplan August 1949

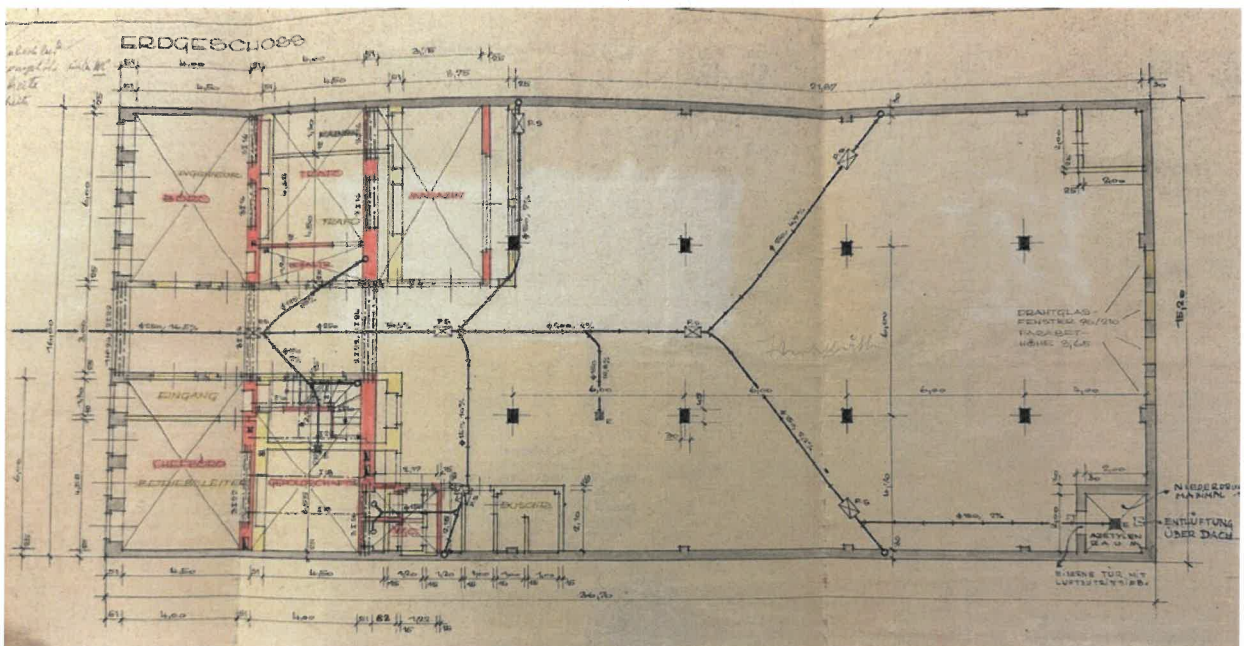


Auswechslungsplan August 1949 (Keller)

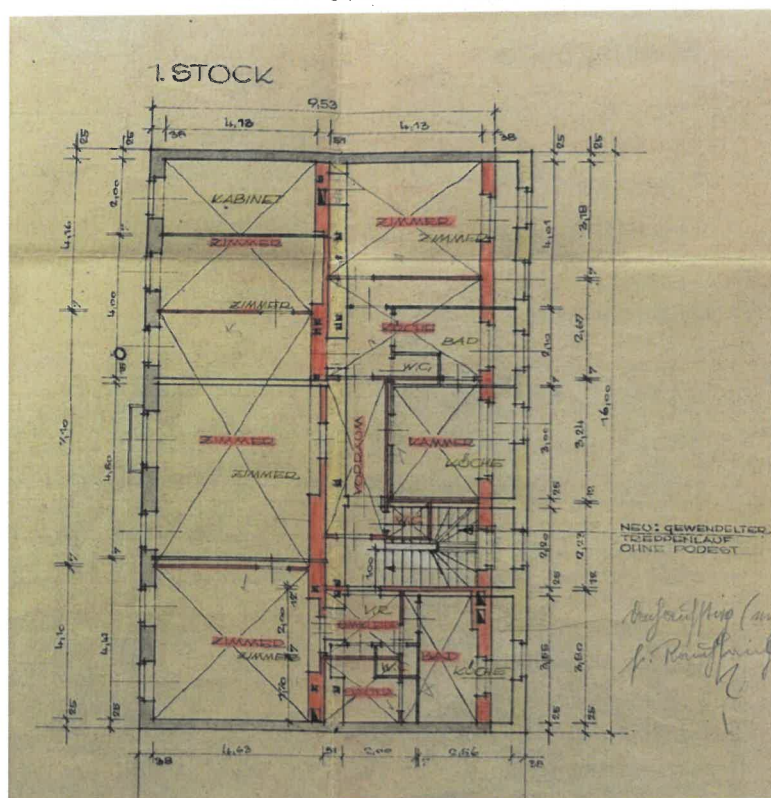


Verkehrswertgutachten Baurechts-Einlagezahl (BREZ) 396 KG 01303 Gaudenzdorf (Baurecht)

Auswechslungsplan August 1949 (Erdgeschoss)



Auswechslungsplan August 1949 (1. Stock)



c. EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDE MIT DINGLICHER WIRKUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

EW-AZ 03 016-8-9944/9 (BREZ 396)

EW der gesamten Liegenschaft € 50.600,-

Bodenwert € 58,1383 /m²

GMB € 97,55

(noch nicht rechtskräftig)

Mit freundlichen Grüßen

Mathias Seiter

Bundesministerium für Finanzen

Finanzamt Österreich

Dienststelle FA03/PR-Team 03

Mathias Seiter

+43 50 233-511423

Marxergasse 4, 1030 Wien

mathias.seiter@bmf.gv.at

bmf.gv.at

Auszug E-Mail Finanzamt 6.2.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

es bestehen keine Rückstände.

Freundliche Grüße

Für die Buchhaltungsabteilung 34



Thomas Hertl

Buchhaltungsabteilung 34

Rechnungs- und Abgabewesen

1090 Wien, Alserbachstraße 41, 3. und 4. Stock

Telefon +43 1 4000-07644

Fax +43 1 4000-99-07644

Web wien.gv.at

Auszug E-Mail Stadt Wien 30.1.2025

d. BAURECHTSVERTRAG

MAG. HARALD STOCKINGER

ÖFFENTLICHER NOTAR



A-1040 WIEN

RILKEPLATZ 1 (WIEDNER HAUPTSTRASSE)

angezeigt am 13.06.2022
Erfassungsnummer 10-196411/2022
von Notar Mag. Harald Stockinger, Wien-Wieden

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

- 1) DAGHOFER Privatstiftung, FN 177356 v, 1030 Wien, Salesianergasse 12

als Baurechtsgeber einerseits und

- 2) Michael Bernhard 3 GmbH, FN 577554 w, 1020 Wien, Ausstellungsstraße 39/Top 4,
vertreten durch den selbständig vertretungsbefugten Geschäftsführer Mag. Klaus Wild

als Bauberechtigte andererseits, wie folgt:

I.

Grundbuchstand:

KATASTRALGEMEINSCHAFT 01303 Gaudenzdorf EINLAGEZAHL 11
BESIRKSGERICHT Meidling
***** ABFRAGEDATUM 06.04.2022
Letzte TZ 2594/1999
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. I, 143/2012 am 07.05.2012
***** A) *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.11/1 Bauf.(10) 579 Michael-Bernhard-Gasse 3
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Baufächen (Gebäude)
***** AZ *****
1 a 1034/1950 Verpflichtung zur Abtragung des Gebäudes
gem Pkt. 1 Bescheid 1950-03-21
2 a 1034/1950 Verpflichtung zur Abtragung der Stiegen, Keller- und
Aufgangstiege und zum Ersatz durch eine Hauptstiege
gem. Bescheid 1950-03-21
3 a 1854/1937 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem. Pkt. 1
Bescheid 1956-11-10
***** B) *****
I ANTEIL: 1/1
DAGHOFER Privatstiftung
ADR: Salesianerg. 12, Wien 1030
c 2594/1999 Einbringungsvertrag 1999-03-16 Eigentumsrecht
***** C) *****

TEL (01) 505 40 21
FAX (01) 505 40 21-23
OFFICE@NOTAR-STOCKINGER.AT
WWW.NOTAR-STOCKINGER.AT

DVR 4013053
ATU 69283429

 STOCKINGER

BANKVERBINDUNG
BANK AUSTRIA
AT11 1200 0100 1133
0981
BIC BKAUATWW

KANZLEISTUNDEN
MO. BIS DO. 8.30 - 17.00
FR 8.30 - 13.00

BG 081 TZ 2636/2022

3 gelbscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

II.

Die **DAGHOFER Privatstiftung**, bestellt nunmehr zugunsten der **Michael Bernhard 3 GmbH** an der Liegenschaft **Einlagezahl 11 Grundbuch 01303 Gaudenzdorf** ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit ab Eintragung des Baurechtes im Grundbuch bis zum **28.02.2122** (achtundzwanzigster Februar zweitausendeinhundertzweiundzwanzig), welches von der Bauberechtigten angenommen wird.

III.

Die Bauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet auf der Baurechtsliegenschaft nach eigener Planung eine Wohnhausanlage, Geschäftslokale, Hotels, Büros etc. mit Keller und Tiefgarage samt allfälliger Nebengebäude und sonstiger zum Bewohnen der Objekte erforderlicher Einrichtungen und Einbauten zu errichten sowie diese Bauwerke für die Dauer des gegenständlichen Vertrages in gutem und ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.

Die Bauberechtigte darf dazu das bestehende Gebäude abreißen oder umbauen, sohin gar nicht, ganz oder teilweise verwenden.

Falls die Bauberechtigte diese bestehende Baulichkeit oder die erst zu errichtenden Baulichkeiten für das von ihr geplante Vorhaben nicht verwenden kann oder will, ist der Baurechtsgeber der Bauberechtigten nicht verpflichtet, dieser einen Ersatz für die von ihr getätigten Aufwendungen oder Schadenersatz zu leisten.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, den Baurechtsgeber im Zusammenhang mit der gesamten Bauführung schad- und klaglos zu halten.

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

IV.

Der Baurechtsgeber leistet der Bauberechtigten weder Gewähr noch übernimmt er irgendeine Haftung für eine besondere oder eine gewöhnlich vorausgesetzte Beschaffenheit und Eignung, Eigenschaft oder für ein bestimmtes oder gewöhnlich vorausgesetztes Ausmaß oder Erträgnis oder eine bestimmte oder gewöhnlich vorausgesetzte Verwendung und Verbaubarkeit des Ver-

tragsgegensandes. Insbesondere wird das Bodenrisiko vom Baurechtsberechtigten übernommen; er hatte Gelegenheit vor Vertragsabschluss Probebohrungen vorzunehmen, dies aber aus eigenem unterlassen; dem Baurechtsgeber sind keine Verunreinigungen bekannt, er kann solche aber auch nicht ausschließen.

V.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben oder einer Bauplatzschaffung einhergehenden Kosten (insbesondere Grundankauf zur Erfüllung von Abtretungsverpflichtungen, Parzellierungskosten, etc.), Kosten für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz, sowie die Kosten der Herstellung der Zuleitung zur Bestandfläche sowie sämtliche Anliegerleistungen zu bezahlen, beziehungsweise unverzüglich nach Aufforderung auch ungeachtet einer Bauführung oder Bauplatzschaffung zu ersetzen.

Weiters verpflichtet sich der Baurechtsgeber, die Einreichunterlagen der Bauberechtigten zu unterschreiben.

Die Bauberechtigte darf die Baurechtseinlage mit Ausnahme der zur Finanzierung und Erhaltung der Bauwerke erforderlichen Darlehen und Kredite nicht belasten.

VI.

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

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

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

Der Bauberechtigte ist es untersagt, den Boden des Baurechtsgrundes mit Kontaminationen, egal welcher Art, zu verunreinigen.

Der Bauberechtigte ist es auf der Baurechtsliegenschaft untersagt, Vorgänge zu begünstigen oder zu ermöglichen, die dem Rotlichtmilieu zuzuordnen sind.

VII.

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

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

Sollte es im Zuge einer von der Bauberechtigten gewünschten und geplanten Bauplatzschaffung auf der Stammliegenschaft erforderlich sein, Teilflächen ins öffentliche Gut abzutreten oder aus dem öffentlichen Gut zu übernehmen, so wird die Bauberechtigte dieser Veränderung der Stammliegenschaft zustimmen, eine Änderung des Bauzinses tritt dadurch nicht ein.

VIII.

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

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die vertragsgegenständlichen Anlagen samt Gebäuden während der gesamten Dauer dieses Vertrages angemessen gegen Feuer-, Sturm- und Lei-

tungswasserschaden zu versichern sowie eine die entsprechenden Risiken absichernde Haftpflichtversicherung abzuschließen. Im Schadensfall sind Versicherungsleistungen ausnahmslos zur Wiedererrichtung beziehungsweise zur Wiederherstellung der betroffenen Baulichkeiten zu verwenden.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich weiters sämtliche rechtliche Bestimmungen im Zusammenhang mit der Errichtung der von ihr geplanten Gebäude beziehungsweise der Tiefgarage zu beachten und einzuhalten und die dafür erforderlichen Genehmigungen zu deren Errichtung auf eigenen Kosten einzuholen.

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

IX.

Als jährlicher Bauzins wird der Betrag von € 50.000,00 (Euro fünfzigtausend) bis auf Weiteres ohne Umsatzsteuer zuzüglich aller Kosten, die Eigentümer treffen (zum Beispiel Grundsteuer) vereinbart. Der Bauzins ist quartalsweise im Vorhinein jeweils am 15.1., 15.4., 15.7., und 15.10. eines jeden Jahres zahlbar und fällig. Der Bauzins ist von der Bauberechtigten zum Fälligkeitstag auf das vom Baurechtsgeber bekanntgegebene Konto zu entrichten.

Die Zahlungspflicht entsteht unabhängig von der Grundbuchseintragung, welche der Bauberechtigte eigenständig auf seine Kosten veranlassen wird, für die Zeit ab 1.4.2022. Die erstmalige Zahlung ist daher für das zweite Quartal 2022 am 15.4.2022 fällig, dh in Höhe der quartalsmäßigen Bauzinsszahlungen von € 12.500,00 (Euro zwölftausendfünfhundert).

