

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Floridsdorf

Gerichtsgasse 6

1211 Wien

Wien, 23.04.2025

25034-1210

GZ 88 E 28/24d

BEWERTUNGSGUTACHTEN

BAULANDGRUNDSTÜCK - BAURECHT



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft
(Baurecht bis 31.12.2122 an EZ 1231 und an EZ 1252)**

Grundbuch: 01613 Leopoldau

Einlagezahl: 7439 - Baurecht an EZ 1231 und an EZ 1252

Bezirksgericht: Floridsdorf

Adresse: 1210 Wien

Opalgasse 16 / Diamantgasse 44

INHALTSVERZEICHNIS

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

Beilagen

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

Literatur:

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

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	BAULANDGRUNDSTÜCK - BAURECHT Grundbuch 01613 Leopoldau EZ 7439 - Baurecht an EZ 1231 und an EZ 1252 1210 Wien, Opalgasse 16 / Diamantgasse 44
Auftraggeber	Bezirksgericht Floridsdorf 1211 Wien, Gerichtsgasse 6 in der Exekutionssache GZ 88 E 28/24d des Bezirksgerichtes Floridsdorf betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 01613 Leopoldau EZ 7439 - Baurecht an EZ 1231 und an EZ 1252 1210 Wien, Opalgasse 16 / Diamantgasse 44 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	11.03.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	11.03.2025

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom:	06.03.2025
Besichtigung vom:	11.03.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 06.03.2025 Abfrage MA06 (Abgaben) am 11.03.2025 Abfrage Immobilienverwaltung Chorherrenstift Klosterneuburg am 12.03.2025 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 07.04.2025 Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 07.04.2025 Erhebungen der Vergleichspreise
Unterlagen / Dokumente:	Einreichplan Errichtung einer Wohnhausanlage vom 19.11.2021 Bescheid Baubewilligung Errichtung eines Wohngebäudes MA37/1405507-2021-1 vom 27.12.2022 Bescheid Bemessung Kanaleinmündungsgebühr MA37/151135-2021-1 vom 27.12.2022 Schreiben MA06 (Abgaben) vom 14.03.2025 Schreiben Immobilienverwaltung Chorherrenstift vom 18.03.2025 Kontoauszug 2024 und 2025 Stift Klosterneuburg Vorschreibung Baurechtszins 2024 und 2025

BEFUND

Grundbuchsauszug - Baurechtseinlage

KATASTRALGEMEINDE 01613 Leopoldau
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 7439

Letzte TZ 3570/2024

Plombe 375/2025

***** A1 *****

BAURECHT BIS 2122-12-31 an EZ 1231 und 1252

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1



a 2639/2023 Baurechtsvertrag 2023-03-10, Nachtrag zum Baurechtsvertrag
2023-03-30, 2. Nachtrag zum Baurechtsvertrag 2023-04-26 Baurecht

***** C *****

1 a 2639/2023

REALLAST

der Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen
Baurechtszinses von EUR 11.253,44 gem Pkt 7.1.
Baurechtsvertrag 2023-03-10 für Chorherrenstift
Klosterneuburg

2 a 2639/2023

REALLAST

der Verpflichtung der Erhaltung und Wiederaufbau gem Pkt
4.2 Baurechtsvertrag 2023-03-10 für Chorherrenstift
Klosterneuburg

IM RANG NACH CLNR 1

3 a 2639/2023 Pfandurkunde 2022-11-09

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 654.000,--

für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)

IM RANG NACH CLNR 1

4 a 2966/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 6.596,31 samt 9,2 % Z über
dem Basiszinssatz seit 2024-01-06, Kosten EUR 249,98 samt 4
% Z seit 2024-07-02, Kosten EUR 519,73 für Chorherrenstift
Klosterneuburg (88 E 28/24d)

5 a 3570/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 6.596,31 samt 9,2 % Z über
dem Basiszinssatz seit 2024-07-06, Kosten EUR 684,73 samt 4
% Z seit 2024-08-19, Kosten EUR 519,73 für Chorherrenstift
Klosterneuburg (88 E 28/24d - 88 E 34/24m)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuchsauszüge - Stammeinlagen

EZ 1231

KATASTRALGEMEINDE 01613 Leopoldau
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 1231

Letzte TZ 2639/2023

STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE EZ 7439

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1213/20	Gärten(10)	432	Opalgasse 16 Diamantgasse 44
1213/27	Bauf.(10)	112	
GESAMTFLÄCHE		544	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

9 gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Chorherrenstift Klosterneuburg

ADR: Stiftspl. 1 3400

a 23/1947 Bescheid 1946-12-10 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 2639/2023

BAURECHT bis 2122-12-31 an Baurechts-EZ 7439

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

EZ 1252

KATASTRALGEMEINDE 01613 Leopoldau
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 1252

Letzte TZ 2639/2023

STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE EZ 7439

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1216/16	Gärten(10)	12	

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 3811/1933 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
Bescheid 1932-09-14 und Übergabe
- b 4152/1933 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 613
- 2 a 3811/1933 Verpflichtung zur Nichtverbauung gem Pkt 4 Bescheid
1932-09-14
- b 4152/1933 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 613
- 3 a 3811/1933 Bauplatz (auf) Gst 1216/16
- b 4152/1933 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 613
- 4 gelöscht

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Chorherrenstift Klosterneuburg
ADR: Stiftspl. 1 3400
- a 23/1947 Bescheid 1946-12-10 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 2639/2023
BAURECHT bis 2122-12-31 an Baurechts-EZ 7439

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

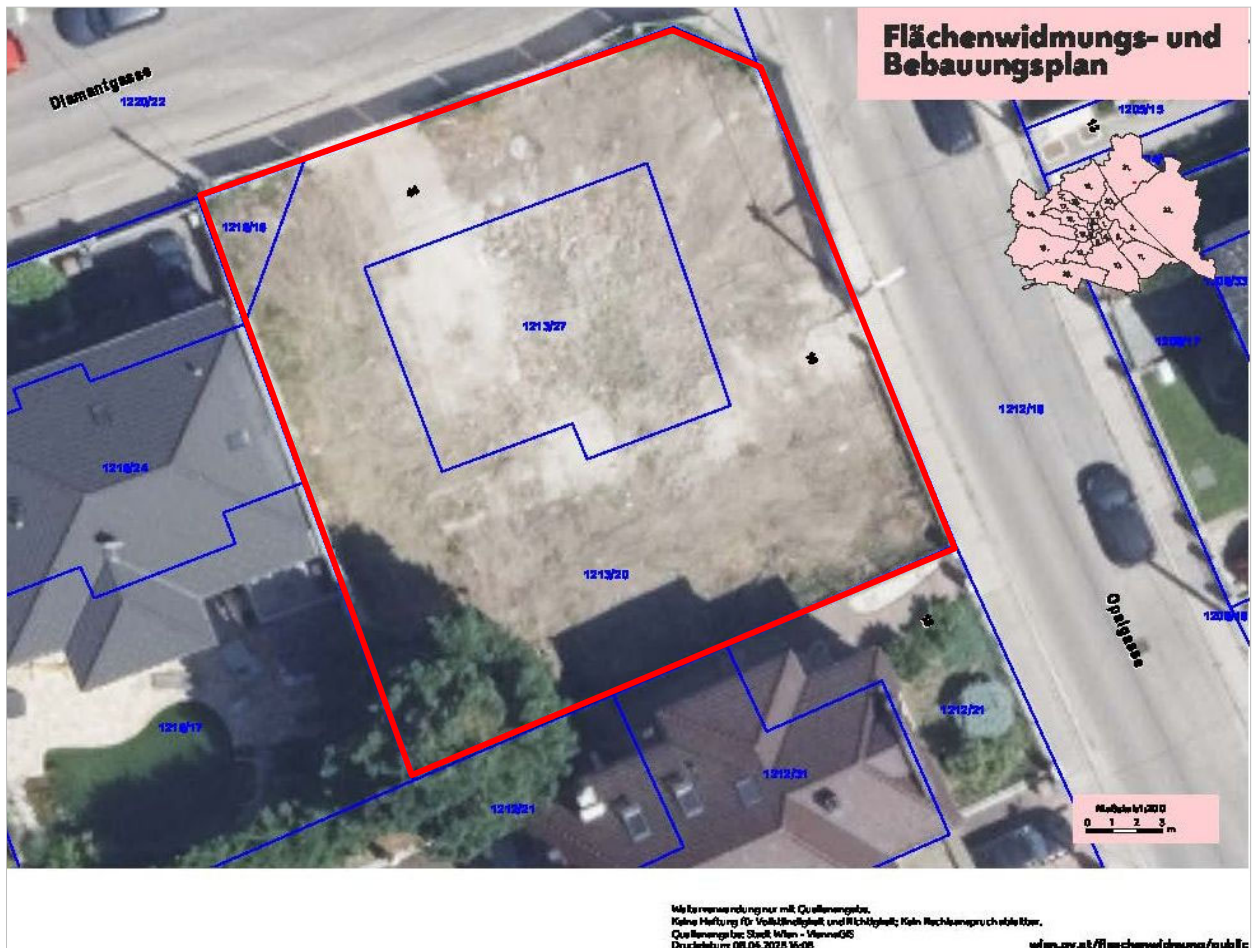
BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Beschreibung, Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft EZ 7439 - Baurecht an EZ 1231 und an EZ 1252 grenzt nordseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 23m an die Diamantgasse und ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 23m an die Opalgasse.

Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Die Liegenschaft ist unbebaut, teilweise mit Gestrüpp bewachsen und mit einem Bauzaun eingezäunt. Auf dem Grundstück befindet sich eine Pumpstation (siehe Beilage 3 - Fotos).



Gemäß Einreichplanung vom 19.11.2021 und Baubewilligung vom 27.12.2022 ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss geplant. Die Planung umfasst 9 Kleinwohnungen und 4 KFZ-Abstellplätze in der Garage im Untergeschoss.

Beschreibung laut Baubewilligung vom 27.12.2022:

Es wird ein voll unterkellertes, einstöckiges Wohngebäude mit einem Dachgeschoss entlang der Baufluchtlinien zu den Vorgärten an der Diamantgasse und an der Opalgasse in gekuppelter Bauweise errichtet. Auf dem Flachdach wird eine Photovoltaikanlage angebracht. Weiters wird in Teilbereichen eine geringfügige Änderung der Höhenlage des Bauplatzes vorgenommen.

Das Wohngebäude soll insgesamt 9 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 4 KFZ-Stellplätzen und die erforderlichen Neben- und Haustechnikräume beinhalten. Die Ein- und Ausfahrt der eingeschossigen Tiefgarage befindet sich an der Front Opalgasse. Die Braundrauchentlüftung, der Wärmeabzug und die CO-Entlüftung der Tiefgarage erfolgen natürlich über Zu- und Abluftöffnungen.

Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt durch ein Treppenhaus mit einem behindertengerechten Personenaufzug ohne gesonderten Triebwerksraum in einem Aufzugsschacht aus Stahlbeton mit Haltestellen vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss. Die Baulichkeit wird nach den Bestimmungen der ÖNORM B 1990-1 in der Schadensfolgeklasse CC2 ausgeführt.

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

Im Kellergeschoss des Wohngebäudes befindet sich der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie die Einlagerungsräume. Die Abfallsammelstelle wird im Vorgarten im Bereich des Hauseinganges untergebracht. Den Erdgeschosswohnungen werden Eigengärten zugeordnet. Entlang der Baulinien wird eine fundierte Einfriedung hergestellt.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 4 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

- Sämtliche 4 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

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

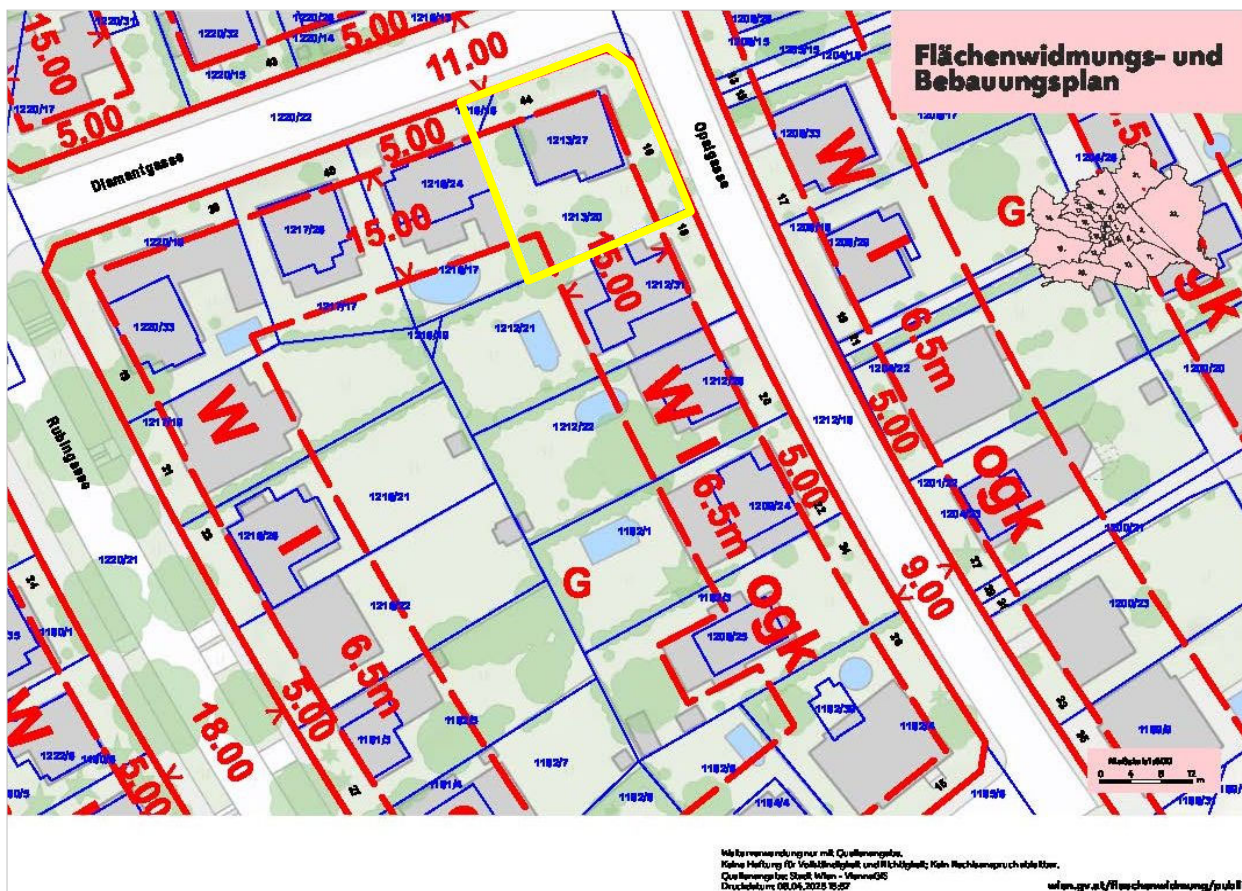
Größe der Liegenschaften

Grundstücksfläche	Stammeinlage EZ 1231	544 m ²
	Stammeinlage EZ 1252	12 m ²
	EZ 7439 (Baurechtseinlage) - Baurecht an EZ 1252 und EZ 1231	556 m ²

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

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 7962) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse I** in offener oder gekuppelter Bauweise und einer Höhenbeschränkung auf 6,5m.



Baubehördliche Bewilligungen

Eine Baubewilligung für ein Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohnungen liegt unter der Aktenzahl MA37/1405507-2021-1 vom 27.12.2022 auf. Mit dem Bau wurde noch nicht begonnen und bis dato keine Baubeginnsanzeige an die Baubehörde übermittelt.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Anschlüsse

Öffentliche Versorgungsleitungen sind im angrenzenden Straßenzug vorhanden.

Gebühren - öffentliche Abgaben

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

Grundsteuer PWG5a Projektentwicklungs GmbH	19,60 €
Grundsteuer Chorherrenstift Klosterneuburg	32,70 €

Auf dem Abgabekonto besteht gemäß der Buchhaltungsabteilung 34 per 14.03.2025 ein Rückstand in Höhe von € 19,60.

Bestandrechte - Baurecht

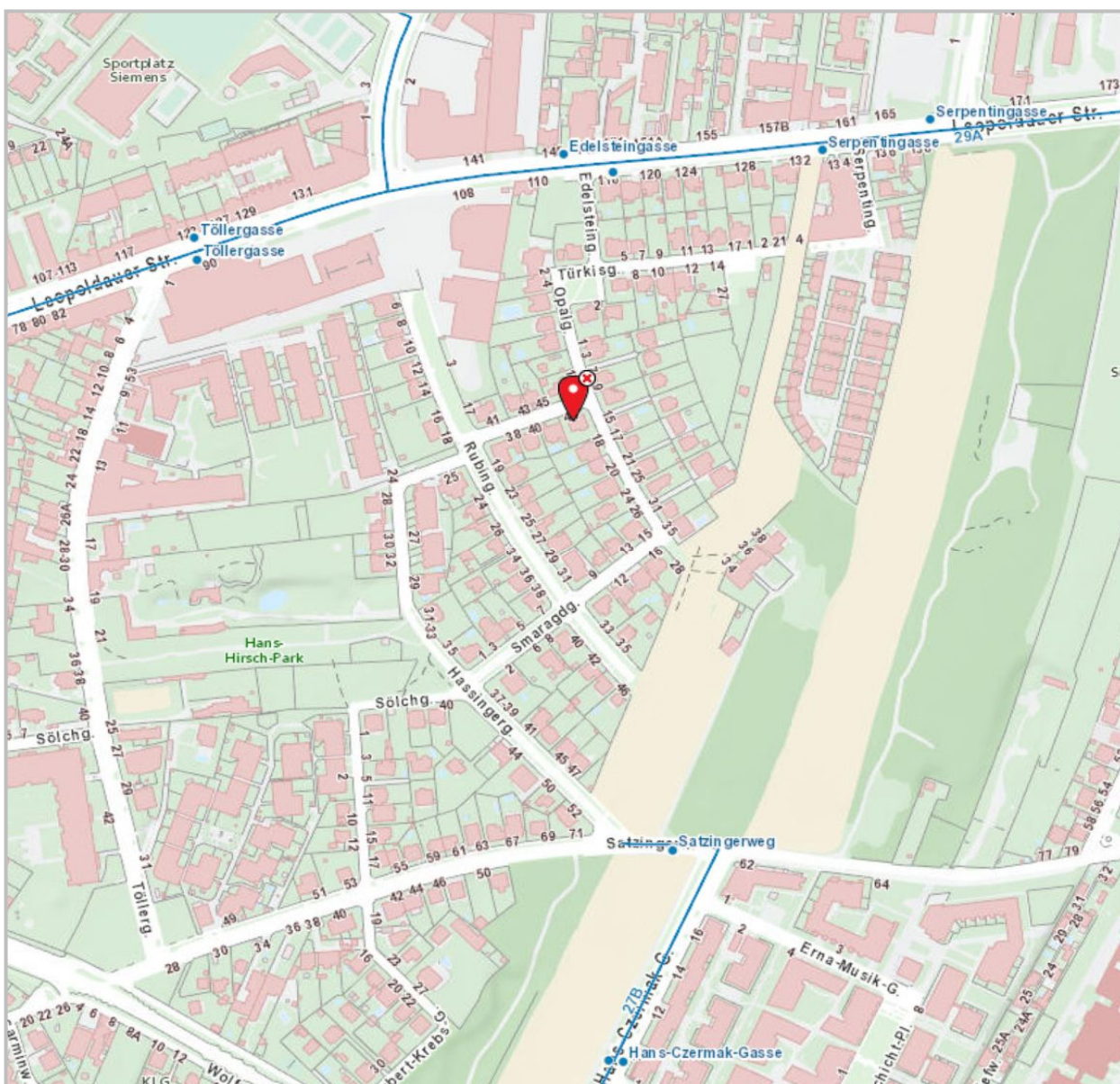
Gemäß Baurechtsvertrag vom 10.03.2023 (inkl. Nachtrag vom 30.03.2023 und Nachtrag vom 26.04.2023) besteht für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 7439 ein **Baurecht** auf den Grundstücken der der EZ 1231 und der EZ 1252 (Stammeinlagen der Baurechtseinlage). Das **Baurecht hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2122**, der **Baurechtszins beträgt derzeit € 13.192,62 p.a.** Der Baurechtszins ist zahlbar in zwei Teilbeträgen und ist gemäß Verbraucherpreisindex wertgesichert vereinbart. Gemäß Schreiben der Immobilienverwaltung des Stiftes Klosterneuburg bleibt im Falle eines Eigentümerwechsels der Baurechtszins unverändert und wird gemäß Baurechtsvertrag vorgeschrieben.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 08.04.2025 scheinen die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf. Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaften auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Die Liegenschaft liegt in guter Wohnlage im 21. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem mit Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienwohnhäusern besiedelten Wohngebiet südlich der Leopoldauer Straße.



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

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Leopoldauer Straße über die Edelsteingasse in die Opalgasse.

Über die Leopoldauer Straße und die Katsushikastraße ist in wenigen Kilometern Entfernung die Anschlussstelle zur "A22 - Donauuferautobahn" sowie die Nordbrücke über die Donau in Richtung stadteinwärts erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht in der Leopoldauer Straße die Autobuslinie 29A zum U-Bahn- (U-Bahnlinie U6) und Schnellbahnhof am Franz-Jonas-Platz zur Verfügung und am Satzingerweg die Autobuslinie 27B zum Umsteigeknoten Kagran (U-Bahnlinie U1, diverse Straßenbahn- und Autobuslinien).

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der weiteren Umgebung vor allem in der Leopoldauer Straße und den angrenzenden Wohngebieten vorhanden.

Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das Shopping-Center-Nord sowie der Trillerpark, beide im Gewerbe- und Geschäftsgebiet westlich der Brünner Straße gelegen. Weiters sind Einkaufsmöglichkeiten im Nahbereich des U-Bahn- und Schnellbahnhofes am Franz-Jonas-Platz gegeben und über die Bundesstraße B3 ist das Einkaufszentrum "Donauzentrum" in wenigen Kilometern Entfernung erreichbar. Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Leopoldauer Straße und vor allem an der Brünner Straße stadtauswärts vorhanden.

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

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

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

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Vergleichswertverfahren** als das für Liegenschaften mit Abbruchobjekten geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

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

Der Vergleichswert

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

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

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

Der Wert der sonstigen Anlagen

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

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

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

Abbruchkosten / Ausmietungskosten

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

Hinweise zur Bewertung

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

Vergleichswert

Bodenwertanteil des Baurechts

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

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in vergleichbaren Wohnlagen in der näheren Umgebung aus den Jahren 2021 bis 2025 erhoben.

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

Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2021 bis 2025

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Sep.21	769	1.326,4	28.968,0	1.020.000
2	Mär.22	366	1.202,2	2.116,0	440.000
3	Mär.23	435	1.059,3	9.389,6	460.800
4	Mai.23	823	1.117,9	1.466,9	920.000
5	Okt.23	661	885,0	73.549,4	585.000
6	Dez.24	1.307	1.514,9	128.665,7	1.980.000
7	Feb.25	400	987,5	28.459,7	395.000
			8.093,2	272.615,4	
			yl =	1.156,2	
Standardabweichung (s) =				213,2	
			yl + 2s =	1.582,5	€/m ²
			yl - 2s =	729,9	€/m ²

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

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Sep.21	769	1.326,4	1.020.002
2	Mär.22	366	1.202,2	440.005
3	Mär.23	435	1.059,3	460.796
4	Mai.23	823	1.117,9	920.032
5	Okt.23	661	885,0	584.985
6	Dez.24	1.307	1.514,9	1.979.974
7	Feb.25	400	987,5	395.000
Summen		4.761	8.093,2	5.800.793
arithmetisches Mittel			1.156,2	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund

1.160 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen:

556 m² x 1.160 = 644.960 €

Bodenwert bei Volleigentum

644.960 €

Ermittlung des Zinsvorteiles des Baurechtszinses gegenüber angemessener Bodenverzinsung

Liegenschaftszins für Baulandgrundstück	3,50%
ergibt angemessenen Baurechtszins jährlich	22.573,60 €
abzüglich tatsächlicher Baurechtszins jährlich	-13.192,62 €
ergibt Zinsvorteil für den Bauberechtigten	9.380,98 €

Laufzeit des Baurechts:	Beginn:	2023		
	Ende:	2122		
Restlaufzeit des Baurechtes			97 Jahre	
Vervielfältiger	3,5%	97 Jahre	=	27,5558

Bodenwertanteil des Baurechts **258.500 €**

Bodenwertanteil des Baurechts **258.500 €**

Ermittlung des Vergleichswertes

Bodenwertanteil des Baurechts	258.500 €
Die vorhandene Baubewilligung wird wertmässig durch folgenden Zuschlag berücksichtigt.	Zuschlag rund 20.000 €

Vergleichswert des Baurechts **278.500 €**

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 7439 mit Abfragedatum 06.03.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
1 a 2639/2023
  REALLAST
  der Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen
  Baurechtszinses von EUR 11.253,44 gem Pkt 7.1.
  Baurechtsvertrag 2023-03-10 für Chorherrenstift
  Klosterneuburg
2 a 2639/2023
  REALLAST
  der Verpflichtung der Erhaltung und Wiederaufbau gem Pkt
  4.2 Baurechtsvertrag 2023-03-10 für Chorherrenstift
  Klosterneuburg
  IM RANG NACH CLNR 1
3 a 2639/2023 Pfandurkunde 2022-11-09
  PFANDRECHT
  Höchstbetrag EUR 654.000,--
  für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
  (FN 286283f)
  IM RANG NACH CLNR 1
4 a 2966/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
  Hereinbringung von vollstr. EUR 6.596,31 samt 9,2 % Z über
  dem Basiszinssatz seit 2024-01-06, Kosten EUR 249,98 samt 4
  % Z seit 2024-07-02, Kosten EUR 519,73 für Chorherrenstift
  Klosterneuburg (88 E 28/24d)
5 a 3570/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
  Hereinbringung von vollstr. EUR 6.596,31 samt 9,2 % Z über
  dem Basiszinssatz seit 2024-07-06, Kosten EUR 684,73 samt 4
  % Z seit 2024-08-19, Kosten EUR 519,73 für Chorherrenstift
  Klosterneuburg (88 E 28/24d - 88 E 34/24m)
```

Die REALLASTEN stellen bei der Wertermittlung keine wertbeeinflussenden Lasten dar.

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

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert der Liegenschaft		278.500 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
<hr/>		
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		278.500 €
Rechte und Lasten		0 €
<hr/>		
		278.500 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	279.000 €

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

**Verkehrswert der Liegenschaft EZ 7439
- Baurecht an EZ 1231 und an EZ 1252
mit Rechte und Lasten 279.000 €**

(in Worten Euro Zweihundertneunundsiebzigttausend)

***Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert
der Liegenschaft EZ 7439 - Baurecht an EZ 1231 und an EZ 1252
Grundbuch 01613 Leopoldau.***

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 18 Seiten.

25034-1210

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN BAULANDGRUNDSTÜCK - BAURECHT

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft
(Baurecht bis 31.12.2122 an EZ 1231 und an EZ 1252)

Grundbuch: 01613 Leopoldau
Einlagezahl: 7439 - Baurecht an EZ 1231 und an EZ 1252
Bezirksgericht: Floridsdorf
Adresse: 1210 Wien
Opalgasse 16 / Diamantgasse 44

INHALTSVERZEICHNIS

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

GRUNDBUCHSAUSZUG

Baurechtseinlage

KATASTRALGEMEINDE 01613 Leopoldau
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 7439

Letzte TZ 3570/2024

Plombe 375/2025

***** A1 *****

BAURECHT BIS 2122-12-31 an EZ 1231 und 1252

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

a 2639/2023 Baurechtsvertrag 2023-03-10, Nachtrag zum Baurechtsvertrag
2023-03-30, 2. Nachtrag zum Baurechtsvertrag 2023-04-26 Baurecht

***** C *****

1 a 2639/2023

REALLAST

der Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen
Baurechtszinses von EUR 11.253,44 gem Pkt 7.1.
Baurechtsvertrag 2023-03-10 für Chorherrenstift
Klosterneuburg

2 a 2639/2023

REALLAST

der Verpflichtung der Erhaltung und Wiederaufbau gem Pkt
4.2 Baurechtsvertrag 2023-03-10 für Chorherrenstift
Klosterneuburg

IM RANG NACH CLNR 1

3 a 2639/2023 Pfandurkunde 2022-11-09

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 654.000,--

für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)

IM RANG NACH CLNR 1

4 a 2966/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 6.596,31 samt 9,2 % Z über
dem Basiszinssatz seit 2024-01-06, Kosten EUR 249,98 samt 4
% Z seit 2024-07-02, Kosten EUR 519,73 für Chorherrenstift
Klosterneuburg (88 E 28/24d)

5 a 3570/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 6.596,31 samt 9,2 % Z über
dem Basiszinssatz seit 2024-07-06, Kosten EUR 684,73 samt 4
% Z seit 2024-08-19, Kosten EUR 519,73 für Chorherrenstift
Klosterneuburg (88 E 28/24d - 88 E 34/24m)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Stammeinlagen

EZ 1231

KATASTRALGEMEINDE 01613 Leopoldau
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 1231

Letzte TZ 2639/2023

STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE EZ 7439

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1213/20	Gärten(10)	432	Opalgasse 16 Diamantgasse 44
1213/27	Bauf.(10)	112	
GESAMTFLÄCHE		544	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

9 gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Chorherrenstift Klosterneuburg

ADR: Stiftspl. 1 3400

a 23/1947 Bescheid 1946-12-10 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 2639/2023

BAURECHT bis 2122-12-31 an Baurechts-EZ 7439

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

EZ 1252

KATASTRALGEMEINDE 01613 Leopoldau
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 1252

Letzte TZ 2639/2023

STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE EZ 7439

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1216/16	Gärten(10)	12	

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 3811/1933 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
Bescheid 1932-09-14 und Übergabe
- b 4152/1933 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 613
- 2 a 3811/1933 Verpflichtung zur Nichtverbauung gem Pkt 4 Bescheid
1932-09-14
- b 4152/1933 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 613
- 3 a 3811/1933 Bauplatz (auf) Gst 1216/16
- b 4152/1933 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 613
- 4 gelöscht

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Chorherrenstift Klosterneuburg
ADR: Stiftspl. 1 3400
- a 23/1947 Bescheid 1946-12-10 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 2639/2023
BAURECHT bis 2122-12-31 an Baurechts-EZ 7439

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

EINREICHPLAN

PARIE



BETREFF

ERRICHTUNG EINER WOHNHAUSANLAGE

BEILAGE 2

ADRESSE

1210 WIEN, DIAMANTGASSE 44 / IDENTADRESSE: OPALGASSE 16

KAT. GEMEINDE

01613 LEOPOLDAU

GST.NR.

1213/20, 1213/27, 1216/16

E.Z.

1231

BEHÖRDE

**Stadt
Wien**Baupolizei
Gebietsgruppe Ost,
großvolumige Bauvorhaben

Zl.: MA37/1405507-2021-1

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Wollersberger
Oberstadtbaurat

Wien, 27.12.2022



GRUNDEIGENTÜMER

Chorherrenstift KlosterneuburgStiftplatz 1
3400 Klosterneuburg

BAUWERBER

VRE24 Immobilien GmbHReisnerstraße 40 / 1
1030 Wien

PLANVERFASSER

ARCHITEKT DIPL.-ING. TAMÁS KISS
STAATL. BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1100 WIEN, Baron-Karl-Gasse 8/53/3
T:+43 699 121 46 204 | E:office@tk-projekt.at

BAUFÜHRER

PROJEKT

OPALGASSE 16

Magistratsabteilung 19

Zahl 140.5507/21 B-20

EING.: 16. März 2022

PROJEKT-NR.

226

PLANBEZEICHNUNG

LP | GRUNDRISSE | SCHNITTE | ANSICHTEN

KISSARCHITEKTURFIRMENSITZ: A-1100 Wien, Baron-Karl-Gasse 8/53/3
kiss architektur ZT GmbH BÜRO: A-1030 Wien, Hörnesgasse 1 | Top 11
T: +43 1 890 5895 E: office@kissarchitektur.at W: www.kissarchitektur.at

DATUM

19.11.2021

MASSTAB

PLOTDATUM

08.02.2022

BEARBEITER

EJ


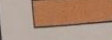

PLAN-NR.

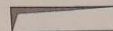
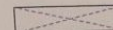

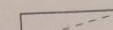
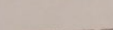
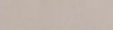
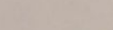

226-1-001H/B = 891 / 1540 (1.37m²)

Allplan 2021

LEGENDE:

±0,00 = +4,80 ü. WN

	BETON / NICHT BEWEHRT
	BETON / BEWEHRT
	ZIEGELMAUERWERK
	GIPSKARTON
	WÄRMEDÄMMUNG HART
	WÄRMEDÄMMUNG WEICH
	HOLZ
	GLAS / ALU - GLAS

	FDB - FUSSBODENDURCHBRUCH
	DDB - DECKENDURCHBRUCH
	DFDB - DECKEN+FUSSBODENDURCHBRUCH
	WDB - WANDDURCHBRUCH
	BODENKANAL SCHMUTZWASSER
	HÄNGEKANAL SCHMUTZWASSER
	BODENKANAL REGENWASSER
	HÄNGEKANAL REGENWASSER

PS	= PUTZSCHACHT
PST	= PUTZSTÜCK
KS	= KANALSOHLE
DD	= DICHTER DECKEL
AR	= ABFALLROHR
RAR	= REGENABFALLROHR
RSK	= REGENSINKKASTEN
MG	= MUFFENLOSER GUSS
PD	= POLODUR
KE	= KAMINEINMÜNDUNG
PT	= PUTZTÜRCHEN

BE	= BODENEINLAUF
BE-GV	= BE MIT GERUCHSVERSCHLUSS
ROK	= ROHBAU OBERKANTE
FOK	= FERTIGE OBERKANTE
DUK	= DECKENUNTERKANTE
UKAD	= UNTERKANTE ABGEHÄNGTE DECKE
HA	= HORIZONTALE ABSCHOTTUNG
AL	= ABLUFT
ZL	= ZULUFT
H	= HYDRANT

Materialien lt. behördlicher Zulassung

STATIK

siehe Einreichunterlagen zur statischen Vorbemessung; Schadensfolgeklasse lt. ÖNORM B 1990-1: CC2

ALLGEMEINE BAUANGABEN

Verglasungen über Kopf und Absturzsicherungen aus Glas in VSG; alle Absurzsicherungen mind. 100 cm über FFOK (bzw. 110 cm ab 12,00 m Fallhöhe)
Die Entwässerung sämtlicher Bauteile, speziell von Balkonen und Erkern über öffentl. Gut, erfolgt über Eigengrund.
Sicherheitsseinrichtungen am Dach lt. Vorgaben AUVA bzw. ÖNORM; alle Abfallrohre über Dach entlüftet
Bodenkanalrohre Hart-PVC; freiliegende Kanalrohre (Hängekanal) muffenloser Guss; Arbeitsraum über Putzstücken mind. 60 cm (bis 60° verdreht)

VER- UND ENTSORGUNG

Beheizung, Warmwasserbereitung: Luft-Wärmepumpe (nicht Gegenstand der Einreichung)
Wasserversorgung: Anschluss an öffentl. Wasserleitungsnetz
Elektroversorgung: Anschluss an öffentl. Stromnetz / Photovoltaik-Module am Dach - Gesamtleistung 1,50 kWp
Schmutzwasser: Einleitung in öffentl. Mischwasserkanal
Regenwasser: Versickerung am Grundstück
Ausstattung gem. §88a BO für Wien: Netz-Abschlusspunkte: in den Wohneinheiten (Elektro- und Medienverteiler)

LÜFTUNG:

Sämtliche innenliegende Nassräume und WC's werden mechan. entlüftet
Sämtliche innenliegende Keller- und Erdgeschossnebenräume werden natürlich oder mechan. be- und entlüftet.
Garagenlüftung: natürliche Lüftung gem. OIB-RL 3 (2019), Pkt. 8.3.3 (natürliche Querlüftung über Zu- und Abluftöffnungen von mind. 1000 cm² / Stellplatz)

BRANDSCHUTZ:

Sämtliche Installationsschächte werden gem. TRVB 110 B ausgeführt (Schachttyp A bzw. Schachttyp B);
Revisionsöffnungen in Installationsschächten (Schachttyp A) werden, unabhängig der Größe,
in der Qualifikation "EI2 30-S₂₀₀" oder "EI2 30 - vierseitig angeschlagen" ausgeführt;
sämtliche Wand- und Deckendurchbrüche im Bereich von Brandabschnitten werden nachträglich EI 90 verschlossen;
Lüftungsleitungen durch fremde Brandabschnitte werden EI90 und A2 verkleidet;
In Aufenthaltsräumen, ausgenommen Küchen, bei Wohnküchen nicht in unmittelbarer Nähe der Kochgelegenheit, sowie in Gängen,
über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, ist jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder gem. OIB-RL 2 (2019), Pkt. 3.11 angeordnet;
Erste Löschhilfe gem. TRVB 124 (tragbare Feuerlöscher) an jedem Geschoss und in der Garage;

FLUCHTWEGE (GK 3):

gem. OIB-RL 2 Pkt. 5.1.1 a (Fluchtweglänge max. 40 m von jeder Stelle eines Raumes bis zu einem sicheren Ort im angrenzenden Gelände im Freien)

RAUCHABLEITUNG UNTERIRDISCHE GESCHOSSE (Einlagerungsräume):

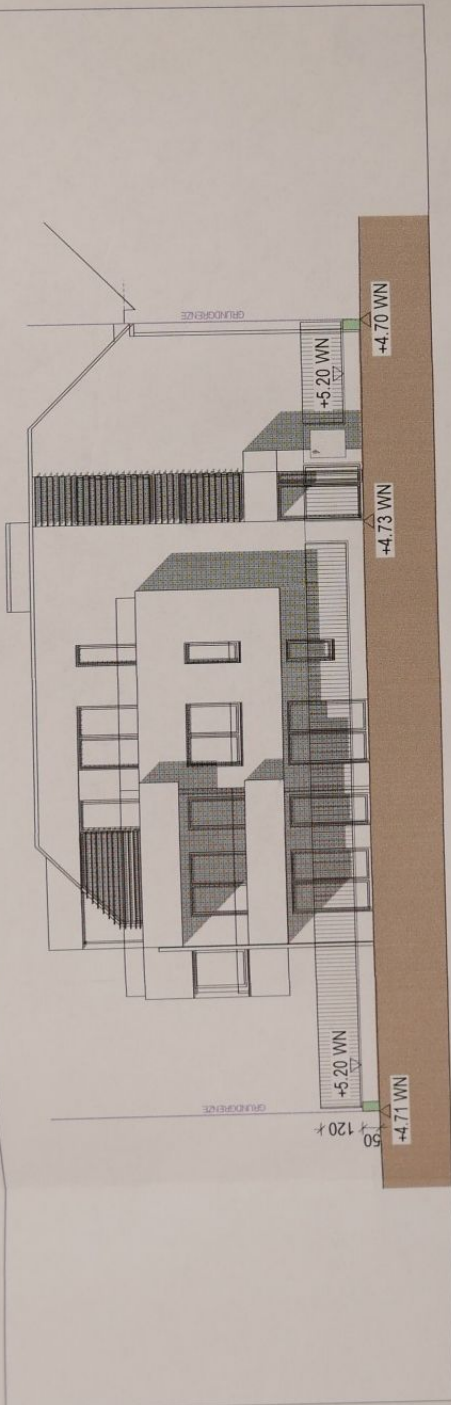
über Lüftungsöffnungen mit einem freien Querschnitt von jeweils mind. 0,50 m²

ARRIEREFREIHEIT:

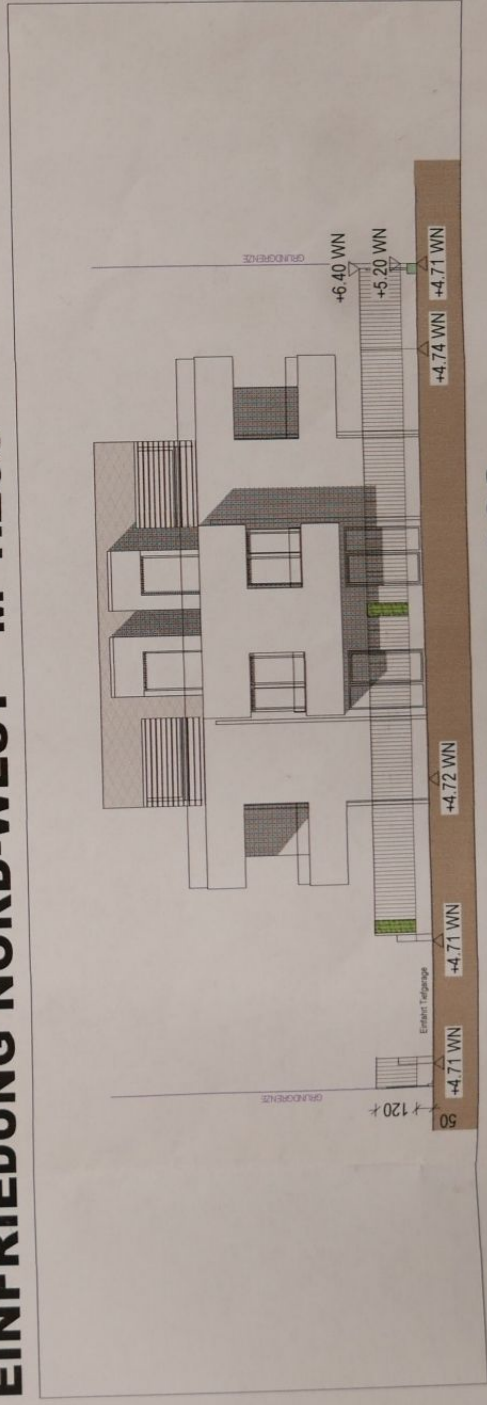
Die Grundsätze des barrierefreien Bauens gem. OIB-RL 4 (2019) werden eingehalten.
(Leerverrohrungen für Türtaster bei Nichtanfahrbarkeit der Wohnungseingangstüren;
Leerverrohrungen für nachträglichen Einbau von Hubrampen im Bereich Terrassenaugänge)

AUFZUG:

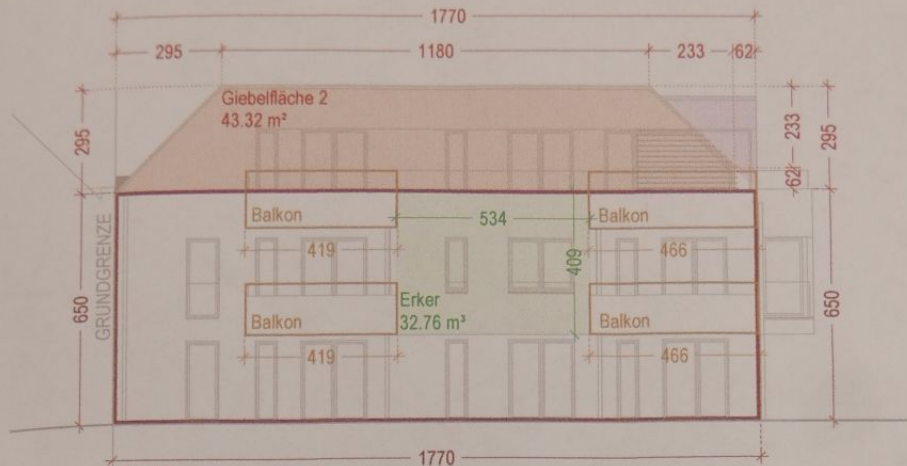
Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 in Verbindung mit einer manuellen Rücksendeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszustatten, die den jeweiligen Fahrkorb nach Auslösung in die Angriffsebene der Feuerwehr bewegt und den Antrieb stillsetzt.
Des Weiteren muss in den Haltestellen von Personenaufzügen das Verbotsschild (gemäß ÖNORM EN 81-73) „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“ als Bildzeichen (Registriernummer P020) nach EN ISO 7010 angebracht werden.



EINFRIEDUNG NORD-WEST M 1:200



EINFRIEDUNG NORD-OST M 1:200



Front 3

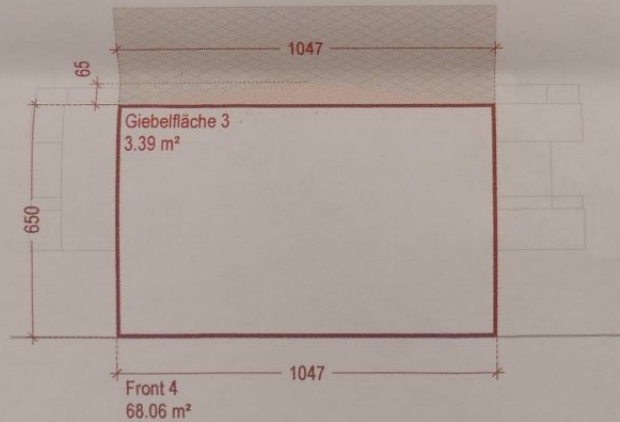
115.05 m²

$$V \text{ ERKER zul.} = 17,70 / 3 \times 6,50 \times 1,50 = 57,525 \text{ m}^3$$

$$V \text{ ERKER vorh.} = 5,64 \times 1,50 \times 4,09 = 34,60 \text{ m}^3 < 57,525 \text{ m}^3$$

$$L \text{ Balkone zul.} = 17,70 / 2 = 8,85 \text{ m}$$

$$L \text{ Balkone vorh.} = 4,66 + 4,19 = 8,85 \text{ m} \leq 8,85 \text{ m}$$



Front 4
68.06 m²

Nachweis Gebäudehöhe:

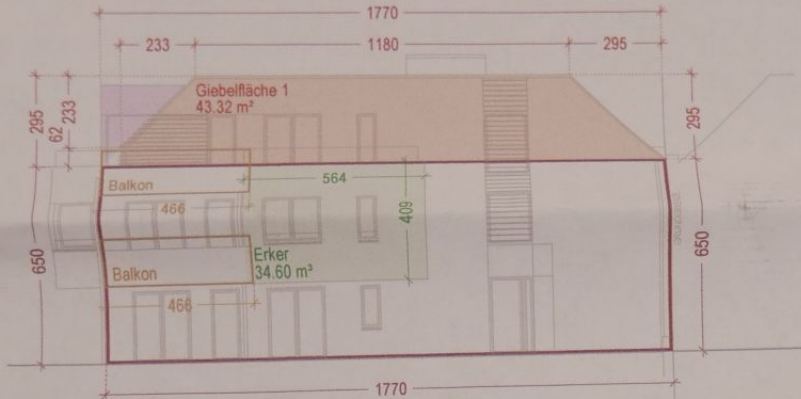
GH zul. = 6,50 m

$$GH \text{ vorh.} = ((17,70 \times 6,50) + (10,47 \times 6,50) + (17,70 \times 6,50) + (10,47 \times 6,50)) / (17,70 + 10,47 + 17,70 + 10,47) = (115,05 + 68,06 + 115,05 + 68,06) / 56,34 = 366,22 / 56,34 = 6,5 \text{ m} \leq 6,5 \text{ m}$$

Nachweis Giebelflächen:

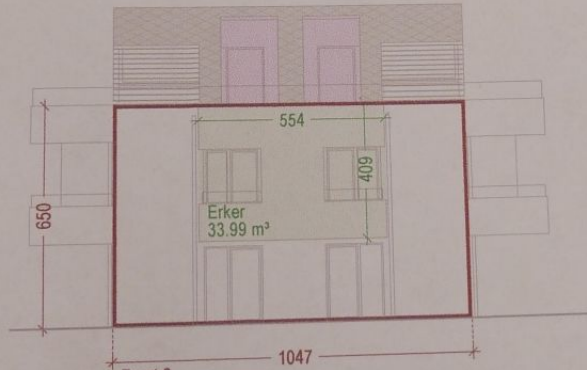
GF zul. = 100 m²

$$GF \text{ vorh.} = 43,32 + 43,32 + 3,39 = 90,03 \text{ m}^2 \leq 100 \text{ m}^2$$

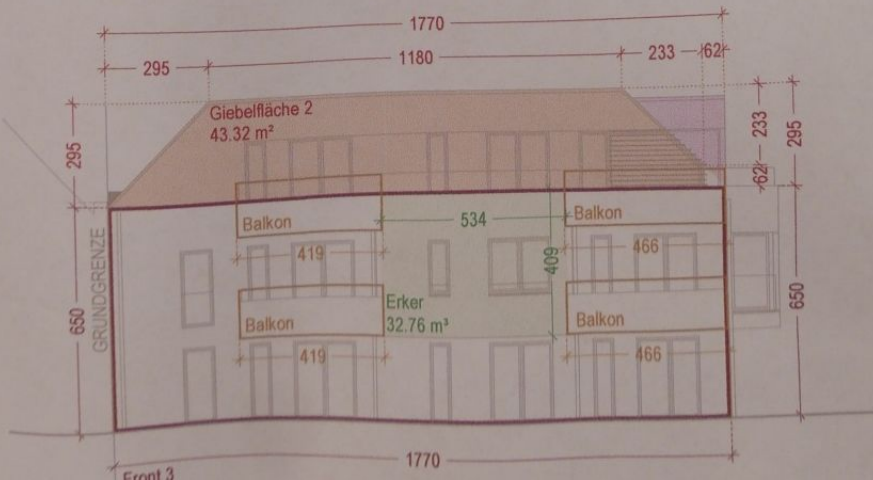


Front 1
 115.05 m²
 V ERKER zul. = $17,70 / 3 \times 6,50 \times 1,50 = 57,525 \text{ m}^3$
 V ERKER vorh. = $5,64 \times 1,50 \times 4,09 = 34,60 \text{ m}^3 < 57,525 \text{ m}^3$
 L Balkone zul. = $17,70 / 2 = 8,85 \text{ m}$
 L Balkone vorh. = $4,66 \text{ m} < 8,85 \text{ m}$

raumbildender Dachaufbau
 zul. Länge raumbildender Dachaufbauten:
 $10,47 / 3 = 3,49 \text{ m}$
 vorh. Länge raumbildender Dachaufbauten:
 $1,71 + 1,71 = 3,42 \text{ m} < 3,49 \text{ m}$
 * 171 * * 171 *



Front 2
 68.06 m²
 V ERKER zul. = $10,47 / 3 \times 6,50 \times 1,50 = 34,03 \text{ m}^3$
 V ERKER vorh. = $5,54 \times 1,50 \times 4,09 = 33,99 \text{ m}^3 < 34,03 \text{ m}^3$



Front 3
 1770



Entfernung (freie Durchsicht):
 Sockel 518 H= max. 50cm
 Gitterblechbau H= 120 cm

GRUNDGRENZE

GEBÄUDEHÖHE

650

Zul. GH 650

+6.45

+2.36

-0.05

150
ERKER

DACHAUFBAU +9.10

+9.40

+6.45

ERKER

+2.36

+9.40

+6.45

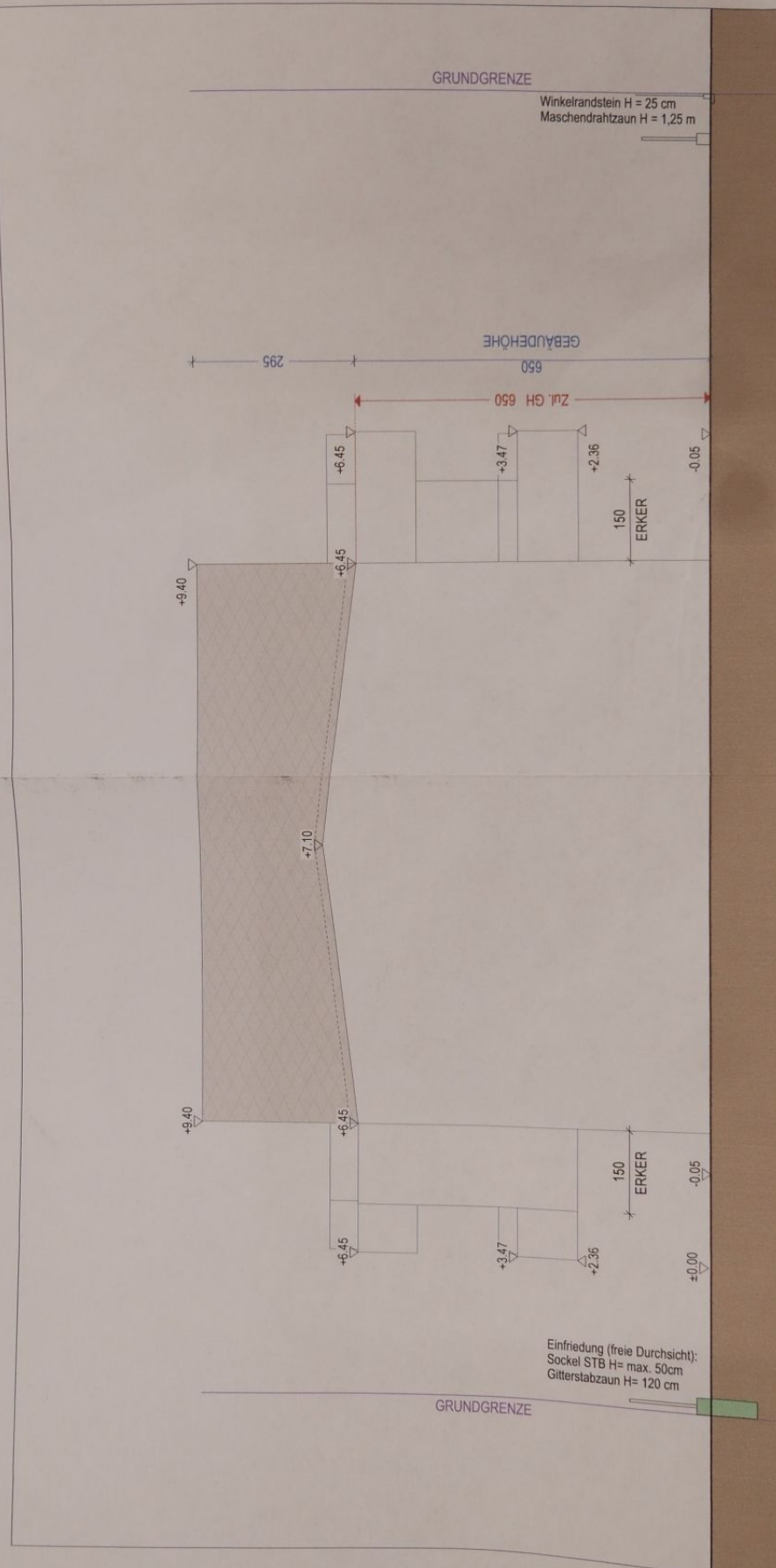
GRUNDGRENZE

+11.40= ÜWN

-4.75= ÜWN

+14.13= ÜWN

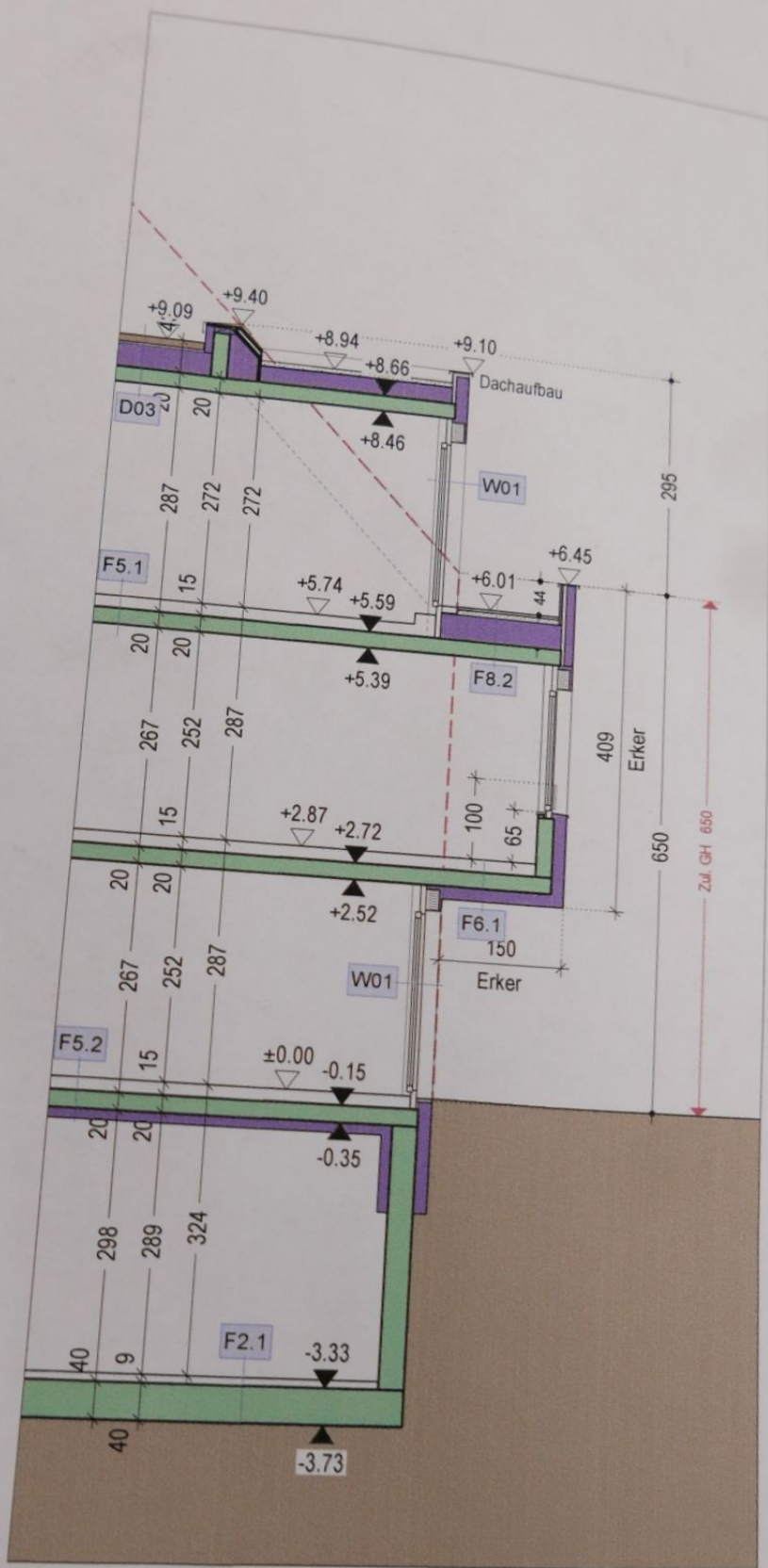
ANSICHT SÜD-OST M 1:100



ANSICHT SÜD-WEST (Feuermauer) M 1:100



ANSICHT NORD-OST M 1:100

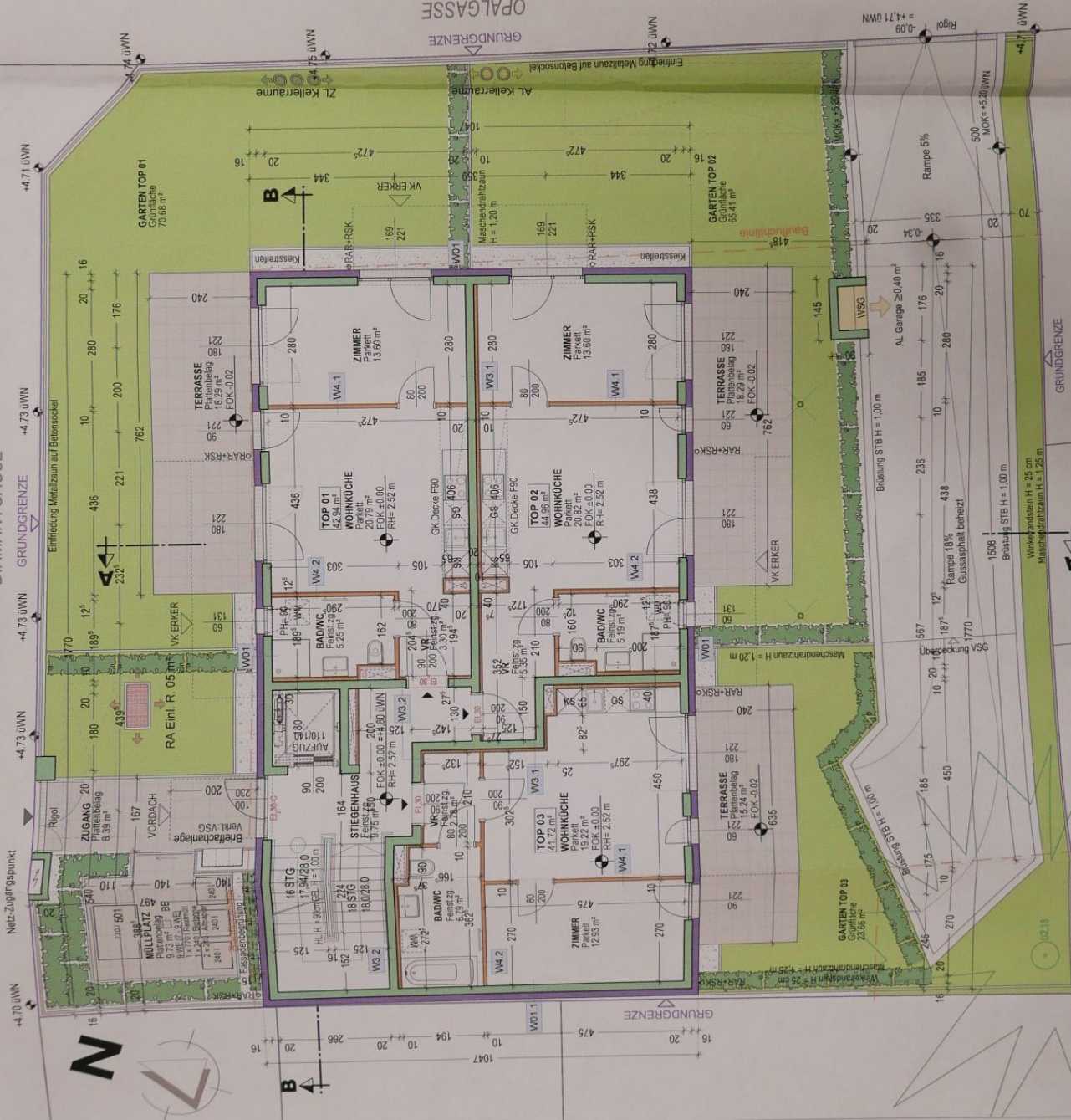


SCHNITT C-C M 1:100

DIAMANTGASSE

OPALGASSE

GRUNDRISS ERDGESCHOSS inkl. GARTENGESTALTUNG M 1:100



B
T





öffentl. Kanal

DIAMANTGASSE

Gehsteigbeschriftung ALT

EZ 2782
GST-Nr.: 1220/22
Stadt Wien (öffentl. Gut)
Rathaus
1082 Wien

ON. 42
EZ 1252
GST-Nr.: 1216/16
Chorherrenstift Klosterneuburg
Stiftsplatz 1
3400 Klosterneuburg

EZ 1248
GST-Nr.: 1216/24
Kurt MÜZIK
Kürschnerg. 13/19/14
1210 Wien

EZ 1248
GST-Nr.: 1216/17
Kurt MÜZIK
Kürschnerg. 13/19/14
1210 Wien

Mast

MULPLATZ

WI 6,5 m ogk
1770

EG = +0,00 = 4,80 ÜWN

EZ 1231
GST-Nr.: 1213/27
Chorherrenstift Klosterneuburg
Stiftsplatz 1
3400 Klosterneuburg

Grundstück: 566,13 m²
Bebaute Fläche zulässig: 566,13 / 3 = 185,38 m²
Bebaute Fläche vorhanden: 185,32 m² < 185,38 m²

EZ 1231
GST-Nr.: 1213/20
Chorherrenstift Klosterneuburg
Stiftsplatz 1
3400 Klosterneuburg

EZ 5382
GST-Nr.: 1212/21
Oxana BEKKER
Schaumburgg. 11/8
1040 Wien

EZ 5382
GST-Nr.: 1212/31
Oxana BEKKER
Schaumburgg. 11/8
1040 Wien

Mast

ON. 44
GRSTK.
545,03 m²

ON. 16

Baufuchtlinie

380

ON. 18

ON. 11

EZ 1258
GST-Nr.: 1208/15
Erich KÖBL
Satzmweg 49/2/12
1210 Wien

EZ 1287
GST-Nr.: 1205/15
Dr. Rudolf u. Hanneliese APFLAUER
Haymög. 32/1
1230 Wien

ON. 15

ON. 13

EZ 1278
GST-Nr.: 1204/18
Werner HOFBAUER
Rennbahnweg 58/3/14
1220 Wien

Martin HOFBAUER
Opalgasse 15
1210 Wien

ON. 17

EZ 1275
GST-Nr.: 1208/17
Franz GROLL
Schottenfeldg. 76/10
1070 Wien

OPALGASSE

öffentl. Kanal

nächster Hydrant
Opalgasse 18
(Entfernung ca. 79 m)

Gehsteigüberfahrt NEU

EINREICHPLAN

PARIE

C₂

BETREFF

ERRICHTUNG EINER WOHNHAUSANLAGE

ADRESSE

1210 WIEN, DIAMANTGASSE 44 / IDENTADRESSE: OPALGASSE 16

KAT.GEMEINDE

01613 LEOPOLDAU

GST.NR.

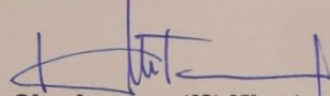
1213/20, 1213/27, 1216/16

E.Z.

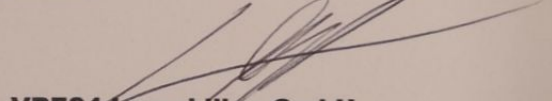
1231

BEHÖRDE

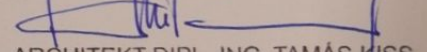
GRUNDEIGENTÜMER

**Chorherrenstift Klosterneuburg**
Stiftplatz 1
3400 Klosterneuburg


BAUWERBER

**VRE24 Immobilien GmbH**
Reisnerstraße 40 / 1
1030 Wien

PLANVERFASSER


ARCHITEKT DIPL.-ING. TAMÁS KISS
STAATL. BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1100 WIEN, Baron-Karl-Gasse 8/53/3
T: +43 699 121 46 204 | E: office@tk-projekt.at

BAUFÜHRER


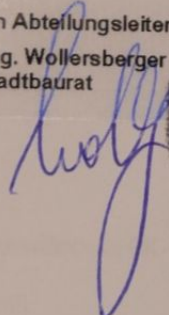


Stadt Wien
Baupolizei
Gebietsgruppe Ost,
großvolumige Bauvorhaben

ZI.: MA37/1405507-2021-1

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Wollersberger
Oberstadtbaurat



Wien, 27.12.2022

PROJEKT

OPALGASSE 16

PROJEKT-NR.

226

PLANBEZEICHNUNG

AUFBAUTENLISTE**KISSARCHITEKTUR**FIRMENSITZ: A-1100 Wien, Baron-Karl-Gasse 8/53/3
kiss architektur ZT GmbH BÜRO: A-1030 Wien, Hönegasse 1 | Top 11
T: +43 1 99 1955 M: +43 699 121 46 204 E: office@kissarchitektur.at www.kissarchitektur.at

DATUM

19.11.2021

MASSTAB

PLOTDATUM

08.02.2022

BEARBEITER

EJ

PLAN-NR.

226-1-002

AUSSENWÄNDE W01, W02

Wandaufbau W01 Außenwände in STB

außen zu beheizt

0,5 cm Kunststoffputz auf Glasgewebe

16,0 cm WD-EPS F Plus; z.B: Fa. Austrotherm o. glw. (Sockelbereiche XPS)

20,0 cm STB-Wand

0,5 cm Spachtelung

Wandaufbau W01.1 Feuermauer an Nachbargebäude

außen zu beheizt

16,0 cm mineralische Wärmedämmung, z.B.: Putzträgerlamelle WVL 2

20,0 cm STB-Wand

0,5 cm Spachtelung

Wandaufbau W02 Außenwände gegen Erdreich KG

erdberührt zu unbeheizt / temperiert

10,0 cm WD-XPS, bis mind. 1,20 m unter beheizten Bereich (Perimeterdämmung)

Abdichtung lt. Ö-Norm

30,0 cm STB-Wand, WU-Beton

0,5 cm Spachtelung

TRENNWÄNDE W03

Wandaufbau W03.1 Trennwände in STB – Wohnung / Wohnung

beheizt zu beheizt

1,5 cm Gipskartonplatte GKB

Metallständer auf Schwingbügel, dazw. Trennwand-Klemmfilz; z.B. Piano 50, Fa. Isover o. glw.

20,0 cm STB-Wand

0,5 cm Spachtelung

Wandaufbau W03.2 Trennwände in STB – Wohnung / Stiegenhaus, Liftschacht

temperiert zu beheizt

1,5 cm Gipskartonplatte GKB

--- cm Dampfbremse; sd>100m bei innenliegender VS

Metallständer auf Schwingbügel, dazw. Trennwand-Klemmfilz; z.B. Piano 50, Fa. Isover o. glw.

20,0 cm STB-Wand

0,5 cm Spachtelung

INNENWÄNDE W04

Wandaufbau W04.1 Scheidewände in GK – Ständerwand einfach beplankt

innen zu innen

1,25 cm Gipskartonplatte GKB

7,5-10,0 cm Metallständer dazw. Trennwand-Klemmfilz; z.B. Piano 50, Fa. Isover o. glw.

1,25 cm Gipskartonplatte GKB

Wandaufbau W04.2 Scheidewände in GK – Ständerwand doppelt beplankt (2-seitig)

innen zu innen (Nassbereich)

(Wandfliesen)

2,5 cm 2x12,5 mm Gipskartonplatte GKB (Naßräume GKI + Spritzbereich Feuchtigkeitsabdicht.)

7,5-10,0 cm Metallständer dazw. Trennwand-Klemmfilz; z.B. Piano 50, Fa. Isover o. glw.

2,5 cm 2x12,5 mm Gipskartonplatte GKB (Naßräume GKI + Spritzbereich Feuchtigkeitsabdicht.)

(Wandfliesen)

VORSATZSCHALEN + SCHACHTWÄNDE W05, W06

Wandaufbau W05.1 Vorsatzschale in GK

innen zu Wand

(Wand)

5,0-7,5-10,0-12,5 cm Metallständer CW 50 bzw. 75, 100, 125 dazw.

5,0-10,0 cm Trennwand-Klemmfilz; z.B. Piano 50 bzw. 100, Fa. Isover o. glw.

— cm Tragständer für Waschtisch bzw. WC

2,5 cm 2x12,5 mm Gipskartonplatte GKB (Naßräume GKI + Feuchtigkeitsabdicht. lt. Fliesenorm)

Wandaufbau W06.1 Schachtwände in GK - EI90

(9,5 cm Gesamtstärke)

innen zu Schacht

(Schacht)

5,0 cm Metallständer CW 50 (Rücken an Rücken) dazw.

5,0 cm Trennwand-Klemmfilz; z.B.: Piano 50, Fa. Isover o. glw.

4,5 cm 3x15 mm Gipskartonfeuerschutzplatte GKF

DECKENAUFBAUTEN

GARAGE + TECHNIKR. + MÜLLRAUM F01, F02, F03

Fußbodenaufbau F01.1 Bereich: Garage UG

unbeheizt über erdberührt

0,5 cm Beschichtung B₁

4,0 – 20,0 cm Gefällebeton (nach Erfordernis)

30,0 cm STB-Platte lt. Statik

10,0 cm Sauberkeitsschicht

Fußbodenaufbau F01.2 Bereich: Garagenrampe UG

unbeheizt über erdberührt

2,5 cm Gussasphalt, Oberfläche geriffelt (max. 10% Bitumenanteil) B₁

1,0 cm bit. Abdichtung (Brückenbahn) lt. ÖNORM; z.B.: ISOFLAMM, 2-lagig E5+E5, vollfl. gefämmt, seitl. Hochzug

— cm bituminöser Voranstrich

30,0 cm STB-Platte im Gefälle lt. Statik

10,0 cm Sauberkeitsschicht

Fußbodenaufbau F02.1 Bereich: Lagerräume KG (Allgemein)

temperiert über erdberührt

0,0 cm Versiegelung (diffusionsoffen)

5,0 cm Zementestrich

— cm Trennlage lt. ÖNORM

2,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 20/20 Fa. Isover o. glw.

— cm Dampfbremse verklebt

30,0 cm STB-Platte (WU-Beton) lt. Statik

10,0 cm Sauberkeitsschicht

Fußbodenaufbau F02.2 Bereich: Technikraum KG

temperiert über erdberührt

0,5 cm Beschichtung

4,0 – 10,0 cm Gefällebeton (nach Erfordernis)

— cm Trennlage lt. ÖNORM

2,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 20/20 Fa. Isover o. glw.

30,0 cm STB-Platte (WU-Beton) lt. Statik

10,0 cm Sauberkeitsschicht

Fußbodenaufbau F02.3 Bereich: Nebenräume

unbeheizt über unbeheizt

1,5 cm Feinsteinzeug-Fliese + Kleber

5,0 cm Zementestrich

— cm Trennlage lt. ÖNORM

2,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 20/20 Fa. Isover o. glw.

— cm Dampfbremse verklebt
30,0 cm STB-Platte lt. Statik

DECKENAUFBAUTEN STIEGEN + GÄNGE F04, F05

Fußbodenaufbau F04.1 Bereich: Stiegenlauf

Ebene: 1.KG – 2.OG (1,5 cm ü. ROK)

temperiert

1,5 cm Feinsteinzeug-Fliesen + Kleber
min. 16,0 cm STB-Laufplatte lt. Statik, elastisch gelagert
0,5 cm Spachtelung

Fußbodenaufbau F04.2 Bereich: Stiegenhaus KG

temperiert über erdberührt

1,5 cm Feinsteinzeug-Fliesen + Kleber
5,0 cm Zementestrich
— cm Trennlage lt. ÖNORM
2,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 20/20 Fa. Isover o. glw.
— cm Dampfbremse verklebt
30,0 cm STB-Platte (WU-Beton) lt. Statik
10,0 cm Sauberkeitsschicht

Fußbodenaufbau F04.3 Bereich: Stiegenhaus EG - DG

temperiert

1,5 cm Feinsteinzeug-Fliese + Kleber
5,0 cm Zementestrich
— cm Trennlage lt. ÖNORM
2,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 20/20 Fa. Isover o. glw.
— cm Dampfbremse verklebt
6,5 cm EPS-Beton (Dichte < 450kg/m³)
20,0 cm STB-Platte lt. Statik
0,5 cm Spachtelung

DECKENAUFBAUTEN WOHNBEREICH F05, F06

Fußbodenaufbau F05.1 Bereich innen

beheizt über beheizt

1,5 cm Belag (Parkett inkl. Kleber / Fliesen inkl. Kleber)
6,5 cm Heizestrich
— cm Trennlage lt. ÖNORM
2,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 20/20 Fa. Isover o. glw.
— cm Dampfbremse verklebt
5,0 cm EPS-Beton (Dichte < 450kg/m³)
20,0 cm STB-Platte lt. Statik
0,5 cm Spachtelung

Fußbodenaufbau F05.2 Bereich innen

beheizt über unbeheizt

1,5 cm Belag (Parkett inkl. Kleber / Fliesen inkl. Kleber)
6,5 cm Heizestrich
— cm Trennlage lt. ÖNORM
2,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 20/20 Fa. Isover o. glw.
— cm Dampfbremse verklebt
5,0 cm EPS-Beton (Dichte < 450kg/m³)
20,0 cm STB-Platte lt. Statik
12,5 cm Deckendämmung A2, z.B.: Tektalan E31-035/2

Fußbodenaufbau F06.1 Bereich ü. Außenluft

beheizt über außen

1,5 cm Belag (Parkett inkl. Kleber / Fliesen inkl. Kleber)

6,5 cm Heizestrich

— cm Trennlage lt. ÖNORM

2,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 20/20 Fa. Isover o. glw.

— cm Dampfbremse verklebt

5,0 cm EPS-Beton (Dichte < 450kg/m³)

20,0 cm STB-Platte lt. Statik

16,0 cm WD-EPS F Plus; z.B. Fa. Austrotherm o. glw. 0,5 cm Kunststoffputz auf Glasgewebe

im Bereich Bäder / WC's: Kleber (wasserdicht) + Feuchtigkeitsabdichtung auf dem Estrich (Hochzug an den Wänden lt. Fliesenorm)

DECKENAUFBAUTEN AUSSENBEREICHE F07

Fußbodenaufbau F07.1 Bereich: Gehweg

außen

12,0 cm Betonpflaster

4,0 cm Kiesbett

— cm ungebundene Tragschicht nach Erfordernis

Fußbodenaufbau F07.2 Bereich: Terrassen über Garage

außen über unbeheizt

4,0 cm Plattenbelag

4,0 cm Kiesbett 2/5 mm

— cm Rollierung (nach Erfordernis)

— cm Filtervlies (Safecoat o. glw.)

10,0 cm Wärmedämmung XPS; z.B.: Roofmate SL-A 5, Fa. DOW o. glw. (2 m horizontal)

5,0 cm Schutzbeton

— cm Trennlage lt. ÖNORM; sd > 100m

1,2 cm bit. Abdichtung lt. ÖNORM; z.B.: Polymerbahnen, 3-lagig EKV4 (mittlere u. obere Lage Wurzelfest), vollfl. geflämmt, seitl.

Hochzug

— cm bituminöser Voranstrich

4,0 – 12,0 cm Gefällebeton (nach Erfordernis)

30,0 cm STB-Platte lt. Statik

12,5 cm Kellerdeckendämmung; z.B.: Tektalan A2 E-31-035/2 o. glw. (mind. 2 m horizontal ab beh. Räumen)

Fußbodenaufbau F07.3 Bereich: Freiflächen über Garage

außen über unbeheizt

20,0 cm Begrünung+Vegetationsschicht (Substrat, max. 20% organ. Anteil)

— cm Filtervlies (Safecoat o. glw.)

7,5 cm Wasserspeichermatte (FV125 o. glw.)

— Faserschutzmatte FSM 600

— cm Filtervlies (Safecoat o. glw.)

10,0 cm Wärmedämmung XPS; z.B.: Roofmate SL-A, Fa. DOW o. glw. (mind. 1,2 m ab beheiztem Bereich))

5,0 cm Schutzbeton

— cm Trennlage lt. ÖNORM; sd > 100m

1,2 cm bit. Abdichtung lt. ÖNORM; z.B.: Polymerbahnen, 3-lagig EKV4 (mittlere u. obere Lage Wurzelfest), vollfl. geflämmt, seitl.

Hochzug

— cm bituminöser Voranstrich

4,0 – 12,0 cm Gefällebeton (nach Erfordernis)

30,0 cm STB-Platte lt. Statik

DECKENAUFBAUTEN TERRASSEN + BALKONE F08

Fußbodenaufbau F08.1 Bereich: Balkone / Loggien (schall- u. wärmetechn. entkoppelt)

außen über außen

2,0 cm Plattenbelag

3,0 cm Kiesbett 2/5 mm

1,0 cm bit. Abdichtung lt. ÖNORM; z.B.: ISOFLAMM, 2-lagig E5+E5, vollfl. geflämmt, seittl. Hochzug

2,0 – 10,0 cm Gefällebeton

20,0 cm STB-Platte lt. Statik; OK im Gefälle (nach Erfordernis)

0,5 cm Spachtelung

Fußbodenaufbau F08.2 Bereich: Terrassen über beheizten Räumen (Warmdach)

außen über beheizt

2,0 cm Plattenbelag

7,0-10,0 cm Kiesbett 2/5 mm

0,4 cm Schutzvlies

1,0 cm bitum. Abdichtung 2-lagig, lt. ÖNORM

18,0 – 28 cm Gefälledämmung, EPS-W 25 plus, i.M, 23 cm

0,5 cm bitum. Dampfsperre

— cm bitum. Voranstrich

20,0 cm STB-Platte lt. Statik

0,5 cm Spachtelung

DACHAUFBAUTEN D01, D02, D03

Dachaufbau D01 Bereich: Schrägdach über beheizten Räumen (Dachplatten)

(34,0 cm ü. ROK)

außen über beheizt

0,5 cm Dachplatte, z.B.: ED-L RHOMBUS-SCHABLONE 40/44 Fa. ETERNIT o. glw.

3,0 cm Lattung 3/5

5,0 cm Staffel 5/5

dazw. Hinterlüftung

— cm diffusionsoffene Unterspannbahn

2,5 cm Vollschalung

16,0 cm Sparren 8/16

dazw. 16,0 cm WD-MW, z.B.: UNI Wärmedämmfilz, Fa. Isover, o. glw.

10,0 cm Staffel 8/10

dazw. 10,0 cm WD-MW, z.B.: UNI Wärmedämmfilz, Fa. Isover o. glw.

— cm Dampfsperre

20,0 cm STB-Platte laut Statik

0,5 cm Spachtelung

Dachaufbau D02 Bereich: Flachdach über Aufzugsschacht (Umkehrdach, bekies)

außen über unbeheizt

5,0 cm Kies

— cm Filtervlies (Safecoat o. glw.)

20,0 cm Wärmedämmung XPS; z.B.: Roofmate SL-A 20, Fa. DOW o. glw.

1,0 cm bit. Abdichtung lt. ÖNORM; z.B.: Polymerbahnen, 2-lagig E5+E5, vollflächig geflämmt, Hochzug an den Wänden bzw. Attika

— cm bituminöser Voranstrich

4,0-8,5 cm Gefällebeton (nach Erfordernis)

20,0 cm STB-Platte lt. Statik

Dachaufbau D03 Bereich: Flachdach über beheizten Räumen (Warmdach, ext. Begrünung)

außen über beheizt

10,0 cm Substrat, extens. Begrünung

0,4 cm Filtervlies

2,0 cm Drain- und Speicherschicht

1,0 cm bitum. Abdichtung 2-lagig, wurzelfest, lt. ÖNORM

18,0 – 30,0 cm Gefälledämmung, EPS-W 25 plus, i.M, 24 cm

0,5 cm bitum. Dampfsperre
--- cm bitum. Voranstrich
20,0 cm STB-Platte lt. Statik
0,5 cm Spachtelung

ALLGEMEINES

Lichtdurchlässige Elemente

U-Wert: $\leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ (alle vertikalen Fenster Wohnungen, Schalldämmwert: 33db)

U-Wert: $\leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ (alle vertikalen Fenster Stiegenhaus)

U-Wert: $\leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ (alle Dachflächenfenster, Schalldämmwert: 33db)

Sommerliche Überwärmung:

Gesamtenergiedurchlaßgrad $g \leq 0,50$

N: $F_c \leq 0,58$ (Innenjalousien)

W/S/O: $F_c \leq 0,09$ (Außenjalousien) -> AUßER bei darüberliegenden Balkon

W/S/O (mit darüberliegenden Balkon): $F_c \leq 0,58$ (Innenjalousien)

Alle Dachflächenfenster (auch N!): $F_c \leq 0,09$ (Außenjalousien)

Alle Treppen und Stiegenhauspodeste sind schalltechnisch entkoppelt.

Alle Loggien und Balkone sind schall- und wärmetechnisch entkoppelt.

FOTODOKUMENTATION





BEILAGE 4

21. Bezirk, Diamantgasse ONr. 44
ident mit Opalgasse ONr. 16
Gste.Nr. 1213/20 und 1213/27 in EZ 1231 und
Gst.Nr. 1216/16 in EZ 1252
der Kat. Gem. Leopoldau

Bauplatz, künftig Gste.Nr. 1213/20, 1213/27 und 1216/16
in EZ 1231 der Kat. Gem. Leopoldau
BREZ neu

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

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/1405507-2021-1	DI Jaikner	01/4000-37452	Wien, 27.12.2022

**Errichtung eines Wohngebäudes
Herstellung einer Versickerungsanlage****I.) Baubewilligung****II.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt****B E S C H E I D****I.) Baubewilligung**

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

Es wird ein voll unterkellertes, einstöckiges Wohngebäude mit einem Dachgeschoss entlang der Baufluchtlinien zu den Vorgärten an der Diamantgasse und an der Opalgasse in gekuppelter Bauweise errichtet. Auf dem Flachdach wird eine Photovoltaikanlage angebracht. Weiters wird in Teilbereichen eine geringfügige Änderung der Höhenlage des Bauplatzes vorgenommen.

Das Wohngebäude soll insgesamt 9 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 4 KFZ-Stellplätzen und die erforderlichen Neben- und Haustechnikräume beinhalten. Die Ein- und Ausfahrt der eingeschossigen Tiefgarage befindet sich an der Front Opalgasse. Die Brandrauchentlüftung, der Wärmeabzug und die CO-Entlüftung der Tiefgarage erfolgen natürlich über Zu- und Abluftöffnungen.

Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt durch ein Treppenhaus mit einem behindertengerechten Personenaufzug ohne gesonderten Triebwerksraum in einem Aufzugsschacht aus Stahlbeton mit Haltestellen vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss. Die Baulichkeit wird nach den Bestimmungen der ÖNORM B 1990-1 in der Schadensfolgeklasse CC2 ausgeführt.

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

Im Kellergeschoss des Wohngebäudes befindet sich der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie die Einlagerungsräume. Die Abfallsammelstelle wird im Vorgarten im Bereich des Hauseinganges untergebracht. Den Erdgeschosswohnungen werden Eigengärten zugeordnet. Entlang der Baulinien wird eine fundierte Einfriedung hergestellt.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 4 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

- Sämtliche 4 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

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

II.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

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

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

Vorgeschrieben wird:

- 1.) **Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Sofern der Bauführer die Baupläne nicht unterfertigt hat, hat der Bauwerber der Behörde vor Baubeginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt der Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.**
- 2.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten vorzunehmen.**
- 3.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde ein/e ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beeedete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (PrüfingenieurIn) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der PrüfingenieurIn gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der BauwerberIn und vom/n der BauführerIn verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.**

- 4.) Der/Die PrüflingenieurIn ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen.
Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.
- 5.) Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten elektronisch mittels Webanwendung per Baustellendatenbank (buak.at) anzuzeigen. Ist der Bauführer eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, hat diese vor Baubeginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtlichen Geschäftsführer gemäß § 124 Abs. 1a BO zu benennen.
