



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

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

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

als Baurechtsgeber einerseits und

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

als Bauberechtigte andererseits, wie folgt:

I.

Grundbuchstand:

KATASTRALGEMEINDE 01303 Gaudenzdorf EINLAGEZAHL 11
BEZIRKSGERICHT Meidling
***** ABFRAGEDATUM 06.04.2022
Letzte TZ 2594/1999
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.11/1 Bauf.(10) * 579 Michael-Bernhard-Gasse 3
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
***** A2 *****
1 a 1034/1950 Verpflichtung zur Abtragung des Gebäudes
gem Pkt. 1 Bescheid 1950-03-21
2 a 1034/1950 Verpflichtung zur Abtragung der Stiegen, Keller-und
Aufgangstiege und zum Ersatz durch eine Hauptstiege
gem. Bescheid 1950-03-21
3 a 1854/1957 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem. Pkt. 1
Bescheid 1956-11-10
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
DAGHOFER Privatstiftung
ADR: Salesianerg. 12, Wien 1030
c 2594/1999 Einbringungsvertrag 1999-03-16 Eigentumsrecht
***** C *****

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

II.

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

III.

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

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

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

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

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

IV.

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

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

V.

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

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

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

VI.

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

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

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

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

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

VII.

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

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

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

VIII.

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

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

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

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

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

IX.

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

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

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

Der Wertsicherung kommt dingliche Wirkung zu.

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

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

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

Im Verzugsfall sind die gesetzlichen Zinsen zu bezahlen.

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

X.

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

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

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

XI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XII.

Aufsandung Baurecht

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

XIII.

Aufsandung Reallast

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

XIV.

Aufsandung Pfandrecht

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

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

XV.

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

XVI.

Erlöschen des Baurechtes

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

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

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

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

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

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

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

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

XVII.

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

XVIII.

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

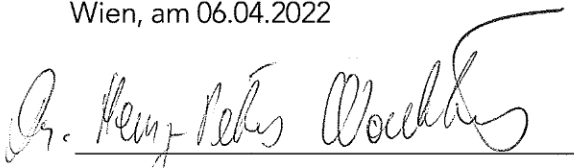
XIX.

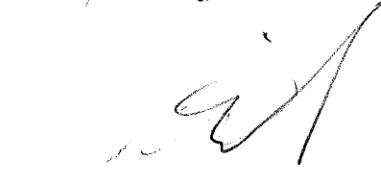
Die Bauberechtigte, über deren ausdrücklichen und alleinigen Auftrag dieser Vertrag errichtet wurde, trägt weiters sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.

XX.

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

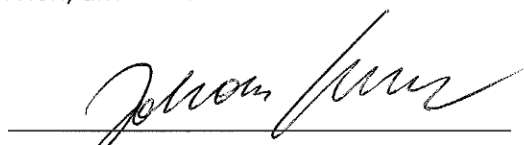
Wien, am 06.04.2022


DAGHOFER Privatstiftung, FN 177356 v



Michael Bernhard 3 GmbH, FN 577554w

Wien, am 6.4.2022


DAGHOFER Privatstiftung, FN 177356 v

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

B.R.Zl: 797/2022

Die Echtheit der Firmazeichnung-----

a) des Herrn **Doktor Heinz-Peter Wachter**, geboren am 21.12.1958 (einundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertachtundfünfzig), -----

b) des Herrn **Johann Sladek**, geboren am 22.06.1947 (zweiundzwanzigsten Juni neunzehnhundertsiebenundvierzig), -----

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

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

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

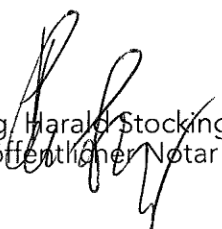
a) Herr Doktor Heinz-Peter Wachter und Herr Johann Sladek berechtigt sind, die unter Firmenbuchnummer 177356v eingetragene **DAGHOFER Privatstiftung** gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

b) Herr Magister Klaus Wild berechtigt ist, die unter Firmenbuchnummer 577554w eingetragene **Michael Bernhard 3 GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

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

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




Mag. Harald Stockinger
öffentlicher Notar

BILDICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
	Unterzeichner	Mag. Harald Stockinger öffentliche/r Notar/in für Notariat Mag. Harald Stockinger
	Datum/Zeit-UTC	2022-06-13T11:20:01Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-05
	Serien-Nr.	715462412
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.notar.at/signatur .

	Datum/Zeit	2025-01-28T10:51:33+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur