

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 079/2024

30.09.2025

**68 E 23/24d
BG Donaustadt**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

BREZ 4658 Baurecht an EZ 1948 (Stammeinlage)

Grundbuch 01660 Kagan

1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 51, Rohrweg 16



Betreibende Partei: CHORHERRENSTIFT KLOSTERNEUBURG
Stiftsplatz 1, 3400 Klosterneuburg

vertreten durch: Mag. Katharina RIEDER, Rechtsanwältin
Hauptplatz 34, 2100 Korneuburg

Verpflichtete Partei: STROMBOLI Projektentwicklungs GmbH
Zelinkagasse 4/DB 2, 1010 Wien

wegen: EUR 53.298,67 s.A. (Zwangsversteigerung)

Auftragsgegenstand: BREZ 4658 Baurecht an EZ 1948 (Stammeinlage)
Grundbuch 01660 Kagra
1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 51, Rohrweg 16

Auftragsgrundlage: Beschluss vom 26.11.2024, ON 6

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes

Stichtag: 04.04.2025 (Tag der zweiten Befundaufnahme)

Grundlagen:

1. Grundbuchauszüge vom 26.11.2024
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
4. Einsicht in den Bauakt
5. Befundaufnahmen vom 22.01. und 04.04.2025
6. Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 27.09.2025
7. Erhebung von Vergleichspreisen
8. Erhebung im Altlastenatlas
9. Baurechtsvertrag vom 21.07.2021
10. Bekanntgabe des Einheitswertes vom 10.12.2024
11. Rückstandsausweis der MA 6
12. Fotos
13. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴
14. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

D - B E I L A G E N

A - BEFUND

1. Befundaufnahme vom 22.01.2025

Bei der Befundaufnahme vom 22.01.2025 ist weder für die betreibende Partei noch für die verpflichtete Partei jemand erschienen.

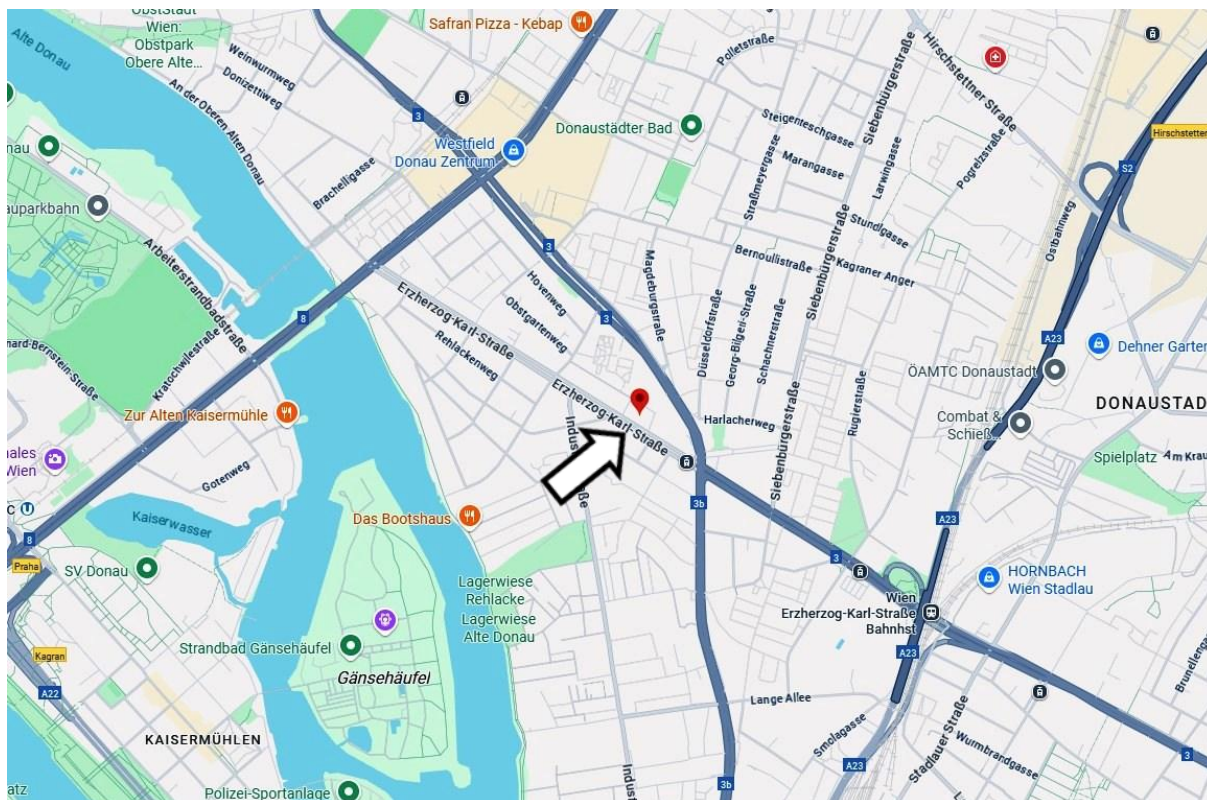
Die Liegenschaft war nicht zugänglich, es wurden einige Fotos von der Straße aus angefertigt.

2. Befundaufnahme vom 04.04.2025

Bei der Befundaufnahme vom 04.04.2025 waren sowohl ein Vertreter der betreibenden Partei als auch der Geschäftsführer der verpflichteten Partei anwesend.

Die Liegenschaft wurde besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

3. Allgemeine Lage



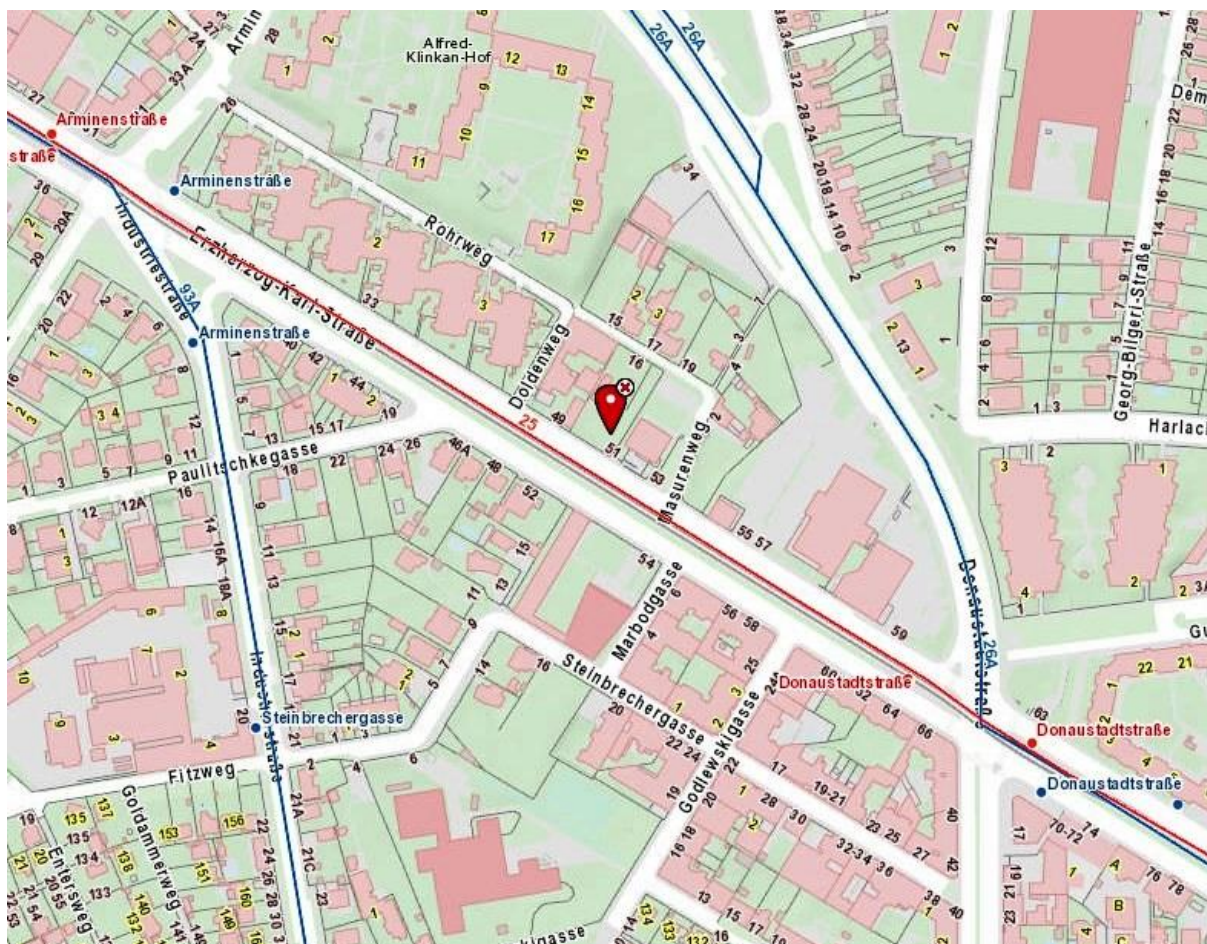
Quelle: www.google.at/maps

Die Liegenschaft EZ 1948 Grundbuch 01660 Kagran, bestehend aus den Grundstücken NNr. 1066/427, 1066/428, 1066/453 und 1066/454 mit den Liegenschaftsadressen Erzherzog-Karl-Straße 51 und Rohrweg 16, ist eine zwischen den genannten Straßen gelegene Parzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 1.366 m².

4. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

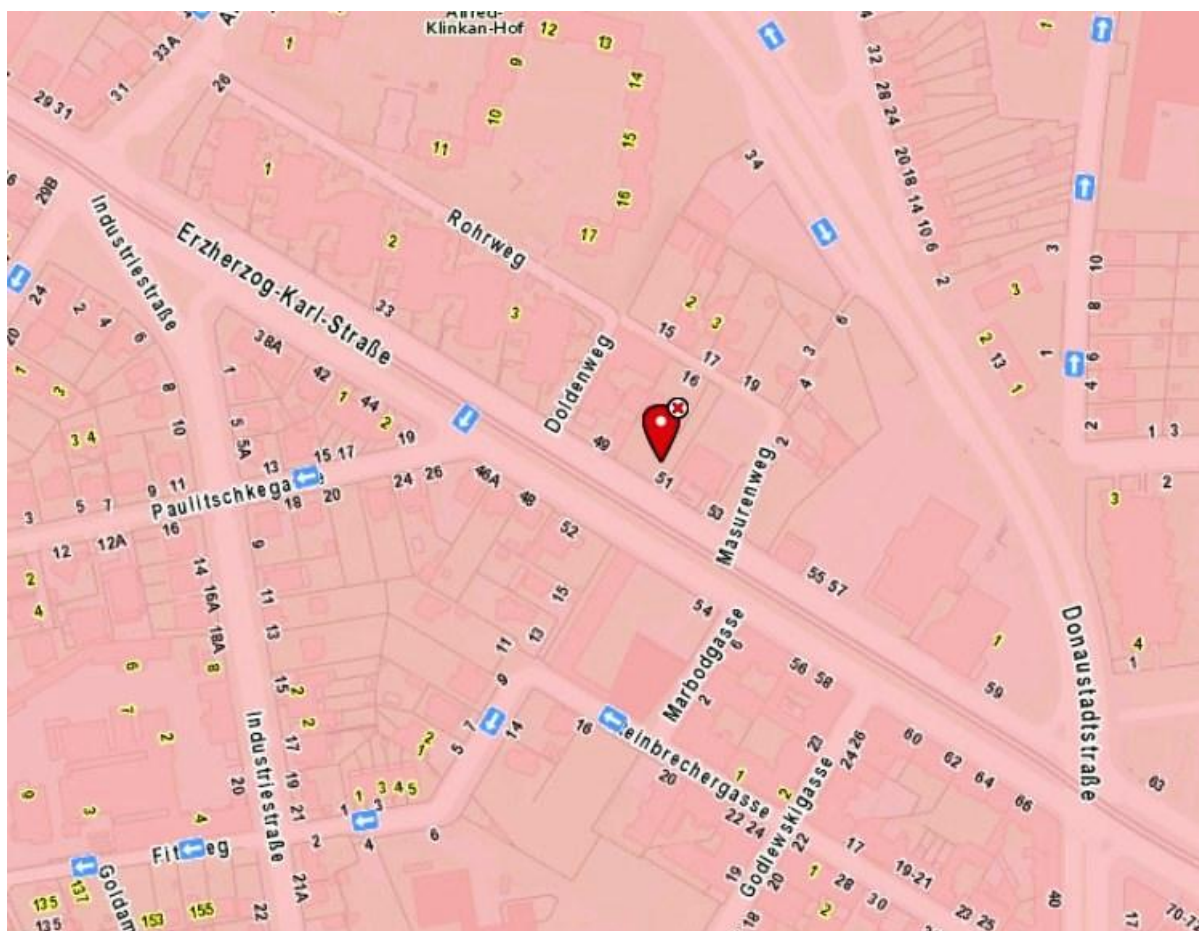
Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Autobuslinien 26A, 93A und Nachtbus N26 sowie Straßenbahnlinie 25) gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Parkplatzsituation auf öffentlichem Grund ist aufgrund der flächendeckend an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) für städtische Verhältnisse gut.

In unmittelbarer Nähe gibt es keine öffentliche Parkgarage.

5. Lärmsituation

a) Straßenverkehr

Der Erzherzog-Karl-Straße ist stark befahren.

Die Lärmbelastung ist beträchtlich, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr 2022 überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden den Schwellenwert von 60 Dezibel im gegenständlichen Bereich um bis zu 10 Dezibel.



LEGENDE

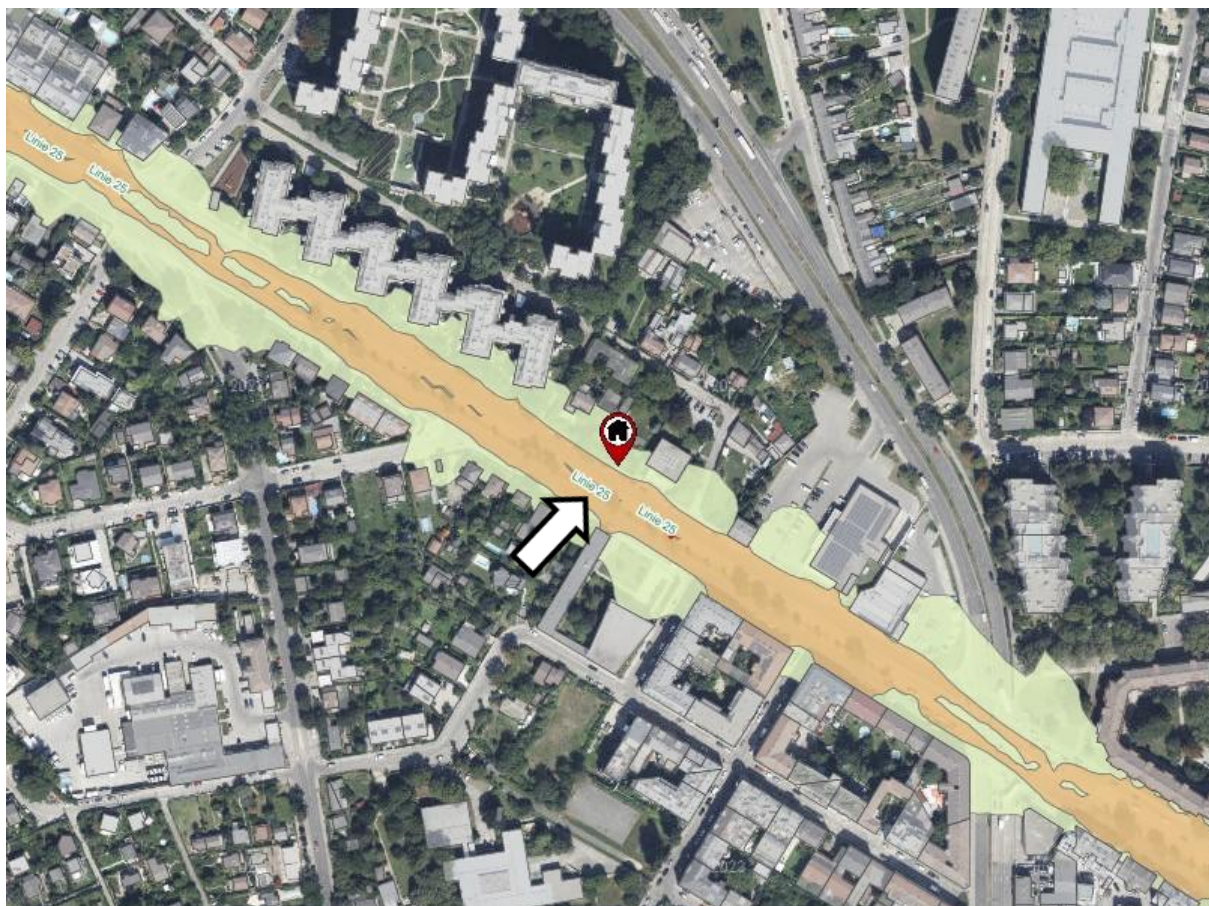
2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

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

Quelle: www.laerminfo.at

b) Schienenverkehr

Die Verkehrsbelastung durch die in der Mitte der Erzherzog-Karl-Straße auf einem eigenen Gleiskörper geführte Straßenbahnlinie 25 ist nicht unerheblich, gemäß der Lärmkarte - Schienenverkehr 2022 überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt den Schwellenwert von 60 Dezibel im gegenständlichen Bereich allerdings nicht.



LEGENDE

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

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

Quelle: www.laerminfo.at

6. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland – Gemischtes Baugebiet gewidmet, mit einer Vorgartentiefe von 5 Metern.

Im Bereich der Erzherzog-Karl-Straße gilt Bauklasse II geschlossen mit einer Trakttiefe von 15 Metern.

Im rückwärtigen Teil gilt Bauklasse I offen oder gekuppelt. Aufgrund der in diesem Bereich geltenden Besonderen Bebauungsbestimmungen darf auf den mit BB2 bezeichneten Flächen je Bauplatz nur ein Hauptgebäude mit einer bebauten Grundfläche von maximal 250 m² errichtet werden.

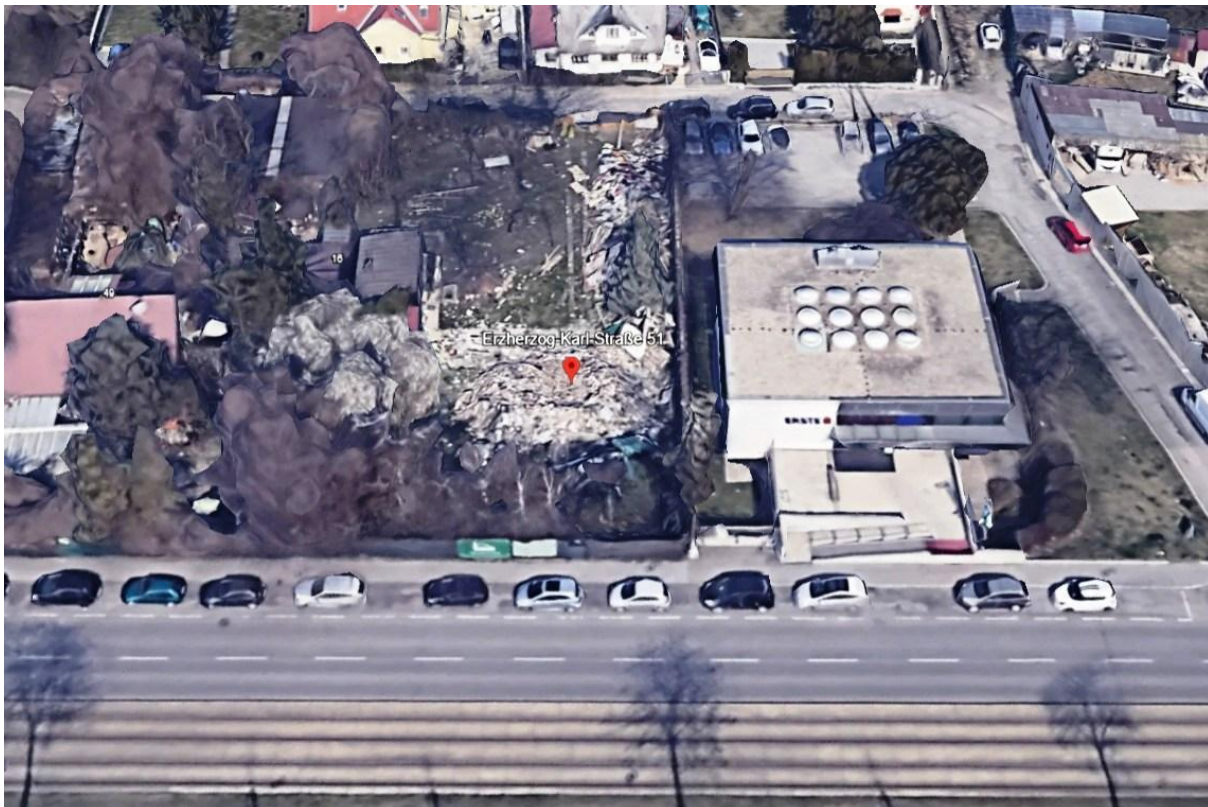


Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung

7. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen annähernd rechteckigen Grundriss.

Von der Erzherzog-Karl-Straße aus ist das Niveau der Liegenschaft über eine Böschung zu erreichen, das allgemeine Niveau befindet sich rund drei Meter unterhalb des Straßenniveaus der Erzherzog-Karl-Straße.



Quelle: <https://earth.google.com/web/>

Die Liegenschaft ist großteils mit Wiese sowie einigen Bäumen (teilweise mit bis zu ca. 40 cm Durchmesser) und Sträuchern bewachsen, weiters befindet sich darauf ein Holzschuppen.

Eine Zugangs-bzw. Zufahrtsmöglichkeit zur Liegenschaft besteht vom Masurenweg aus.

8. Kontaminierung

Aufgrund einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes werden seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr bekannt gegeben.

Die Karte zeigt nur mehr jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und die deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten>

LEGENDE

Flächentyp		
Altlast	Altablagerung	Altstandort
Status		
erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	beurteilt "keine Altlast"	Altlast vorgeschlagen
Altlast	dekontaminiert	gesichert
Beobachtung abgeschlossen		

Für eine Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft bestehen keine Anhaltspunkte.

9. Anschlüsse

Strom, Wasser, Kanal

10. Rechtsverhältnisse

Gemäß Baurechtsvertrag vom 21.07.2021 hat das Chorherrenstift Klosterneuburg der verpflichteten Partei beginnend mit 01.01.2021 für die Dauer von 100 Jahren ein Baurecht an der gegenständlichen Liegenschaft eingeräumt.

Die Teilung und/oder Abschreibung von Grundstücken sowie die Eröffnung einer oder mehrerer Einlagezahlen für die Baurechtsliegenschaft erfordert stets die ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung des Baurechtsgebers.

Die Bauberechtigte ist sowohl berechtigt als auch verpflichtet, auf der Liegenschaft auf eigene Kosten eine Wohnhausanlage zu errichten.

Die Haftung der Baurechtsgeberin für jegliche Kontamination der Liegenschaft ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Der jährliche Bauzins wurde mit EUR 90.000,00 vereinbart und ist in zwei Teilbeträgen jeweils am 01.01. und am 01.07. eines jeden Kalenderjahres im Vorhinein zur Bezahlung fällig.

Der Bauzins wurde wertgesichert vereinbart und beträgt zum Stichtag EUR 114.583,34.

Zusätzlich zum Bauzins sind auch die auf die Baurechtsliegenschaft entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben zu entrichten.

Dieser Bauzins ist als Mindestbauzins ungeachtet der erzielbaren Nutzfläche zu bezahlen. Übersteigt die tatsächlich erzielte Nutzfläche 2.004 Quadratmeter, so erhöht sich der Bauzins für jeden Quadratmeter über 2.004 Quadratmeter Nutzfläche um EUR 3,50 pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat, ebenfalls wertgesichert.

Dieser erhöhte Bauzins ist auch rückwirkend ab Fertigstellung des Gebäudes zu bezahlen.

Die Bauberechtigte ist sowohl berechtigt als auch verpflichtet Wohnungseigentum iSd § 6a BauRG zu begründen.

Die Details sind dem in der Anlage angeschlossenen Baurechtsvertrag zu entnehmen.

11. Lasten

Zu A2-LNr. 2a ist die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe gemäß Punkt 1 des Bescheides vom 11.12.1956 ersichtlich gemacht.

Es bestehen keine bewertungsrelevanten Lasten.

12. Einheitswert

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 10.12.2024 beträgt der Einheitswert für die gesamte Liegenschaft EUR 40.000,00.

13. Aushaftende Abgaben

Gemäß Schreiben der Stadt Wien - MA 6 vom 16.12.2024 haftet ein Betrag von insgesamt EUR 3.472,11 unberichtigt aus.

B - B E W E R T U N G

1. Der Verkehrswert

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde, wobei auch die Anzahl potenzieller Käufer eine Rolle spielt.

Bei der Verkehrswertermittlung sind sämtliche wertrelevanten Umstände zu berücksichtigen, das heißt auch das Entwicklungspotential einer Liegenschaft.

2. Bewertungsmethoden

a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

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

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

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

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei nicht vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

d) Sachwertverfahren

§ 6. (1) *Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).*

(2) *Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*

(3) *Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.*

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 3 zu § 7).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

e) **Residualwertverfahren**

In der Immobilienbewertung wird die Residualwertmethode oft zur Herleitung eines sogenannten „tragfähigen Grundwertes“ eingesetzt. Am häufigsten wird das Verfahren von Bauträgern angewendet.

Mit dieser Berechnung soll überprüft werden, ob es sich lohnt, ein Projekt zu realisieren.

Methodisch fügt sich die Residualwertmethode innerhalb des Ablaufs einer Projektentwicklung in die sogenannte Machbarkeitsstudie ein.

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der „fiktive Wert“ einer Liegenschaft, nach dem das Grundstück entwickelt wurde.

Ausgehend vom Verkehrswert des fiktiv neu bebauten Grundstückes werden alle Kosten, die durch die Bebauung anfallen, in Abzug gebracht.

Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und diesen Kosten wird als „Residuum“ („das, was übrigbleibt“) bezeichnet.

Da gerade bei größeren Liegenschaften der Wert wesentlich von Art und Dichte der Bebauung abhängt, sind Vergleichswerte unbebauter Grundstücke kaum auffindbar.

Mit Hilfe der Residualwertmethode wird es möglich, realistische Ansätze für den Bodenwert zu ermitteln.

Die Anwendung des Residualwertverfahrens ist auch bei Sanierungsprojekten zulässig, allerdings umfasst das „Residuum“ bei bebauten Grundstücken nicht nur den Bodenwert, sondern auch den Wert des Gebäudebestandes.

Das Residualwertverfahren ist zwar nicht ausdrücklich im Liegenschaftsbewertungsgesetz genannt, aber in Literatur und Praxis anerkannt (vgl. z.B. Ö-NORM B 1802-3).

f) Marktanpassung

Allen Bewertungsverfahren ist gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen, es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

3. Besonderheiten bei der Bewertung eines Baurechts

Der Wert eines Baurechts entspricht dem Bodenwertanteil bei herkömmlicher Liegenschaftsbewertung.

Die Differenz zwischen dem angemessenen und dem vereinbarten Bauzins wird üblicherweise als Barwert einer nachschüssigen Rente dargestellt.

Ist der vereinbarte Bauzins geringer als der angemessene, so stellt die Differenz eine Ersparnis für den Bauberechtigten dar, woraus sich der Wert seines Baurechts ergibt.

4. Wahl des Bewertungsverfahrens

Die oben dargestellte Bewertungsmethode eines Baurechts ist jedoch nicht zielführend, weil auf dem Markt wesentlich höhere Preise für das Baurecht bezahlt werden.

Die Bewertung erfolgt daher nach dem Residualwertverfahren, wobei zum Vergleich lediglich Objekte herangezogen werden, die im Baurechtswohnungseigentum stehen.

5. Rundungsdifferenzen

Die Darstellung der Zahlen erfolgt in der Regel mit zwei Stellen hinter dem Komma. Aufgrund der Berechnung mit Excel-Tabellen können geringfügige Rundungsdifferenzen auftreten.

6. Gesamtbaukosten

Gemäß dem in der Anlage angeschlossenen Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 27.09.2025 betragen die Gesamtbaukosten einschließlich der Abbruchkosten EUR 9.050.785,20 einschließlich Umsatzsteuer.

7. Projektdaten

Die geschätzte Gesamtnutzfläche der insgesamt 45 Wohnungen beträgt 2.350 m², weiters können 23 Stellplätze errichtet werden.

8. Sonstige Kostenfaktoren

Die voraussichtliche Fertigstellungsdauer beträgt 2 Jahre, die Vermarktung wird mit einem zusätzlichen Jahr kalkuliert. Die gesamte Projektentwicklungslaufzeit beträgt daher 3 Jahre.

Als Kostenfaktoren sind die Finanzierungskosten für die Baukosten anzusetzen, wobei diese auf die Projektentwicklungslaufzeit kalkuliert wurden. Weiters ist auch der in der Zwischenzeit zu bezahlende Bauzins zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage auf dem Kapitalmarkt zum Gutachtensstichtag wird ein Zinssatz von 3,5 % p.a. angenommen. Da die Zahlung der Rechnungen üblicherweise nach Baufortschritt erfolgt, müssen nicht die gesamten Baukosten während der gesamten Baudauer finanziert werden, sondern durchschnittlich zur Hälfte.

Hinzu kommen noch die Eintragungsgebühren für das Pfandrecht mit 1,2 %.

Da bei einem Abverkauf im Eigentum kein Vorsteuerabzug besteht, wurden alle Kosten einschließlich Umsatzsteuer ermittelt.

Wagnis und Gewinn wurden mit 10 % des Gesamtverkaufspreises kalkuliert, die Vermarktungskosten wurden mit 2,4 % einschließlich Umsatzsteuer geschätzt.

Das Residuum ist über die Projektentwicklungslaufzeit zu diskontieren. Als Zinssatz werden ebenso wie bei der Finanzierung 3,5 % als angemessen angenommen.

Die Grunderwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Pfandrecht Verbücherung) betragen 6,4 % und sind in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1

Grunderwerbsteuer	3,5
Eintragungsgebühr	1,1
Pfandrecht	1,2
Verbücherung	0,6
Gesamt	6,4

Als Vergleichsprojekt wurde die Liegenschaft Wagramer Straße 64-66 herangezogen. Dort wurden in den Jahren 2024 und 2025 Baurechts-Eigentumswohnungen je nach Lage zwischen rund EUR 5.230,00 und rund EUR 7.520,00,00 pro Quadratmeter Nutzfläche verkauft.

Die Details sind in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2

TZ	Top	Nfl/m²	Kaufvertrag	Kaufpreis	Preis/m²
3368/2024	40	77,80	22.05.2024	449 000,00	5 771,21
4729/2024	6	70,13	12.07.2024	379 000,00	5 622,31
4733/2024	38	43,80	16.07.2024	254 000,00	5 799,09
4089/2024	19	43,81	26.07.2024	244 000,00	5 569,50
4879/2024	45	43,80	10.09.2024	252 000,00	5 753,42
5882/2024	16	70,14	09.10.2024	394 000,00	5 843,96
5460/2024	17	87,77	09.10.2024	475 000,00	5 411,87
2182/2025	15	60,81	13.01.2025	374 000,00	6 150,30
418/2025	14	68,18	13.01.2025	399 000,00	5 852,16
889/2025	49	83,28	31.01.2025	620 000,00	7 444,76
1996/2025	48	91,73	14.03.2025	690 000,00	7 522,08
1988/2025	10	47,94	08.04.2025	240 000,00	5 232,18
3522/2025	46	44,35	28.04.2025	250 000,00	5 636,98
2583/2025	44	43,79	28.04.2025	270 000,00	6 165,79
3614/2025	33	74,68	13.06.2025	457 000,00	6 119,44

Dies ergibt einen durchschnittlichen Verkaufspreis von rund EUR 6.000,00 pro Quadratmeter Nutzfläche.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass der Bauzins erheblich niedriger ist als jener der gegenständlichen Liegenschaft.

Aufgrund dieses Umstandes erachte ich lediglich einen durchschnittlichen Verkaufspreis von EUR 5.400,00 pro Quadratmeter Nutzfläche als angemessen.

Für die Stellplätze wird ein Kaufpreis von EUR 30.000,00 als angemessen angenommen.

Der kalkulierter Gesamtverkaufspreis errechnet sich daher wie folgt:

2.350 m ² á EUR 5.400,00	EUR 12.690.000,00
23 Kfz-Stellplätze á EUR 30.000,00	EUR 690.000,00
Gesamtverkaufspreis	EUR 13.380.000,00

9. Residualwertberechnung

Die sich aus den obigen Ausführungen ergebenden Berechnungen sind in der Tabelle 3 detailliert dargestellt.

Tabelle 3

Residualwertberechnung		EUR
Gesamtverkaufspreis		13.380.000,00
Unternehmerisches Wagnis und Gewinn	0,10	-1.338.000,00
Vermarktung inkl. Ust.	0,024	-321.120,00
Baukosten inkl. USt		-9.050.785,20
Finanzierung Baukosten inkl Pfandrecht	0,0645	-583.775,65
Bauzins 3 Jahre	3,0000	-343.750,02
Gesamtverkaufspreis abzüglich Entwicklungskosten		1.742.569,13
Kaufpreis vor Grunderwerbsnebenkosten		1.594.694,72
Grunderwerbsnebenkosten	0,064	-95.921,49
Residualwert		1.498.773,23
Residualwert gerundet		1.498.800,00

10. Gemeinsame Versteigerung mit der Nachbarliegenschaft ON 49

Aufgrund der Bestimmungen in den Baurechtsverträgen bedarf die Teilung und/oder Abschreibung von Grundstücken sowie die Eröffnung einer oder mehrerer Einlagezahlen für die Baurechtsliegenschaft stets die ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung des Baurechtsgebers.

Diese Zustimmung liegt nicht vor, allfällige Werterhöhungen infolge Zusammenlegung und gemeinsamer Bebauung wurden daher nicht untersucht.

C - G U T A C H T E N

Der Verkehrswert der im Befund genauer beschriebenen Liegenschaft beträgt unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag – lastenfrei

EUR 1.498.800,00

**(in Worten: Euro eine Million
vierhundertachtundneunzigtausendachthundert)**

Die gemäß § 143 Abs. 1 EO vom Ersterher zu übernehmenden Abgaben betragen gemäß Schreiben der Stadt Wien vom 16.12.2024 seitens der MA 6 insgesamt EUR 3.472,11.

D - B E I L A G E N

1. Grundbuchauszüge
2. Baurechtsvertrag
3. Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina
4. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01660 Kargan EINLAGEZAHL 1948
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

Letzte TZ 2828/2022

STAMMEINLAGE FÜR BAURECHTSEINLAGE EZ 4658

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1066/427	GST-Fläche *	805	
	Bauf.(10)	25	
	Gärten(10)	780	Rohrweg 16
1066/428	GST-Fläche	59	
	Bauf.(10)	43	
	Bauf.(20)	16	
1066/453	Gärten(10) *	438	Erzherzog-Karl-Straße 51
1066/454	GST-Fläche	64	
	Bauf.(10)	53	
	Bauf.(20)	11	
GESAMTFLÄCHE		1366	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 1161/1957 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe
 gem Pkt 1 Bescheid 1956-12-11

3 a 3322/1968 Bauplatz (auf) Gst 1066/427 1066/428 1066/453 1066/454

4 a 2828/2022 Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung hins Gst 1066/427
 1066/428 1066/453 1066/454 (gestundet)

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Chorherrenstift Klosterneuburg

ADR: Stiftspl. 1 3400

a 1224/1946 Bescheid 1946-12-10 Eigentumsrecht

b 1161/1957 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1303

***** C *****

1 a 6444/2021

BAURECHT bis 2120-12-31, Baurechtseinlage EZ 4658

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 26.11.2024 09:13:21

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagrán
 EINLAGEZAHL 4658
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

 Letzte TZ 5134/2024
 ***** A1 *****
 BAURECHT AN EZ 1948 BIS 2120-12-31
 ***** A2 *****
 1 a gelöscht
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Stromboli Projektentwicklungs GmbH (FN 552341t)
 ADR: Kantgasse 3/3, Wien 1010
 a 6444/2021 Baurechtsvertrag 2021-08-03 Baurecht
 b 5134/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-17
 ***** C *****
 1 a 6444/2021
 REALLAST des Bauzinses von jährl EUR 90.000,--
 gem Pkt 7. Baurechtsvertrag 2021-08-03
 für Chorherrenstift Klosterneuburg
 2 a 6581/2021 Pfandurkunde 2021-06-14
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.500.000,--
 für Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)
 3 a 3647/2023 Zahlungsauftrag 2022-01-27
 PFANDRECHT vollstr EUR 15.408,--
 Kosten EUR 406,90 für Republik Österreich, vertreten durch
 die Einbringungsstelle, Ziv 4300383/22-x (13 E 2515/23v)
 b 3647/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 4626 KG 01660 Kagrán C-LNR 5
 EZ 4627 KG 01660 Kagrán C-LNR 5
 EZ 4658 KG 01660 Kagrán C-LNR 3
 4 a 2006/2024 Zahlungsbefehl 2024-01-26
 PFANDRECHT vollstr EUR 9.302,50
 12,58 % Z aus EUR 5.980,50 ab 2023-07-07 bis 2023-12-31
 12,58 % Z aus EUR 3.322,-- ab 2023-10-07 bis 2023-12-31
 13,08 % Z aus EUR 5.980,50 ab 2024-01-01
 13,08 % Z aus EUR 3.322,-- ab 2024-01-01
 Kosten EUR 1.713,02 u 4 % Z ab 2024-01-26
 Kosten EUR 829,33 für ROCKETS Investments GmbH, FN 431282p
 (13 E 1425/24a)
 b 2006/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 4658 KG 01660 Kagrán C-LNR 4
 EZ 4537 KG 01660 Kagrán C-LNR 5
 EZ 4626 KG 01660 Kagrán C-LNR 6
 EZ 4627 KG 01660 Kagrán C-LNR 6
 5 a 5096/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 53.298,67
 13,08 % Z aus EUR 53.291,67 ab 2024-07-06
 13,08 % Z aus EUR 7,-- ab 2024-08-05
 Kosten EUR 2.772,80 u 4 % Z ab 2024-08-16

Seite 1 von 2

Kosten EUR 1.536,80 für Chorherrenstift Klosterneuburg
 (68 E 23/24d)

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

 Grundbuch 26.11.2024 09:12:28

SELBSTBERECHNUNG
AM 12.8.2021
ZU ERENR 10-244282/2021

BAURECHTSVERTRAG

MEHRFAMILIENHAUS/WOHNHAUSANLAGE

abgeschlossen zwischen

Chorherrenstift Klosterneuburg
Stiftplatz 1
A-3400 Klosterneuburg

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

einerseits

und

Stromboli Projektentwicklungs GmbH FN 552341t

1010 Wien, Kantgasse 3/3

office@stromboli-development.com

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

andererseits

wie folgt:

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

INHALTSVERZEICHNIS

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

1. BAURECHTSGEGENSTAND

1.1 Das Chorherrenstift Klosterneuburg ist der Alleineigentümer der Liegenschaft

EZ 1948, Katastralgemeinde Kagran, Bezirksgericht Donaustadt,

bestehend aus den Grundstücken

GSt. 1066/427	EZ. 1948	im unverbürgten Ausmaß von	805 m ²
GSt. 1066/428	EZ. 1948	im unverbürgten	59 m ²
GSt. 1066/453	EZ. 1948	Ausmaß von	438 m ²
GSt. 1066/454	EZ. 1948	im unverbürgten Ausmaß von	64 m ²
		im unverbürgten Ausmaß von	
		insgesamt	1.366 m ²
=====			

mit der Anschrift 1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 51 und wird intern bezeichnet mit ID 210291 (vormals ID:210175 bzw K.B. A5-2641) Ereignisnummer 2/2021 / Objektnummer 10605 10 (die „**Baurechtsliegenschaft**“).

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

2. ABSCHREIBUNG ODER TEILUNG DER BAURECHTSLIEGENSCHAFT

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

3. BESTELLUNG DES BAURECHTS, BAURECHTSDAUER

- 3.1 Das Chorherrenstift Klosterneuburg bestellt als Baurechtsgeber für die Bauberechtigte an der Baurechtsliegenschaft ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit vom **01.01.2021** auf die Dauer von 100 Jahren, das ist bis zum **31.12.2120**, welches von der Bauberechtigten angenommen wird.
- 3.2 Die Übergabe der Baurechtsliegenschaft erfolgt mit Beginn des Baurechts gemäß Punkt 3.1. Zu diesem Zeitpunkt gehen Nutzen und Lasten im Zusammenhang mit der Baurechtsliegenschaft auf die Bauberechtigte über.