- 6.) Der/Die BauwerberIn hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
 2. das Datum des Baubeginns und
 3. die zuständige Behörde.
- Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.
- 7.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüflingenieurIn vornehmen zu lassen.
- 8.) Baugrubensicherungen sind nach dem Stand der Technik zu planen, zu bemessen und auszuführen. Befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Baugrube Bauwerke, so haben sich die statischen Berechnungen auch auf die Baugrubensicherung zu beziehen und es ist die Ausführung dieser durch den/die PrüflingenieurIn und den/die BauführerIn im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen.
- 9.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, sowie die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen aufzulegen. Weiters sind gemäß § 127 Abs. 2 BO die Nachweise der/s Prüflingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 10.) Hinsichtlich des Brandschutzes wird bedungen:
1. Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)
 - 1.1. Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde *im Objekt* bereit zu halten.

- 1.2. Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.
2. PV-Anlage
Für die PV-Anlage sind Übersichtspläne mit eingetragener Leitungsführung sowie mit allfälligen manuellen Betätigungseinrichtungen beim Vorhandensein von Schaltstellen gemäß Punkt 5.1. der ÖVE-Richtlinie R 11-1:2013-03-01 bei der Schaltstelle, ansonsten am Übergabepunkt der elektrischen Anlage und bei Vorhandensein einer Brandmeldeanlage im Plankasten beim Feuerwehrbedienfeld jederzeit bereit und für die Feuerwehr zugänglich zu halten. Bei Verwendung eines Plankastens ist dieser mittels Innenvierkant oder Druckknopfmelderschlüssel bzw. bei Vorhandensein einer Brandmeldeanlage mittels Untersperre des Feuerwehrschlüsseltresors versperrt zu halten.

11.) Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Opalgasse wird bedungen:

- a. Abschrägungen der Gehsteigbegrenzungssteine sind nicht zulässig.
- b. Die Auffahrt *zum Gehsteig* ist auf die Breite der Einfahrt durch rampenartiges Hochziehen des Rinnsales (Neigungsverhältnis 1 : 3) aus Asphaltbeton herzustellen, wobei die ordnungsgemäße Rinnsalentwässerung nicht behindert werden darf.
- c. Die **Gehsteigüberfahrt** ist auf die Breite der Einfahrt wie folgt herzustellen:

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

Der Gussasphaltbelag ist durch Fugen vom angrenzenden Gehsteigbelag zu trennen.

Die Randbegrenzung des Gehsteiges ist mit 18/20 cm großen Granitrandsteinen herzustellen.

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

12.) Die mit Bescheid vom 01.12.2021, ZI.: MA 64 – 1311204/2021 genehmigte Grundabteilung ist gemäß § 20 BO spätestens bis zur Fertigstellungsanzeige grundbücherlich durchzuführen.

13.) Hinsichtlich des Aufzuges wird bedungen:

1. Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften. Die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1% der Grundfläche des Schachtes betragen.

2. Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.
 3. Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.
 4. Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 in Verbindung mit einer manuellen Rücksendeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszustatten, die den jeweiligen Fahrkorb nach Auslösung in die Angriffsebene der Feuerwehr bewegt und den Antrieb stillsetzt.
Des Weiteren muss in den Haltestellen von Personenaufzügen das Verbotsschild (gemäß ÖNORM EN 81-73) „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“ als Bildzeichen (Registriernummer P020) nach EN ISO 7010 angebracht werden.
- 14.) Für die Dimensionierung und den Betrieb der Sickeranlage hat die ÖNORM B 2506, Teil 1 und 2 Anwendung zu finden.
- 15.) Auf den in die Sickeranlage entwässerten Flächen dürfen keine Reinigungsmittel und im Zuge des Winterdienstes keine natrium-, halogenid- und stickstoffhaltigen Auftaumittel verwendet werden.
- 16.) Bodengleiche Abdeckung von Schächten der Versickerungsanlage sind flüssigkeitsdicht auszuführen.
- 17.) Die Sickeranlage ist in jährlichen Intervallen durch eine Fachfirma einer Überprüfung zu unterziehen. Dabei sind der bauliche Zustand, der Wartungszustand und die Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Die Ergebnisse der Überprüfung sind zu dokumentieren und zur Einsichtnahme für Behördenvertreter bereit zu halten.
- 18.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmitemeigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**
- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
 - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr – in elektronischen Verfahren elektronisch – unterfertigt sein muss; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;

- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, der Ausführung entsprechende Baupläne gemäß § 65 Abs. 1 sowie der Nachweis, dass der/die Bauwerber/in diese zur Kenntnis genommen hat; weiters ist eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in (Z 1) bzw. des/der Bauführers/in (Abs. 3 und 3a) anzuschließen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- die vom/von der Prüflingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsberichte, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- ein positives Gutachten über den Kanal;
- ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde;
- bei Neu-, Zu- und Umbauten ein positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage);
- eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b BO für jedes von der Bauführung betroffene Gebäude.

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

B e g r ü n d u n g

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gilt gemäß § 54 Abs. 8 BO als erfüllt, da vor der Liegenschaft bereits ein den Vorschriften entsprechender Gehsteig liegt. Gehsteige, die jedoch nicht in allen Belangen, also z.B. nicht hinsichtlich der Bauart (Aufbau, Belag, Randsteine) der Gehsteigverordnung entsprechen, können nicht in die Erhaltung der Gemeinde Wien (§ 54 Abs. 11 BO) übernommen werden. In diesem Fall wäre Kontakt mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) aufzunehmen.

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

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

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

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

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

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

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

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

G e b ü h r e n h i n w e i s

Die Kanaleinmündungsgebühr wurde mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

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

Ergeht an: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Wollersberger
Oberstadtbaurat

BAURECHTSVERTRAG

MEHRFAMILIENHAUS/WOHNHAUSANLAGE

abgeschlossen zwischen

Chorherrenstift Klosterneuburg
Stiftplatz 1
A-3400 Klosterneuburg

(im Folgenden kurz „**der Baurechtsgeber**“)

einerseits

und

PWG5a Projektentwicklungs GmbH, FN 579745t
1010 Wien, Akademiestraße 2/10
office@vre24.com

(im Folgenden kurz „**die Bauberechtigte**“)

andererseits

wie folgt:

Die Bauberechtigten stimmen der Zusendung der Bauzinsvorschreibung per E-Mail an die in diesem Vertrag genannte E-Mail Adresse office@vre24.com zu.

INHALTSVERZEICHNIS

1.BAURECHTSGEGENSTAND	3
2.ABSCHREIBUNG ODER TEILUNG DER BAURECHTSLIEGENSCHAFT	4
3.BESTELLUNG DES BAURECHTS, BAURECHTSDAUER.....	4
4.BAURECHTSZWECK	4
5.GEWÄHRLEISTUNG UND HAFTUNG DES BAURECHTSGEBERS	5
6.RECHTE UND PFLICHTEN DER BAUBERECHTIGTEN.....	6
7.BAUZINS.....	9
8.BEDINGUNGEN FÜR VERKAUF UND VERMIETUNG.....	12
9.WOHNUNGSEIGENTUM	13
10.RECHTSNACHFOLGE.....	14
11.AUFLÖSUNG DES BAURECHTSVERTRAGES.....	14
12.AUFSANDUNGSERKLÄRUNG BAURECHT.....	14
13.AUFSANDUNGSERKLÄRUNG BAUZINS, INSTANDHALTUNG UND WIEDERAUFBAU	15
14.BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERTRAGES	15
15.EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG	15
16.AUSSCHLUSS DER VERTRAGSANFECHTUNG.....	16
17.NEBENABREDEN.....	16
18.KOSTEN.....	16
19.VOLLMACHT	16
20.AUSFERTIGUNG	17
21.RECHTSWIRKSAMKEIT.....	17
22.VERARBEITUNG PERSONENBEZOGENER DATEN	17
23.SONSTIGES.....	18

1. BAURECHTSGEGENSTAND

1.1 Das Chorherrenstift Klosterneuburg ist der Alleineigentümer der Liegenschaft

EZ 1231, Katastralgemeinde 01613, Bezirksgericht Floridsdorf,

bestehend aus den Grundstücken

GSt. 1213/20	EZ. 1231	im unverbürgten Ausmaß von	432 m ²
GSt. 1213/27	EZ. 1231	im unverbürgten Ausmaß von	112 m ²

sowie der Liegenschaft

EZ 1252, Katastralgemeinde 01613, Bezirksgericht Floridsdorf,

bestehend aus den Grundstücken

GSt. 1216/16	EZ. 1252	im unverbürgten Ausmaß von	12 m ²
		insgesamt	556 m ²
		=====	

mit der Anschrift 1210 Wien, Opalgasse 16 und wird intern bezeichnet mit ID 210719 (vormals K.B.: A19-7905) Ereignisnummer 229/2021 / Objektnummer 11573 10 (die „**Baurechtsliegenschaft**“).

- 1.2 Der Baurechtsgeber übernimmt keine wie immer geartete Haftung für die Richtigkeit der Grundstücksdaten sowie der angeführten Grundstücksfläche.
- 1.3 Auf der Liegenschaft befindet sich ein Superädifikat (die Lage des Superädifikates ist im Plan **Anlage 1.3** dargestellt). Die Bauberechtigte hat dieses bereits erworben und wurde der Kaufvertrag bereits in der Urkundensammlung des Gerichts hinterlegt. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, das Superädifikat auf eigene Kosten nach Maßgabe der jeweils geltenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, etc), und behördlichen Bewilligungen abzutragen und die Hinterlegung der Löschung des Superädifikates in der Urkundensammlung dem Baurechtsgeber nachzuweisen. Kommt die Bauberechtigte dieser Verpflichtung **binnen 6 (sechs) Monaten** ab Abschluss des Baurechtsvertrages nicht nach, so kommen die Vertragsparteien überein, dass die Superädifikatseigenschaft endet, und das Gebäude sohin Zubehör des Baurechts wird. Die Verpflichtung zur Hinterlegung der Löschung des Superädifikats bleibt hiervon unberührt.

2. ABSCHREIBUNG ODER TEILUNG DER BAURECHTSLIEGENSCHAFT

- 2.1 Die Teilung und/oder Abschreibung von Grundstücken, sowie die Eröffnung einer oder mehrerer Einlagezahlen für die Baurechtsliegenschaft erfordert stets die ausdrückliche, vorherige schriftliche Zustimmung des Baurechtsgebers.
- 2.2 Sämtliche Kosten jeglicher Grundstücksteilungen und der damit verbundenen Behördenverfahren, Pläne, Grundbuchseingaben, Aufschließungsabgaben, Differenzaufschließungsabgaben, etc. trägt die Bauberechtigte.

3. BESTELLUNG DES BAURECHTS, BAURECHTSDAUER

- 3.1 Das Chorherrenstift Klosterneuburg bestellt als Baurechtsgeber für die Bauberechtigte an der Baurechtsliegenschaft ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit vom **01.01.2023** auf die Dauer von 100 Jahren, das ist bis zum **31.12.2122**, welches von der Bauberechtigten angenommen wird.
- 3.2 Die Übergabe der Baurechtsliegenschaft erfolgt mit Beginn des Baurechts gemäß Punkt 3.1. Zu diesem Zeitpunkt gehen Nutzen und Lasten im Zusammenhang mit der Baurechtsliegenschaft auf die Bauberechtigte über.

4. BAURECHTSZWECK

- 4.1 Die Bauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf der Baurechtsliegenschaft auf eigene Kosten **eine Wohnhausanlage** samt allfälliger Nebengebäude und sonstiger zur Nutzung der Objekte erforderlicher Einrichtungen und Einbauten nach Maßgabe der jeweils geltenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, etc.), und behördlichen Bewilligungen zu errichten.
- 4.2 Die Bauberechtigte ist verpflichtet, diese Bauwerke einschließlich der Außenanlagen für die Dauer des gegenständlichen Vertrages in gutem und ordnungsgemäßigem Zustand zu erhalten, erforderlichenfalls auf ihre Kosten in einen derartigen Zustand zu versetzen und gegebenenfalls zu erneuern und den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten. Im Falle der teilweisen oder totalen Zerstörung der auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Baulichkeiten hat die Bauberechtigte innerhalb angemessener Frist den Wiederaufbau der Baulichkeiten durchzuführen. Die Bauberechtigte verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Einzäunung der gegenständlichen Baurechtsliegenschaft. Zur Sicherstellung der Erhaltungs- und Wiederherstellungsverpflichtung räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger die ob der Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast dieser Verpflichtung zu Gunsten des Baurechtsgebers ein, welcher die Reallast annimmt.
- 4.3 Falls die Bauberechtigte die auf der Baurechtsliegenschaft allenfalls errichteten Gebäude iSd Punktes 1.3 abzutragen hat, oder diese für das von ihr geplante Vorhaben nicht verwenden

kann oder will, ist der Baurechtsgeber nicht verpflichtet, der Bauberechtigten einen Ersatz für die von ihr getätigten Aufwendungen oder Schadenersatz zu leisten.

- 4.4 Die Bauberechtigte verpflichtet sich, den Baurechtsgeber im Zusammenhang mit der Bauführung oder dem Abriss schad- und klaglos zu halten.
- 4.5 Zur Erreichung des vorgenannten Zweckes ist die Bauberechtigte berechtigt, vorbehaltlich der allenfalls erforderlichen Bewilligungen von Behörden, und nach Einholung der allenfalls dafür erforderlichen schriftlichen Zustimmung des Baurechtsgebers, die auf der Baurechtsliegenschaft allenfalls befindliche Baulichkeiten und Bäume oder sonstige Pflanzen zu entfernen. Ebenso ist es der Bauberechtigten gestattet, einen eventuell erforderlichen Kelleraushub durchzuführen und das dabei anfallende geeignete Material entweder auf der Baurechtsliegenschaft in Entsprechung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Hinterfüllen zu verwenden oder aber dieses zu verführen.
- 4.6 Weiters ist es der Bauberechtigten gestattet, die zu errichtenden Baulichkeiten an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telefon und Telekommunikation anzuschließen und die erforderlichen Ein- und Aufbauten (Wasserleitungen, Gasleitungen etc.) durchzuführen.
- 4.7 Der Baurechtsgeber verpflichtet sich, die Einreichunterlagen der Bauberechtigten zu unterschreiben, sofern diese dem Zweck des Vertrages entsprechen.
- 4.8 Die Bauberechtigte ist verpflichtet, dem Baurechtsgeber unverzüglich nach Vorliegen eine Ausfertigung der Baubewilligungen, der baubehördlich genehmigten Planparie, die Baubeginnsanzeige, sowie die Fertigstellungsanzeige zu übergeben.

5. GEWÄHRLEISTUNG UND HAFTUNG DES BAURECHTSGEBERS

- 5.1 Der Baurechtsgeber leistet ausschließlich dafür Gewähr, dass die Baurechtsliegenschaft frei von bürgerlichen Rechten Dritter ist.
- 5.2 Jede darüber hinausgehende Gewährleistung ist ausgeschlossen.
- 5.3 Die Bauberechtigte übernimmt sämtliche offenkundigen Lasten, sowie allfällige nicht verbücherte Dienstbarkeiten für Versorgungsleitungen, und sonstige außerbücherliche Lasten (wie auch unter Punkt 6.4 vereinbart). Abgesehen von allfälligen offenkundigen Lasten, sind dem Baurechtsgeber keine außerbücherlichen Lasten bekannt:
- 5.4 Die Bauberechtigte nimmt ausdrücklich und zustimmend zur Kenntnis, dass sich auf oder in der Baurechtsliegenschaft Kontaminationen, Altlasten, oder Ablagerungen, Kriegsrelikte, Einbauten, oder archäologischen Funde, welcher Art auch immer, befinden können. Der Baurechtsnehmer übernimmt es, diese auf eigene Kosten selbst zu entsorgen, was in der Höhe des Baurechtszinses mitberücksichtigt ist.

- 5.5 Daher übernimmt der Baurechtsgeber keine Gewährleistung oder Haftung für die Freiheit der Baurechtsliegenschaft im Zusammenhang mit Belastungen gemäß Punkt 5.4.
- 5.6 Ausmaß, Lage und Beschaffenheit der Baurechtsliegenschaft ist der Bauberechtigten bestens aus eigener Wahrnehmung bekannt. Die Bauberechtigte hat sich selbst über die Beschaffenheit und Eignung, Verwendbarkeit, Bebaubarkeit und die Widmung der Baurechtsliegenschaft informiert. Sie bestätigt, dass sie die Baurechtsliegenschaft als für ihre Zwecke geeignet erachtet. Ebenso übernimmt sie das Baugrundrisiko. Die Bauberechtigte hat sich selbst über die Bebaubarkeit eingehend erkundigt, und beraten lassen.
