

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beedeter 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, 01.12.2025

25067-1210

**GZ 89 E 25/24w**

## **BEWERTUNGSGUTACHTEN**

### **REIHENHAUSANLAGE auf BAURECHTSGRUND**



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft  
(Baurecht bis 31.12.2119 an EZ 1006)**

**Grundbuch:** 01614 Schwarze Lackenau  
**Einlagezahl:** 1007 - Baurecht an EZ 1006  
**Bezirksgericht:** Floridsdorf  
**Adresse:** 1210 Wien  
Kormorangasse 9

# INHALTSVERZEICHNIS

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

## Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszüge  
Beilage 2 Einreichplan  
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
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022  
Bienert / Funk

## ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Liegenschaft</b>	<b>REIHENHAUSANLAGE auf BAURECHTSGRUND</b> Grundbuch 01614 Schwarze Lackenau EZ 1007 - Baurecht an EZ 1006 1210 Wien, Kormorangasse 9
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Floridsdorf 1211 Wien, Gerichtsgasse 6 in der <b>Exekutionssache</b> GZ <b>89 E 25/24w</b> des Bezirksgerichtes Floridsdorf betreffend <b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Auftrag und Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des <b>Verkehrswertes</b> der Liegenschaft Grundbuch 01614 Schwarze Lackenau EZ 1007 - Baurecht an EZ 1006 1210 Wien, Kormorangasse 9 Bewertung erfolgt <b>ohne Inventar</b>
<b>Bewertungsstichtag</b>	14.05.2025
<b>Befundaufnahme / Besichtigungstag</b>	14.05.2025

## Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszüge vom: 06.05.2025

Besichtigung vom: 14.05.2025

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 06.05.2025  
Abfrage MA06 (Abgaben) am 14.05.2025  
Abfrage Immobilienverwaltung Chorherrenstift Klosterneuburg am 14.05.2025  
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 18.06.2025  
Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 18.06.2025  
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente: Kanalplan aus 1971  
Bescheid Bauliche Herstellung Hauskanalanschluss  
MA 37/21 - Kormorangasse 9/1/70 vom 14.07.1971  
Einreichplan Errichtung einer Reihenhausanlage vom 22.10.2020  
Bescheid Anhebung der Höhenlage das Bauplatzes  
MA37/238089-2020-1 vom 07.12.2020  
Bescheid Baubewilligung Reihenhausanlage  
MA37/238089-2020-1 vom 07.12.2020  
  
Baurechtsvertrag vom 14.04.2020  
Nutzwertgutachten Arch. Dipl.Ing. Vera Korab vom 18.03.2021  
  
Schreiben MA06 (Abgaben) vom 16.05.2025  
Schreiben Immobilienverwaltung Chorherrenstift vom 21.05.2025  
Kontoauszug 2025 Stift Klosterneuburg

# BEFUND

## Grundbuchsauszug - Baurechtseinlage

KATASTRALGEMEINDE 01614 Schwarze Lackenau  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 1007

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 749/2025

BAURECHT bis 2119-12-31, Stammeinlage EZ 1006

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

a 2424/2020 Baurechtsvertrag 2020-04-14 Baurecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2424/2020

REALLAST zur Zahlung Bauzins jährlich EUR 8.908,90 für  
Chorherrenstift Klosterneuburg

2 a 2651/2020 Pfandurkunde 2019-12-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.600.000,--  
für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)

c 749/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 43 Cg 18/25g)

3 a 3235/2024 Antrag 2024-09-19, Exekutionsbewilligung 2024-09-27

PFANDRECHT vollstr EUR 7.598,46

Antragskosten EUR 682,36 für  
Republik Österreich (10 E 4516/24f)

b 3235/2024 Simultanhaftung mit

EZ 1007 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 3

EZ 1015 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 4

4 a 3353/2024 Exekutionsantrag 2024-10-16

PFANDRECHT vollstr EUR 2.347,04

samt 12 % Z aus EUR 2.307,04 ab 2024-05-30

samt 12 % Z aus EUR 40,-- ab 2024-07-12

Kosten EUR 646,83 samt 4 % Z seit 2024-07-24

Antragskosten EUR 391,05 für

(10 E 4634/24h)

b 3353/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1007 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 4

EZ 1015 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 5

6 a 3605/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 5.623,99 samt

Zinsen von 9,2 % über dem Basiszinssatz seit 2024-07-06

Kosten EUR 684,73 samt 4 % Z seit 2024-08-22

Antragskosten EUR 519,73 für

Chorherrenstift Klosterneuburg (89 E 25/24w)

7 a 3916/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 90.000,--

sowie 9,2 % Z über dem Basiszinssatz seit 2024-04-01

Kosten EUR 5.847,66 sowie 4 % Z seit 2024-08-07

Antragskosten EUR 1.803,09 für

(89 E 29/24h - Beitritt zu 89 E 25/24w)  
 8 a 4094/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 15.533,54  
 samt 9,2 % Z über dem Basiszinssatz  
 aus EUR 4.868,22 seit 2022-07-06  
 aus EUR 5.142,66 seit 2023-01-06  
 aus EUR 5.522,66 seit 2024-01-06  
 Kosten EUR 1.386,96 sowie 4 % Z seit 2024-04-30  
 Antragskosten EUR 814,96 für  
 Chorherrenstift Klosterneuburg  
 (89 E 27/24i - Beitritt zu 89 E 25/24w)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

### Grundbuchsauszug - Stammeinlage

KATASTRALGEMEINDE 01614 Schwarze Lackenau EINLAGEZAHL 1006  
 BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 3175/2020  
 Stammeinlage für Baurecht bis 2119-12-31, BREZ 1007  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
452/1	G	GST-Fläche	455	
		Bauf.(10)	150	
		Gärten(10)	305	Kormorangasse 9

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 2423/2020 Eröffnung der Einlage für Gst 452/1 452/2 aus EZ 212  
 2 a 622/1951 3175/2020 Bauplatz (auf) Gst 452/1  
 b 2423/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 212  
 3 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1  
 Chorherrenstift Klosterneuburg  
 ADR: Stiftspl. 1 3400  
 a 503/1948 Bescheid 1948-02-11 Eigentumsrecht  
 b 2423/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 212

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2424/2020  
 BAURECHT bis 2119-12-31, BREZ 1007

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

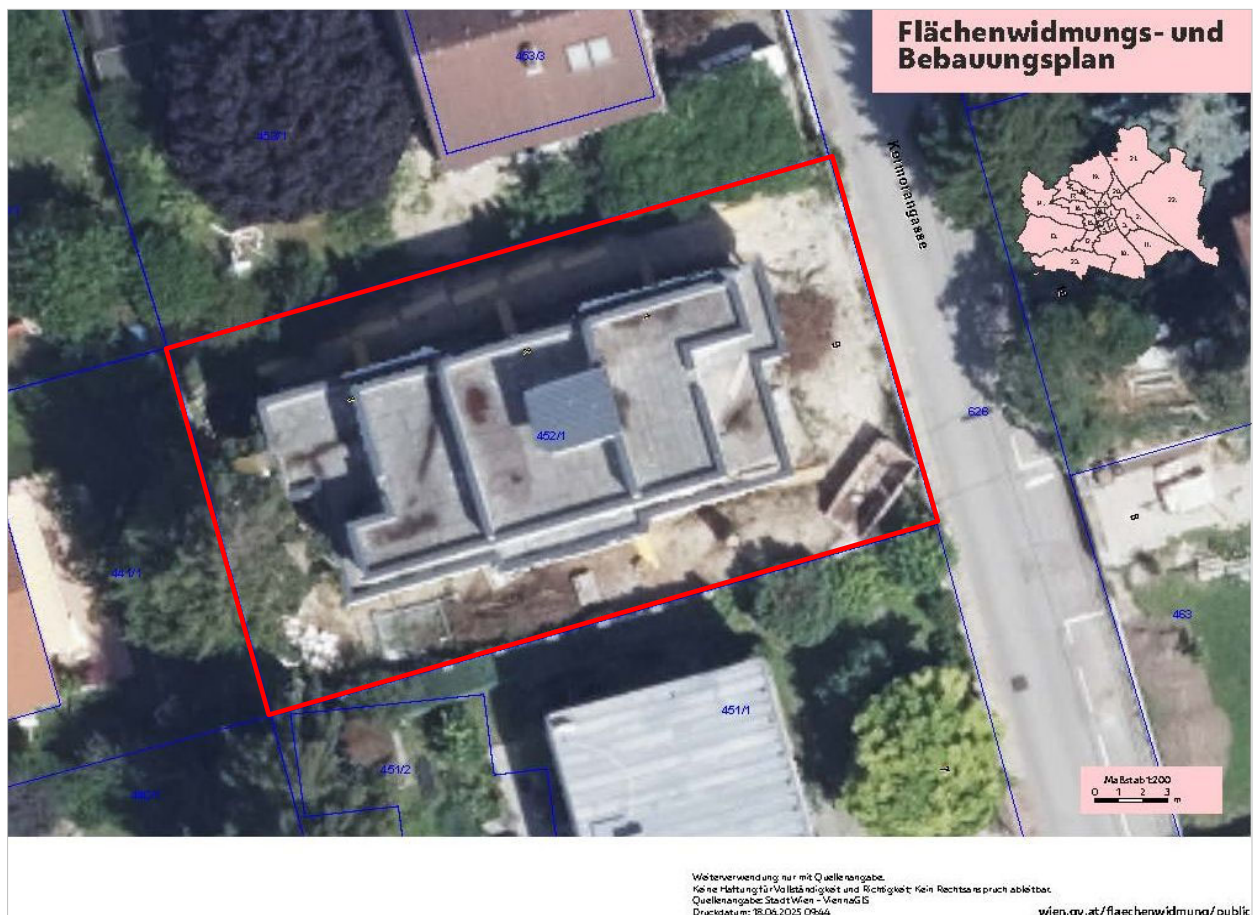
### Gebäudebeschreibung

Auf der Liegenschaft wurde aufgrund der Baubewilligung aus dem Jahr 2020 eine Reihenanlage mit drei Reihenhäusern errichtet. Die Reihenhäuser bestehen aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss und sind nicht unterkellert. Auf der Liegenschaft wird **ein KFZ-Abstellplatz** errichtet (für zwei weitere Pflichtstellplätze ist laut Baubewilligung eine Ausgleichsabgabe zu bezahlen).

Die Reihenanlage ist in Leichtbauweise errichtet, die Fassaden sind als Vollwärmeschutzfassaden ausgebildet. Die Belichtung erfolgt durch Kunststoff/Alufenster, teilweise durch französische Fenster. Die Beheizung und Warmwasserversorgung der Reihenanlage erfolgt durch Luft-Wärmepumpen, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch eine Fußbodenheizung.

**Die Reihenanlage befindet sich im unfertigen Rohbauzustand (ohne Oberflächenaufbauten, ohne Oberflächenbeläge, ohne Türen und Zargen, ohne Elektro- und Sanitärinstallationen und ohne Elektro- und Sanitärausstattungen,...), die Fußbodenaufbauten fehlen, die Zwischenwände (Gipskartonwände) sind unverputzt. Im Obergeschoss sind im Bereich der Terrassen teilweise Feuchteschäden vorhanden, die Terrassenoberfläche ist als Schwarzdeckung vorhanden und uneben ausgeführt.**

**Der Außenbereich weist einen unfertigen bzw. verwilderten Zustand auf.**



**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).**

## Topographie

	Nutzfläche	Loggia	Terrasse/ Balkon	Garten
Haus 1	111,38 m <sup>2</sup>		63,41 m <sup>2</sup>	67,60 m <sup>2</sup>
Haus 2	113,12 m <sup>2</sup>	4,25 m <sup>2</sup>	60,28 m <sup>2</sup>	15,45 m <sup>2</sup>
Haus 3	108,97 m <sup>2</sup>		72,42 m <sup>2</sup>	57,38 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>333,47 m<sup>2</sup></b>	<b>4,25 m<sup>2</sup></b>	<b>196,11 m<sup>2</sup></b>	<b>140,43 m<sup>2</sup></b>

Die Nutzflächen sind dem vorliegendem Einreichplan entnommen.

**Eine vermessungstechnische Überprüfung der Nutzflächen ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt (Angabe Nutzflächen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes).**

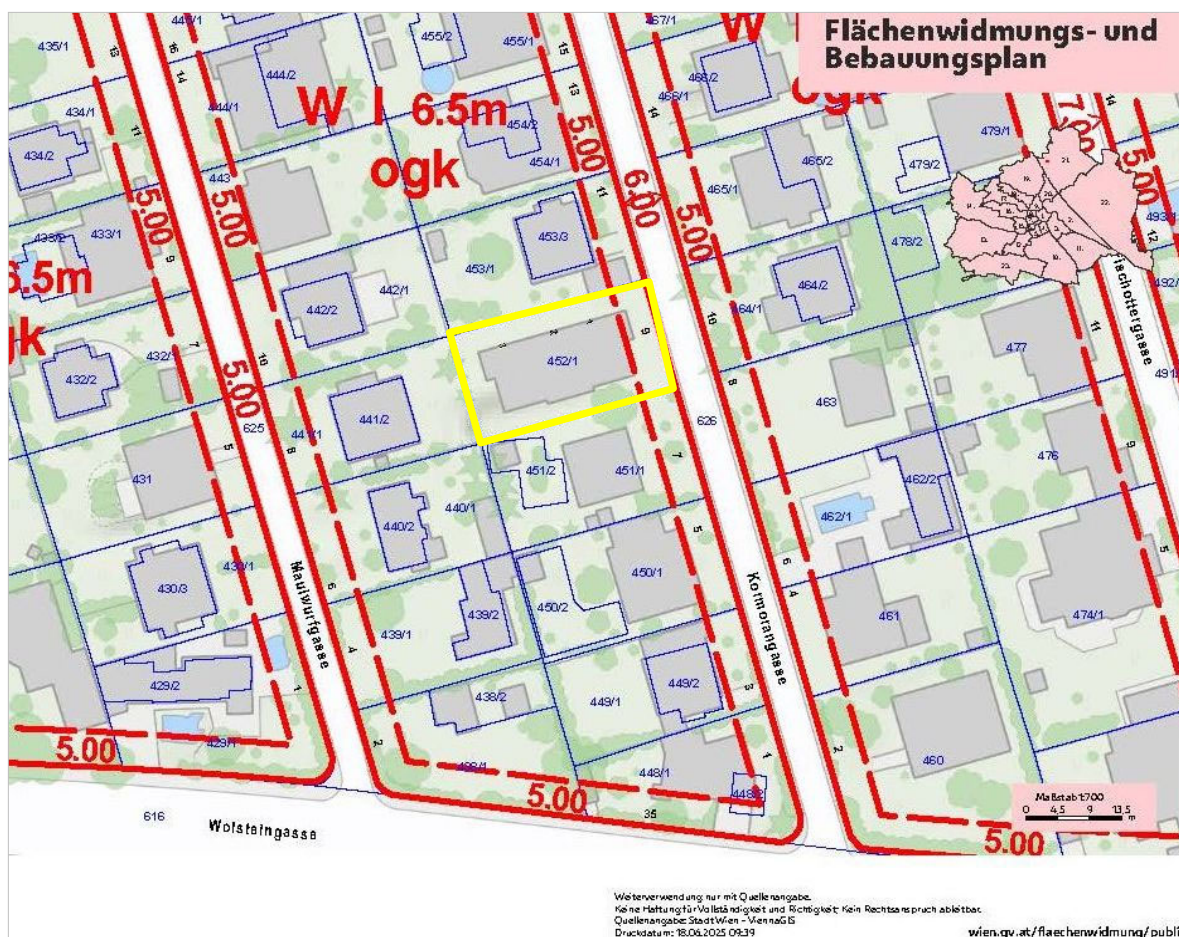
## Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft EZ 1007 - Baurecht an EZ 1006 grenzt ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 16m an die Kormorangasse, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 28m.

Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

## Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 7239) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse I** in offener oder gekuppelter Bauweise und einer Höhenbeschränkung auf 6,5m.



## Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche	EZ 1006 (Stammeinlage für Baurechtseinlage EZ 1007)	455 m <sup>2</sup>
-------------------	---	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

## Baubehördliche Bewilligungen

Die Baubewilligung für die Reihenhausanlage liegt unter der Aktenzahl MA37/238089-2020-1 vom 07.12.2020 auf.

## Anschlüsse

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	64,75 €
Wassergebühr	30,36 €

Für die Abwassergebühr und die Müllabfuhrabgabe finden derzeit keine Vorschriften statt.

Auf dem Abgabekonto besteht gemäß der Buchhaltungsabteilung 34 per 16.05.2025 ein Rückstand in Höhe von € 129,50 betreffend die Grundsteuer und ein Rückstand in Höhe von € 31,35 betreffend die Wassergebühr.

## Bestandrechte - Baurecht

Gemäß Baurechtsvertrag vom 14.04.2020 besteht für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 1007 ein **Baurecht** auf dem Grundstück der der EZ 1006 (Stammeinlage der Baurechtseinlage). Das **Baurecht hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2119**, der **Bauzins beträgt derzeit € 11.611,08 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.

## Energieausweis

*Ein Energieausweis liegt nicht vor.*

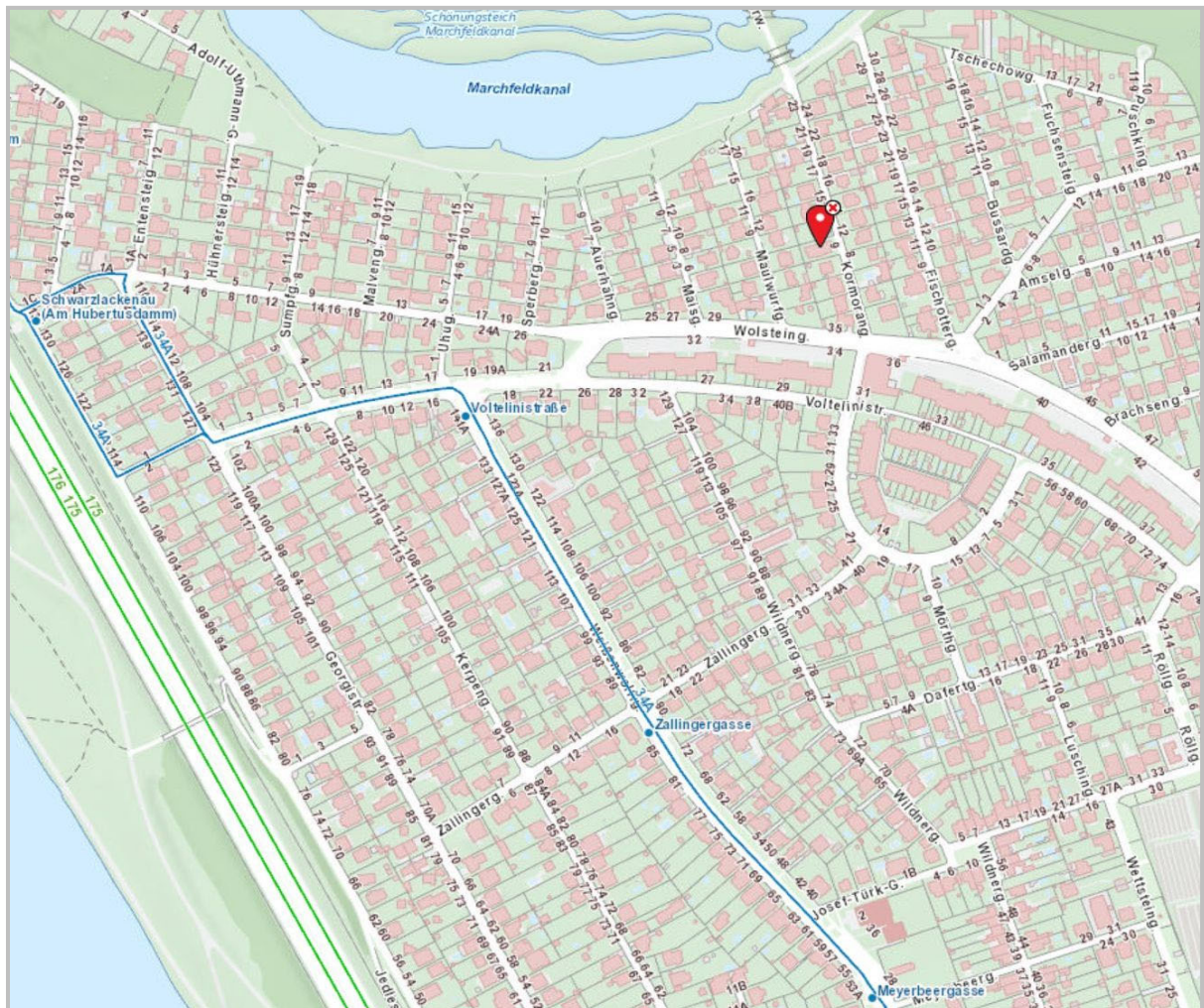
## Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 18.06.2025 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 Einfamilienhäusern besiedelten Wohngebiet in der Schwarzlackenau zwischen der Prager Straße im Osten und der A22-Donauuferautobahn im Westen.



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

## Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Prager Straße über die Autokaderstraße, die Schlossergasse und die Wolsteingasse in die Kormorangasse.

Über die Prager Straße stadtauswärts und die Einzingerasse ist in rund 3km Entfernung die Anschlussstelle "Strebersdorf" der A22-Donauuferautobahn zu erreichen, stadteinwärts ist in rund 3 km Entfernung ebenfalls die A22-Donauuferautobahn sowie die Nordbrücke über die Donau in das Zentrum von Wien erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht die Autobuslinie 34A in Richtung Floridsdorf - Franz Jonas-Platz (Schnellbahn und U-Bahn) zur Verfügung.

## Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor allem in der Prager Straße 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 Schnellbahn-Bahnhofes am Franz-Jonas-Platz gegeben.

Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Prager Straße und 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 (des Baurechts) wird das **Sachwertverfahren** als das für Reihenhäuseranlagen geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

## Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

## Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

## Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

## Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

## 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.

## 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.

## Sachwert des Baurechts

### Bodenwertanteil des Baurechts

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

#### Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in vergleichbaren Wohnlagen in der näheren Umgebung aus den Jahren 2021 bis 2024 erhoben.

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

Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

### Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2021 bis 2024

Nr	Datum KV	F m <sup>2</sup>	y €/m <sup>2</sup>	( y - yl ) <sup>2</sup>	Kaufpreis
1	Apr.22	426	1.267,6	30.067,6	540.000
2	Apr.22	1.422	1.406,5	97.531,3	2.000.000
3	Mär.23	445	1.027,0	4.515,8	457.000
4	Apr.23	460	1.108,7	210,3	510.000
5	Dez.24	673	661,2	187.489,0	445.000
			5.471,0	319.813,9	
			yl =	1.094,2	
Standardabweichung ( s ) =				282,8	
				yl + 2s =	1.659,7 €/m <sup>2</sup>
				yl - 2s =	528,7 €/m <sup>2</sup>

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

Nr	Datum KV	F m <sup>2</sup>	y €/m <sup>2</sup>	F * y
1	Apr.22	426	1.267,6	539.998
2	Apr.22	1.422	1.406,5	2.000.043
3	Mär.23	445	1.027,0	457.015
4	Apr.23	460	1.108,7	510.002
5	Dez.24	673	661,2	444.988
Summen		3.426	5.471,0	3.952.045
arithmetisches Mittel			1.094,2	

**Vergleichspreis zum Stichtag:**

**ist rund 1.090 €/m<sup>2</sup>**

#### Ermittlung Bodenwert

berechnen:  $455 \text{ m}^2 \times 1.090 = 495.950 \text{ €}$

**Bodenwert bei Volleigentum**

**495.950 €**

## Ermittlung des Zinsvorteiles des Baurechtszinses gegenüber angemessener Bodenverzinsung

<b>Liegenschaftszins für Baulandgrundstück</b>	<b>3,25%</b>
ergibt angemessenen Baurechtszins jährlich	16.118,38 €
abzüglich tatsächlicher Baurechtszins jährlich	-11.611,08 €
<b>ergibt Zinsvorteil für den Bauberechtigten</b>	<b>4.507,30 €</b>

<b>Laufzeit des Baurechts:</b>	Beginn:	2020	
	Ende:	2119	
<b>Restlaufzeit des Baurechtes</b>			<b>94 Jahre</b>
<b>Vervielfältiger</b>	3,25%	94 Jahre	= <b>29,2471</b>

**Bodenwertanteil des Baurechts** **131.825 €**

**Bodenwertanteil des Baurechts** **131.825 €**

## Ermittlung des Bauwertes

### Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung zugrunde gelegt.

Die **Normalherstellungskosten** sind aufgrund der privaten Nutzungsmöglichkeit für Wohnzwecke **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten:	pro m <sup>2</sup> NGF	
Wohngebäude:	€ 3.300,00	Stand 2025
inkl.. Zuschlag für Reihenhäuser:	€ 3.630,00	10,0%
Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades:	€ 2.180,00	60%

### Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Haus 1	111,38 m <sup>2</sup>	x	2.180 €/m <sup>2</sup>	=	242.808 €
Haus 2	113,12 m <sup>2</sup>	x	2.180 €/m <sup>2</sup>	=	246.602 €
Haus 3	108,97 m <sup>2</sup>	x	2.180 €/m <sup>2</sup>	=	237.555 €

**Normalherstellungswert per 05/2025** **726.965 €**

**Berücksichtigung von Teilabweichungen** *keine vorhanden*

**Herstellungswert ( Neubauwert ) zum Stichtag** **726.965 €**

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden** *bei Fertigstellungsgrad berücksichtigt*

**Gebäude-Sachwert** **726.965 €**

### Wirtschaftliche Wertminderung

Berücksichtigung der Ausgleichsabgabe für zwei Pflichtstellplätze laut Baubewilligung -24.000 €

### Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für die fehlenden KFZ-Abstellplätze (nur ein Stellplatz für insgesamt drei Wohneinheiten (Reihenhäuser))

wird ein Abzug in der Höhe von 5,0% getätigt. ergibt -35.148 €

<b>Gebäudewert</b>	<b>667.817 €</b>
--------------------	------------------

<b>Wert der baulichen Außenanlagen</b>	<i>keine vorhanden</i>	0 €
--	------------------------	-----

<b>Bauwert</b>	<b>667.817 €</b>
----------------	------------------

<b>Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen</b>	<i>keine vorhanden</i>	0 €
--	------------------------	-----

<b>Wert der sonstigen Anlagen</b>	<b>0 €</b>
-----------------------------------	------------

### Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung	<i>keine vorhanden</i>	0 €
-------------------	------------------------	-----

<b>Wert des Zubehörs</b>	<b>0 €</b>
--------------------------	------------

### Ermittlung des Sachwertes

Bodenwertanteil des Baurechts	131.825 €
Bauwert	667.817 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

<b>Sachwert des Baurechts</b>	<b>799.642 €</b>
-------------------------------	------------------

## Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1007 mit Abfragedatum 06.05.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2424/2020  
REALLAST zur Zahlung Bauzins jährlich EUR 8.908,90 für  
Chorherrenstift Klosterneuburg

2 a 2651/2020 Pfandurkunde 2019-12-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.600.000,--  
für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)  
c 749/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 43 Cg 18/25g)

3 a 3235/2024 Antrag 2024-09-19, Exekutionsbewilligung 2024-09-27  
PFANDRECHT vollstr EUR 7.598,46  
Antragskosten EUR 682,36 für  
Republik Österreich (10 E 4516/24f)

b 3235/2024 Simultanhaftung mit  
EZ 1007 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 3  
EZ 1015 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 4

4 a 3353/2024 Exekutionsantrag 2024-10-16  
PFANDRECHT vollstr EUR 2.347,04  
samt 12 % Z aus EUR 2.307,04 ab 2024-05-30  
samt 12 % Z aus EUR 40,-- ab 2024-07-12  
Kosten EUR 646,83 samt 4 % Z seit 2024-07-24  
Antragskosten EUR 391,05 für  
 (10 E 4634/24h)

b 3353/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1007 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 4  
EZ 1015 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 5

6 a 3605/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 5.623,99 samt  
Zinsen von 9,2 % über dem Basiszinssatz seit 2024-07-06  
Kosten EUR 684,73 samt 4 % Z seit 2024-08-22  
Antragskosten EUR 519,73 für  
Chorherrenstift Klosterneuburg (89 E 25/24w)

7 a 3916/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 90.000,--  
sowie 9,2 % Z über dem Basiszinssatz seit 2024-04-01  
Kosten EUR 5.847,66 sowie 4 % Z seit 2024-08-07  
Antragskosten EUR 1.803,09 für  
  
(89 E 29/24h - Beitritt zu 89 E 25/24w)

8 a 4094/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 15.533,54  
samt 9,2 % Z über dem Basiszinssatz  
aus EUR 4.868,22 seit 2022-07-06  
aus EUR 5.142,66 seit 2023-01-06  
aus EUR 5.522,66 seit 2024-01-06  
Kosten EUR 1.386,96 sowie 4 % Z seit 2024-04-30  
Antragskosten EUR 814,96 für  
Chorherrenstift Klosterneuburg  
(89 E 27/24i - Beitritt zu 89 E 25/24w)

*Die REALLAST stellt bei der Wertermittlung keine wertbeeinflussende Last 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

Sachwert		799.642 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
<hr/>		
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		799.642 €
Rechte und Lasten		0 €
<hr/>		
		799.642 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	800.000 €

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

**Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1007**  
**- Baurecht an EZ 1006 mit Rechte und Lasten** **800.000 €**  
( in Worten Euro Achthunderttausend )

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert  
der Liegenschaft EZ 1007 - Baurecht an EZ 1006  
Grundbuch 01614 Schwarze Lackenau.**

***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 beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 17 Seiten.

25067-1210

## **BEILAGENSAMMLUNG**

### **ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN**

### **REIHENHAUSANLAGE auf BAURECHTSGRUND**

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft  
(Baurecht bis 31.12.2119 an EZ 1006)

**Grundbuch:** 01614 Schwarze Lackenau  
**Einlagezahl:** 1007 - Baurecht an EZ 1006  
**Bezirksgericht:** Floridsdorf  
**Adresse:** 1210 Wien  
Kormorangasse 9

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**Beilage 1** Grundbuchsauszüge  
**Beilage 2** Einreichplan  
**Beilage 3** Fotodokumentation  
**Beilage 4** Baubewilligung  
**Beilage 5** Baurechtsvertrag

## GRUNDBUCHSAUSZÜGE

### Baurechtseinlage

KATASTRALGEMEINDE 01614 Schwarze Lackenau  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 1007

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 749/2025

BAURECHT bis 2119-12-31, Stammeinlage EZ 1006

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

[REDACTED]

a 2424/2020 Baurechtsvertrag 2020-04-14 Baurecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2424/2020

REALLAST zur Zahlung Bauzins jährlich EUR 8.908,90 für  
Chorherrenstift Klosterneuburg

2 a 2651/2020 Pfandurkunde 2019-12-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.600.000,--  
für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)

c 749/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 43 Cg 18/25g)

3 a 3235/2024 Antrag 2024-09-19, Exekutionsbewilligung 2024-09-27

PFANDRECHT vollstr EUR 7.598,46  
Antragskosten EUR 682,36 für  
Republik Österreich (10 E 4516/24f)

b 3235/2024 Simultanhaftung mit

EZ 1007 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 3

EZ 1015 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 4

4 a 3353/2024 Exekutionsantrag 2024-10-16

PFANDRECHT vollstr EUR 2.347,04  
samt 12 % Z aus EUR 2.307,04 ab 2024-05-30  
samt 12 % Z aus EUR 40,-- ab 2024-07-12  
Kosten EUR 646,83 samt 4 % Z seit 2024-07-24  
Antragskosten EUR 391,05 für

[REDACTED] (10 E 4634/24h)

b 3353/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1007 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 4

EZ 1015 KG 01614 Schwarze Lackenau LNR 5

6 a 3605/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 5.623,99 samt  
Zinsen von 9,2 % über dem Basiszinssatz seit 2024-07-06  
Kosten EUR 684,73 samt 4 % Z seit 2024-08-22  
Antragskosten EUR 519,73 für  
Chorherrenstift Klosterneuburg (89 E 25/24w)

7 a 3916/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 90.000,--  
sowie 9,2 % Z über dem Basiszinssatz seit 2024-04-01  
Kosten EUR 5.847,66 sowie 4 % Z seit 2024-08-07  
Antragskosten EUR 1.803,09 für

[REDACTED]

(89 E 29/24h - Beitritt zu 89 E 25/24w)  
8 a 4094/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 15.533,54  
samt 9,2 % Z über dem Basiszinssatz  
aus EUR 4.868,22 seit 2022-07-06  
aus EUR 5.142,66 seit 2023-01-06  
aus EUR 5.522,66 seit 2024-01-06  
Kosten EUR 1.386,96 sowie 4 % Z seit 2024-04-30  
Antragskosten EUR 814,96 für  
Chorherrenstift Klosterneuburg  
(89 E 27/24i - Beitritt zu 89 E 25/24w)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

## Stammeinlage

KATASTRALGEMEINDE 01614 Schwarze Lackenau EINLAGEZAHL 1006  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3175/2020

Stammeinlage für Baurecht bis 2119-12-31, BREZ 1007

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
452/1	G	GST-Fläche	* 455	
		Bauf.(10)	150	
		Gärten(10)	305	Kormorangasse 9

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 2423/2020 Eröffnung der Einlage für Gst 452/1 452/2 aus EZ 212  
2 a 622/1951 3175/2020 Bauplatz (auf) Gst 452/1  
b 2423/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 212  
3 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1  
Chorherrenstift Klosterneuburg  
ADR: Stiftspl. 1 3400  
a 503/1948 Bescheid 1948-02-11 Eigentumsrecht  
b 2423/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 212

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2424/2020  
BAURECHT bis 2119-12-31, BREZ 1007

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

# EINREICHPLAN

PARIE

**C**

BETREFF

**ERRICHTUNG EINER REIHENHAUSANLAGE MIT 3 HÄUSERN**

ADRESSE

**1210 WIEN, KORMORANGASSE 9**Zahl **238089-2020-30**EING **02. Nov. 2020**

KAT. GEMEINDE

**01614 SCHWARZE LACKENAU**

GST. NR.

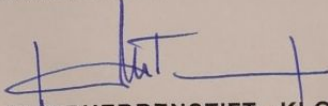
**452/1; 452/2**

AUSGANG

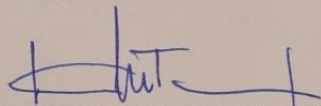
EZ. **10  
212**

BEHÖRDE

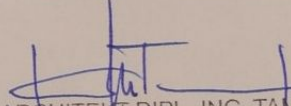
GRUNDEIGENTÜMER

  
**CHORHERRENSTIFT - KLOSTERNEUBURG**  
Stiftplatz 1  
A-3400 Klosterneuburg

BAUWERBER

  
**VRE24 IMMOBILIEN GmbH**  
Reisnerstraße 40/1  
A-1030 Wien

PLANVERFASSER

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

BAUFÜHRER

Wien, 07.12.2020

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Zl.: MA37/238089-2020-1

**Stadt  
Wien****Baupolizei  
Gebietsgruppe Ost,  
großvolumige Bauvorhaben**Für den Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Wollersberger  
Oberstadtbaurat

PROJEKT

**WHA - KORMORANGASSE 9**

PROJEKT-NR.

**215**

PLANBEZEICHNUNG

**GRUNDRISSSE, SCHNITTE, ANSICHTEN, LAGEPLAN  
inkl. NACHWEISE, PERSPEKTIVE****KISS ARCHITEKTUR**FIRMENSITZ: A-1100 Wien, Baron-Karl-Gasse 8/53/3  
kiss architektur ZT GmbH BÜRO: A-1030 Wien, Hörneggasse 1 | Top 11  
T: +43 1 890 0856 M: +43 699 121 46 204 E: office@kissarchitektur.at W: www.kissarchitektur.at

DATUM

20.02.2020

MASSTAB

1:100; 1:200

PLOTDATUM

22.10.2020

BEARBEITER

CW

PLAN-NR.

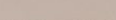



**215-2-001****C**



# LEGENDE:

±0,00 = +6,42 ü. WN

-  BETON / NICHT BEWEHRT
-  BETON / BEWEHRT
-  ZIEGELMAUERWERK
-  GIPSKARTON
-  WÄRMEDÄMMUNG HART
-  WÄRMEDÄMMUNG WEICH
-  HOLZ
-  GLAS / ALU - GLAS
-  NEU
-  ABBRUCH
-  BESTAND
-  BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

- 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. BEHÖRDL. ZULASSUNG

-  BODENKANAL SCHMUTZWASSER
-  HÄNGEKANAL SCHMUTZWASSER
-  BODENKANAL REGENWASSER
-  HÄNGEKANAL REGENWASSER

-  NETZABSCHLUSSPUNKT (Multimedia)
-  ZUGANGSPUNKT (Multimedia)

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

**BAUPHYSIK:**  
siehe Bauphysik; Auskragende Bauteile und Balkone sind thermisch getrennt, Treppenläufe sind elastisch gelagert.

**ALLGEMEINE BAUANGABEN:**  
Verglasungen über Kopf und Absturzsicherungen sind in VSG ausgeführt. Alle Absturzsicherungen 100 cm über FOK (110 cm ab 12,00 m Fallhöhe). Die Entwässerung sämtlicher Bauteile, speziell der Balkone und Erker über öffentl. Gut erfolgt über Eigengrund. Sicherheitseinrichtungen am Dach lt. Vorgaben AUVA / Ö-Norm. Alle Abfallrohre über Dach entlüftet. Bodenkanalrohre Hart-PVC, freiliegende Kanalrohre (Hängekanal) muffenloser Guß. Arbeitsraum über Putzstücken mind. 60 cm (bis 60° gedreht).

**VER- UND ENTSORGUNG:**  
Beheizung, Warmwasserbereitung: Luft-Wärmepumpe  
Wasserversorgung: Anschluss an öffentl. Wasserleitung  
Elektroversorgung: Anschluss an öffentl. Netz  
Schmutz- und Regenwasser werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet, Regenwasser teilweise am Grundstück versickert. Aussenflächen werden mit sickerfähigen Belägen versehen (Rasengittersteine, Kies)

**LÜFTUNG:**  
Sämtliche innenliegenden Keller- / Erdgeschossräume werden natürlich oder mechanisch be- und entlüftet.  
Sämtliche innenliegende Naßräume und WC-s werden mechan. entlüftet.

**BRANDSCHUTZ:**  
In Aufenthaltsräumen, ausgenommen Küchen, bei Wohnküchen nicht unmittelbar beim Kochbereich, sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, ist jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder gemäß OIB- RL 2, Punkt 3.11. angeordnet.

# AUFBAUTENLISTE

## AUSSENWÄNDE W03

### Wandaufbau W03.1 Außenwände in HLZ

(38,0 cm Gesamtstärke)

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 HLZ, z.B.: Porotherm 20-40 Objekt Plan o. glw.

1,5 cm Innenputz

### Wandaufbau W03.2 Außenwände in SBZ

(38,0 cm Gesamtstärke)

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 SBZ 20, z.B.: Porotherm 20-40 SBZ Plan o. glw.

1,5 cm Innenputz

### Wandaufbau W03.3 Außenwände in STB

(38,0 cm Gesamtstärke)

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

1,5 cm Innenputz

## TRENNWÄNDE W05 Haustrennwand

### Wandaufbau W05.1 Haustrennwand

(33,5 cm Gesamtstärke)

beheizt zu beheizt

1,5 cm Gipskartonplatte GKB

5,0 cm CW 50 auf Schwingbügel dazw. Trennwand-Klemmfilz; z.B. Piano 50, Fa. Isover o. glw.

20,0 cm STB-Wand

5,0 cm CW 50 auf Schwingbügel dazw. Trennwand-Klemmfilz; z.B. Piano 50, Fa. Isover o. glw.

1,5 cm Gipskartonplatte GKB

## INNENWÄNDE W09

### Wandaufbau W09.1 Scheidewände in GK – Ständerwand einfach beplankt

Ebene: EG – 2.DG (10,0 cm – 12,5 cm Gesamtstärke)

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 W09.2 Scheidewände in GK – Ständerwand doppelt beplankt (2-seitig)

Ebene: EG – 2.DG (12,5 cm – 15,0 cm Gesamtstärke)

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)

### Wandaufbau W09.2 Scheidewände in GK – Ständerwand doppelt beplankt (2-seitig)

Ebene: EG – 2.DG (12,5 cm – 15,0 cm Gesamtstärke)

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 W10, W11

### Wandaufbau W10.1 Vorsatzschale in GK

(Sanitärbeplankung - Gesamtstärke variabel)

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 W11.1 Schachtwände in GK - Fliesen

00  
AUN

**Wandaufbau W09.1 Scheidewände in GK – Ständerwand einfach beplankt**  
Ebene: EG – 2.DG (10,0 cm – 12,5 cm Gesamtstärke)  
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 W09.2 Scheidewände in GK – Ständerwand doppelt beplankt (2-seitig)**  
Ebene: EG – 2.DG (12,5 cm – 15,0 cm Gesamtstärke)  
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)

**Wandaufbau W09.2 Scheidewände in GK – Ständerwand doppelt beplankt (2-seitig)**  
Ebene: EG – 2.DG (12,5 cm – 15,0 cm Gesamtstärke)  
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 W10, W11**

**Wandaufbau W10.1 Vorsatzschale in GK (Sanitärbeplankung - Gesamtstärke variabel)**  
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 W11.1 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

**FUSSBODENAUFBAUTEN  
WOHNBEREICH F02**

**Fußbodenaufbau F02.1 Bereich: Fliesen**  
Ebene: EG (17,0 cm ü. ROK)  
Innen zu erdberührt  
1,5 cm Feinsteinzeug-Fliese + Kleber  
7,0 cm Heizestrich  
--- cm Trennlage lt. ÖNORM  
3,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 30 Fa. Isover o. glw.  
--- cm Dampfbremse verklebt  
5,5 cm EPS-Beton (Dichte < 450kg/m³)  
--- cm Bit. Abdichtung  
30,0 cm STB-Fundament Platte lt. Statik  
14,0 cm XPS  
10,0 cm Sauberkeitsschicht  
*im Bereich Bäder / WC's: Kleber (wasserdicht) + Feuchtigkeitsabdichtung auf dem Estrich (Hochzug an den Wänden lt. Fliesenorm)*

**Fußbodenaufbau F02.2 Bereich: Parkett**  
Ebene: EG (17,0 cm ü. ROK)  
Innen über erdberührt  
1,5 cm Klebeparkett  
7,0 cm Heizestrich  
--- cm Trennlage lt. ÖNORM  
3,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 30 Fa. Isover o. glw.  
--- cm Dampfbremse verklebt  
5,5 cm EPS-Beton (Dichte < 450kg/m³)  
--- cm Bit. Abdichtung  
30,0 cm STB-Fundament Platte lt. Statik  
14,0 cm XPS  
10,0 cm Sauberkeitsschicht

**DECKENAUFBAUTEN  
INNENDECKEN - WOHNBEREICH F07, F08**

**Fußbodenaufbau F07.1 Bereich: Fliesen**  
Ebene: 1.ST – DG (17,0 cm ü. ROK)  
Innen  
1,5 cm Feinsteinzeug-Fliese + Kleber  
7,0 cm Heizestrich  
--- cm Trennlage lt. ÖNORM  
3,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 30 Fa. Isover o. glw.  
--- cm Dampfbremse verklebt  
5,5 cm EPS-Beton (Dichte < 450kg/m³)

### Fußbodenaufbau F02.1 Bereich: Fliesen

Ebene: EG (17,0 cm ü. ROK)

1,5 cm Feinsteinzeug-Fliese + Kleber

7,0 cm Heizestrich

--- cm Trennlage lt. ÖNORM

3,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 30 Fa. Isover o. glw.

--- cm Dampfbremse verklebt

5,5 cm EPS-Beton (Dichte < 450kg/m<sup>3</sup>)

--- cm Bit. Abdichtung

30,0 cm STB-Fundament Platte lt. Statik

14,0 cm XPS

10,0 cm Sauberkeitsschicht

im Bereich Bäder / WC's: Kleber (wasserdicht) + Feuchtigkeitsabdichtung auf dem Estrich

(Hochzug an den Wänden lt. Fliesenorm)

### Fußbodenaufbau F02.2 Bereich: Parkett

Ebene: EG (17,0 cm ü. ROK)

Innen über erdberührt

1,5 cm Klebeparkett

7,0 cm Heizestrich

--- cm Trennlage lt. ÖNORM

3,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 30 Fa. Isover o. glw.

--- cm Dampfbremse verklebt

5,5 cm EPS-Beton (Dichte < 450kg/m<sup>3</sup>)

--- cm Bit. Abdichtung

30,0 cm STB-Fundament Platte lt. Statik

14,0 cm XPS

10,0 cm Sauberkeitsschicht

## DECKENAUFBAUTEN

### INNENDECKEN - WOHNBEREICH F07, F08

#### Fußbodenaufbau F07.1 Bereich: Fliesen

Ebene: 1.ST – DG (17,0 cm ü. ROK)

innen

1,5 cm Feinsteinzeug-Fliese + Kleber

7,0 cm Heizestrich

--- cm Trennlage lt. ÖNORM

3,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 30 Fa. Isover o. glw.

--- cm Dampfbremse verklebt

5,5 cm EPS-Beton (Dichte < 450kg/m<sup>3</sup>)

24,0 cm STB-Platte lt. Statik

0,5 cm Spachtelung

im Bereich Bäder / WC's: Kleber (wasserdicht) + Feuchtigkeitsabdichtung

auf dem Estrich (Hochzug an den Wänden lt. Fliesenorm)

#### Fußbodenaufbau F07.2 Bereich: Parkett

Ebene: 1.ST – DG (17,0 cm ü. ROK)

innen

1,5 cm Klebeparkett

7,0 cm Heizestrich

--- cm Trennlage lt. ÖNORM

3,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 30 Fa. Isover o. glw.

--- cm Dampfbremse verklebt

5,5 cm EPS-Beton (Dichte < 450kg/m<sup>3</sup>)

24,0 cm STB-Platte lt. Statik

0,5 cm Spachtelung

#### Fußbodenaufbau F08.2.2 Bereich ü. Außenluft

Ebene: 1.ST (17,0 cm ü. ROK)

innen über außen

1,5 cm Bodenbelag (entw. Fliesen o. Parkett)

7,0 cm Heizestrich

--- cm Trennlage lt. ÖNORM

3,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 30 Fa. Isover o. glw.

--- cm Dampfbremse verklebt

5,5 cm EPS-Beton (Dichte < 450kg/m<sup>3</sup>)

24,0 cm STB-Platte lt. Statik

26,0 cm Mineralische Putzträgerplatte

0,5 cm Kunststoffputz auf Glasgewebe

## DECKENAUFBAUTEN

### TERRASSEN + BALKONE F09, F10

#### Fußbodenaufbau F09.1 Bereich: Balkone (schall- u. wärmetechn. entkoppelt montiert)

Ebene: 1.ST (15,0 cm – 20,0 cm ü. ROK)

außen über außen

4,0 cm Plattenbelag

10,0 – 15,0 cm Kiesbett 2/5 mm

--- cm Filtervlies (Safecoat o. glw.)

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

19,0 - 24,0 cm STB-Platte lt. Statik; OK im Gefälle (nach Erfordernis)

26,0 cm WD

0,5 cm Kunststoffputz auf Glasgewebe

#### Fußbodenaufbau F09.2 Bereich: Balkone (ohne wärmetechn. entkoppelung)

Ebene: DG

außen über außen

4,0 cm Plattenbelag

5,5 cm EPS-Beton (Dichte < 450kg/m<sup>3</sup>)  
24,0 cm STB-Platte lt. Statik  
0,5 cm Spachtelung  
im Bereich Bäder / WC's: Kleber (wasserdicht) + Feuchtigkeitsabdichtung  
auf dem Estrich (Hochzug an den Wänden lt. Fliesenorm)

#### Fußbodenaufbau F07.2 Bereich: Parkett

Ebene: 1.ST – DG (17,0 cm ü. ROK)

##### innen

1,5 cm Klebeparkett  
7,0 cm Heizestrich  
--- cm Trennlage lt. ÖNORM  
3,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 30 Fa. Isover o. glw.  
--- cm Dampfbremse verklebt  
5,5 cm EPS-Beton (Dichte < 450kg/m<sup>3</sup>)  
24,0 cm STB-Platte lt. Statik  
0,5 cm Spachtelung

#### Fußbodenaufbau F08.2.2 Bereich ü. Außenluft

Ebene: 1.ST (17,0 cm ü. ROK)

##### innen über außen

1,5 cm Bodenbelag (entw. Fliesen o. Parkett)  
7,0 cm Heizestrich  
--- cm Trennlage lt. ÖNORM  
3,0 cm WD-MW-Trittschalldämmung; z.B.: TDPT 30 Fa. Isover o. glw.  
--- cm Dampfbremse verklebt  
5,5 cm EPS-Beton (Dichte < 450kg/m<sup>3</sup>)  
24,0 cm STB-Platte lt. Statik  
26,0 cm Mineralische Putzträgerplatte  
0,5 cm Kunststoffputz auf Glasgewebe

### DECKENAUFBAUTEN

#### TERRASSEN + BALKONE F09, F10

#### Fußbodenaufbau F09.1 Bereich: Balkone (schall- u. wärmetechn. entkoppelt montiert)

Ebene: 1.ST (15,0 cm – 20,0 cm ü. ROK)

##### außen über außen

4,0 cm Plattenbelag  
10,0 – 15,0 cm Kiesbett 2/5 mm  
--- cm Filtervlies (Safecoat o. glw.)  
1,0 cm bit. Abdichtung lt. ÖNORM; z.B.: ISOFLAMM, 2-lagig E5+E5, vollfl. geflämmt, seitl. Hochzug  
19,0 - 24,0 cm STB-Platte lt. Statik; OK im Gefälle (nach Erfordernis)  
26,0 cm WD  
0,5 cm Kunststoffputz auf Glasgewebe

#### Fußbodenaufbau F09.2 Bereich: Balkone (ohne wärmetechn. entkoppelung)

Ebene: DG

##### außen über außen

4,0 cm Plattenbelag  
7,0-10,0 cm Kiesbett 2/5 mm  
0,52 cm Polymerbitumenbahn. z.B.: Bauder KARAT  
0,4 cm Elastomerbitumen-Kaltselbstklebebahn  
2,0 – 10,0 cm Gefälledämmplatte 2%  
18,0 cm Wärmedämmplatte  
0,4 cm Dampfsperre z.B.: Bauder SuperAL-E  
--- cm Voransrich  
24,0 cm STB-Platte lt. Statik  
26,0 cm WD  
0,5 cm Kunststoffputz auf Glasgewebe

#### Fußbodenaufbau F10.2 Bereich: Terrassen über beheizten Räumen (Warmdach)

Ebene: 1. OG, DG (variabel)

##### außen über beheizt

4,0 cm Plattenbelag  
7,0-10,0 cm Kiesbett 2/5 mm  
0,52 cm Polymerbitumenbahn. z.B.: Bauder KARAT  
0,4 cm Elastomerbitumen-Kaltselbstklebebahn  
2,0 – 10,0 cm Gefälledämmplatte 2% z.B.: Austrotherm EPS W25 o.glw.  
18,0 cm Wärmedämmplatte z.B.: Austrotherm EPS W25 o.glw.  
0,4 cm Dampfsperre z.B.: Bauder SuperAL-E  
--- cm bit. Voransrich  
24,0 cm STB-Platte lt. Statik  
0,5 cm Spachtelung

### ALLGEMEINES

Lichtdurchlässige Elemente

U-Wert:  $\leq 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$  (alle vertikalen Fenster, Schalldämmwert: 33db)

Sommerliche Überwärmung:

Gesamtenergiedurchlaßgrad  $g \leq 0,50$

EG: (Wohn-Aufenthaltsräume) - Fc-Wert 0,25 - Außenliegender Sonnenschutz

OG: (Wohn-Aufenthaltsräume) - Fc-Wert 0,74 - Innenliegender Sonnenschutz

DG TOP 1 + TOP 3: (Wohn-Aufenthaltsräume) - Fc-Wert 0,25 - Außenliegender Sonnenschutz

DG TOP 2: (Wohn-Aufenthaltsräume) - Fc-Wert 0,74 - Innenliegender Sonnenschutz

Alle Treppen und Stiegenhauspodeste sind schalltechnisch entkoppelt.  
Alle Loggien und Balkone sind schall- und wärmetechnisch entkoppelt.

# FASSADENGESTALTUNG

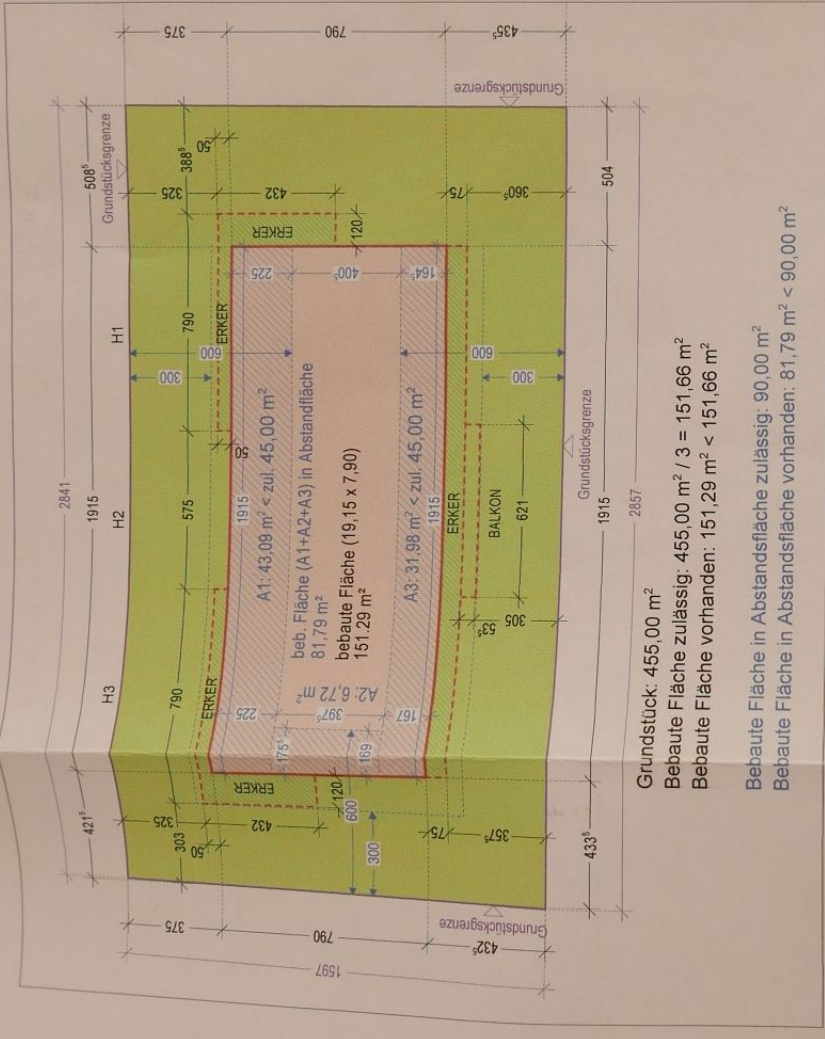
Fassade: WDVS, weiß / grau  
 Fenster / Verglasungen: Kunststoffs / ALU, dunkelgrau  
 Absturzsicherungen: VSG klar, Stahlkonstruktion dunkelgrau  
 Außentreppen: Stahlkonstruktion, Lochblech, dunkelgrau  
 Attikaverblechungen, Regenrohre: ALU, dunkelgrau

EZ	GST-NR.	Postadress
385	442/1 442/2	Klotz Thomas Dr. Adresse: Roggegasse 49 - 1210 Wien
212	440/1, 440/2 441/1, 441/2 451/1, 451/2 453/1, 453/3	Chorherrenstift Klosterneuburg Adresse: Stiftsplatz 1 - 3400 Klosterneuburg
213	465/1	Chorherrenstift Klosterneuburg Adresse: Stiftsplatz 1 - 3400 Klosterneuburg
650	626	Stadt Wien (Öffentliches Gut) Adresse: Rathaus -1082 Wien
445	463	Lichtenberger Wolfgang Adresse: Am Hubertusdamm 16 -1210 Wien
302	464/1	Tentulin Elisabeth Höflinger Sabine Adresse: Kormorangasse 10 - 1210 Wien

## ANRAINERLISTE

WNFL	WNFL	Stellplatzbedarf W
Summe WNFL	333,47 m <sup>2</sup>	1 Stk je volle 100 m <sup>2</sup>
Kfz. abstellpl.		Kfz abstl.

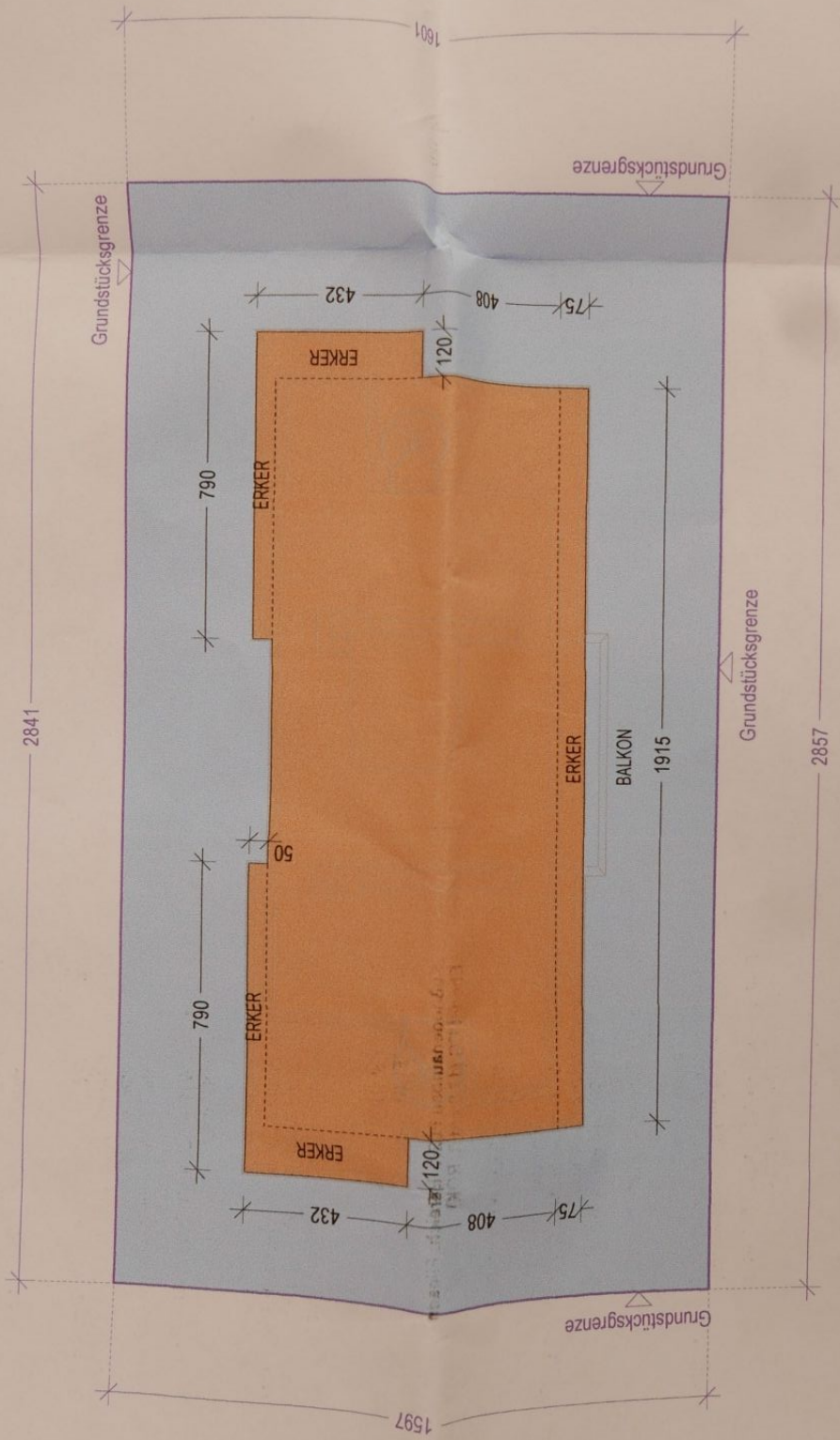
## NACHWEIS KFZ-ABSTELLUNG



## NACHWEIS BEBAUTE FLÄCHE M=1:200

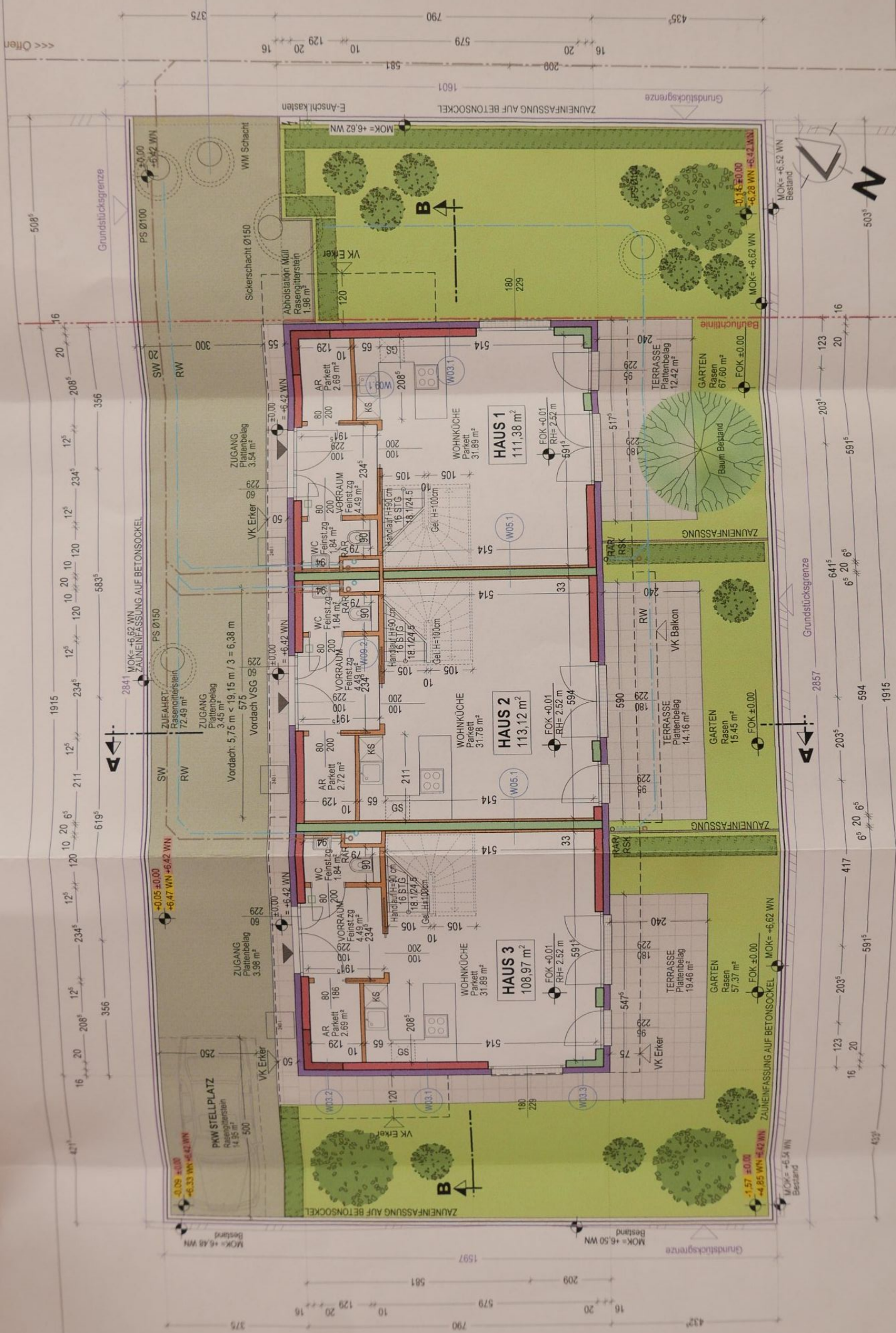
HAUS 1	HAUS 2	HAUS 3	GESAMT
Netto-Wohnnutzfl.	111,38 m <sup>2</sup>	113,12 m <sup>2</sup>	108,97 m <sup>2</sup>
Loggien	- m <sup>2</sup>	4,25 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Terr./Balkon/Zug.	63,41 m <sup>2</sup>	60,28 m <sup>2</sup>	72,42 m <sup>2</sup>
Garten	67,60 m <sup>2</sup>	15,45 m <sup>2</sup>	57,37 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>333,47 m<sup>2</sup></b>	<b>196,11 m<sup>2</sup></b>	<b>140,42 m<sup>2</sup></b>

## NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 455,00 m<sup>2</sup>  
 BEBAUTE FLÄCHE KEG 182,72 m<sup>2</sup>

# ERMITTLUNG KEG M=1:200



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS M=1:100



**GRUNDRISS OBERGESCHOSS M=1:100**

304

357

483

473

440°

42°

360

370°

432

ERKER

432

360

20

16

325

915

53°

304

Grundstücksgrenze

16

20

473

440°

42°

360

370°

432

ERKER

432

360

20

16

325

915

53°

306

Grundstücksgrenze

289

16

20

381°

294°

335°

12°

314

280

277

2155

ERKER

2155

284

288

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

20

10

2155

12°

264

338

10

20

6°

2155

12°

2155

288

284

40

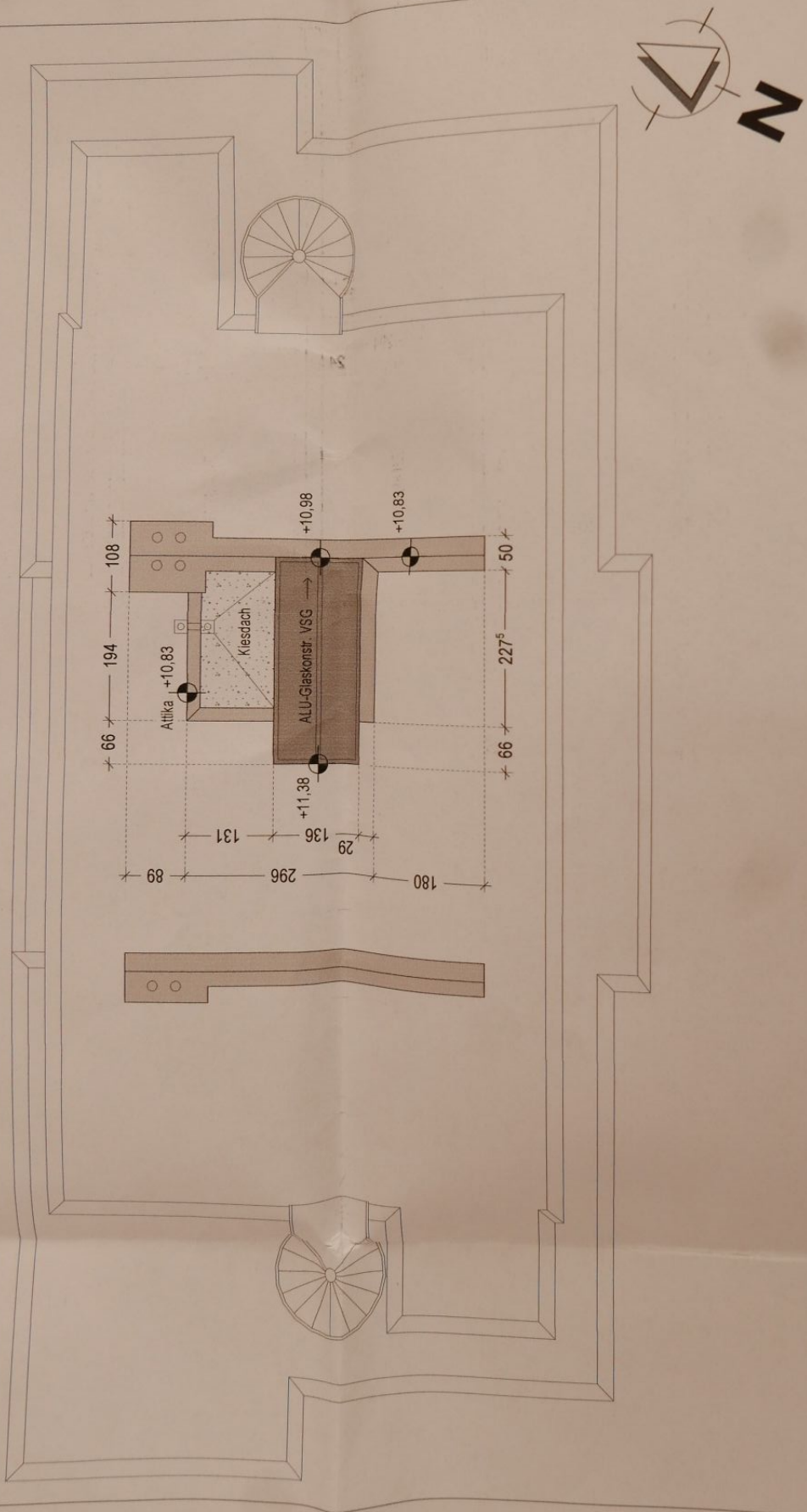
20

10

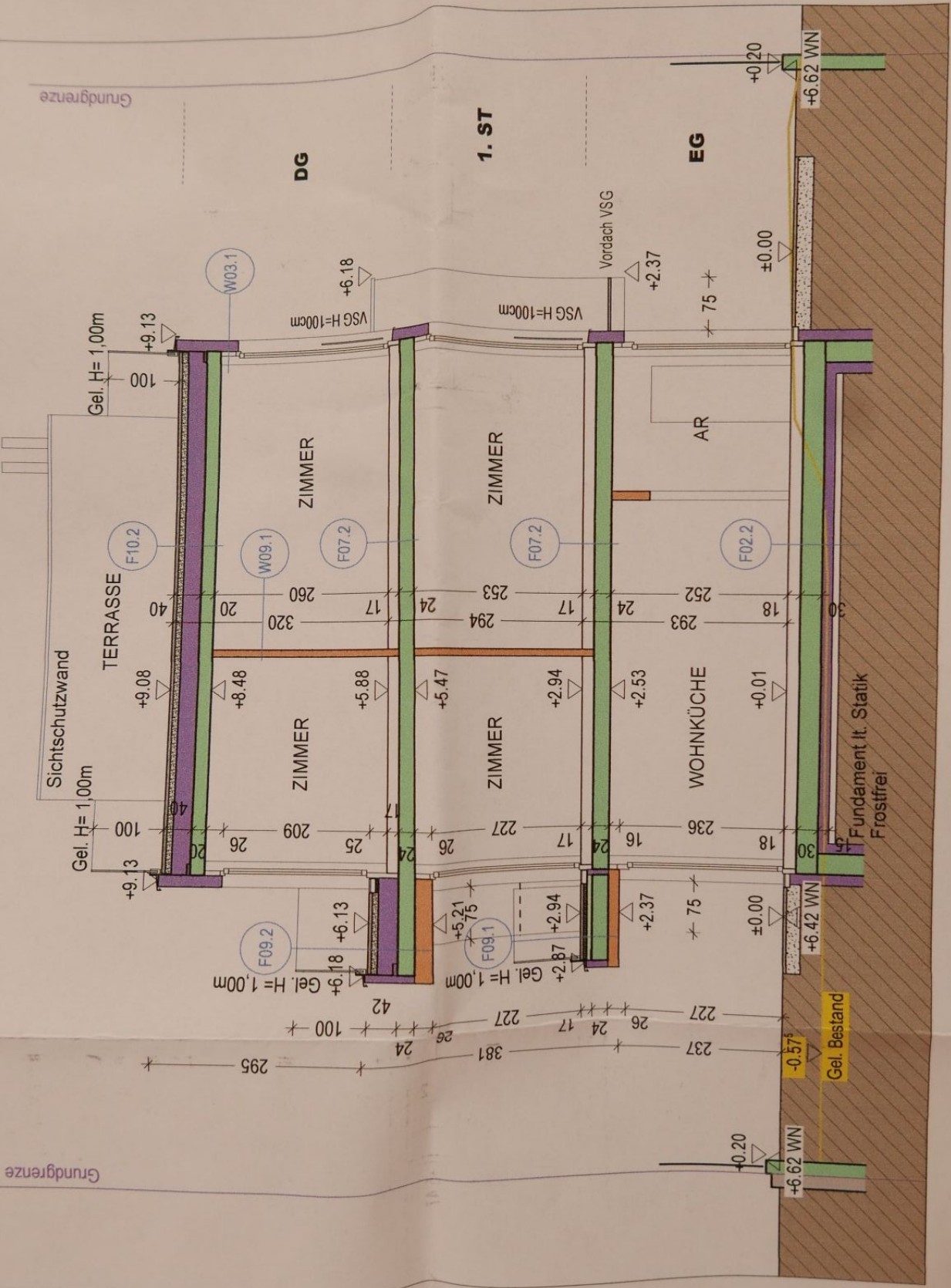
2155

12°

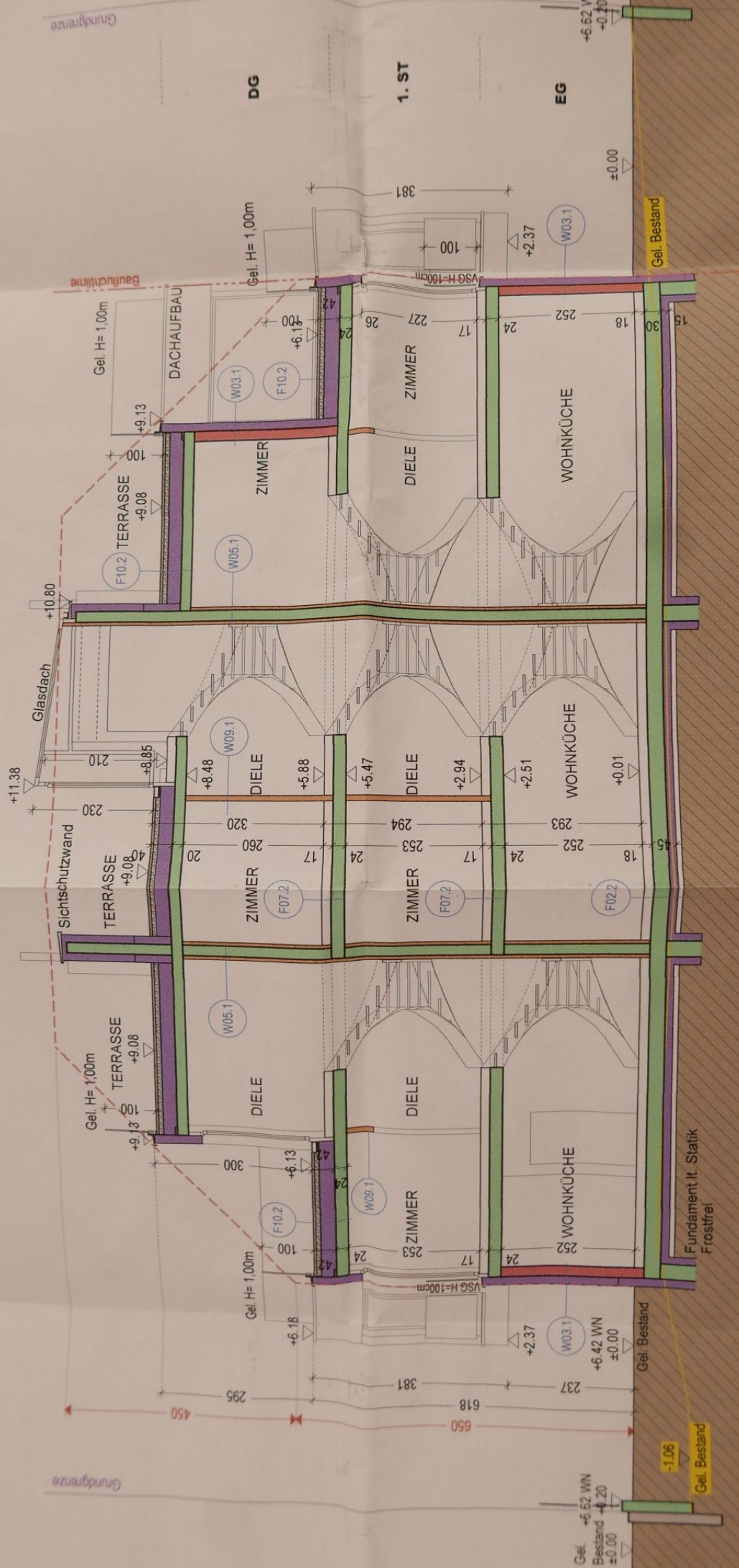




**GRUNDRISS DRAUFSICH DACHAUSSTIEG M=1:100**



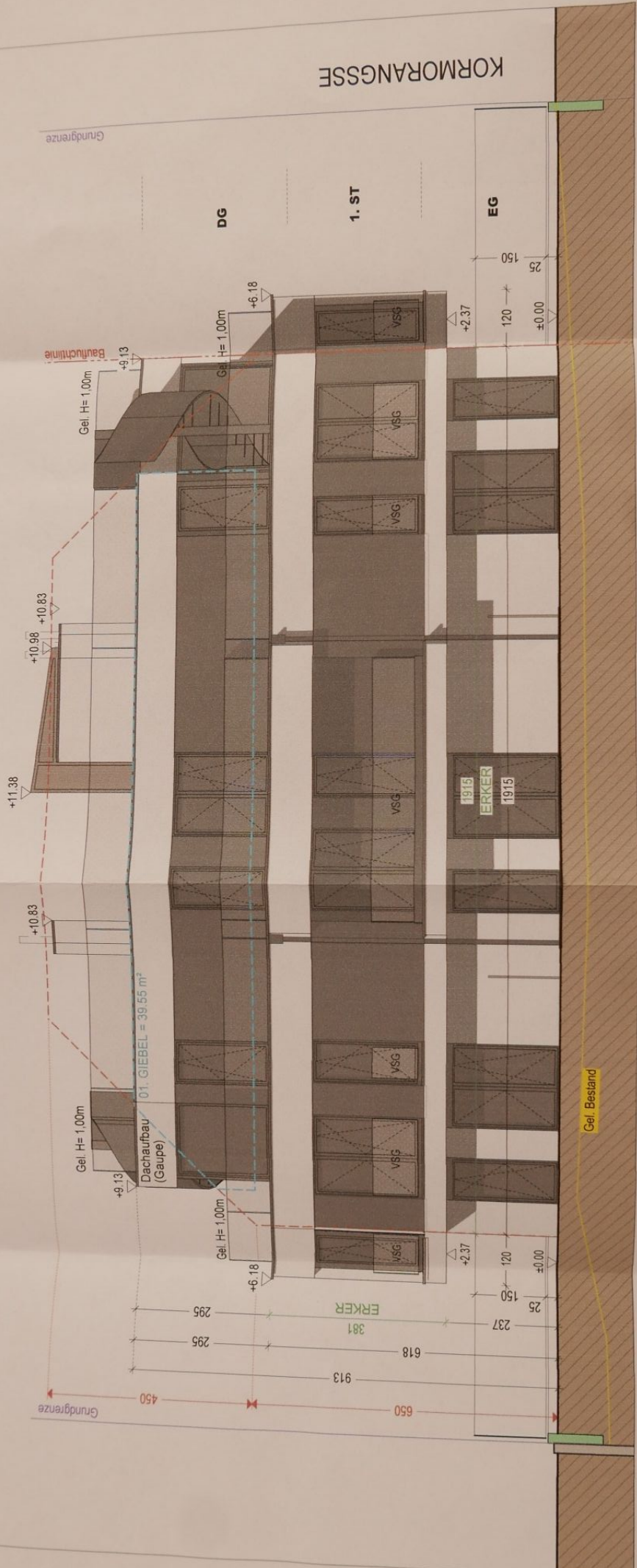
# SCHNITT A-A M=1:100



**HNITT B-B M=1:100**



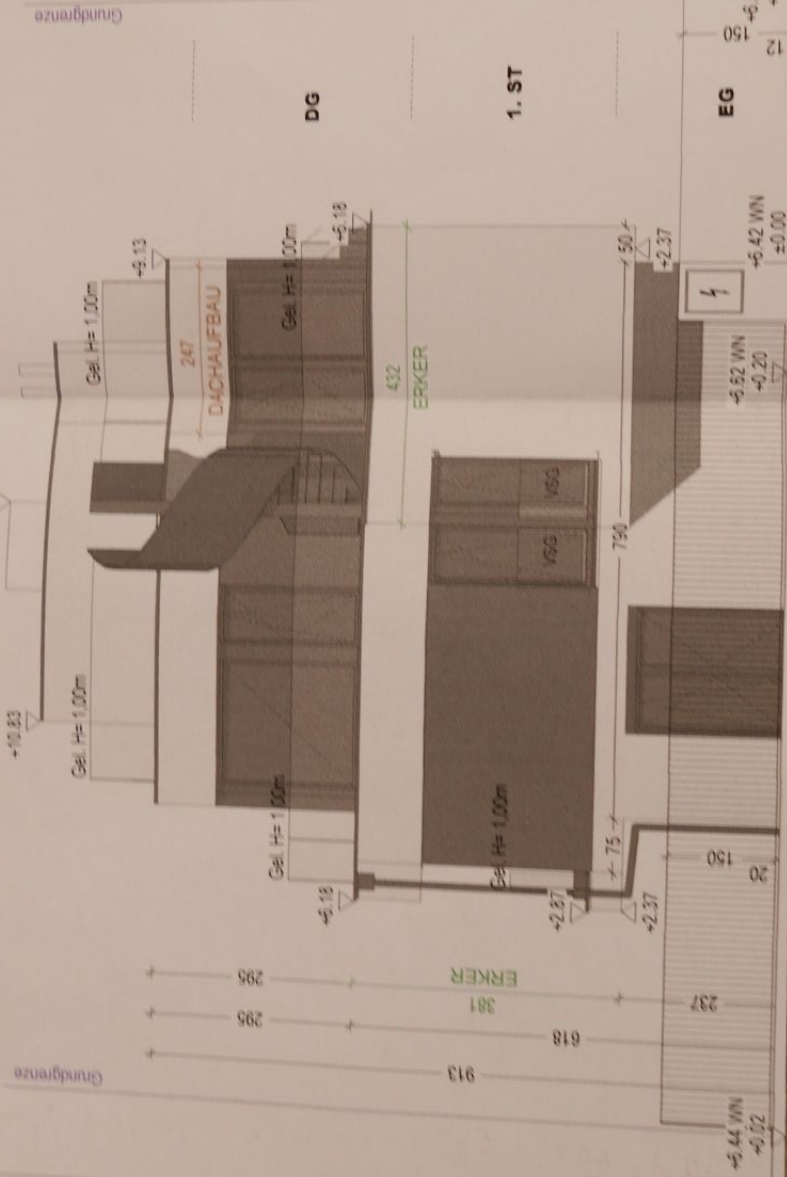
$V_{\text{Erker zül}} = 19,15 \cdot (4,325 - 3,00) \cdot 6,50 / 3 = 54,98 \text{ m}^3$   
 $V_{\text{Erker vorh}} = 19,15 \cdot 0,75 \cdot 3,81 = 54,72 \text{ m}^3 < 54,98 \text{ m}^3$   
 GIEBELFLÄCHE: (01\_GIEBEL)  $39,97 \text{ m}^2 = 79,92 \text{ m}^2 < 100 \text{ m}^2$



**ANSICHT SÜD-OST M=1:100**

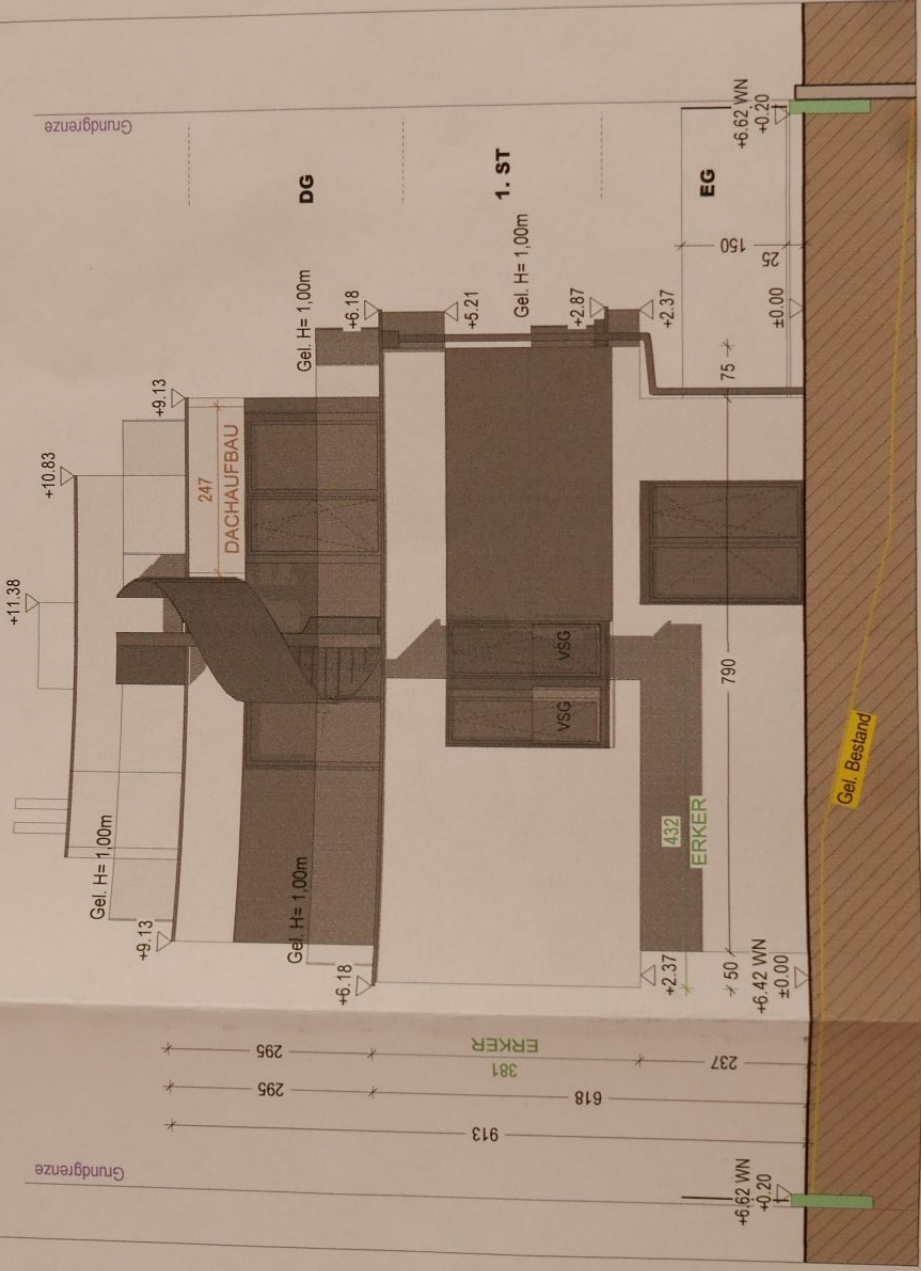
$V_{\text{Erker zul}} = 7,90 \cdot 1,50 \cdot 6,50 \text{ m}^3 = 25,68 \text{ m}^3$   
 $V_{\text{Erker vorh}} = 4,32 \cdot 1,20 \cdot 3,81 = 19,75 \text{ m}^3 < 25,68 \text{ m}^3$   
 $L_{\text{Dachaufbau zul}} = 7,90 \text{ m}$   
 $L_{\text{Dachaufbau vorh}} = 2,47 \text{ m} < 7,90 \text{ m}$

+11,38



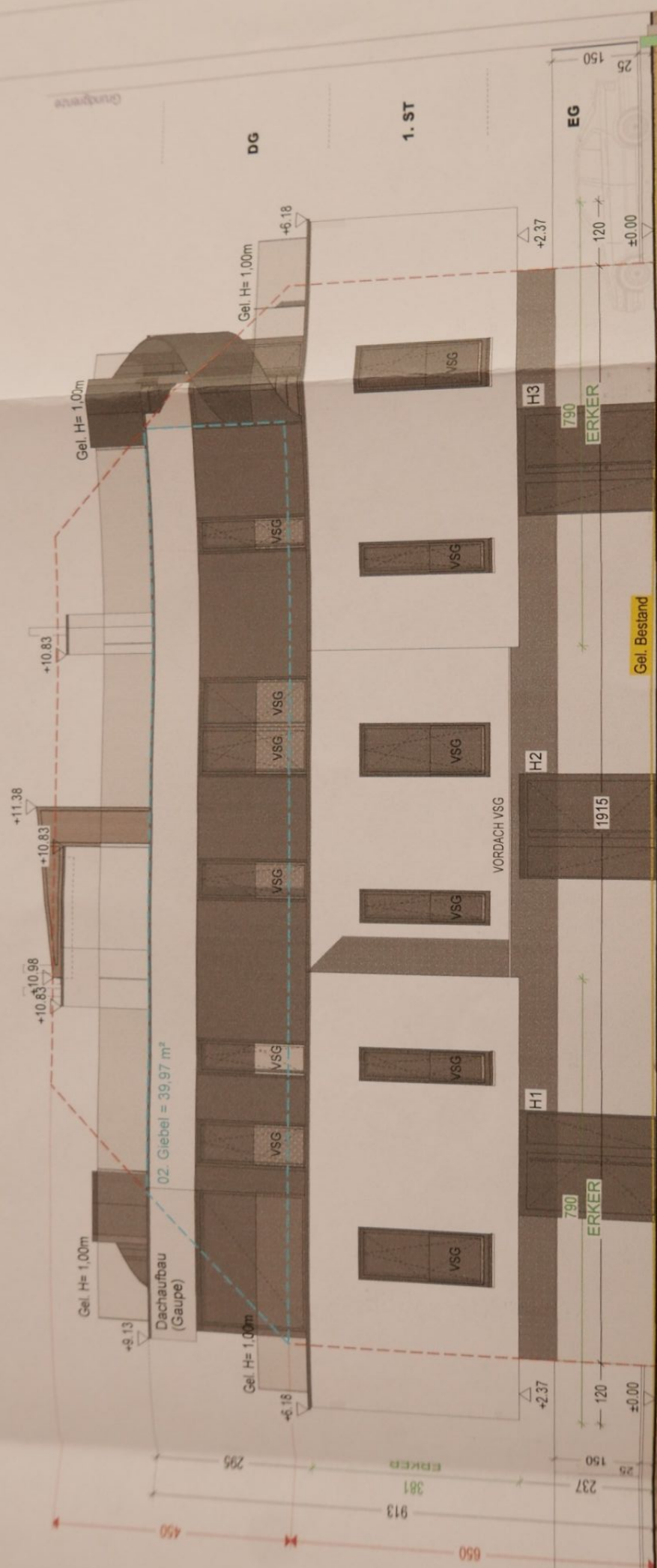
**ANSICHT NORD-OST (KORMORANG.) M=1:100**  
**EINFRIEDUNG STB-SOCKEL, METALL-STABZAUN**

V Erker zul =  $7,90 \cdot (4,215 - 3,00) \cdot 6,50 / 3 = 20,80 \text{ m}^3$   
 V Erker vorh =  $4,32 \cdot 1,20 \cdot 3,81 = 19,75 \text{ m}^3 < 20,80 \text{ m}^3$   
 L Dachaufbau zul =  $7,90 / 3 = 2,63 \text{ m}$   
 L Dachaufbau vorh =  $2,47 \text{ m} < 2,63 \text{ m}$



**ANSICHT SÜD-WEST M=1:100**

$V_{\text{Erker 2d}} = 19,15 \cdot (3,75 - 3,00) \cdot 5,50/3 = 31,12 \text{ m}^3$   
 $V_{\text{Erker 1d}} = 27,90 \cdot 0,50 \cdot 3,81 = 53,10 \text{ m}^3 < 31,12 \text{ m}^3$   
 GIEBELFLÄCHE: (01. GIEBEL)  $39,55 \text{ m}^2 +$  (02. GIEBEL)  $39,97 \text{ m}^2 = 79,52 \text{ m}^2 < 100 \text{ m}^2$

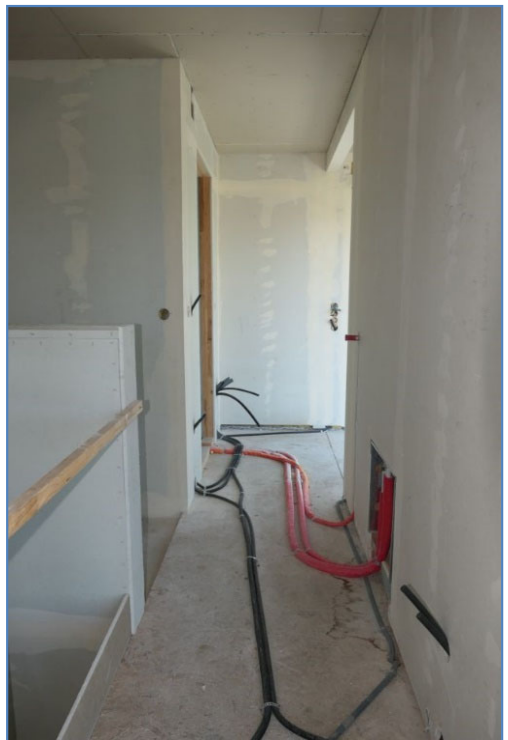
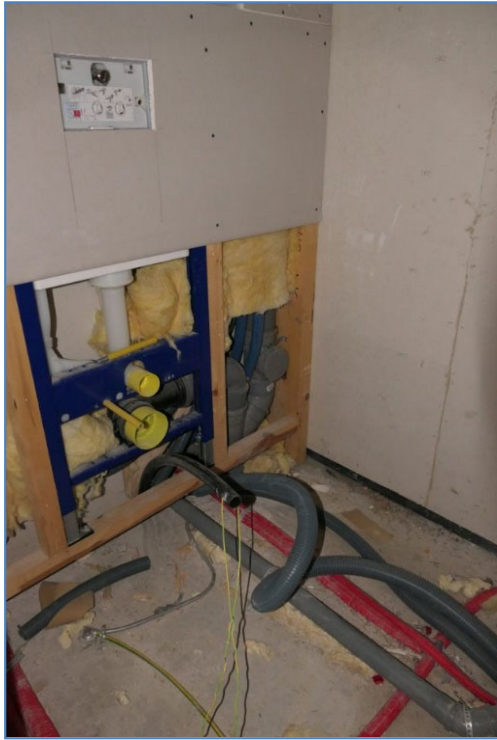


**ICHT NORD-WEST M=1:100**

**FOTODOKUMENTATION**













**BEILAGE 4**

21. Bezirk, Kormorangasse ONr. 9  
Gst.Nr. 452/1 und 452/2 in  
EZ 212 der Kat. Gem. Schwarze Lackenau

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.gv.at  
bauen.wien.at

Pl: 22.7.2021

BP: 26.7.2021

Bsp: 05.08.2021

Kennz. 22.7.2021

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/238089-2020-1	Ing. Rack Techn. Amtsrat	01/4000-37453	Wien, 07.12.2020

**Anhebung der Höhenlage des Bauplatzes  
samt Herstellung der erforderlichen Stützmauern,  
Errichtung eines Reihenhauses,  
Herstellung eines KFZ-Stellplatzes  
und eines Sickerschachtes**

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) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Anhebung der Höhenlage des des Bauplatzes auf eine einheitliche Höhe von + 6,42 m über Wiener Null (W.N.) entsprechend der Höhe an der rechten Grundgrenze und der Höhe der Kormorangasse, samt Herstellung der erforderlichen Stützmauern entlang der Grundgrenzen. Errichtung eines nicht unterkellerten, einstöckigen Reihenhauses mit einem ausgebauten Dachgeschoss, beinhaltend drei Wohnungen. Herstellung eines KFZ-Stellplatzes in der rechten und hinteren Abstandsfläche. Herstellung eines Sickerschachtes zur Einleitung der Niederschlagswässer der Dachflächen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Schmutzwässer werden in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Weißenwolffgasse eingeleitet. Die Beheizung des Reihenhauses erfolgt durch Wärmepumpen, die nicht Gegenstand dieser Baugenehmigung sind.

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

- ein Stellplatz wird auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um zwei Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

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

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

Gemäß § 54 Abs. 9 BO wird die Ausführung des Unterbaues einer Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Kormoran gemäß der Vorschriftung 10.) dieses Bescheides bekannt gegeben.

### 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. Diese bzw. dieser hat gemäß § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.
- 2.) Der Bauführer ist vom Bauwerber vor Baubeginn schriftlich namhaft zu machen, sofern er nicht bereits im Zuge des Bewilligungsverfahrens die Baupläne unterfertigt hat.
- 3.) Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten vorzunehmen.
- 4.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde ein/e ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beeidete/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.
- 5.) Der/Die PrüfingenieurIn 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.**
- 6.) 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.
- 7.) 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.**

- 8.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüfingenieurIn vornehmen zu lassen.
- 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, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 10.) Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front # wird bedungen:
  - a. Die **Gehsteigüberfahrt** ist auf die Breite der Einfahrt wie folgt herzustellen:
    - 8 cm Betonsteinpflasterung Farbe Rot auf
    - 3 - 6 cm Sandbettung auf
    - 10 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)
  - b. Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.
- 11.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**
  - eine Bestätigung 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 sowie vom/von der Bauführer/in und im Falle des § 128 Abs. 2 Zif. 2a BO auch vom/n Bauwerber/in unterfertigt sein muss;
  - die vom/von der Prüfingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsberichte, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
  - positive Gutachten (Hauptbefund) über die vorhandenen Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);
  - eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO angelegt wurde;
  - 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.

Herr Dr. Thomas Klotz, brachte als Eigentümer der Nachbarliegenschaft 21. Maulwurfgasse ONr. 10, EZ 385, des Grundbuches der Kat.Gem. Schwarze Lackenau, mit Schriftsatz vom 06.08.2020, folgende Einwendungen gegen das beantragte Bauvorhaben vor:

„Nach Einsichtnahme in die vorliegenden Unterlagen zum oben genannten Bauvorhaben bin ich zur Überzeugung gekommen, dass das geplante Bauvorhaben Bestimmungen im Sinne des § 134 a) Wiener Bauordnung und damit auch meine eigenen Nachbarrechte verletzt.

Daher erhebe ich Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben. Begründend führe ich aus:

Das geplante Gebäude weicht in den Gebäudeabmessungen massiv von den in der Umgebung befindlichen Gebäuden ab. Insbesondere die Gebäudehöhe und der geplante Bau von 4 Stockwerken (incl. EG) führen zu einer massiven Veränderung der Raumordnung im Bereich einer Siedlung, in der sich sonst vornehmlich Einfamilienhäuser befinden. Die maximale Gebäudehöhe lt. Plan ist auch mit 11,38m angegeben, was auch über dem maximal möglichen Wert von 6,5m+4,5m liegt. Den erhaltenen Hinweis, dass es sich hier an der höchsten Stelle um einen Ausgang handle, kann ich nicht nachvollziehen. Dann muss dieser einfach anders geplant werden, damit die maximale Höhe von 11m nicht überschritten wird.

Mir ist auch unverständlich warum eigens für die Schaffung von zusätzlichen Terrassen (es gibt bereits Terrassen + kleine Gärten für alle 3 Reihenhäuser) im obersten Stock der Gebäudekomplex in seiner Gebäudehöhe erweitert wird. Der Zweck und Nutzen dieses zusätzlichen Stockwerkes ist nicht ersichtlich und verfehlt meiner Meinung nach eindeutig das Ziel der Wohnraumschaffung, da hier lediglich eine zusätzliche Luxus-Terrassenebene geschaffen wird.

Zukünftige Lärm- Immissionen, die aus einer Höhe von 11 Metern einwirken, werden sich ungeschützt auf alle umliegenden Grundstücke ausbreiten können. Des Weiteren werden sich die Lichtverhältnisse durch die Gebäudehöhe auf meinem Grundstück zwischen November und Jänner signifikant verschlechtern.

Auch die maximal bebaubare Fläche erscheint mir nicht korrekt zu sein. Ab dem ersten Stock (inkl. diesem) gibt es auf beiden Seiten Erker mit  $1,15\text{m} \times 4,55\text{m}$  ( $5,23\text{m}^2 \times 2 = 10,47\text{m}^2$ ). Ich sehe hier eine Umgehung der maximal bebaubaren Fläche des Grundstückes.

Im Plan keine Angabe bzgl. der Platzierung der geplanten Luft-Wärmepumpen Aussengeräte gemacht, von welchen ausgehend ich eine über die Unbedenklichkeitsgrenze gehende Lärmbeeinträchtigung auf mein Grundstück befürchte. Es werden auch keine Angaben bzgl. den erwarteten Immissionswerten gemacht, da bei 3 Luft-Wärmepumpenaussengeräten (lt. Plan zur Kühlung und Heizung, also ganzjährig in Betrieb) auf einem kleinen Grundstück für mich anzunehmen ist, dass diese eine massive Auswirkung auf benachbarte Grundstücke, wie meines, haben werden, wenn diese nahe an der Grundstücksgrenze platziert.

Die Bemessung und Anzahl der für die Bewohner der 3 Reihenhäuser stehenden Parkplätze (1 Parkplatz für 3 Häuser) ist aus meiner Sicht unzureichend, da gem. §48 Abs. 1 WGarG 2008 1 Stellplatz je  $100\text{m}^2$  Wohnraum geschaffen werden müssen. Auch ein Parken strassenseitig in der Kormorangasse ist gemäß Paragraf 24 Abs. 3 lit. d StVO (Straßenverkehrsordnung) untersagt und es somit zu einer zusätzlichen Belastung der angespannten Parkplatzsituation auf der vorgelagerten Wolsteingasse führen wird.

Insgesamt würde durch die Erschaffung der Wohnhausanlage in der geplanten Gebäudehöhe und Gebäudebreite die Wohn- und Lebensqualität im Siedlungsgebiet reduzieren und in weiterer Folge einschränken, sowie auch eine finanzielle Abwertung meines Grundstückes bedeuten.

Daher beantrage ich, die Baubewilligung nicht zu erteilen.“

Bei der Bauverhandlung am 12. Aug. 2020 brachte Frau Sabine Tentulin als Miteigentümerin der Nachbarliegenschaften 21. Kormorangasse 10, EZ 302, des Grundbuches der Kat.Gem. Schwarze Lackenau folgende Einwendungen vor: „Meine Sicht ist durch die Höhe des Neubaus komplett eingeschränkt. Ich habe Bedenken wegen der Lautstärke der Wärmepumpen.“

Bei der Bauverhandlung am 12. Aug. 2020 brachte Frau Elisabeth Tentulin als Miteigentümerin der Nachbarliegenschaften 21. Kormorangasse 10, EZ 302, des Grundbuches der Kat.Gem. Schwarze Lackenau folgende Einwendungen vor: „Da die Aussicht auf den Kahlenberg durch den Neubau nicht vorhanden ist, hat eine Wertminderung meines Hauses zur Folge.“

Über die vorgebrachten Einwendungen wurde erwogen:

Gemäß § 134a BO in der geltenden Fassung werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

- a. Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;
- b. Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c. Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d. Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

- e. Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;
- f. Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Der geltende Flächewidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7239 der mit Gemeinderatsbeschluss vom 9. Sept. 1999, festgesetzt wurde, legt für die Bauliegenschaft und die Nachbarliegenschaften die Flächenwidmung Wohngebiet, die offene oder gekuppelte Bauweise, die Bauklasse I mit einer Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe von 6,50 m und eine Bestimmung über die Ausbildung von Dächern fest. Die unter Punkt II Ziffer 3. festgesetzte Bestimmung über die Ausbildung der Dächer lautet: Der höchste Punkt der Dächer darf die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um nicht mehr als 4,50 m überschreiten.

Der Bauwerber wurde bei der Bauverhandlung aufgefordert die Baupläne hinsichtlich des zulässigen Ausmaßes der Erker im Zusammenhang mit dem tatsächlichen Abstand der Gebäudefronten zu den Grundgrenzen, richtigstellen zu lassen. Die geänderten Pläne mit dem Plotdatum 22.10.2020 die der Bewilligung zu Grunde liegen enthalten reduzierte Erker.

Das Reihenhaus weist eine rechteckige bebaute Fläche im Ausmaß von 8,00 m x 19,50 m auf und wird in offener Bauweise unter Einhaltung der Abstandsflächen im Sinne des § 79 BO errichtet. Giebelwände auf Höhe des ausgebauten Dachgeschosses werden entsprechend der konzipierten Dachform an den Langseiten des Gebäudes ausgebildet.

Den Plandarstellungen der Schnitte und Ansichten kann entnommen werden, dass der beantragte Baukörper die zulässige Gebäudehöhe von 6,50 m im Sinne des § 81 Abs. 2 einhält und erreicht. Der zulässige Gebäudeumriss wird durch jeweils einen Dachaufbau an den schmalen Gebäudefronten im Ausmaß von weniger als einem Drittel der jeweiligen Gebäudefront durch Glasgeländer und ein Treppenhaus in der Gebäudemitte im unbedingt notwendigen Ausmaß im Sinne des § 81 Abs. 6 und 7 überschritten. Die Einwände gegen die Gebäudehöhe und die Höhe des höchsten Punktes des Daches waren daher als im Gesetz nicht begründet zu bewerten.

Das zulässige Volumen von Erkern vor der Gebäudefront gemäß § 84 BO, die im Sinne des § 80 BO nicht zur bebauten Fläche zu rechnen sind wird eingehalten. Das je Gebäudefront zulässige Ausmaß der Erker wurde im Sinne des Erkenntnisses des Vwgh 2018/4//24 Ra 2017/05/0275, aus dem Produkt der Multiplikation eines Drittels der Länge der Gebäudefront mal der Gebäudehöhe mal 1,50 m bzw. an den Fronten die weniger als 4,50 m von der Grundgrenze entfernt sind, mal dem Abstand der Gebäudefront reduziert um den Mindestabstand von Erkern zu Grundgrenzen von 3,00 m errechnet.

Dieses gesetzeskonform errechnete Volumen eines "Drittelerkers" darf an der jeweiligen Gebäudefront frei angeordnet werden. Der Abstand von dem an das Gebäude anschließende Gelände des Bauplatzes nach der Bauführung zu den Unterkanten der Erker beträgt laut Bauplan jeweils 2,37 m. Der Mindestabstand von 2,10 m gemäß § 80 Abs. 2 BO, der einzulasten ist, damit die Erker nicht der bebauten Fläche des Wohngebäudes zuzurechnen sind, wird eingehalten. Die Abstände der Erker zu den Grundgrenzen betragen jeweils mehr als 3 m.

Das Ausmaß des Bauplatzes, beträgt 455 m<sup>2</sup>. Die zulässige bebaubare Fläche im Sinne des § 76 Abs. 10 beträgt ein Drittel dieser Fläche und damit 151,66 m<sup>2</sup>. Die bebaute Fläche des beantragten Wohngebäudes beträgt 151,29 m<sup>2</sup>. Die Einwände hinsichtlich der behaupteten Überschreitung des zulässigen Erkervolumens bzw. der Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche, waren daher als im Gesetz nicht begründet zu beurteilen.

Die beabsichtigten Luft-Wasser-Wärmepumpen sind ausdrücklich nicht Gegenstand dieses Bauverfahrens. Es besteht keine Rechtsvorschrift, dass sonstige technische Anlagen gemäß § 61 BO gemeinsam mit dem Neubau zu beantragen und zu genehmigen sind. Sofern die Anlagen im Sinne des § 61 BO genehmigungspflichtig sind, werden die betroffenen Nachbarn in das entsprechende Bauverfahren eingebunden.

Der Neubau des Wohngebäudes wurde durch die Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19 Architektur und Stadtgestaltung überprüft. Durch das Bauvorhaben wird das örtliche Stadtbild im Sinne des § 85 BO weder gestört noch beeinträchtigt.

Belange des Stadtbildes, der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung, bestimmter Blickbeziehungen, der finanziellen Entwertung von Nachbarliegenschaften, oder der Privatsphäre sind keine Anrainerrechte im Sinne des § 134a BO, die von Nachbarn im Bauverfahren geltende gemacht werden können. Alle dahingehenden Einwände waren daher als unzulässig zu bewerten und werden allenfalls auf den Privatrechtsweg verwiesen.

Gemäß § 48 Abs. 1 und § 50 Abs. 1 des WGarG 2008 sind für die Bauführung 3 KFZ Stellplätze zu schaffen.

Da jedoch zwei Stellplätze nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung weder auf der eigenen Liegenschaft, noch in einem Umkreis von ca. 500 m geschaffen werden können, liegt im Sinne des § 52 WGarG 2008 der Fall der Ausgleichsabgabe vor, die gemäß § 55 des gleichen Gesetzes gesondert (mit Baubeginn) vorgeschrieben wird und gemäß

- § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 15. Juli 2014. LGBl. Nr. 27/2014, EUR 12.000,-- pro Stellplatz beträgt.

Die Bedingungen betreffend der der Gehsteigauf- und -überfahrt wurden auf Grund der Bauordnung für Wien und der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigverordnung), LGBl.Nr. 14/1981 idgF, 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 Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

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 die Wärmepumpen ist gegebenenfalls 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. Wird ein Gehsteig im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt, so ist er im Einvernehmen mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) wiederherzustellen.

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.

Jeder Eigentümerin bzw. jedem Eigentümer 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.

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.

Bezüglich der eventuellen Festlegung bzw. Anpassung von Fahrbahnmarkierungen ist die Magistratsabteilung 46 – Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten, 12., Niederhofstraße 21-23, zu kontaktieren.

Gemäß § 54 Abs. 9 BO ist die bestehende Gehsteigauf- und -überfahrt auf Veranlassung der Grundeigentümerin zu beseitigen, sobald sie nicht mehr benötigt wird..

Das vorhandene Pflastermaterial ist Eigentum der Stadt Wien und auf einem von der MA 28 festgelegten Ort zu transportieren. Es ist rechtzeitig vor Baubeginn das Einvernehmen mit der MA 28 herzustellen.

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.

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 wird 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](http://wien.at/bezahlen)) vorzunehmen.

**Ergeht an:** Siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Wollersberger  
Oberstadtbaurat

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:  
[bauen.wien.at](http://bauen.wien.at)



Selbstberechnung gem. § 11 GrEStG  
am 13.5.2020  
zu ErfNr. 10-165785/2020  
vorgenommen und gem. § 13 GrEStG abgeführt

## **BAURECHTSVERTRAG**

### **WOHNUNG**

abgeschlossen zwischen

**dem Chorherrenstift Klosterneuburg**

Stiftsplatz 1, 3400 Klosterneuburg

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

und

**VRE24 Immobilien GmbH**

**FN 523282h**, HG Wien

vertreten durch den Geschäftsführer Lukas Hochmuth, geb. 25.04.1990,

Reisnerstraße 40/1

1030 Wien

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

wie folgt:

RA Mag. Marlene Krüger LL.M. | A-1030 Wien | Reisnerstraße 40/1 | Tel: +43 (0) 1 710 57 78 |  
Fax: +43 (0) 1 710 57 78-77 | Email: [office@mk-kanzlei.at](mailto:office@mk-kanzlei.at) | web: [www.mk-kanzlei.at](http://www.mk-kanzlei.at) |  
Oberbank AG | Kanzleikonto IBAN: AT 53 1506 0001 7121 4042 | BIC: OBKLAT2L |  
ADVM-Code: R 181627 | UID-Nr. ATU69255879

I.

Das Chorherrenstift Klosterneuburg ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 212 KG 01614 Schwarze Lackenau, Bezirksgericht Floridsdorf bestehend aus den Grundstücken -----

452/1	EZ. 212	im Ausmaß von	414 m <sup>2</sup>
452/2	EZ. 212	im Ausmaß von	41 m <sup>2</sup>
gesamt			455 m <sup>2</sup>

mit der Anschrift 1210 Wien, Kormorangasse 9 und wird intern bezeichnet mit ID 209519 (vormals K.B. 10-4808) Objektnummer 15082.

II.

Das Chorherrenstift Klosterneuburg bestellt als Baurechtsgeber, der VRE24 Immobilien GmbH als Bauberechtigte an den vorangeführten Grundstücken ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit vom 01.01.2020 auf die Dauer von 100 Jahren, das ist bis zum 31.12.2119, welches von der Bauberechtigten angenommen wird.-----

III.

Die Bauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf der Baurechtsliegenschaft eine Wohnhausanlage samt allfälliger Nebengebäude und sonstiger zum Bewohnen der Objekte erforderlicher Einrichtungen und Einbauten zu errichten sowie diese Bauwerke für die Dauer des gegenständlichen Vertrages in gutem und ordnungsgemäßigem Zustand zu erhalten und den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten. Ebenso ist die Bauberechtigte verpflichtet, Eigentum an den allenfalls auf der Baurechtsliegenschaft bestehenden Baulichkeiten zu erwerben. Falls die Bauberechtigte diese Baulichkeiten für das von ihr geplante Vorhaben nicht verwenden kann oder will, ist der Baurechtsgeber nicht verpflichtet, dieser einen Ersatz für die von ihr getätigten Aufwendungen oder Schadenersatz zu leisten. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, den Baurechtsgeber im Zusammenhang mit der Bauführung schad- und klaglos zu halten. -----

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

Der Baurechtsgeber leistet der Bauberechtigten weder Gewähr noch übernimmt er irgendeine Haftung für eine besondere oder eine gewöhnlich vorausgesetzte Beschaffenheit und Eignung, Eigenschaft oder für ein bestimmtes oder gewöhnlich vorausgesetztes Ausmaß oder Ertragnis oder eine bestimmte oder gewöhnlich vorausgesetzte Verwend- und Verbaubarkeit des Vertragsgegenstandes. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben oder einer Bauplatzschaffung einhergehenden Kosten (insbesondere Grundankauf zur Erfüllung von Abtretungsverpflichtungen, Parzellierungskosten, etc.), Kosten für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz, sowie die Kosten der Herstellung der Zuleitung zur Baurechtsliegenschaft sowie sämtliche Anliegerleistungen unverzüglich nach Aufforderung auch ungeachtet einer Bauführung oder Bauplatzschaffung zu ersetzen. -----

Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass die gegenständliche Baurechtsliegenschaft von einem Vormann genutzt wurde und erklärt, dass sie sich über die Lage von möglichen Einbauten, wie Kanal, Strom, Wasser und dgl. informiert hat. Weiters übernimmt die Bauberechtigte die Haftung für diese Einbauten. -----

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

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

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

Der Bauberechtigten ist es untersagt, den Boden der Baurechtsliegenschaft mit Kontaminationen, egal welcher Art, zu verunreinigen. -----

Der Bauberechtigten ist es auf der Baurechtsliegenschaft untersagt Vorgänge zu begünstigen oder zu ermöglichen, die dem Rotlichtmilieu auch nur tendenziell zuzuordnen sind und darüber hinaus Tätigkeiten auszuüben, deren gesamtes Erscheinungsbild Tendenzen aufweist, die mit den Intentionen und Werten des Baurechtsgebers nicht in Einklang zu bringen sind. -----

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

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

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

Die Vertragsteile vereinbaren, dass das Baurecht ohne Zustimmung des Baurechtsgebers veräußert werden darf, wobei die Zustimmung für einen Verkauf an einen zumutbaren Erwerber (im Sinne der obigen Ausführungen) durch den Baurechtsgeber bereits vorab erteilt wird. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, eine Vermietung des auf der Baurechtsliegenschaft befindlichen Gebäudes oder Teilen davon zumindest zu wertgesicherten Marktpreisen vorzunehmen und dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages den gegenständlichen Baurechtsvertrag nachweislich zur Kenntnis zu bringen. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, keine Bestandverträge mit ungewöhnlichen Nebenabreden, Weitergaberechten und dergleichen abzuschließen und darüber hinaus keine Bestandzinsvorauszahlungen zu vereinbaren oder einzuheben. -----

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dem Baurechtsgeber jeden die Baurechtsliegenschaft betreffenden Mietvertrag oder Kaufvertrag vollständig und unverzüglich vor Abschluss zu übermitteln. -----

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die vertragsgegenständlichen Anlagen samt Gebäuden während der gesamten Dauer dieses Vertrages angemessen gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschaden zu versichern sowie eine die entsprechenden Risiken absichernde Haftpflichtversicherung abzuschließen. Im Schadensfall sind Versicherungsleistungen ausnahmslos zur Wiedererrichtung bzw. zur Wiederherstellung der betroffenen Baulichkeiten zu verwenden. -----

Die Bauberechtigte verpflichtet sich weiters sämtliche rechtliche Bestimmungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnhausanlage zu beachten und einzuhalten und die dafür erforderlichen Genehmigungen zu deren Errichtung auf eigene Kosten einzuholen. -----

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

#### IV.

Als jährlicher Bauzins wird der Betrag von € 8.908,90 zuzüglich aller jeweils auf der Baurechtsliegenschaft entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben, zahlbar in zwei Teilbeträgen jeweils am 1. Jänner und 1. Juli eines jeden Kalenderjahres im Vorhinein. Zu dem zu bezahlenden Bauzins ist jeweils die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu entrichten. Sofern die gesetzliche Möglichkeit besteht keine Umsatzsteuer zu verrechnen, verpflichtet sich der Baurechtsgeber keine vorzuschreiben. Die Vorschreibung des Bauzinses für den Zeitraum vom Vertragsabschluss bis zum nächsten Fälligkeitstermin erfolgt nach Abschluss des Baurechtsvertrages und ist binnen 14 Tagen zur Zahlung fällig. Der Bauzins ist vor der Bauberechtigten zum Fälligkeitstag auf das vom Baurechtsgeber bekannt gegebene Konto zu entrichten. Die Verrechnung des Bauzinses beginnt mit 01.01.2020.-----

Der Mindestbauzins beträgt € 1,54 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche pro Monat, bzw. bei gewerblich genutzten Flächen, Nettonutzfläche zuzüglich Wertsicherung, Steuern und Abgaben. -----

Der vereinbarte Bauzins wird nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlaublichen Verbraucherpreisindex 2015 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaublich werden, so gilt jener Index als Grundlage, der an dessen Stelle tritt bzw dem VPI 2015 am meisten entspricht. -----

Der Bauzins wird derart wertgesichert, dass er sich im selben prozentmäßigen Ausmaß erhöht oder vermindert, in welchem sich die Indexzahl des Verbraucherpreisindex – Basis Februar 2019 (Wert 105,50) der Bundesanstalt Statistik Österreich gegenüber der Indexzahl für Februar ändert. Für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Jänner sind hierfür August des jeweiligen Vorjahres verlaublichen Indexzahlen, für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Juli sind die für Februar des jeweiligen laufenden Jahres verlaublichen Indexzahlen heranzuziehen. Die neue Indexzahl bietet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. -----

Zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtungen der Bauberechtigten räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses im wertgesicherten Ausmaß gemäß diesem Vertragspunkt zugunsten des Baurechtsgebers im 1. Rang ein, wobei die damit begründete dingliche Haftung der belasteten Baurechtseinlage neben der obligatorischen Verpflichtung die Bauberechtigten aufgrund dieses Baurechtsvertrages trifft. -----

## V.

Der Baurechtsgeber erklärt sich damit einverstanden, dass der Bauberechtigten die Strukturierung der Wohnhausanlage vorbehalten bleibt und ist der Baurechtsgeber insbesondere damit einverstanden, dass die Bauberechtigte die Rechte aus diesem Vertrag, gleich in welcher Form immer, an Dritte zur Begründung von Baurechtswohnungseigentum gemäß § 6a BauRG an den einzelnen Baurechtswohnungseigentumsobjekten überträgt. Nach Begründung von Baurechtswohnungseigentum steht den Baurechtswohnungseigentümern das Weitergaberecht an ihrem Wohnungseigentumsobjekt an Dritte zu; allerdings haben die Baurechtswohnungseigentümer vorweg die Zustimmung des Baurechtsgebers einzuholen. Der Baurechtsgeber erteilt die Zustimmung zur Weiterveräußerung an einen zumutbaren Erwerber. Diese Einschränkung gilt für alle Übertragungsarten. Im Falle einer solchen Weiterveräußerung eines der Baurechtswohnungseigentumsobjekte durch einen Baurechtswohnungseigentümer steht der Baurechtsbestellerin kein Recht auf Erhöhung des Bauzinses und auch kein Anteil am Veräußerungserlös zu. -----

Dem Baurechtsgeber ist daher bekannt, dass die Bauberechtigte Baurechtswohnungseigentum auf der Baurechtswohnungseigentumsobjekte begründen wird und daher das Baurecht zur Gänze in verschiedenen Teilen auf derzeit noch nicht bekannte Dritte übertragen wird. -----

## VI.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche aus diesem Vertrag erfließenden Verpflichtungen samt Überbindungsverpflichtung auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden. Die Haftung der Bauberechtigten besteht ungeachtet einer Rechtsnachfolge mit Pflichtenüberbindung für jene Ansprüche die entweder vor der Rechtsnachfolge entstanden sind oder deren anspruchsbegründende Tatsachen zumindest teilweise vor der Rechtsnachfolge entstanden sind. Besteht keine Einigkeit zwischen Baurechtsgeber und Bauberechtigten über den 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. -----

## VII.

Zwischen den Parteien wird vereinbart, dass der Baurechtsgeber zur sofortigen Auflösung des gegenständlichen Vertrages berechtigt ist, wenn der Bauzins für zwei aufeinanderfolgende Jahre – im gegenständlichen Fall 4 (vier) Halbjahresbeträge – nicht bezahlt wird. -----

## VIII.

Der Baurechtsgeber erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres, jedoch unter gleichzeitiger Einverleibung der Reallast für den wertgesicherten Bauzins im 1. Rang das Baurecht für die Zeit bis 31.12.2119 im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 212 für die Grundstücke mit der Nr. 452/1 und Nr. 452/2 des Grundbuchs Floridsdorf und ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Baurecht an den Grundstücken mit der Nr. 452/1 und Nr. 452/2 zugunsten der Bauberechtigten einverleibt werde. -----

## IX.

Die Bauberechtigte erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatt die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses mit den im Punkt IV. dieses Vertrages festgehaltenen Jahresbeträgen zugunsten des Baurechtsgebers einverleibt werde. -----

## X.

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 sind über Wunsch des Baurechtsgebers zu entfernen. Jedenfalls ist die Baurechtsliegenschaft nach Erlöschen des Baurechtes bestandfrei sowie frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten sowie frei von wie immer gearteten Rechten Dritter zu übergeben. Der Baurechtsgeber erklärt jedoch seine grundsätzliche Bereitschaft, mit der Bauberechtigten einen weiteren Baurechtsvertrag 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. -----

**XI.**

Beide Vertragsteile erklären durch ihre unterfertigten Organe an Eides Statt, dass an ihren juristischen Personen je mit dem Sitz in Österreich Ausländer oder ausländisches Vermögen mehrheitlich nicht beteiligt sind. -----

**XII.**

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

**XIII.**

Nebenabreden – auch mündlicher Art – zu diesem Vertrag bestehen nicht. -----

Abänderungen und Zusätze zu diesem Vertrag und sonstige Vereinbarungen bedürfen der Schriftform. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag einschließlich der Überbindungsverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger zu überbinden. -----

**XIV.**

Die mit der Errichtung, Verbücherung und Schaffung der Voraussetzungen für die Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt die Bauberechtigte allein. -----

**XV.**

Die Vertragsparteien erteilten Frau Rechtsanwältin Mag. Marlene Krüger, LL.M., geb. 26.04.1984, Reisnerstraße 40/1, 1030 Wien, unwiderruflich Vollmacht, den gegenständlichen Vertrag vorzubereiten und nach allseitiger Unterfertigung grundbücherlich durchzuführen, allfällige weitere Erklärungen abzugeben, sofern diese durch eine künftige Rechtslage zugelassen und für die Vertragsteile günstig sind sowie allfällige Nachträge zu diesem Vertrag zu errichten – und zwar jeweils auch in beglaubigter Form – sofern diese zur parteiwillenkonformen Ergänzung dieses Vertrages bzw. zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig oder zweckmäßig sind. -----

XVI.

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

XVII.

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

Wien, am 21. 1. 2020



Klosterneuburg, am: 31. März 2020

Benno G. Schneider  
Hilfsobmann u. das Kapitel



Anton D. Köstler