4. BAURECHTSZWECK

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

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

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

5. GEWÄHRLEISTUNG UND HAFTUNG DES BAURECHTSGEBERS

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

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

6. RECHTE UND PFLICHTEN DER BAUBERECHTIGTEN

- 6.1 Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche im Zusammenhang mit einer Widmungsänderung oder der mit einem Bauvorhaben einhergehenden Kosten (insbesondere Parzellierungskosten, etc.), sowie die Kosten für die Aufschließung der Baurechtsliegenschaft zu tragen. Aufschließungskosten sind: sämtliche Anliegerleistungen, die von der öffentlichen Hand im Zusammenhang mit der Bauplatzschaffung vorgeschrieben werden, wie insbesondere Aufschließungs- beziehungsweise Aufschließungsergänzungsabgaben, -sowie sämtliche Kosten für den Anschluss der Baurechtsliegenschaft an Versorgungsleitungen (wie Kanal, Wasser, Energie etc.) inklusive der Herstellung von allenfalls erforderlichen Zuleitungen zur Baurechtsliegenschaft. Sofern diese Kosten nicht der Bauberechtigten direkt vorgeschrieben werden, hat die Bauberechtigte sie unverzüglich nach Aufforderung durch den Baurechtsgeber dem Baurechtsgeber zu ersetzen. Haftungen des Baurechtsgebers aus und im Zusammenhang mit einem Widmungsverfahren (insbesondere aus raumordnungsrechtlichen Verträgen) sind über Verlangen des Baurechtsgebers mit für den Baurechtsgeber akzeptablen Sicherheiten (wie abstrakte, auf erste Aufforderung und ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung, abrufbare, und binnen 3 Werktagen ab Abruf zahlbare Bankgarantien einer erstklassigen österreichischen Bank in Höhe und für die Dauer der vom Baurechtsgeber übernommenen Verpflichtung) zu besichern.
- 6.2 Weiters verpflichtet sich die Bauberechtigte, eine dem Zweck des Baurechts entsprechende Bauplatzschaffung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Regelungen auf ihre Kosten vorzunehmen. Die Bauberechtigte hat dabei sämtliche dem Baurechtsgeber von Seiten der öffentlichen Hand (Stadt oder Gemeinde) im Zusammenhang mit der Bauplatzschaffung vorgeschriebene Zahlungen (wie insbesondere Entschädigungszahlungen) zu tragen bzw. dem Baurechtsgeber zu ersetzen. Die Bauberechtigte verpflichtet sich in diesem Zusammenhang die außerhalb des zu schaffenden Bauplatzes gelegenen Restflächen der Baurechtsliegenschaft über Aufforderung des Baurechtsgebers, innerhalb angemessener Frist, an diesen geräumt von Fahrnissen und Gebäuden in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben. Sollte es im Zuge einer von der Bauberechtigten gewünschten und geplanten Bauplatzschaffung auf

der Stammliegenschaft erforderlich sein, Teilflächen ins öffentliche Gut abzutreten oder aus dem öffentlichen Gut oder von Dritten zu übernehmen, und sollte der Baurechtsgeber dieser Veränderung der Stammliegenschaft zustimmen, hat der Baurechtsgeber einerseits die Kosten für die Abtretung ins öffentliche Gut, sowie die Kosten der Übernahme von Grundflächen aus dem öffentlichen Gut oder von Dritten (das sind die Kosten der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr) und den zu zahlenden Kaufpreis, ohne Anspruch auf Rückersatz selbst zu tragen und andererseits ist er berechtigt, einen erhaltenen Kaufpreis für die Grundabtretung ins öffentliche Gut für sich zu behalten. Die damit zusammenhängenden Kosten der Vermessung, der Vertragserrichtung und der Verbücherung hat die Bauberechtigte zu tragen bzw. dem Baurechtsgeber zu ersetzen.

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

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

- 6.7 Der Bauberechtigten ist es ausdrücklich untersagt, Sonderabfall, als auch gefährlichen Abfall, als auch umweltgefährdende Stoffe im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes, des Wasserrechtsgesetzes bzw. des jeweils landesgesetzlichen Bodenschutzgesetzes (oder an seine Stelle tretende gesetzliche Bestimmungen) auf der Baurechtsliegenschaft abzulagern. Derartiger Sonderabfall, als auch gefährlichen Abfall, als auch umweltgefährdende Stoffe sind rechtzeitig und so schadlos zu beseitigen, dass weder durch das Sammeln, noch durch das Beseitigen desselben Allgemeingefahren wie Gesundheitsgefährdung, Gefahren für Tiere, Pflanzen und die Umwelt etc. verursacht werden. Die Bauberechtigte haftet für alle Nachteile, die sich aus einer Verletzung dieser Bestimmung ergeben und verpflichtet sich, den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten.
- 6.8 Der Bauberechtigten ist es untersagt, den Boden der Baurechtsliegenschaft mit Kontaminationen, egal welcher Art, zu verunreinigen.
- 6.9 Der Bauberechtigten ist es auf der Baurechtsliegenschaft untersagt, Vorgänge zu begünstigen oder zu ermöglichen, die auch nur tendenziell dem Rotlichtmilieu, dem Sektenwesen, Vertrieb von illegalen Rauschmitteln, oder dem Glücksspiel zuzuordnen sind, oder Tätigkeiten auszuüben oder zu ermöglichen, deren gesamtes Erscheinungsbild Tendenzen aufweist, die mit den Intentionen und Werten des Baurechtsgebers nicht in Einklang zu bringen sind.
- 6.10 Die Bauberechtigte verpflichtet sich im Hinblick auf den Baurechtsgegenstand zur Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen, die sonst den Eigentümer einer Liegenschaft treffen und hält den Baurechtsgeber in diesem Umfang schad- und klaglos.
- 6.11 Die Bauberechtigte hat auf ihre Kosten und Verantwortung entsprechend allen sich aus den allgemeinen Rechtsvorschriften (wie insbesondere §§ 1295 ff ABGB und § 1319a ABGB in der jeweils geltenden Fassung) und den besonderen straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften (§§ 91 und 93 der StVO 1960 in der jeweils geltenden Fassung) ergebenden Verkehrssicherungspflichten, unter Berücksichtigung etwaig anzuwendender kommunaler Verordnungen, den an die Baurechtsliegenschaft angrenzenden Straßenrand bzw. Gehsteig, sowie alle Parkflächen, Geh- und Fahrwege, sowie sonstige zugängliche Flächen, zu reinigen, von Schnee zu säubern und bei Schnee und Glatteis zu bestreuen. Weiters sind von der Bauberechtigten Bäume, Sträucher, Hecken und dergleichen, die auf der Baurechtsliegenschaft wachsen, welche die Verkehrssicherheit, insbesondere die freie Sicht über den Straßenverlauf oder auf die Einrichtungen zur Regelung und Sicherung des Verkehrs oder welche die Benützbarkeit der Straße, des Gehsteigs einschließlich der auf oder über ihr befindlichen, dem Straßenverkehr dienenden Anlagen, z. B. Oberleitungs- und Beleuchtungsanlagen, beeinträchtigen, auf eigene Kosten und Risiko entsprechend allen sich aus den allgemeinen Rechtsvorschriften und den besonderen straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verkehrssicherungspflichten,

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

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

7. BAUZINS

- 7.1 Als jährlicher Bauzins wird der Betrag von **€ 90.000,00**, zahlbar

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

vereinbart.

Zusätzlich ist der Bauzins gemäß Punkt 7.3 zu bezahlen.

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

Der Bauzins unterliegt der Wertsicherung gemäß Punkt 7.7.

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

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

- 7.2 Die Vorschreibung des Bauzinses für den Zeitraum vom Vertragsabschluss bis zum nächsten Fälligkeitstermin erfolgt nach Abschluss des Baurechtsvertrages und ist binnen 14 Kalendertagen zur Zahlung fällig. Der Bauzins gemäß Punkt 7.1 wird bis zum Verrechnungsbeginn allenfalls bereits aufgrund der unter Punkt 7.7 vereinbarten Bestimmung wertgesichert. Der Bauzins ist von der Bauberechtigten zum Fälligkeitstag auf das vom Baurechtsgeber bekannt gegebene Konto zu entrichten.
- 7.3 Sollte auf der Baurechtsliegenschaft zusammen mehr als **2.004 m²** Nutzfläche, wie nachstehend definiert erzielt werden, so erhöht sich der Bauzins für jeden Quadratmeter über **2.004 m²** Nutzfläche um **€ 3,50** pro Quadratmeter Nutzfläche pro Monat, wertgesichert gemäß Punkt 7.7, zuzüglich allfälliger gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Parteien sind verpflichtet, einen Nachtrag zu diesem Vertrag abzuschließen, und den erhöhten Bauzins als Reallast im 1. Rang zu verbüchern. Die damit zusammenhängenden Kosten sind von der Bauberechtigten zu tragen. Sollte weniger als die oben angeführte Nutzfläche herauskommen, dann ist dennoch der gesamte Bauzins gemäß 7.1. zu leisten.
- 7.4 Dieser erhöhte Bauzins ist, auch rückwirkend, ab Fertigstellung des/der auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Gebäude(s) zu bezahlen (wobei es hierbei auf den jeweils früheren Zeitpunkt der (i) baulichen Fertigstellung, (ii) Erstattung der Fertigstellungsanzeige oder (iii) des Nutzungsbeginns ankommt). Im Falle von späteren Zubauten, und Änderungen des Baubestandes ist auch der Bauzins an die geänderten Nutzflächen entsprechend den obigen Ausführungen anzupassen.
- 7.5 Die Nutzfläche wird gemäß § 2 Absatz 7 WEG in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Nutzwertgutachtens geltenden Fassung, entsprechend jenem Nutzwertgutachten, das der Begründung von Wohnungseigentum zugrunde gelegt wird, berechnet.
- 7.6 Zum Zwecke der Berechnung des erhöhten Bauzinses nach Fertigstellung des/r auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Gebäude/s werden die in dem der Verbücherung des Wohnungseigentums iSd § 6a BauRG zugrunde gelegten Nutzwertgutachten ermittelten Nutzflächen herangezogen, wobei mindestens jedoch der wertgesicherte jährliche Bauzins gemäß Punkt 7.1., als für die Vertragsparteien verbindlich vereinbart gilt. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Kosten des Nutzwertgutachtens die Bauberechtigte trägt.

Der vereinbarte Bauzins und die Mahnspesen werden nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der an dessen Stelle tritt bzw. dem VPI 2015 am meisten entspricht. Der Bauzins und die Mahnspesen sind in Relation zum jeweils von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2015 zu bringen. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den **Monat August 2020 verlautbarte Indexzahl 108,00**. Für die Erstvorschreibung ist der Bauzins so wertzusichern, dass die für Februar oder August verlautbarte Indexzahl, wobei der Wert jenes Monats heranzuziehen ist, der näher vor dem Verrechnungsbeginn liegt, mit der Ausgangsbasis zu vergleichen ist. Für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Jänner ist die für August des jeweiligen Vorjahres verlautbarte Indexzahl und für die Berechnung der Folgevorschreibungen

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

- 7.7 Zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtungen der Bauberechtigten räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses gemäß Punkt 7.1 im wertgesicherten Ausmaß gemäß diesem Vertragspunkt zugunsten des Baurechtsgebers im 1. Rang ein, wobei die damit begründete dingliche Haftung der belasteten Baurechtseinlage neben der obligatorischen Verpflichtung die Bauberechtigte aufgrund dieses Baurechtsvertrages trifft.
- 7.8 Mit dem Abschluss dieses Baurechtsvertrages werden sämtliche allfällige vorherige Vereinbarungen zwischen Baurechtsgeber und Bauberechtigter über die Baurechtsliegenschaft aufgelöst.
- 7.9 Zahlungsverpflichtungen der Bauberechtigten aus Vorperioden werden durch diesen Baurechtsvertrag nicht berührt. Die Bauberechtigte verzichtet auf allfällige wie immer geartete Forderungen gegen den Baurechtsgeber aus Zeiträumen vor Abschluss dieses Baurechtsvertrages.
- 7.10 Die Bauberechtigte ermächtigt den Baurechtsgeber Zahlungen vom Konto der Bauberechtigten bei der **Bank: Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (IBAN AT37 3236 7000 1002 9031 BIC: RLNWATWW367)**, lautend auf **Stromboli Projektentwicklungs GmbH**, mittels SEPA-Firmenlastschrift einzuziehen. Zugleich weist die Bauberechtigte ihre **Bank Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen** an, die vom Baurechtsgeber auf das Konto der Bauberechtigten gezogenen SEPA-Firmenlastschriften einzulösen. Dieses SEPA-Firmenlastschriftmandat dient nur dem Einzug von SEPA-Firmenlastschriften, die auf Konten von Nichtverbrauchern gezogen sind.
- 7.11 Jeder Erwerber des Baurechts oder von Anteilen am Baurecht ist zur Erteilung einer SEPA-LASTSCHRIFT oder einer SEPA – Firmenlastschrift (je nachdem ob dieser Unternehmer ist, oder nicht) verpflichtet.
- 7.12 Die Bauberechtigte erklärt, auch nach Errichtung des Gebäudes auf der Baurechtsliegenschaft sämtliche Verpflichtungen und Lasten, die durch das Gebäude entstehen, selbst zu tragen und diesbezüglich den Baurechtsgeber schad- und klagslos zu halten.
- 7.13 Insoweit die mit dem Eigentum und der Gestattung der Verwendung der Baurechtsliegenschaft kraft Gesetz verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren und dergleichen nicht direkt zur Vorschreibung an die Bauberechtigte gelangen, wird der Baurechtsgeber diese Brutto-Beträge (sohin die Netto-Beträge zuzüglich allfälliger gesetzlicher Umsatzsteuer) auf Grund der ihm

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

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

8. BEDINGUNGEN FÜR VERKAUF UND VERMIETUNG

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

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

- 8.2 Bei jeder gänzlichen oder teilweisen Übertragung sind die folgenden Voraussetzungen von der Bauberechtigten zur erfüllen:

- (i) sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen der Bauberechtigten sind auf den/die Erwerber für die restliche Baurechtsdauer vollständig (mit der Verpflichtung zur

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

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

9. WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

10. RECHTSNACHFOLGE

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

11. AUFLÖSUNG DES BAURECHTSVERTRAGES

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

12. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG BAURECHT

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

- a) das Baurecht für die Zeit bis **31.12.2120** im Lastenblatt der Liegenschaft **EZ 1948** für die **Grundstücke Nr. 1066/427, Nr. 1066/428, Nr. 1066/453 und Nr. 1066/454, KG 01660**, und
- b) ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Baurecht an den Grundstücken **Nr. 1066/427, Nr. 1066/428, Nr. 1066/453 und Nr. 1066/454** je zugunsten der **Stromboli Projektentwicklungs GmbH, FN 552341t** einverleibt werde.

13. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG BAUZINS, INSTANDHALTUNG UND WIEDERAUFBAU

Die Bauberechtigte erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 1948, KG 01660

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

zugunsten des Baurechtsgebers einverleibt werde.

14. BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERTRAGES

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

15. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

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

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

16. AUSSCHLUSS DER VERTRAGSANFECHTUNG

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

17. NEBENABREDEN

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

18. KOSTEN

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

19. VOLLMACHT

- 19.1 Die Vertragsparteien (im Folgenden „**Vollmachtgeber**“ bezeichnet) erteilen **Rechtsanwältin Mag. Marlene Krüger, LL.M., geb.26.04.1984, Reisnerstraße 40/1, 1030 Wien** (im Folgenden „**Vollmachtnehmer**“ bezeichnet) Vollmacht, die Verbücherung dieses Vertrages vorzunehmen und die dafür erforderlichen Anträge zu stellen sowie zur Übernahme von Schriftstücken aller Art.
- 19.2 Vertragsparteien (im Folgenden „**Vollmachtgeber**“ bezeichnet) erteilen **Rechtsanwältin Mag. Marlene Krüger, LL.M., geb.26.04.1984, Reisnerstraße 40/1, 1030 Wien** (im Folgenden „**Vollmachtnehmer**“ bezeichnet) unwiderruflich Vollmacht, den gegenständlichen Vertrag vor-

zubereiten und nach allseitiger Unterfertigung grundbücherlich durchzuführen, allfällige weitere Erklärungen abzugeben, sofern diese durch eine künftige Rechtslage zugelassen und für die Vertragsteile günstig sind sowie allfällige Nachträge zu diesem Vertrag zu errichten – und zwar jeweils auch in beglaubigter Form – sofern dies zur parteiwillenkonformen Ergänzung dieses Vertrages bzw. zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig und zweckmäßig sind sowie zur Übernahme von Schriftstücken aller Art.

- 19.3 Die Vertragsparteien verpflichten sich, über Aufforderung unverzüglich alle Erklärungen abzugeben, die noch erforderlich sein sollten, damit dieser Vertrag im Grundbuch einverleibt werden kann.
- 19.4 Die Vertragsteile erklären, dass sie hiermit den Vollmachtnehmer ausdrücklich vom Verbot der Doppelvertretung entbinden.
- 19.5 Die gesamte vorstehende Bevollmächtigung erfolgt unwiderruflich und geht auf allfällige Rechtsnachfolger aller Vertragsparteien über, und gilt auch über den Tod des Bauberechtigten hinaus. Für den Fall der dauernden Verhinderung des Vollmachtnehmers gehen sämtliche Vollmachten auf einen einvernehmlich von den Vertragsparteien zu bestellenden Vollmachtnehmer oder auf einen von der Rechtsanwaltskammer Wien zwischenzeitig bestellten Stellvertreter (Rechtsanwalt) über.
- 19.6 Zustimmungserklärung gemäß EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in der jeweils geltenden Fassung:
- 22 Gemäß § 22 Datenschutzgesetz wird den Vollmachtgebern bekanntgegeben, dass ihre persönlichen Daten und Aufträge automationsunterstützt verarbeitet werden. Vollmachtgeber und Vollmachtnehmer nehmen zur Kenntnis, dass die persönlichen Daten der Vollmachtgeber zum Zwecke der Erstellung bzw. Aktualisierung durch den Vollmachtnehmer verarbeitet und gespeichert werden. Die Vollmachtgeber nehmen weiters zustimmend zur Kenntnis, dass diese von ihnen beigestellten Daten auch im Zuge des elektronischen Rechtsverkehrs an Gerichte, Behörden, korrespondierende Anwälte/innen, sowie zur Wahrung der Interessen der Vollmachtgeber an wen auch immer weitergegeben werden können. Diese Einwilligung kann jederzeit von den Vollmachtgebern dem Vollmachtnehmer gegenüber widerrufen werden, wobei dieser Widerruf schriftlich zu vermerken ist. Die Vollmachtgeber bestätigen, dass ihnen vom Vollmachtnehmer obige Bestimmungen eingehend erläutert wurden.

20. AUSFERTIGUNG

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

21. RECHTSWIRKSAMKEIT

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

22. VERARBEITUNG PERSONENBEZOGENER DATEN

- 22.1 Der Baurechtsgeber verarbeitet zur Verwaltung des Baurechtsverhältnisses personenbezogene Daten der Bauberechtigten (z.B. Name, Geburtsdatum, Kontaktdaten etc.) auf Grundlage des Art 6 Abs 1 lit b DSGVO. Bei der Verwaltung des Baurechtsverhältnisses wird der Baurechtsgeber regelmäßig durch die Hausverwaltung und EDV-Dienstleister unterstützt und verarbeiten diese sowie fallweise auch Professionisten, Makler, Notare, Rechtsanwälte, Behörden und Gerichte personenbezogene Daten der Bauberechtigten. Die personenbezogenen Daten werden grundsätzlich auf Dauer des Baurechtsverhältnisses, der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist bzw. auf die Dauer der möglichen Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Baurechtsverhältnis aufbewahrt und danach automatisiert gelöscht.
- 22.2 Der Bauberechtigte steht im Zusammenhang mit ihren personenbezogenen Daten das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit und Widerspruch (Art 15 bis 21 DSGVO) zu.

23. SONSTIGES

- 23.1 Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dem Baurechtsgeber jede Adress-, E-Mail- und Telefonnummernänderung oder einen Wechsel des Bauberechtigten unverzüglich bekannt zu geben. Der Bauberechtigte wird empfohlen, dem Baurechtsgeber Änderungen der Kontaktdaten bekannt zu geben. Solange dem Baurechtsgeber nicht schriftlich eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse der Bauberechtigten gemäß Deckblatt mit der Wirkung, dass sie dem Bauberechtigten als zugekommen gelten.
- 23.2 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.
- 23.3 Zusätze oder Erklärungen der Bauberechtigten auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Baurechtsgebers. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher vom Baurechtsgeber auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Die Bauberechtigte erklärt ausdrücklich, sich nicht auf die stillschweigende Zustimmung des Baurechtsgebers zu derartigen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.
- 23.4 Liste der Anlagen:

Anlage 1.3 - Plan Baulichkeit

Anlage 9.1 - Tabelle der Baurechtswohnungseigentümer

Diese Anlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Baurechtsvertrages.

....., am 29.06.2021

Mildor Euv

Bauberechtigte
Stromboli Projektentwicklungs GmbH, FN 552341t

Klosterneuburg, am 21. Juli 2021

+ *Dr. Helmut G. F.*

Dr. Walter H. Lenz



STIFT KLOSTERNEUBURG
Stiftsplatz 1, A-3400 Klosterneuburg



[illegible]



Dipl.-Ing.
Martin Buschina

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgebiet Bauwesen

A-1190 Wien, Muthgasse 109

SV Arthold/2025

27.09.2025

Auftragsgegenstand:

Liegenschaft

EZ 1948

KG Kagran

1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 51

1. Allgemeines - Aufgabenstellung

Der Verfasser erhielt mit 24.04.2025 den Auftrag zur Erstellung eines Befundes und Gutachtens zu folgenden Fragestellungen:

- Abbruchkosten zur Baureifmachung
- Prüfung der baurechtlichen und baulichen Umsetzbarkeit des bewilligten Neubauprojektes
- Maßnahmen in Verbindung mit den Auflagen aus dem Wiener Baumschutzgesetz i.d.g.F. für die Neubebauung

2. Grundlagen

- Einladung zur Erstellung vom 24.04.2025
- Befundaufnahme auf der Liegenschaft am 09.05.2025
- Unterlagen aus der Einsichtnahme in den Bauakt und dem Überwachungsakt bei der MA37/Baupolizei des SV Dr. Arthold vom April 2025
- Angebot zu Leistungen betreff des Abbruchs und der Entsorgung der Tiefbau Burger GmbH vom 08.07.2025

3. Befund und Gutachten

3.1 Liegenschaft

Die Liegenschaft erstreckt sich als „durchgestecktes“ Grundstück von der Erzherzog Karl Straße bis zum Rohrweg.

Der Gebäudebestand auf der Liegenschaft besteht aus einem Nebengebäude sowie anteiligen befestigten Außenanlagen.

Der Baumbestand auf der Liegenschaft ist alt und teilweise in schlechtem Wuchsstand.

3.2 Abbruchkosten:

Für die Ermittlung der Abbruchkosten wurde mit einem Unternehmen aus dem einschlägigen Fachbereich (Tiefbau Burger GmbH) eine gemeinsame Erörterung wie auch Begehung durchgeführt. Auf Basis der Planunterlagen konnten Massen ermittelt werden.

Mit 08.07.2025 wurde ein Angebot betreff der Abbrucharbeiten übermittelt, das auch jene für die ONr. 49 beinhaltet. Das Angebot ist aber getrennt nach Liegenschaften auch mit gesondert angeführten anteiligen Baustellengemeinkosten bewertet.

Anteilig sind aus dem Angebot die Abbruch- und Entsorgungskosten für eine Freistellung der Liegenschaft vom Gebäudebestand, den augenscheinlich feststellbaren unterirdischen Bauteilen und Einbauten sowie den befestigten Außenflächen Kosten in der Höhe von **EUR 29.579,-**

netto zuzügl. gesetzl. USt. festzustellen.

Die im Angebot festgehaltenen Preisbilder entsprechen dem derzeit marktüblichen Rahmen zum Stichtag und sind in einer Verhandlungsbreite von ca. 5% im Vergabefall zu werten.

Hinweise auf nicht berücksichtigte Kontaminationen sind auch hier zu beachten.
Diesbezügliche Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Kosten für die Entrümpelung des Bestandes sind im oben angeführten Kostenrahmen enthalten.

Ebenso ist eine Baustellenabsicherung und Erhaltung des Zaunes berücksichtigt.

Jegliche Kosten aus dem Titel der Rodung des Baumbestandes oder sonstigen Bewuchses sind nicht enthalten.

3.3 Bebaubarkeit und Beurteilung des vorliegenden Projektes:

Die Liegenschaft ist nach dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan i.d.g.F. mit dem Plandokument Nr. 7313 vom 13.10.2000 mit folgender Bebauungsmöglichkeit festgelegt:

Straßenseitig zur Erzherzog Karlstraße 5m hinter der Baulinie / Grundgrenze mit einer Trakttiefe von 15 m in der Bauklasse GBII g (Gemischtes Baugebiet Bauklasse II in geschlossener Bauweise). Der Rest der Liegenschaft ist mit einer Bebauungsmöglichkeit GBI ogk (Gemischtes Baugebiet in der Bauklasse I in offener oder gekuppelter Bauweise) unter Berücksichtigung der BB₂ (Besondere Bestimmung 2), die lt. Plandokument folgende Einschränkung darstellt:

„Auf den mit BB₂ bezeichneten Flächen darf je Bauplatz nur ein Hauptgebäude mit einer bebauten Grundfläche von maximal 250 m² errichtet werden.“

Das aus dem Überwachungsakt vorliegende Projekt zur Neubebauung nach Abbruch der Bestandsgebäude auf gegenständlicher Liegenschaft ist mit Bescheid datiert vom 09.03.2022 bewilligt.

Es ist damit die Errichtung zweier Wohnhäuser mit insgesamt 45 Wohnungen und 23 Kfz-Stellplätzen (Pflichtstellplätze) in einer Tiefgarage bewilligt.

Die Bebauung folgt den Möglichkeiten aus dem zuvor genannten Plandokument 7313 des FWBP und nützt dabei sowohl die Möglichkeiten der oberirdischen als auch der unterirdischen Bebauung in vollem Umfang aus.

Auch alle aus der Wiener Bauordnung anzuwendenden Maßgaben hinsichtlich der Möglichkeit zur Schaffung von Gebäudekubatur in Ausnützung möglicher dachaufbauten sowie Kubaturen (Erker) und Freiflächen (Balkone) auch außerhalb der Baufluchtlinien (§§81, 83, 84) werden vollständig berücksichtigt und bestmöglich ausgenützt.

Die Liegenschaft wird durch ein Untergeschoß zur Unterbringung von Einlagerungsräumen, Fahrradräumen, Technikräumen und der Tiefgarage vollständig unterbaut.

Zur Herstellung des Untergeschosses bis an die Grundgrenzen reichend wird eine Baugrubensicherung mittels aufgelöster Bohrpfahlwand planlich dargestellt und beschrieben.

Der barrierefreie Zugang und die Aufschließung beider Wohnhäuser erfolgt über die Erzherzog-Karl-Straße, ebenso die Zufahrt zur Tiefgarage. Ein weiterer Zu- und Abgang am Rohrweg ist vorgesehen jedoch nicht barrierefrei erschlossen.

Die Herstellung des Gehsteiges an der Front Rohrweg ist per Bescheid gestundet.

Die in den Wohnhäusern untergebrachten Wohnungen entsprechen in Größe, Zuschnitt und Ausrichtung sowie der Zuteilung von direkt zugänglichen Freiflächen einer marktkonformen Auslegung und der urbanen Lage entsprechend.

Zu beachten ist bei gegenständlichem Projekt der einzuhaltende Fristenlauf in der Umsetzung der baurechtlichen Bewilligung.

Der Baubeginn hat spätestens 4 Jahre nach Rechtskraft des Bescheides zu erfolgen. Ausgehend vom Ausstellungsdatum mit 08.03.2022 und dem Post- und Fristenlauf ist somit der 10. April 2026 als letztmöglicher Stichtag für den Baubeginn zu sehen.

Bei Nichtnutzung erlischt die Bewilligung ohne der Möglichkeit einer Fristerstreckung. Vier Jahre nach tatsächlich erfolgtem Baubeginn ist das Bauvorhaben zu vollenden und mit einer Fertigstellungsanzeige abzuschließen.

Aus dem vorliegenden bewilligten Projekt sind folgende Kennwerte feststellbar:

Wohnungsanzahl 45

Erzielbare Wohnnutzfläche nach BO für Wien 2.350 m²

Freiflächen verwertbar (Balkone/Terrassen) 455 m²

Terrassen & Gartenflächen im Erdgeschoss 460 m²

Kfz-Stellplätze 23

3.4 Maßnahmen in Verbindung mit dem Wiener Baumschutzgesetz (W-BSG):

Die unten beschriebenen Maßnahmen sind, wie auch der Abbruch, in den Kostenbereich der Baureifmachung des Grundstückes einzuordnen. (Kostenbereich 1 lt. ÖNORM B1801)

Unter das W-BSG fallen jedenfalls alle Bäume mit einem Stammumfang >40cm gemessen in einer Höhe von 1m Höhe über dem angrenzenden Terrain. Davon ausgenommen sind Obst- und Nutzbäume.

Alle kleinwüchsigeren Pflanzen können bewilligungsfrei und ohne Ersatz gerodet werden. Es gelten auch für Heckenpflanzen die oben angeführten Maßbestimmungen.

Der Baumbestand auf der Liegenschaft ist alt und teilweise in schlechtem Wuchsstand. Abgesehen von durchzuführenden pflegerischen Maßnahmen (Kronenschnitt, Pflegerückschnitte, etc.) ist eine Beurteilung durch eine einschlägige Fachkraft besonders hinsichtlich der Ziffer 1 und 3 lt. W-BSG im Hinblick auf altersmäßige oder wuchsbedingte Entfernungsnotwendigkeiten sowie im Sinne der von Ihnen ausgehenden Gefährdung vorzunehmen. Hierbei ist zu beachten, dass zu entfernende Bäume im Ersatzausmaß von 1:1 auf der Liegenschaft neu zu pflanzen sind.

Für Entfernungen nach Ziffer 2 (Entfernung zur Erhaltung des sonstigen stockenden hochwertigen Bestandes) gilt gleiches.

Entfernungen nach Ziffer 4 (für neu zu errichtenden Gebäudebestand und Nebenanlagen) ist vorab eine Baubewilligung zu erwirken. In Abhängigkeit der Bebauung ist die Notwendigkeit zur Fällung des stockenden Bestandes festzustellen. Die Ersatzpflanzungen werden in diesem Fall in Abhängigkeit des Stammumfanges der zu fällenden Baumstruktur gemessen in 1 m Höhe mit einem Teiler von 15cm / pro Ersatzpflanzung festgestellt. Pflanzungen die nicht auf der Liegenschaft oder auf einer in unmittelbarer Nähe gesetzt werden können sind mit einer Ersatzabgabe von EUR 5.000,- / Ersatzpflanzung abzulösen.

Gemäß vorliegendem und bewilligtem Projekt sind alle Bäume auf der Liegenschaft zu entfernen um eine vollflächige Unterbauung zu ermöglichen. Eine genaue Beurteilung zum Zustand des stockenden Baumbewuchses und daraus resultierender Auflagen aus dem W-BSG ist erst nach Einreichung beim zuständigen MBA (22. Bezirk) und Abstimmung mit den Amtssachverständigen der MA42 (Stadtgartenamt) möglich. Nach überschlägiger Einschätzung sind zumindest 22 Bäume als unter das Baumschutzgesetz fallend zu deklarieren. Selbst im Falle alle betroffenen Bäume im Rahmen der Ziffern 1 und 3 entfernt werden können, ist jedenfalls die gleiche Anzahl an Ersatzpflanzungen auf der Liegenschaft zu setzen. Dies ist im derzeitigen baubewilligten Projekt nicht dargestellt und wäre separat durch das MBA zu bewilligen. Als Hinweis ist jedoch die lt. Planung dargestellte geringe vergetationsfähige Überschüttungshöhe über der unterirdischen Garage, die für die ordnungsgemäße Pflanzung und Anwurzelung von Ersatzbäumen als zu gering zu beurteilen ist.

Ersatzraum für die Pflanzungen sind entweder im direkten Umfeld zu schaffen oder entsprechende Ablösen an die Stadt Wien abzuführen.

In der Annahme eines solchen Kostenrahmens zur Schaffung von Ersatzpflanzungen oder auch Ablösen in Abhängigkeit der noch zu ermittelnden Anzahl von Pflanzungen sind **zumindest EUR 90.000,-** anzusetzen.

Dies berücksichtigt die mögliche Pflanzung von zumindest 6 Ersatzbäumen im Vorgarten an der Front Rohrweg und der Ablöse von 16 Ersatzbäumen.

Im Falle einige der Bestandsbäume unter Anwendung der Ziffer 4 W-BSG zu sehen sind, kann sich diese Summe auf Grund der zusätzlichen Ersatzpflanzungen deutlich erhöhen.

Der Hinweis auf die Bedachtnahme betroffener Bäume auf Nachbarliegenschaften wurde bereits im Abschnitt 3.1.3 gegeben und darauf eingegangen.

Auch daraus kann zusätzlicher Aufwand und Kosten für das Projekt entstehen.