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit der Forderung plus Nebenforderungen vereinbart. Als Maß zu Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretende Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat April 2022 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder nach unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder nach unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweils geltenden Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neufestsetzung des Forderungsbetrages als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu gelten hat.

Der Wertsicherung kommt dingliche Wirkung zu.

Sonstige, den Eigentümer betreffende Zahlungen, wie zum Beispiel Grundsteuer, Gemeindeabgaben, sowie alle mit dem zukünftigen „Betrieb“ des auf der Baurechtsliegenschaft befindlichen Gebäudes oder der dazugehörigen Grundflächen zusammenhängenden Kosten, wie insbesondere Kanalgebühren, Müllgebühren, Strom, usw. aber auch zB Schäden durch herabfallende Gegenstände sind binnen 21 Tagen ab Vorschreibung durch die Baurechtsgeberin zur Zahlung durch die Bauberechtigte fällig, sofern die Baurechtsgeberin von Dritten in Anspruch genommen wird. Zwecks Verwaltungsvereinfachung wird die Bauberechtigte bemüht sein, alle derartigen Kosten und Ansprüche direkt zu bezahlen bzw mit Dritten entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

Solange nach Gesetz und Judikatur der Bauzins nicht der Umsatzsteuerpflicht unterliegt bzw der Baurechtsgeber auf Umsatzsteuerfreiheit optieren kann, erfolgt die Vorschreibung des Bauzinses ohne Umsatzsteuer, sonst mit Umsatzsteuer. In letzterem Fall ist diese vom Bauberechtigten zusätzlich zum oben vereinbarten Bauzins zu bezahlen und zwar in der jeweils gesetzlichen Höhe (derzeit 20% sohin EUR 10.000).

Soweit nach Gesetz und Judikatur in Zukunft neue oder andere Gebühren oder Verkehrssteuern eingeführt oder erhöht werden, die den Bauzins oder sonstige Verpflichtungen der Bauberechtigten aus diesem Vertrag betreffen, können diese zusätzlich zum Bauzins verlangt werden. Dies gilt nicht für alle Formen der Körperschafts-, der Einkommensbesteuerung oder Vermögensbesteuerung, wohl aber für Steuern, Abgaben und Gebühren, wie Umsatzsteuer, Leerstandsabgaben aller Art, mit der Errichtung und dem Betrieb des zu errichtenden Gebäudes zusammenhängende Belastungen aller Art etc.

Im Verzugsfall sind die gesetzlichen Zinsen zu bezahlen.

Zur Sicherstellung dieser Zahlungsverpflichtung räumt hiemit die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger dem Baurechtsgeber ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses von € 50.000,00 (fünfzigtausend) nach Inhalt und Umfang gemäß Punkt IX. des Vertrages ein. Der Baurechtsgeber erklärt die Annahme der Bestellung dieser Reallast.

X.

Zur weiteren Sicherung sämtlicher gegenwärtigen und künftigen Verpflichtungen der Bauberechtigten und ihrer Rechtsnachfolger aus diesem Vertrag bestellt hiemit die Baurechtsberechtigte für sich und alle ihre Rechtsnachfolger das Baurecht ob der neu zu eröffnende Baurechtseinlage zum Pfand und räumt hiemit die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger der Baurechtsgeberin ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage ein Höchstbetragspfandrecht im Betrag von € 180.000,00 (einhundertachtzigtausend) ein.

Dieses Höchstbetragspfandrecht dient der Sicherstellung sämtlicher Verbindlichkeiten der Bauberechtigten und ihrer Rechtsnachfolger aus diesem Vertrag, insbesondere für rückständige Bauzinse, Zinsen aus diesen und Kosten der Geltendmachung und Durchsetzung dieser Verbindlichkeiten, insbesondere Klages- und Exekutionskosten, einschließlich der Kosten der Meistbotsverteilungssatzung. Dieses Höchstbetragspfandrecht haftet vereinbarungsgemäß auch für mehr als dreijährige Rückstände an Bauzins und Zinsen und sonstigen Ansprüchen. Diese Hypothek sichert insbesondere auch Rückstände von Rechtsvorgängern des jeweiligen Bauberechtigten.

Die Einverleibung des Pfandrechtes kann und soll vereinbarungsgemäß nur im Rang nach der bereits eingetragenen Reallast erfolgen.

XI.

Der Baurechtsgeber erklärt sich damit einverstanden, dass der Bauberechtigten die Strukturierung der Baulichkeiten der auf und unter der Baurechtsliegenschaft zu errichtenden Baulichkeiten und deren Nutzung vorbehalten bleibt und ist der Baurechtsgeber insbesondere damit einverstanden, dass die Bauberechtigte die Rechte aus diesem Vertrag, gleich in welcher Form auch immer, an Dritte zur Begründung von Baurechtswohnungseigentum gemäß § 6a BauRG an den einzelnen Baurechtswohnungseigentumsobjekten überträgt.