- 5.7 Daher leistet der Baurechtsgeber der Bauberechtigten weder Gewähr noch übernimmt er irgendeine Haftung für eine besondere oder gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft, Beschaffenheit, Eignung, Ausmaß, Ertragnis, Verwendbarkeit, Bebaubarkeit oder die Widmung der Baurechtsliegenschaft. Ebenso übernimmt der Baurechtsgeber keinerlei Baugrundrisiko.

6: RECHTE UND PFLICHTEN DER BAUBERECHTIGTEN

- 6.1 Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche im Zusammenhang mit einer Widmungsänderung oder der mit einem Bauvorhaben einhergehenden Kosten (insbesondere Parzellierungskosten, etc.), sowie die Kosten für die Aufschließung der Baurechtsliegenschaft zu tragen. Aufschließungskosten sind: sämtliche Anliegerleistungen, die von der öffentlichen Hand im Zusammenhang mit der Bauplatzschaffung vorgeschrieben werden, wie insbesondere Aufschließungs- beziehungsweise Aufschließungsergänzungsabgaben, -sowie sämtliche Kosten für den Anschluss der Baurechtsliegenschaft an Versorgungsleitungen (wie Kanal, Wasser, Energie etc.) inklusive der Herstellung von allenfalls erforderlichen Zuleitungen zur Baurechtsliegenschaft. Sofern diese Kosten nicht der Bauberechtigten direkt vorgeschrieben werden, hat die Bauberechtigte sie unverzüglich nach Aufforderung durch den Baurechtsgeber dem Baurechtsgeber zu ersetzen. Haftungen des Baurechtsgebers aus und im Zusammenhang mit einem Widmungsverfahren (insbesondere aus raumordnungsrechtlichen Verträgen) sind über Verlangen des Baurechtsgebers mit für den Baurechtsgeber akzeptablen Sicherheiten (wie abstrakte, auf erste Aufforderung und ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung, abrufbare, und binnen 3 Werktagen ab Abruf zahlbare Bankgarantien einer erstklassigen österreichischen Bank in Höhe und für die Dauer der vom Baurechtsgeber übernommenen Verpflichtung) zu besichern.
- 6.2 Weiters verpflichtet sich die Bauberechtigte, eine dem Zweck des Baurechts entsprechende Bauplatzschaffung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Regelungen auf ihre Kosten vorzunehmen. Die Bauberechtigte hat dabei sämtliche dem Baurechtsgeber von Seiten der öffentlichen Hand (Stadt oder Gemeinde) im Zusammenhang mit der Bauplatzschaffung vorgeschriebene Zahlungen (wie insbesondere Entschädigungszahlungen) zu tragen bzw. dem Baurechtsgeber zu ersetzen. Die Bauberechtigte verpflichtet sich in diesem Zusammenhang die außerhalb des zu schaffenden Bauplatzes gelegenen Restflächen der Baurechtsliegenschaft über Aufforderung des Baurechtsgebers, innerhalb angemessener Frist, an diesen geräumt von Fahrnissen und Gebäuden in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben. 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 oder von Dritten zu übernehmen, und sollte der Baurechtsgeber dieser Veränderung der Stammliegenschaft zustimmen, hat der Baurechtsgeber einerseits die Kosten für die Abtretung ins öffentliche Gut, sowie die Kosten der Übernahme von Grundflächen aus dem öffentlichen Gut oder von Dritten (das sind die Kosten der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr) und den zu zahlenden Kaufpreis, ohne Anspruch auf Rückersatz selbst zu tragen und andererseits ist er berechtigt, einen erhaltenen Kaufpreis für die Grundabtretung ins öffentliche Gut für sich zu behalten. Die damit zusammenhängenden Kosten der Vermessung, der Vertragserrichtung und der Verbücherung hat die Bauberechtigte zu tragen bzw. dem Baurechtsgeber zu ersetzen.

- 6.3 Während der Baurechtsdauer verpflichtet sich die Bauberechtigte über Aufforderung des Baurechtsgebers binnen angemessener Frist zur Übergabe jener Flächen, die im Laufe der Zeit die Widmung Verkehrsfläche oder eine gleichartige Widmung aufweisen. Diese Verpflichtung gilt nur insofern, als dies durch öffentlich-rechtliche Bestimmungen zwingend angeordnet wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich einen entsprechenden Nachtrag zu diesem Baurechtsvertrag abzuschließen und grundbücherlich durchführen zu lassen. Die mit dem Abschluss des Nachtrages und dessen grundbücherlicher Durchführung zusammenhängenden Kosten, Steuern und Abgaben sind von der Bauberechtigten zu tragen.
- 6.4 Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass die gegenständliche Baurechtsliegenschaft von einem Vormann genutzt wurde und erklärt, dass sie sich über die Lage und das Vorhandensein von möglichen Einbauten, wie Kanal, Strom, Wasser Telekommunikation, Fernwärme und dgl. (unabhängig davon, ob für eigene Zwecke, oder Leitungen zugunsten Dritter) informiert hat. Weiters übernimmt die Bauberechtigte die Haftung für diese Einbauten. Die Bauberechtigte hat den Baurechtsgeber diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- 6.5 Die Bauberechtigte übernimmt jedwede Haftung für Schäden an Personen und Sachen, die durch auf der Baurechtsliegenschaft befindliche Bäume, Sträucher, Hecken und dergleichen entstehen. Sie hat darüber hinaus auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass die auf dem Baurechtsgrundstück wachsenden Bäume, Sträucher und Hecken nicht in benachbarte Grundstücke (auch nicht ins öffentliche Gut oder die Allgemeinfläche) eindringen. Es obliegt ihr daher, Pflege, Schnitt, Fällung bzw. Entfernung dieser Bäume, Sträucher, Hecken und dergleichen auf ihre Kosten. Diese Verpflichtung bezieht sich sowohl auf oberirdische Teile, wie Äste, als auch auf unterirdische Teile, wie Wurzeln. Insbesondere hält die Bauberechtigte den Baurechtsgeber von sämtlichen Ansprüchen Dritter (insbesondere angrenzender Nachbarn) in diesem Zusammenhang schad- und klaglos. Dabei sind die jeweiligen landesgesetzlichen Regelungen zu berücksichtigen. Pflanzungen von Bäumen, die dem Wiener Baumschutzgesetz unterliegen, sind untersagt. Es obliegen ihr aber auch sämtliche diesbezüglichen sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen und sie erklärt, nichts zu tun, was den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen widerspricht. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten.
- 6.6 Die Bauberechtigte übernimmt im Hinblick auf die gegenständliche Baurechtsliegenschaft auf ihr Risiko und ihre Kosten die Entsorgung von allfälligen Kontaminationen, Ablagerungen, Kriegsrelikten, Einbauten, archäologischen Funden, oder ähnlichem, die Entsorgungskosten

und sämtliche sonstigen Kosten im Zusammenhang mit der Entsorgung. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, alle im Zusammenhang mit der Entsorgung erforderlichen Maßnahmen zu treffen und den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten.

- 6.7 Der Bauberechtigten ist es ausdrücklich untersagt, Sonderabfall, als auch gefährlichen Abfall, als auch umweltgefährdende Stoffe im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes, des Wasserrechtsgesetzes bzw. des jeweils landesgesetzlichen Bodenschutzgesetzes (oder an seine Stelle tretende gesetzliche Bestimmungen) auf der Baurechtsliegenschaft abzulagern. Derartiger Sonderabfall, als auch gefährlichen Abfall, als auch umweltgefährdende Stoffe sind 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.
- 6.8 Der Bauberechtigten ist es untersagt, den Boden der Baurechtsliegenschaft mit Kontaminationen, egal welcher Art, zu verunreinigen.
- 6.9 Der Bauberechtigten ist es auf der Baurechtsliegenschaft untersagt, Vorgänge zu begünstigen oder zu ermöglichen, die auch nur tendenziell dem Rotlichtmilieu, dem Sektenwesen, Vertrieb von illegalen Rauschmitteln, oder dem Glücksspiel zuzuordnen sind, oder Tätigkeiten auszuüben oder zu ermöglichen, deren gesamtes Erscheinungsbild Tendenzen aufweist, die mit den Intentionen und Werten des Baurechtsgebers nicht in Einklang zu bringen sind.
- 6.10 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.
- 6.11 Die Bauberechtigte hat auf ihre Kosten und Verantwortung entsprechend allen sich aus den allgemeinen Rechtsvorschriften (wie insbesondere §§ 1295 ff ABGB und § 1319a ABGB in der jeweils geltenden Fassung) und den besonderen straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften (§§ 91 und 93 der StVO 1960 in der jeweils geltenden Fassung) ergebenden Verkehrssicherungspflichten, unter Berücksichtigung etwaig anzuwendender kommunaler Verordnungen, den an die Baurechtsliegenschaft angrenzenden Straßenrand bzw. Gehsteig, sowie alle Parkflächen, Geh- und Fahrwege, sowie sonstige zugängliche Flächen, zu reinigen, von Schnee zu säubern und bei Schnee und Glatteis zu bestreuen. Weiters sind von der Bauberechtigten Bäume, Sträucher, Hecken und dergleichen, die auf der Baurechtsliegenschaft wachsen, welche die Verkehrssicherheit, insbesondere die freie Sicht über den Straßenverlauf oder auf die Einrichtungen zur Regelung und Sicherung des Verkehrs oder welche die Benützbarkeit der Straße, des Gehsteigs einschließlich der auf oder über ihr befindlichen, dem Straßenverkehr dienenden Anlagen, z. B. Oberleitungs- und Beleuchtungsanlagen, beeinträchtigen, auf eigene Kosten und Risiko entsprechend allen sich aus den allgemeinen Rechtsvorschriften und den besonderen straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verkehrssicherungspflichten,

sowie unter Berücksichtigung etwaiger kommunaler Verordnungen auszuästen und zu entfernen. Die Bauberechtigte hält den Baurechtsgeber diesbezüglich schad- und klaglos.

- 6.12 Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die vertragsgegenständlichen Anlagen samt Gebäuden während der gesamten Dauer dieses Vertrages angemessen gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschaden auf Basis Neuwert zu versichern sowie eine die entsprechenden Risiken absichernde Haftpflichtversicherung abzuschließen. Im Schadensfall sind Versicherungsleistungen ausnahmslos zur Wiedererrichtung bzw. zur Wiederherstellung der betroffenen Baulichkeiten zu verwenden. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dem Baurechtsgeber das Bestehen einer aufrechten Versicherung über Aufforderung nachzuweisen.
- 6.13 Die Bauberechtigte verpflichtet sich auch sämtliche noch nicht in den vorigen Absätzen angeführten rechtlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit der Baurechtsliegenschaft, und/oder der Errichtung, der Erhaltung, und/oder dem Bestand der Baulichkeiten, und/oder im Zusammenhang mit einem allfälligen Betrieb auf der Baurechtsliegenschaft zu beachten und einzuhalten und die dafür erforderlichen Genehmigungen zu deren Errichtung und/oder allfälligen Betrieb auf eigene Kosten einzuholen und aufrecht zu erhalten und den Baurechtsgeber diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

7. BAUZINS

- 7.1 Als jährlicher Bauzins wird der Betrag von **€ 11.253,44**, zahlbar

in zwei Teilbeträgen jeweils am 1. Jänner und 1. Juli eines jeden Kalenderjahres im Vorhinein,

vereinbart.

Zusätzlich ist der Bauzins gemäß Punkt 7.3 zu bezahlen.

Verrechnungsbeginn für den Bauzins ist der Beginn des Baurechts gemäß Punkt 3.1 des vorliegenden Vertrages, wobei ebenfalls Punkt 7.2 zu berücksichtigen ist.

Der Bauzins unterliegt der Wertsicherung gemäß Punkt 7.7.

Der Baurechtsgeber ist aufgrund der derzeitigen Rechtslage nicht berechtigt Umsatzsteuer auf den Bauzins zu verrechnen. Sofern sich die gesetzliche Möglichkeit ändert, hat der Baurechtsgeber das Recht, Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu verrechnen.

Zusätzlich zum Bauzins sind die jeweils auf der Baurechtsliegenschaft entfallenden, nach gegenwärtigen oder künftigen Gesetzen zu entrichtenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die dem Baurechtsgeber in seiner Eigenschaft als Liegenschaftseigentümer treffen (wie insbesondere Grundsteuer, etc) zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer zu bezahlen.

- 7.2 Die Vorschreibung des Bauzinses für den Zeitraum vom Vertragsabschluss bis zum nächsten Fälligkeitstermin erfolgt nach Abschluss des Baurechtsvertrages und ist binnen 14 Kalendertagen zur Zahlung fällig. Der Bauzins gemäß Punkt 7.1 wird bis zum Verrechnungsbeginn allenfalls bereits aufgrund der unter Punkt 7.7 vereinbarten Bestimmung wertgesichert. Der Bauzins ist von der Bauberechtigten zum Fälligkeitstag auf das vom Baurechtsgeber bekannt gegebene Konto zu entrichten.
- 7.3 Sollte auf der Baurechtsliegenschaft zusammen mehr als **534 m²** Nutzfläche, wie nachstehend definiert erzielt werden, so erhöht sich der Bauzins für jeden Quadratmeter über **534 m²** Nutzfläche um **€ 1,93** pro Quadratmeter Nutzfläche pro Monat, wertgesichert gemäß Punkt 7.7, zuzüglich allfälliger gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Parteien sind verpflichtet, einen Nachtrag zu diesem Vertrag abzuschließen, und den erhöhten Bauzins als Reallast im 1. Rang zu verbüchern. Die damit zusammenhängenden Kosten sind von der Bauberechtigten zu tragen. Sollte weniger als die oben angeführte Nutzfläche herauskommen, dann ist dennoch der gesamte Bauzins gemäß 7.1 zu leisten.
- 7.4 Dieser erhöhte Bauzins ist, auch rückwirkend, ab Fertigstellung des/der auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Gebäude(s) zu bezahlen (wobei es hierbei auf den jeweils früheren Zeitpunkt der (i) baulichen Fertigstellung, (ii) Erstattung der Fertigstellungsanzeige oder (iii) des Nutzungsbeginns ankommt). Im Falle von späteren Zubauten, und Änderungen des Baubestandes ist auch der Bauzins an die geänderten Nutzflächen entsprechend den obigen Ausführungen anzupassen.
- 7.5 Die Nutzfläche wird gemäß § 2 Absatz 7 WEG in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Nutzwertgutachtens geltenden Fassung, entsprechend jenem Nutzwertgutachten, das der Begründung von Wohnungseigentum zugrunde gelegt wird, berechnet.
- 7.6 Zum Zwecke der Berechnung des erhöhten Bauzinses nach Fertigstellung des/r auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Gebäude/s werden die in dem der Verbücherung des Wohnungseigentums iSd § 6a BauRG zugrunde gelegten Nutzwertgutachten ermittelten Nutzflächen herangezogen, wobei mindestens jedoch der wertgesicherte jährliche Bauzins gemäß Punkt 7.1, als für die Vertragsparteien verbindlich vereinbart gilt. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Kosten des Nutzwertgutachtens die Bauberechtigte trägt.

Der vereinbarte Bauzins und die Mahnspesen werden nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der an dessen Stelle tritt bzw. dem VPI 2015 am meisten entspricht. Der Bauzins und die Mahnspesen sind in Relation zum jeweils von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2015 zu bringen. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den **Monat Februar 2021 verlautbarte Indexzahl 109,10**. Für die Erstvorschreibung ist der Bauzins so wertzusichern, dass die für Februar oder August verlautbarte Indexzahl, wobei der Wert jenes Monats heranzuziehen ist, der näher vor dem Verrechnungsbeginn liegt, mit der Ausgangsbasis zu vergleichen ist. Für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Jänner ist die für August des jeweiligen Vorjahres verlautbarte Indexzahl und für die Berechnung der Folgevorschreibungen

am 1. Juli ist die für Februar des jeweils laufenden Jahres verlautbarte Indexzahl heranzuziehen. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.]

- 7.7 Zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtungen der Bauberechtigten räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses gemäß Punkt 7.1 im wertgesicherten Ausmaß gemäß diesem Vertragspunkt zugunsten des Baurechtsgebers im 1. Rang ein, wobei die damit begründete dingliche Haftung der belasteten Baurechtseinlage neben der obligatorischen Verpflichtung die Bauberechtigte aufgrund dieses Baurechtsvertrages trifft.
- 7.8 Mit dem Abschluss dieses Baurechtsvertrages werden sämtliche allfällige vorherige Vereinbarungen zwischen Baurechtsgeber und Bauberechtigter über die Baurechtsliegenschaft aufgelöst.
- 7.9 Zahlungsverpflichtungen der Bauberechtigten aus Vorperioden werden durch diesen Baurechtsvertrag nicht berührt. Die Bauberechtigte verzichtet auf allfällige wie immer geartete Forderungen gegen den Baurechtsgeber aus Zeiträumen vor Abschluss dieses Baurechtsvertrages.
- 7.1 Die Bauberechtigte ermächtigt den Baurechtsgeber Zahlungen vom Konto der Bauberechtigten bei der **Bank: Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (IBAN: AT21 2011 1845 8737 1603, BIC: GIBAATWWXXX), lautend auf PWG5a Projektentwicklungs GmbH**, mittels SEPA-Firmenlastschrift einzuziehen. Zugleich weist die Bauberechtigte ihre **Bank Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG** an, die vom Baurechtsgeber auf das Konto der Bauberechtigten gezogenen SEPA-Firmenlastschriften einzulösen. Dieses SEPA-Firmenlastschriftmandat dient nur dem Einzug von SEPA-Firmenlastschriften, die auf Konten von Nichtverbrauchern gezogen sind.
- 7.2 Jeder Erwerber des Baurechts oder von Anteilen am Baurecht ist zur Erteilung einer SEPA-LASTSCHRIFT oder einer SEPA – Firmenlastschrift (je nachdem ob dieser Unternehmer ist, oder nicht) verpflichtet.
- 7.3 Die Bauberechtigte erklärt, auch nach Errichtung des Gebäudes auf der Baurechtsliegenschaft sämtliche Verpflichtungen und Lasten, die durch das Gebäude entstehen, selbst zu tragen und diesbezüglich den Baurechtsgeber schad- und klagslos zu halten.
- 7.4 Insoweit die mit dem Eigentum und der Gestattung der Verwendung der Baurechtsliegenschaft kraft Gesetz verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren und dergleichen nicht direkt zur Vorschreibung an die Bauberechtigte gelangen, wird der Baurechtsgeber diese Brutto-Beträge (sohin die Netto-Beträge zuzüglich allfälliger gesetzlicher Umsatzsteuer) auf Grund der ihm

von den zuständigen Stellen übermittelten Vorschreibungen an den Bauberechtigten in prüfbarer Form in Rechnung stellen. Zuzüglich zu den Brutto-Beträgen hat die Bauberechtigte eine allfällige gesetzliche Umsatzsteuer auf diese Bruttobeträge zu bezahlen. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, diese Vorschreibungen binnen 14 Kalendertagen zu bezahlen.

- 7.5 Soweit die Bauberechtigte (darüber hinaus) verpflichtet ist, dem Baurechtsgeber Kosten und Aufwendungen aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag zu ersetzen, hat die Bauberechtigte dem Baurechtsgeber die Brutto-Beträge (sohin die Netto-Beträge zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer) ebenfalls zuzüglich einer allfälligen gesetzlichen Umsatzsteuer binnen 14 Kalendertagen ab Vorschreibung durch diesen zu ersetzen. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, den Baurechtsgeber diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- 7.6 Ist die Bauberechtigte im Zahlungsrückstand, hat sie verschuldensunabhängige Verzugszinsen in der Höhe von 9 % p.a. über den Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank (oder des Nachfolgezinssatzes, sofern der Basiszinssatz nicht mehr veröffentlicht werden sollte) auf den fälligen Betrag ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit bis zum Eingang auf dem Bankkonto des Baurechtsgebers zu bezahlen, dies unbeschadet darüberhinausgehender Schadenersatzansprüche. Weiters hat die Bauberechtigte Mahnspesen in Höhe von EUR 15,00 für die erste Mahnung und jeweils EUR 25,00 für jede weitere Mahnung zu bezahlen. Die Bauberechtigte hat dem Baurechtsgeber weiters jene notwendigen Kosten und Ausgaben im Zusammenhang mit zweckentsprechenden außergerichtlichen Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen eines Inkassobüros, oder (vor-) prozessuale Anwaltskosten zu ersetzen hat, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. Überdies hat der Bauberechtigte die anfallenden Gerichtsgebühren zu ersetzen. In jedem Fall, auch unabhängig einer allfälligen Widmung durch die Bauberechtigte gilt die jeweils am längsten fällige Forderung als zuerst getilgt.
- 7.7 Die Bauberechtigte stimmt der Zusendung des jeweils fälligen Bauzinses per E-Mail an die auf dem Deckblatt genannte E-Mailadresse für die Rechnungszustellung zu.

8. BEDINGUNGEN FÜR VERKAUF UND VERMIETUNG

- 8.1 Dem Bauberechtigten ist die gänzliche oder teilweise Übertragung des Baurechts bis zur Fertigstellung des gemäß Punkt 4.1 zu errichtenden Bauvorhabens nur mit voriger schriftlicher Zustimmung des Baurechtsgebers gestattet.

Der Verkauf an Wohnungseigentumswerber ist gem. Punkt 9. bereits vor Fertigstellung gestattet.

- 8.2 Bei jeder gänzlichen oder teilweisen Übertragung sind die folgenden Voraussetzungen von der Bauberechtigten zur erfüllen:
- (i) sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen der Bauberechtigten sind auf den/die Erwerber für die restliche Baurechtsdauer vollständig (mit der Verpflichtung zur

Weiterüberbindung) zu übertragen oder zu überbinden, und von dieser/n in eigene Verpflichtung zu übernehmen, und

- (ii) der Erwerber/Berechtigte darf keine natürliche oder juristische Person sein, deren Tätigkeit und Erscheinungsbild sich mit den Werten des Baurechtsgebers nicht in Einklang bringen lässt. Dies gilt jedenfalls für Personen, die wegen einer gerichtlich strafbaren Handlung verurteilt wurden, oder gegen die ein entsprechendes Verfahren anhängig ist, oder dem Sektenwesen oder Rotlichtmilieu, Glücksspielmilieu, oder Suchtmittelmilieu zuzuordnen sind.

- 8.3 Die Bauberechtigte ist verpflichtet, bei jedem Verstoß gegen die Bestimmungen der Punkte 8.1 und 8.2 (i) ein von einem Verschulden, oder Eintritt eines tatsächlichen Schadens unabhängiges, und nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegendes Pönale in Höhe des wertgesicherten dreifachen Jahresbauzinses gemäß Punkt 7.1 zu bezahlen. Jegliche darüber hinausgehenden Ansprüche bleiben hiervon unberührt.
- 8.4 Die Bauberechtigte ist verpflichtet, den Baurechtsgeber von jeder (insbesondere von Teilen des Baurechts bei Begründung von Wohnungseigentum iSd § 6a BauRG und Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte) schriftlich zu informieren. Verstößt die Bauberechtigte gegen die Verpflichtung zur Information des Baurechtsgebers, so haftet sie gemeinsam mit dem Erwerber für die Bezahlung des anteiligen Bauzinses bis zur Verständigung des Baurechtsgebers. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass eine Vorschreibung des Bauzinses an den Veräußerer des Baurechts aufgrund der solidarischen Haftung keinen Verzicht des Baurechtsgebers auf Vorschreibung des Bauzinses an den jeweiligen Erwerber bedeutet.
- 8.5 Die Verpflichtung zur Bezahlung des Bauzinses und sonstiger Zahlungen geht mit Verbüchierung des Erwerbers im Grundbuch auf einen Erwerber des Baurechts (oder von Anteilen am Baurecht) über. Im Falle der Veräußerung des Baurechts oder von Anteilen des Baurechtes und Eintragung des Erwerbers im Grundbuch zwischen zwei Bauzinsfälligkeitsterminen erfolgt jedoch keine aliquote Refundierung des vom Veräußerer bereits bis zum nächsten Fälligkeitstermin bezahlten Bauzinses durch den Baurechtsgeber.
- 8.6 Die Bauberechtigte verpflichtet sich im Fall der Vermietung des auf der Baurechtsliegenschaft befindlichen Gebäudes oder Teilen davon zumindest wertgesicherte Marktpreise zu vereinbaren. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, keine Bestandverträge mit ungewöhnlichen Nebenabreden, Weitergaberechten und dergleichen abzuschließen und darüber hinaus keine Bestandzinsvorauszahlungen zu vereinbaren oder einzuheben.
- 8.7 Auf die Verpflichtung zur Erteilung einer SEPA-LASTSCHRIFT oder einer SEPA – Firmenschrift (gemäß Punkt 7.12) wird verwiesen.

9. WOHNUNGSEIGENTUM

- 9.1 Die Bauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, Wohnungseigentum iSd § 6a BauRG zu begründen.

Abweichend von Punkt 8.1 ist die Bauberechtigte zum Abverkauf einzelner Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum iSd § 6a BauRG an Wohnungseigentümer im Zuge der Errichtung von BTVG-Wohnbauprojekten durch die Bauberechtigte als Bauträger vor Fertigstellung berechtigt. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, dem Baurechtsgeber bei erstmaligen Veräußerung eine (bei jeder Veräußerung von Wohnungseigentumsobjekten jeweils zu aktualisierende) Auflistung der Erwerber betreffend sämtliche Wohnungseigentumseinheiten gemäß **Anlage 9.1** zukommen zu lassen.

10. RECHTSNACHFOLGE

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

11. AUFLÖSUNG DES BAURECHTSVERTRAGES

Zwischen den Parteien wird vereinbart, dass der Baurechtsgeber zur sofortigen Auflösung des gegenständlichen Vertrages berechtigt ist, wenn der Bauzins für zwei aufeinanderfolgende Jahre trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht bezahlt wird.

12. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG BAURECHT

Der Baurechtsgeber erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres jedoch unter gleichzeitiger Einverleibung der Reallast für den wertgesicherten Bauzins im 1. Rang

- a) das Baurecht für die Zeit bis **31.12.2122** im Lastenblatt der Liegenschaft **EZ 1231** für die **Grundstücke Nr. 1213/20 und Nr. 1213/27**, sowie im Lastenblatt **EZ 1252, je KG 01613**, und
- b) ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Baurecht an den Grundstücken **Nr. 1213/20 und Nr. 1213/27 sowie Nr. 1216/16** je zugunsten der **PWG5a Projektentwicklungs GmbH, FN 579745t** einverleibt werde.

13. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG BAUZINS, INSTANDHALTUNG UND WIEDERAUFBAU

Die Bauberechtigte erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatt der Liegenschaft **EZ 1231 und EZ 1252, KG 01613**

- a) die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses gemäß Punkt 7.1 dieses Vertrages
- b) die Reallast der Verpflichtung der Erhaltung und Wiederaufbau gemäß Punkt 4.2 dieses Vertrages

zugunsten des Baurechtsgebers einverleibt werde.

14. BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERTRAGES

- 14.1 Bei Erlöschen des Baurechtes verpflichtet sich die Bauberechtigte, nach der Wahl des Baurechtsgebers die auf der Baurechtsliegenschaft bestehenden Baulichkeiten entweder entschädigungslos in das Eigentum des Baurechtsgebers zu übertragen oder die Baulichkeiten über Wunsch des Baurechtsgebers auf Kosten der Bauberechtigten zu entfernen, wobei hiervon über Wunsch des Baurechtsgebers ausdrücklich auch sämtliche unterirdische Baulichkeiten und Einbauten (wie zB Ver- und Entsorgungsleitungen) erfasst sind. Jedenfalls ist die Baurechtsliegenschaft nach Erlöschen des Baurechtes vollkommen bestandfrei sowie frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, frei von Kontaminationen jeglicher Art sowie frei von wie immer gearteten Rechten Dritter zu übergeben.
- 14.2 Der Baurechtsgeber erklärt jedoch seine grundsätzliche Bereitschaft, mit der Bauberechtigten einen weiteren Baurechtsvertrag zu dann noch zu vereinbarenden Bedingungen abzuschließen. Dies wird insbesondere dann vorkommen, wenn die Bauberechtigte dies will und eine Investition heransteht, die sich innerhalb der Restlaufzeit des Baurechts nicht oder nicht ganz amortisiert.

15. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

- 15.1 Die Bauberechtigte erklärt durch ihre unterfertigten Organe an Eides Statt, dass sie eine **juristische Person mit Sitz in Österreich** [innerhalb der Europäischen Union] ist, und an ihr ausschließlich juristische Personen je mit dem Sitz in Österreich [innerhalb der Europäischen

Union] oder österreichische Staatsbürger, oder Bürger der Europäischen Union, mehrheitlich beteiligt sind.

16. AUSSCHLUSS DER VERTRAGSANFECHTUNG

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

17. NEBENABREDEN

- 17.1 Jegliche Form von Aufrechnung oder Verpfändung etwaiger Ansprüche der Bauberechtigten gegen Forderungen des Baurechtsgebers oder die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten seitens der Bauberechtigten ist ausgeschlossen.
- 17.2 Nebenabreden – auch mündlicher Art – zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- 17.3 Abänderungen und Zusätze zu diesem Vertrag und sonstige Vereinbarungen bedürfen der Schriftform. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag einschließlich der Überbindungsverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

18. KOSTEN

Die mit der Errichtung, Verbücherung und Schaffung der Voraussetzungen für die Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt die Bauberechtigte allein. Sie hat insbesondere auch für die fristgerechte, gesetzeskonforme Berechnung und Abfuhr der Grunderwerbsteuer für den vorliegenden Baurechtsvertrag zu sorgen und dem Baurechtsgeber unaufgefordert einen Nachweis über die erfolgte Selbstberechnung beziehungsweise Anzeige beim Finanzamt, sowie über die erfolgte Abfuhr der Grunderwerbsteuer an das Finanzamt zu übermitteln. Sie ist verpflichtet, den Baurechtsgeber diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

19. VOLLMACHT

- 19.1 Die Vertragsparteien (im Folgenden „**Vollmachtgeber**“ bezeichnet) erteilen **Rechtsanwältin Mag. Marlene Krüger, LL.M., geb. 26.04.1984** (im Folgenden „**Vollmachtnehmer**“ bezeichnet) unwiderruflich Vollmacht, den gegenständlichen Vertrag vorzubereiten und nach allseitiger Unterfertigung grundbücherlich durchzuführen, allfällige weitere Erklärungen abzugeben, sofern diese durch eine künftige Rechtslage zugelassen und für die Vertragsteile günstig sind sowie allfällige Nachträge zu diesem Vertrag zu errichten – und zwar jeweils auch in beglaubigter Form – sofern dies zur parteiwillenkonformen Ergänzung dieses Vertrages bzw. zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig und zweckmäßig sind sowie zur Übernahme von Schriftstücken aller Art.

- 19.2 Die Vertragsparteien verpflichten sich, über Aufforderung unverzüglich alle Erklärungen abzugeben, die noch erforderlich sein sollten, damit dieser Vertrag im Grundbuch einverleibt werden kann.
- 19.3 Die Vertragsteile erklären, dass sie hiermit den Vollmachtnehmer ausdrücklich vom Verbot der Doppelvertretung entbinden.
- 19.4 Die gesamte vorstehende Bevollmächtigung erfolgt unwiderruflich und geht auf allfällige Rechtsnachfolger aller Vertragsparteien über, und gilt auch über den Tod des Bauberechtigten hinaus. Für den Fall der dauernden Verhinderung des Vollmachtnehmers gehen sämtliche Vollmachten auf einen einvernehmlich von den Vertragsparteien zu bestellenden Vollmachtnehmer oder auf einen von der Rechtsanwaltskammer Wien zwischenzeitig bestellten Stellvertreter (Rechtsanwalt) über.
- 19.5 Zustimmungserklärung gemäß EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in der jeweils geltenden Fassung:

Gemäß § 22 Datenschutzgesetz wird den Vollmachtgebern bekanntgegeben, dass ihre persönlichen Daten und Aufträge automationsunterstützt verarbeitet werden. Vollmachtgeber und Vollmachtnehmer nehmen zur Kenntnis, dass die persönlichen Daten der Vollmachtgeber zum Zwecke der Erstellung bzw. Aktualisierung durch den Vollmachtnehmer verarbeitet und gespeichert werden. Die Vollmachtgeber nehmen weiters zustimmend zur Kenntnis, dass diese von ihnen beigestellten Daten auch im Zuge des elektronischen Rechtsverkehrs an Gerichte, Behörden, korrespondierende Anwälte/innen, sowie zur Wahrung der Interessen der Vollmachtgeber an wen auch immer weitergegeben werden können. Diese Einwilligung kann jederzeit von den Vollmachtgebern dem Vollmachtnehmer gegenüber widerrufen werden, wobei dieser Widerruf schriftlich zu vermerken ist. Die Vollmachtgeber bestätigen, dass ihnen vom Vollmachtnehmer obige Bestimmungen eingehend erläutert wurden.

20. AUSFERTIGUNG

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

21. RECHTSWIRKSAMKEIT

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

22. VERARBEITUNG PERSONENBEZOGENER DATEN

- 22.1 Der Baurechtsgeber verarbeitet zur Verwaltung des Baurechtsverhältnisses personenbezogene Daten der Bauberechtigten (z.B. Name, Geburtsdatum, Kontaktdaten etc.) auf Grundlage