Die Bauberechtigte ist berechtigt, Baurechtswohnungseigentum auf der Baurechtsliegenschaft zu begründen und das Baurecht in Teilen oder zur Gänze auch an derzeit noch nicht bekannte Dritte zu übertragen.

Nach Begründung von Baurechtswohnungseigentum steht den Baurechtswohnungseigentümern das Weitergaberecht an ihrem Wohnungseigentumsobjekt an zumutbare Dritte zu. Zumutbare Erwerber sind jedenfalls Personen, die nicht von der Insolvenz unmittelbar bedroht sind und auch nicht dem Rotlichtmilieu zuzuordnen sind. Die Einschränkung gilt für alle Übertragungsarten.

Die Bauberechtigte wird dafür sorgen, dass zur ersten Verwaltung der Baurechtswohnungseigentumsgemeinschaft die Peter und Oliver Nemeth Gebäudeverwaltung – Realitätenkanzlei OG bestellt wird. Eine Kündigung der Hausverwaltung während der ersten fünf Jahre ab Bestellung ist nur aus wichtigem Grund zulässig.

Im Falle einer solchen Weiterveräußerung eines der Baurechtswohnungseigentumsobjekte durch einen Baurechtswohnungseigentümer steht dem Baurechtsgeber kein Recht auf Erhöhung des Bauzinses und auch kein Anteil am Veräußerungserlös zu.

Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, sämtliche aus diesem Vertrag erfließenden Verpflichtungen samt Überbindungsverpflichtung auf alle ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

Die Haftung der jeweiligen Bauberechtigten besteht ungeachtet einer Rechtsnachfolge mit Pflichtenüberbindung für jene Ansprüche, die entweder vor der Rechtsnachfolge entstanden sind oder deren anspruchsbegründende Tatsachen zumindest teilweise vor der Rechtsnachfolge entstanden sind. Umgekehrt haften Rechtsnachfolger für alle Verbindlichkeiten des Vorgängers gemeinsam mit diesem weiter.

Der Bauberechtigte verpflichtet sich im Falle der Rechtsnachfolge dafür zu sorgen, dass die Bezahlung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag bestmöglich sicher gestellt bleibt. Bei Begründung von Wohnungseigentum ist beispielsweise vorzusehen, dass eine professionelle Hausverwaltung bestellt wird, die ua den Bauzins von allen künftigen Wohnungseigentümern einzuheben und an die Baurechtsgeberin abzuführen hat, dies unter Ausnutzung des Vorzugspfandrechts der Wohnungseigentümergeinschaft, Einräumung und Belassung der Höchstbetragshypothek im Sinne des Punktes X.

Die ungeteilte Haftung aller Rechtsnachfolger für alle gegenwärtigen und künftigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag samt Überbindungsverpflichtung ist mit diesen und allen Rechtsnachfolgern zu vereinbaren.

XII.

Aufsandung Baurecht

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der unter Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft im Lastenblatt das Baurecht für die Zeit bis zum 28.02.2122 als Last und ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage als Recht zugunsten der Bauberechtigten Michael Bernhard 3 GmbH, FN 577554 w grundbücherlich einverleibt werde.

XIII.

Aufsandung Reallast

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatt die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses nach Inhalt und Umfang des Punktes IX. dieses Vertrages zugunsten der Baurechtsgeberin einverleibt werde.

XIV.

Aufsandung Pfandrecht

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatt die Einverleibung des Pfandrechts für den Baurechtsgeber wie folgt vorgenommen werden kann und zwar für:

DAGHOFER Privatstiftung, FN 177356 v im Höchstbetrag von € 180.000,00

XV.

Die Übergabe und Übernahme des Baurechtsgrundes samt allen Rechten und Pflichten mit allen rechtlichem und physischem Zubehör erfolgt mit dem Tag der Vertragsunterfertigung.

XVI.

Erlöschen des Baurechtes

Bei Erlöschen des Baurechtes durch Zeitablauf fällt das Bauwerk gemäß § 9 BauRG an den Grundeigentümer.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die auf der Baurechtsliegenschaft bestehenden Baulichkeiten, nach Erlöschen des Baurechtes durch Zeitablauf in das Eigentum des Baurechtsgebers zu übertragen. Gesetzliche Pfand- und Vorzugsrechte, die auf dem Baurecht haften, gehen auf das Grundstück über, sobald das Baurecht erlischt. Dem Bauberechtigten ist eine Entschädigung in der Höhe eines Viertelteles des vorhandenen Bauwertes zu leisten.

Jedenfalls ist die Baurechtsliegenschaft nach Erlöschen des Baurechtes bestandfrei sowie frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten sowie frei von wie immer gearteten Rechten Dritter zu übergeben.

Die Baurechtsgeberin erklärt jedoch ihre grundsätzliche Bereitschaft, mit den jeweiligen Bauberechtigten einen weiteren Baurechtsvertrag zu einem noch aus zu verhandelnden Bauzins abzuschließen.

Die Parteien vereinbaren, dass dieser Vertrag von der Baurechtsgeberin unter Setzung einer 14 tändigen Nachfrist aufgelöst werden kann, wenn der Bauzins durch zwei aufeinanderfolgende Jahre unberichtigt aushaftet.

Für den Fall einer außerordentlichen Kündigung nach dieser Bestimmung entfällt jede Entschädigung an den Bauberechtigten, aus welchem Titel auch immer.

Das Recht der außerordentlichen Kündigung unter Setzung einer Nachfrist erlischt, sobald das vom Bauberechtigten geplante Gebäude (Wohnhaus) fertiggestellt ist. Davon ist auszugehen, sobald der Baurechtsgeberin eine Kopie der bei der Baubehörde eingereichten vollständigen und baurechtlich ordnungsgemäßen Fertigstellungsanzeige samt allen Anlagen übermittelt wird. Kommt es nach diesem Zeitpunkt zu Rückständen berechtigen diese nicht mehr zur außerordentlichen Kündigung, können aber naturgemäß eingetrieben werden, allenfalls unter

Nutzung der in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten (zB Reallast, Höchstbetragspfandrecht, Vorzugspfandrecht der Baurechtswohnungseigentumsgemeinschaft und Zahlung durch die Hausverwaltung, Solidarhaftung aller Eigentümer, vertragliche Haftung für Rückstände von Rechtsvorgängern etc.)

XVII.

Beide Vertragsteile erklären durch ihre unterfertigten Organe an Eidesstatt, dass an ihren juristischen Personen je mit dem Sitz innerhalb der Europäischen Union EU-Ausländer oder EU-ausländisches Vermögen mehrheitlich nicht beteiligt sind.

XVIII.

Die Bauberechtigte trägt sämtliche von dem mit dem Baurecht belasteten Grundstücken und dem darauf errichteten Bauwerk nach bestehenden oder etwaigen künftigen Gesetzen zu entrichtende Steuern und Abgaben, sowie sonstige öffentliche Lasten.

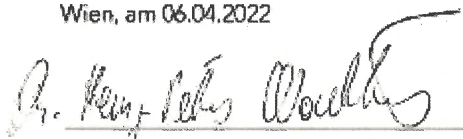
XIX.

Die Bauberechtigte, über deren ausdrücklichen und alleinigen Auftrag dieser Vertrag errichtet wurde, trägt weiters sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.

XX.

Im Übrigen gehen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den jeweiligen Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger über.

Wien, am 06.04.2022

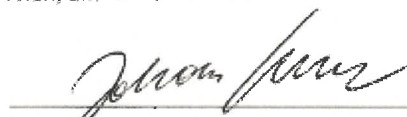


DAGHOFER Privatstiftung, FN 177356 v



Michael Bernhard 3 GmbH, FN 577554w

Wien, am 6.4.2022



DAGHOFER Privatstiftung, FN 177356 v

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF BGBl.
II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl: 797/2022

Die Echtheit der Firmazeichnung-----

- a) des Herrn Doktor Heinz-Peter Wachter, geboren am 21.12.1958 (einundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertachtundfünfzig), -----
- b) des Herrn Johann Sladek, geboren am 22.06.1947 (zweiundzwanzigsten Juni neunzehnhundertsiebenundvierzig), -----

je in ihrer Eigenschaft als Vorstand der **DAGHOFER Privatstiftung**, Firmenbuchnummer 177356v, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1030 Wien, Salesianergasse 12, und -----

- c) des Herrn Magister Klaus Wild, geboren am 05.04.1962 (fünften April neunzehnhundertzweiundsechzig), in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der **Michael Bernhard 3 GmbH**, Firmenbuchnummer 577554w, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1020 Wien, Ausstellungsstraße 39/Top 4, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass -----

- a) Herr Doktor Heinz-Peter Wachter und Herr Johann Sladek berechtigt sind, die unter Firmenbuchnummer 177356v eingetragene **DAGHOFER Privatstiftung** gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. -----
- b) Herr Magister Klaus Wild berechtigt ist, die unter Firmenbuchnummer 577554w eingetragene **Michael Bernhard 3 GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

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

Wien, am 06.04.2022 (sechsten April zweitausendzweiundzwanzig).-----



Mag. Harald Stockinger
öffentlicher Notar

BG 081 TZ 2636/2022

e. LICHTBILDER

Fassade straßenseitig



Fassade straßenseitig (Putzschäden exemplarisch)



Keller



Keller (Ölheizung)



Keller (Öltank)



Keller (Stiegenhaus)



Versammlungsraum (EG)



Versammlungsraum (EG, Grabungen exemplarisch)



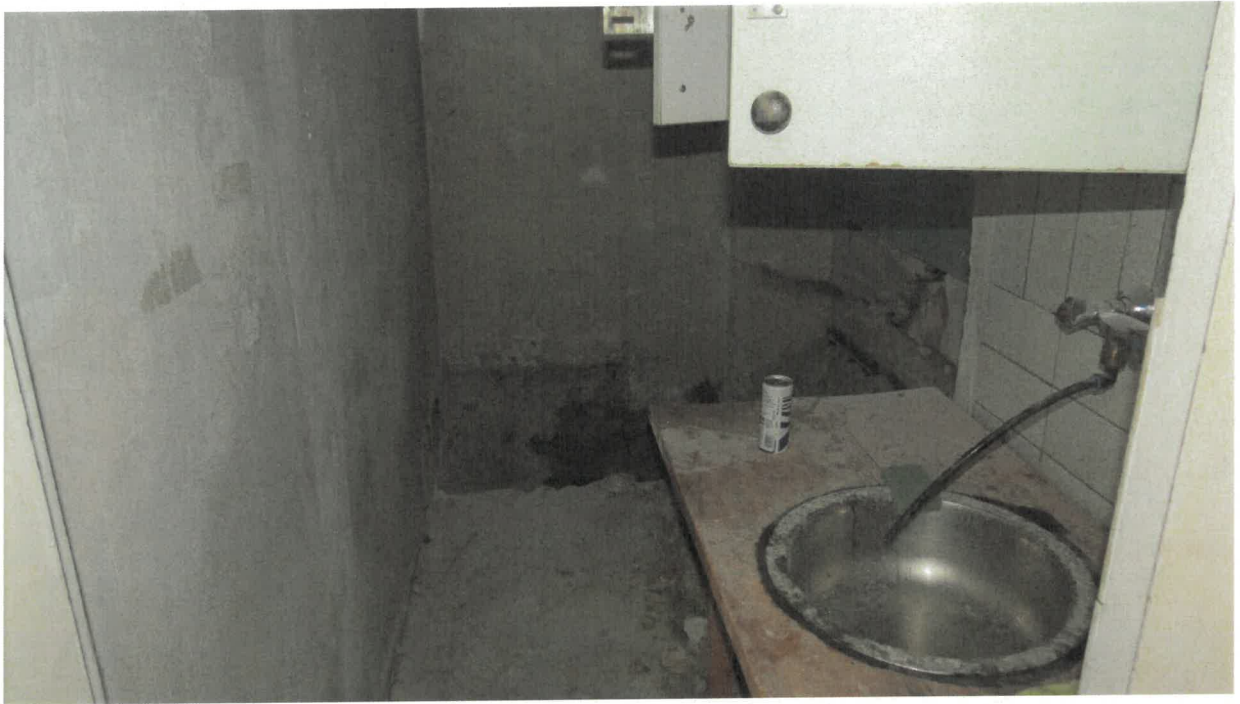
Versammlungsraum (EG, Feuchtigkeitsschäden exemplarisch)



(vermutlich) Azetylenentwicklungsraum (EG)



Raum mit Waschbecken (EG)



Raum (EG)



Verteilerkasten (EG)



Raum (EG)



Raum (EG)



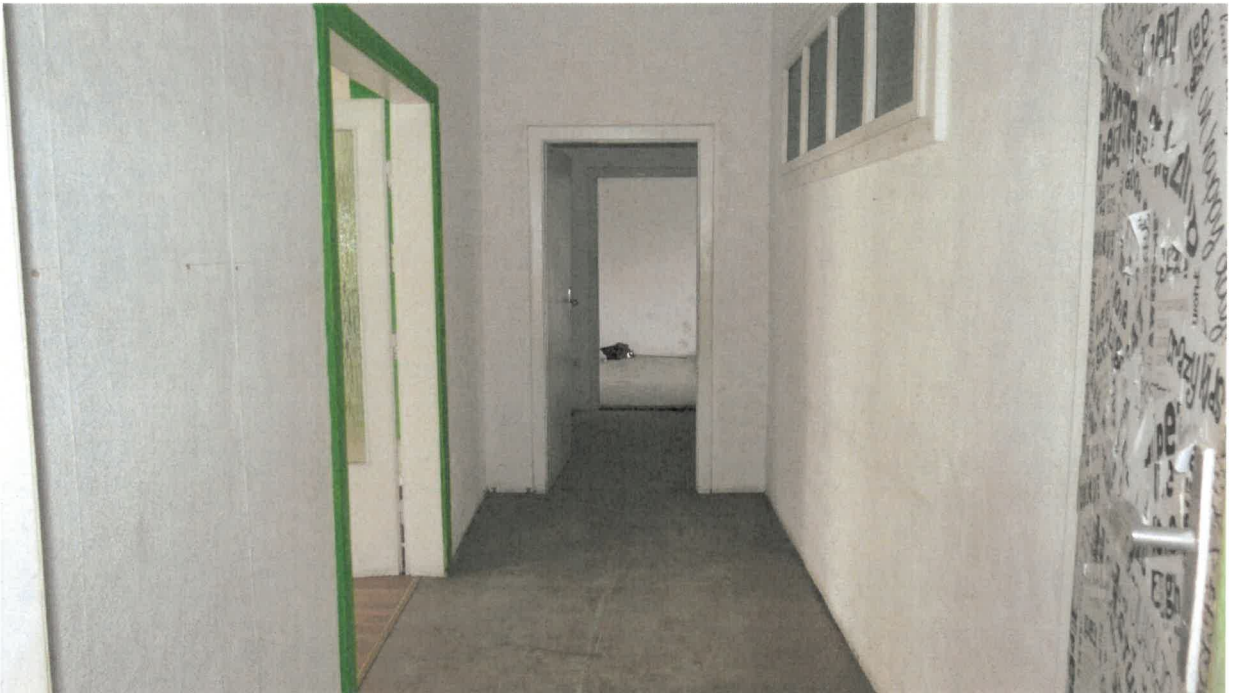
Raum (EG)



WC (EG)



Gang (OG)



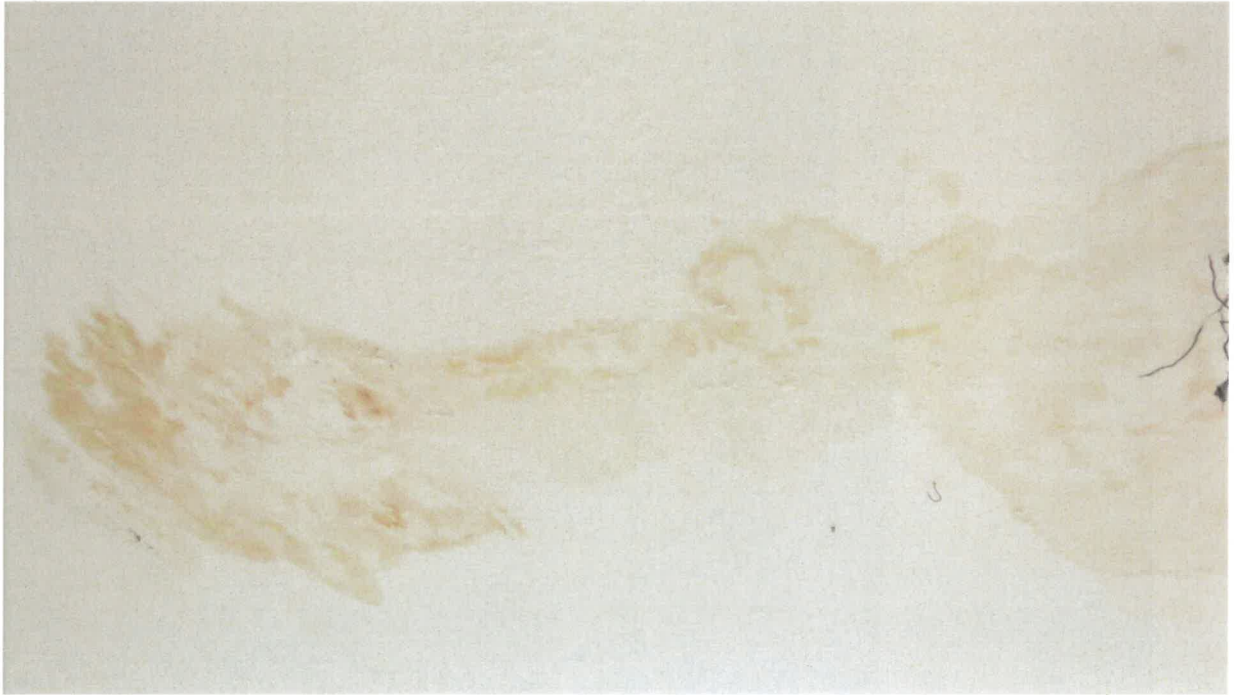
Küche (OG)



Zimmer (OG)



Feuchtigkeitsschäden exemplarisch (OG)



Zimmer straßenseitig (OG)



Zimmer straßenseitig (Kamin, OG)



Zimmer straßenseitig (OG)



WC (OG)



Gang (OG)



Flachdach



Mauerwerksschäden, kaputte Fensterschreiben (exemplarisch)