des Art 6 Abs 1 lit b DSGVO. Bei der Verwaltung des Baurechtsverhältnisses wird der Baurechtsgeber regelmäßig durch die Hausverwaltung und EDV-Dienstleister unterstützt und verarbeiten diese sowie fallweise auch Professionisten, Makler, Notare, Rechtsanwälte, Behörden und Gerichte personenbezogene Daten der Bauberechtigten. Die personenbezogenen Daten werden grundsätzlich auf Dauer des Baurechtsverhältnisses, der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist bzw. auf die Dauer der möglichen Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Baurechtsverhältnis aufbewahrt und danach automatisiert gelöscht.

22.2 Der Bauberechtigte steht im Zusammenhang mit ihren personenbezogenen Daten das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit und Widerspruch (Art 15 bis 21 DSGVO) zu.

23. SONSTIGES

23.1 Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dem Baurechtsgeber jede Adress-, E-Mail- und Telefonnummeränderung oder einen Wechsel des Bauberechtigten unverzüglich bekannt zu geben. Der Bauberechtigte wird empfohlen, dem Baurechtsgeber Änderungen der Kontaktdaten bekannt zu geben. Solange dem Baurechtsgeber nicht schriftlich eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse der Bauberechtigten gemäß Deckblatt mit der Wirkung, dass sie dem Bauberechtigten als zugekommen gelten.

23.2 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

23.3 Zusätze oder Erklärungen der Bauberechtigten auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Baurechtsgebers. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher vom Baurechtsgeber auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Die Bauberechtigte erklärt ausdrücklich, sich nicht auf die stillschweigende Zustimmung des Baurechtsgebers zu derartigen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.

23.4 Liste der Anlagen:

Anlage 1.3 - Plan Baulichkeit


Anlage 9.1 - Tabelle der Baurechtswohnungseigentümer

Diese Anlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Baurechtsvertrages.

Wien, am 18.1.2023

Bauberechtigte
PWG5a Projektentwicklungs GmbH, FN 579745t
+ [Signature]

Klosterneuburg, am 10. März 2023
+ [Signature]
Duke Kodrzej

 **STIFT KLOSTERNEUBURG**
Stiftsplatz 1, A-3400 Klosterneuburg

Zahl 401/23 EH

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

Wien, am 11.5.2023



[Signature]
Generalarzt

[Signature]
Notar

NACHTRAG ZUM BAURECHTSVERTRAG

MEHRFAMILIENHAUS/WOHNHAUSANLAGE

abgeschlossen zwischen

Chorherrenstift Klosterneuburg
Stiftplatz 1
A-3400 Klosterneuburg

(im Folgenden kurz „**der Baurechtsgeber**“)

einerseits

und

PWG5a Projektentwicklungs GmbH, FN 579745t
1010 Wien, Akademiestraße 2/10
office@vre24.com

(im Folgenden kurz „**die Bauberechtigten**“)

wie folgt:

Die Bauberechtigten stimmen der Zusendung der Bauzinsvorschrift per E-Mail an die in diesem Vertrag genannte E-Mail Adresse office@vre24.com zu.

Aufgrund eines Übertragungsfehlers ist der Baurechtsgegenstand in Pkt 1, 1.1 sowie die Nummerierung in Pkt 7 wie folgt zu korrigieren:

1. BAURECHTSGEGENSTAND

1.1. Das Chorherrenstift Klosterneuburg ist der Alleineigentümer der Liegenschaft

EZ 1231, Katastralgemeinde 01613, Bezirksgericht Floridsdorf,

bestehend aus den Grundstücken

GSt. 1213/20	EZ. 1231	im unverbürgten Ausmaß von	432 m ²
GSt. 1213/27	EZ. 1231	im unverbürgten Ausmaß von	112 m ²

sowie der Liegenschaft

EZ 1252, Katastralgemeinde 01613, Bezirksgericht Floridsdorf,

bestehend aus dem Grundstück

GSt. 1216/16	EZ. 1252	im unverbürgten Ausmaß von insgesamt	12 m ² 556 m ² =====
--------------	----------	--	--

mit der Anschrift 1210 Wien, Opalgasse 16 und wird intern bezeichnet mit ID 210719 (vormals K.B.: A19-7905) Ereignisnummer 229/2021 / Objektnummer 11573 10 (die „**Baurechtsliegenschaft**“).

1.2. Der Baurechtsgeber übernimmt keine wie immer geartete Haftung für die Richtigkeit der Grundstücksdaten sowie der angeführten Grundstücksfläche.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Superädifikat (die Lage des Superädifikates ist im Plan **Anlage 1.3** dargestellt). Die Bauberechtigte hat dieses bereits erworben und wurde der Kaufvertrag bereits in der Urkundensammlung des Gerichts hinterlegt. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, das Superädifikat auf eigene Kosten nach Maßgabe der jeweils geltenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, etc), und behördlichen Bewilligungen abzutragen und die Hinterlegung der Löschung des Superädifikates in der Urkundensammlung dem Baurechtsgeber nachzuweisen. Kommt die Bauberechtigte dieser Verpflichtung **binnen 6 (sechs) Monaten** ab Abschluss des Baurechtsvertrages nicht nach, so kommen die Vertragsparteien überein, dass die Superädifikatseigenschaft endet, und das Gebäude sohin Zubehör des Baurechts wird. Die Verpflichtung zur Hinterlegung der Löschung des Superädifikats bleibt hiervon unberührt.

7. BAUZINS

7.1 Als jährlicher Bauzins wird der Betrag von **€ 11.253,44**, zahlbar

in zwei Teilbeträgen jeweils am 1. Jänner und 1. Juli eines jeden Kalenderjahres im Vorhinein,

vereinbart.

Zusätzlich ist der Bauzins gemäß Punkt 7.3 zu bezahlen.

Verrechnungsbeginn für den Bauzins ist der Beginn des Baurechts gemäß Punkt 3.1 des vorliegenden Vertrages, wobei ebenfalls Punkt 7.2 zu berücksichtigen ist.

Der Bauzins unterliegt der Wertsicherung gemäß Punkt 7.7.

Der Baurechtsgeber ist aufgrund der derzeitigen Rechtslage nicht berechtigt Umsatzsteuer auf den Bauzins zu verrechnen. Sofern sich die gesetzliche Möglichkeit ändert, hat der Baurechtsgeber das Recht, Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu verrechnen.

Zusätzlich zum Bauzins sind die jeweils auf der Baurechtsliegenschaft entfallenden, nach gegenwärtigen oder künftigen Gesetzen zu entrichtenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die dem Baurechtsgeber in seiner Eigenschaft als Liegenschaftseigentümer treffen (wie insbesondere Grundsteuer, etc) zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer zu bezahlen.

7.2 Die Vorschreibung des Bauzinses für den Zeitraum vom Vertragsabschluss bis zum nächsten Fälligkeitstermin erfolgt nach Abschluss des Baurechtsvertrages und ist binnen 14 Kalendertagen zur Zahlung fällig. Der Bauzins gemäß Punkt 7.1 wird bis zum Verrechnungsbeginn allenfalls bereits aufgrund der unter Punkt 7.7 vereinbarten Bestimmung wertgesichert. Der Bauzins ist von der Bauberechtigten zum Fälligkeitstag auf das vom Baurechtsgeber bekannt gegebene Konto zu entrichten.

7.3 Sollte auf der Baurechtsliegenschaft zusammen mehr als **534 m²** Nutzfläche, wie nachstehend definiert erzielt werden, so erhöht sich der Bauzins für jeden Quadratmeter über **534 m²** Nutzfläche um **€ 1,93** pro Quadratmeter Nutzfläche pro Monat, wertgesichert gemäß Punkt 7.7, zuzüglich allfälliger gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Parteien sind verpflichtet, einen Nachtrag zu diesem Vertrag abzuschließen, und den erhöhten Bauzins als Reallast im 1. Rang zu verbüchern. Die damit zusammenhängenden Kosten sind von der Bauberechtigten zu tragen. Sollte weniger als die oben angeführte Nutzfläche herauskommen, dann ist dennoch der gesamte Bauzins gemäß 7.1 zu leisten.

7.4 Dieser erhöhte Bauzins ist, auch rückwirkend, ab Fertigstellung des/der auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Gebäude(s) zu bezahlen (wobei es hierbei auf den jeweils früheren Zeitpunkt der (i) baulichen Fertigstellung, (ii) Erstattung der Fertigstellungsanzeige oder (iii) des

- Nutzungsbeginns ankommt). Im Falle von späteren Zubauten, und Änderungen des Baubestandes ist auch der Bauzins an die geänderten Nutzflächen entsprechend den obigen Ausführungen anzupassen.
- 7.5 Die Nutzfläche wird gemäß § 2 Absatz 7 WEG in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Nutzwertgutachtens geltenden Fassung, entsprechend jenem Nutzwertgutachten, das der Begründung von Wohnungseigentum zugrunde gelegt wird, berechnet.
- 7.6 Zum Zwecke der Berechnung des erhöhten Bauzinses nach Fertigstellung des/r auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Gebäude/s werden die in dem der Verbücherung des Wohnungseigentums iSd § 6a BauRG zugrunde gelegten Nutzwertgutachten ermittelten Nutzflächen herangezogen, wobei mindestens jedoch der wertgesicherte jährliche Bauzins gemäß Punkt 7.1, als für die Vertragsparteien verbindlich vereinbart gilt. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Kosten des Nutzwertgutachtens die Bauberechtigte trägt.
- 7.7 Der vereinbarte Bauzins und die Mahnspesen werden nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der an dessen Stelle tritt bzw. dem VPI 2015 am meisten entspricht. Der Bauzins und die Mahnspesen sind in Relation zum jeweils von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2015 zu bringen. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den **Monat Februar 2021 verlautbarte Indexzahl 109,10**). Für die Erstvorschreibung ist der Bauzins so wertzusichern, dass die für Februar oder August verlautbarte Indexzahl, wobei der Wert jenes Monats heranzuziehen ist, der näher vor dem Verrechnungsbeginn liegt, mit der Ausgangsbasis zu vergleichen ist. Für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Jänner ist die für August des jeweiligen Vorjahres verlautbarte Indexzahl und für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Juli ist die für Februar des jeweils laufenden Jahres verlautbarte Indexzahl heranzuziehen. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.
- 7.8 Zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtungen der Bauberechtigten räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses gemäß Punkt 7.1 im wertgesicherten Ausmaß gemäß diesem Vertragspunkt zugunsten des Baurechtsgebers im 1. Rang ein, wobei die damit begründete dingliche Haftung der belasteten Baurechtseinlage neben der obligatorischen Verpflichtung die Bauberechtigte aufgrund dieses Baurechtsvertrages trifft.
- 7.9 Mit dem Abschluss dieses Baurechtsvertrages werden sämtliche allfällige vorherige Vereinbarungen zwischen Baurechtsgeber und Bauberechtigter über die Baurechtsliegenschaft aufgelöst.

- 7.10 Zahlungsverpflichtungen der Bauberechtigten aus Vorperioden werden durch diesen Baurechtsvertrag nicht berührt. Die Bauberechtigte verzichtet auf allfällige wie immer geartete Forderungen gegen den Baurechtsgeber aus Zeiträumen vor Abschluss dieses Baurechtsvertrages.
- 7.11 Die Bauberechtigte ermächtigt den Baurechtsgeber Zahlungen vom Konto der Bauberechtigten bei der Bank: Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (IBAN: AT21 2011 1845 8737 1603, BIC: GIBAATWWXXX), lautend auf PWG5a Projektentwicklungs GmbH, mittels SEPA-Firmenlastschrift einzuziehen. Zugleich weist die Bauberechtigte ihre Bank Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG an, die vom Baurechtsgeber auf das Konto der Bauberechtigten gezogenen SEPA-Firmenlastschriften einzulösen. Dieses SEPA-Firmenlastschriftmandat dient nur dem Einzug von SEPA-Firmenlastschriften, die auf Konten von Nichtverbrauchern gezogen sind.
- 7.12 Jeder Erwerber des Baurechts oder von Anteilen am Baurecht ist zur Erteilung einer SEPA-LASTSCHRIFT oder einer SEPA – Firmenlastschrift (je nachdem ob dieser Unternehmer ist, oder nicht) verpflichtet.
- 7.13 Die Bauberechtigte erklärt, auch nach Errichtung des Gebäudes auf der Baurechtsliegenschaft sämtliche Verpflichtungen und Lasten, die durch das Gebäude entstehen, selbst zu tragen und diesbezüglich den Baurechtsgeber schad- und klagslos zu halten.
- 7.14 Insoweit die mit dem Eigentum und der Gestattung der Verwendung der Baurechtsliegenschaft kraft Gesetz verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren und dergleichen nicht direkt zur Vorschreibung an die Bauberechtigte gelangen, wird der Baurechtsgeber diese Brutto-Beträge (sohin die Netto-Beträge zuzüglich allfälliger gesetzlicher Umsatzsteuer) auf Grund der ihm von den zuständigen Stellen übermittelten Vorschreibungen an den Bauberechtigten in prüf-fähiger Form in Rechnung stellen. Zuzüglich zu den Brutto-Beträgen hat die Bauberechtigte eine allfällige gesetzliche Umsatzsteuer auf diese Bruttobeträge zu bezahlen. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, diese Vorschreibungen binnen 14 Kalendertagen zu bezahlen.
- 7.15 Soweit die Bauberechtigte (darüber hinaus) verpflichtet ist, dem Baurechtsgeber Kosten und Aufwendungen aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag zu ersetzen, hat die Bauberechtigte dem Baurechtsgeber die Brutto-Beträge (sohin die Netto-Beträge zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer) ebenfalls zuzüglich einer allfälligen gesetzlichen Umsatzsteuer binnen 14 Kalendertagen ab Vorschreibung durch diesen zu ersetzen. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, den Baurechtsgeber diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- 7.16 Ist die Bauberechtigte im Zahlungsrückstand, hat sie verschuldensunabhängige Verzugszinsen in der Höhe von 9 % p.a. über den Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank (oder des Nachfolgezinssatzes, sofern der Basiszinssatz nicht mehr veröffentlicht werden sollte) auf den fälligen Betrag ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit bis zum Eingang auf dem Bankkonto des Baurechtsgebers zu bezahlen, dies unbeschadet darüberhinausgehender Schadenersatzansprüche. Weiters hat die Bauberechtigte Mahnspesen in Höhe von EUR 15,00 für die erste Mahnung und jeweils EUR 25,00 für jede weitere Mahnung zu bezahlen. Die Bauberechtigte hat dem Baurechtsgeber weiters jene notwendigen Kosten und Ausgaben im Zusammenhang

mit zweckentsprechenden außergerichtlichen Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen eines Inkassobüros, oder (vor-)prozessuale Anwaltskosten zu ersetzen hat, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. Überdies hat der Bauberechtigte die anfallenden Gerichtsgebühren zu ersetzen. In jedem Fall, auch unabhängig einer allfälligen Widmung durch die Bauberechtigte gilt die jeweils am längsten fällige Forderung als zuerst getilgt.

7.17 Die Bauberechtigte stimmt der Zusendung des jeweils fälligen Bauzinses per E-Mail an die auf dem Deckblatt genannte E-Mailadresse für die Rechnungszustellung zu.

Alle übrigen Punkte des Baurechtsvertrages, unterfertigt durch die VRE24 Immobilien, welche diesen Nachtrag sohin ergänzen, bleiben unverändert aufrecht und wird festgehalten, dass dieser Nachtrag keine grunderwerbsteuerrechtlichen Folgen auslöst.

Wien, am 1.3.2023

Mag. Marlene Krüger, geb. 26.04.1984

Mag. Marlene Krüger, LL.M., geb. 26.04.1984 im Vollmachtsnamen für

PWG5a Projektentwicklungs GmbH, FN 579745t

30. März 2023
Klosterneuburg, am



STIFT KLOSTERNEUBURG
Stiftsplatz 1, A-3400 Klosterneuburg

Mag. Marlene Krüger
d. Krüger

2. NACHTRAG ZUM BAURECHTSVERTRAG

MEHRFAMILIENHAUS/WOHNHAUSANLAGE

abgeschlossen zwischen

Chorherrenstift Klosterneuburg
Stiftplatz 1
A-3400 Klosterneuburg

(im Folgenden kurz „**der Baurechtsgeber**“)

einerseits

und

PWG5a Projektentwicklungs GmbH, FN 579745t
1010 Wien, Akademiestraße 2/10
office@vre24.com

(im Folgenden kurz „**die Bauberechtigte**“)

wie folgt:

Die Bauberechtigten stimmen der Zusendung der Bauzinsvorschrift per E-Mail an die in diesem Vertrag genannte E-Mail Adresse office@vre24.com zu.

Aufgrund eines Versehens wurden beim Baurechtsvertrag die Anlagen 1.3 – Plan der Baulichkeit und die Anlage 9.1 – Tabelle der Baurechtswohnungseigentümer nicht mitgebunden.

Die beiden Anlagen sind in diesem Nachtrag nun enthalten und bilden einen integrierenden Bestandteil des Baurechtsvertrages

Alle übrigen Punkte des Baurechtsvertrages, welche diesen Nachtrag sohin ergänzen, bleiben unverändert aufrecht und wird festgehalten, dass dieser Nachtrag keine grunderwerbsteuerrechtlichen Folgen auslöst.

Wien....., am...26.4.2023

Mag. Marlene Krüger, geb. 26.04.1984

Mag. Marlene Krüger, LL.M., geb. 26.04.1984 im Vollmachtsnamen

aller Vertragsparteien gem Vollmacht in Pkt 19 des Baurechtsvertrages