3.5 Baukosten zur Herstellung einer Bebauung gemäß Abschnitt 3.3:

Die Baukosten werden an Hand der ermittelten Flächen und Kubaturen festgelegt.

Die Herleitung erfolgt in Anlehnung an die ÖNORM B1801 für folgende Kostenbereiche:

- 1 – Baureifmachung / Aufschließung
- 2 – Rohbau
- 3 – Technik
- 4 – Ausbau
- 6 – Außenanlagen
- 7 – Honorarkosten
- 8 – Projektnebenkosten

Die Kostengruppe / 0 – Grundstückskosten und Kostengruppe 9 / Reserven werden hierbei nicht berücksichtigt.

In Erarbeitung dieser Kostenschätzung ergeben sich folgende Kennwerte:

Bauwerkskosten (Bereiche 2 – 4)	EUR 6.198.950,-
Baukosten (Bereich 1 – 6)	EUR 6.523.950,-
Errichtungskosten (Bereich 1 – 9)	EUR 7.512.742,-
Jeweils netto zuzügl. gesetzl. USt.	

Eine detaillierte Aufschlüsselung ist der Anlage 1 zu entnehmen:

3.6 Zeitliche Komponente zur Realisierung

Wie bereits in Abschnitt 3.3 erläutert ist der letztmögliche Stichtag zur Setzung eines Baubeginns der 26.04.2026. (Vierjahresfrist nach Erteilung der Baubewilligung).

Für eine realistische Vorbereitungszeit für das Setzen eines Baubeginns ist mit einem Vorlauf von zumindest 3 Monaten für die bauliche Vorbereitungsphase der Ausführungsplanung, der Angebotseinholung bzw. Ausschreibung und der Bewilligungen für Straßenbenützung bei der MA46 zu rechnen.

Für die Festlegung und Bescheiderwirkung für die Maßnahmen nach dem W-BSG ist dieser Vorlauf aus Erfahrungswerten mindestens ebenso lange zu werten.

Reserven von zumindest 1 Monat sind hierbei zweckmäßiger Weise einzukalkulieren.

Ein Baubeginn in Q1/2026 ist im Ansatz realistisch und deckt sich mit dem Erfordernis aus Abs.1.

Die reine Bauzeit ist mit 20 Monaten zu bewerten. Ein Nachlauf zur Mängelfreistellung bis zur Übergabereife mit nochmals 2 Monaten.

Die Bezugsfertigstellung ist sohin mit 22 Monaten ab dem tatsächlichen Baubeginn gegeben.

4. Zusammenfassung

Bezugnehmend auf den Auftragsgegenstand des vorliegenden Gutachtens und den Ausarbeitungen in den Abschnitten Befund und Gutachtens ist festzustellen:

Die **Abbruchkosten** betragen auf der Preisbasis Mai 2025 für das Objekt

Erzherzog-Karl-Straße 51 **netto EUR 29.579,-**
zuzügl. 20% USt.

Die **Errichtungskosten** für eine Bebauung (Projekt) in Ausnützung der baurechtlichen Möglichkeiten betragen auf der Preisbasis Mai 2025 für das Objekt

Erzherzog Karl Straße 51 **netto EUR 7.512.742,-**
zuzügl. 20% USt.

Die **Bebauungsmöglichkeiten** und die Projektbeurteilung ist den jeweiligen Abschnitten zu entnehmen, ebenso die Ausführung zu der **Einflußnahme des Wiener Baumschutzgesetzes (W-BSG)** auf die Umsetzung und daraus resultierende Kosten.

Wien, am 27.09.2025



Dipl.-Ing. Martin Buschina

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachbereich Bauwesen



Anlage 1 – Kostenschätzung / Errichtungskosten:

1220 WIEN, ERHERZOG KARLSTRASSE 51 KOSTENBEREICHE 0 - 9		KOSTENSCHÄTZUNG		ANMERKUNGEN
	Auftragnehmer		budgetiert Abweichung	
0 GRUND		n.a.		
Kaufpreis Liegenschaft			€ 0,00	
Grundsteuer		3,50%	€ 0,00	
Eintragungsgebühr		1,00%	€ 0,00	
Vertragserrichtung		2,00%	€ 0,00	
Makler		3,00%		
Sonstiges		0,50%		
		Σ KB 0 - GRUND	€ 0,00	
1 BAUREIFMACHUNG - AUFSCHLIESSUNG			€ 0,00	
Anschlußgebühren			€ 55 000,00	
Kanal, Belüftung, Minierung		enthalten		
Wasser		enthalten		
Strom		enthalten		
Telefon/Internet		enthalten		
Kosten Rodung / Baumentfernung			€ 20 000,00	
Baureifmachung, ABBRUCH		nicht berücksichtigt		
Ablasterbeseitigung (Kontamination)				
		Σ KB 1 - AUFSCHLIESSUNG	€ 75 000,00	
2 BAUWERK ROHBAU + AUSSENHAUT			€ 0,00	
SPEZIALGRÜNDUNG / BAUGRUBENSICHERUNG		1 PA	€ 60 000,00	
ARBEITEN BAUWERKE		1 PA	€ 3 376 422,50	
		Σ KB 2 - BWK ROHBAU	€ 3 436 422,50	
3 BAUWERK TECHNIK			€ 0,00	
ARBEITEN TGA		1 PA	€ 1 350 549,00	
FÖRDETECHNIK		enthalten		
ELEKTRO		enthalten		
HEIZUNG - SANITÄR		enthalten		
LÜFTUNG / KÜHLUNG		enthalten		
SANITÄREINRICHTUNG		enthalten		
ALTERNATIVENERGIE		enthalten		
		Σ KB 3 - BWK TECHNIK	€ 1 350 549,00	
4 BAUWERK AUSBAU			€ 0,00	
INNENAUSBAU GESAMT			€ 1 411 958,50	
		Σ KB 4 - BWK AUSBAU	€ 1 411 958,50	
5 EINRICHTUNG			€ 0,00	
KÜCHE - Geräte	nur bei Vermietung	nicht berücksichtigt		
KÜCHE-Tücher	nur bei Vermietung	nicht berücksichtigt		
LEITSYSTEME		1 PA	€ 50 000,00	
		Σ KB 5 - EINRICHTUNG	€ 50 000,00	
6 AUSSENANLAGEN			€ 0,00	
DURCHWEGUNG		1 PA	€ 50 000,00	
GEHSTEGE		1 PA	€ 15 000,00	
GARTENBAU		1 PA	€ 25 000,00	
EINFRIEDUNGEN		1 PA	€ 20 000,00	
ERSATZPFLANZUNGEN		1 PA	€ 90 000,00	
		Σ KB 6 - AUSSENANLAGEN	€ 200 000,00	
7 HONORARE			€ 0,00	
VORUNTERSUCHUNGEN, ANALYSEN		1 PA		
PLANUNG (GP) / PHASE 1 / BEWILLIGUNG		1 PA	€ 2 421,00	
PLANUNG (GP) / PHASE 2 / VERGABE / AUSFÜHRUNGSPLANUNG		1 PA	€ 503 018,10	
PLANUNG (GP) / PHASE 3 / AUSFÜHRUNGSPLANUNG		1 PA	€ 154 774,80	
BAUTRÄGER PROJEKTLEITUNG		1 PA	€ 163 088,75	
PROJEKTSTEUERUNG		1 PA	€ 130 479,00	
GUTACHTEN SONDER (Schall, Verkehr)	Budget	1 PA	€ 10 000,00	
UNTERSUCHUNGEN, ANALYSEN (Boden)	Budget	1 PA	€ 12 000,00	
BAUTRÄGER VERMARKTUNG		nicht berücksichtigt		
		Σ KB 7 - HONORARE	€ 975 791,65	
8 NEBENKOSTEN			€ 0,00	
Gebühren		1 PA	€ 4 000,00	
Versicherung		1 PA	€ 9 000,00	
		Σ KB 8 - NEBENKOSTEN	€ 13 000,00	
9 RESERVEN			€ 0,00	
zur Abdeckung von Risiken, Sonderwünschen, Mehrungen		nicht berücksichtigt		
		Σ KB 9 - RESERVEN	€ 0,00	
		Σ 2-4 "BAUWERKSKOSTEN"	€ 6 138 950	
		Σ 1-6 "BAUKOSTEN"	€ 6 523 950	
		Σ 1-9 "ERRICHTUNGSKOSTEN"	€ 7 512 742	
		Σ 0-9 "GESAMTKOSTEN"	€ 7 512 742	

1220 WIEN, ERHERZOG KARL STRASSE 51

SV ARTHOLD/2025

Anlage 2 – Angebot anteilig / Tiefbau Burger GmbH:

IBURGERDie Kraft aus dem
Waldviertel

Krems an der Donau, am 08.07.2025

Angebot

Projektnummer 80677
 Projektbezeichnung Buschina_Abbruch_Erzherzog_Karl_Str_49+51_1220_Wien
 Preisbasis: 01.07.2025

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage unterbreiten wir Ihnen folgendes Angebot unter Beachtung unserer umseitig genannten Konditionen.

Wir hoffen unser Angebot entspricht Ihren Vorstellungen und würden uns freuen, wenn wir in Zukunft für Sie tätig sein dürfen.

Für eventuelle Rückfragen zu Ihrem Angebot stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Ing. Mario Bauer +43 (0)664 60 66 11 34

Angebotssumme netto	168 242,50 €
20,00 % Umsatzsteuer	33 648,50 €
Angebotssumme brutto	201 891,00 €



Tiefbau Burger GmbH

IB

DIPL.-ING. MARTIN BUSCHINA
 1190 WIEN, Muthgasse 109

Seite 11/12

1220 WIEN, ERHERZOG KARL STRASSE 51

SV ARTHOLD/2025

02	Erzherzog-Karl-Straße 51, 1220 Wien		
02.01	Baustellengemeinkosten		
02.01.01			
02.01.01.A	Einr./Vorh./Räumen Baustelle Abbrucharb.	1,00 PA	
	Antransport und Abtransport des zur Leistungsdurchführung erforderlichen Personal/Material und Gerät inkl. Vorhaltekosten für den eigenen Baubetrieb auf Abbruchdauer		
02.01.01.B	Bauzaun	120,00 m	
	Bauzaun nach WAHL des Auftragnehmers, Zaunhöhe 1,5 bis 2,5 m über Terrain, einschließlich Türen und Tore. Grundstücksumschließend, Abgrenzung zur Verkehrsfläche		
02.01.01.C	Bauzaun vorhalten	360,00 VE	
	Vorhalten ohne Unterschied, ob Baubetriebszeit oder Stillliegezeit. Abgerechnet wird in Verrechnungseinheiten (VE = m x Wochen).		
02.01.01.D	§ 90 Verkehrsverhandlungen	1,00 PA	
	Abwicklung der Verkehrsverhandlung für erforderliche Verkehrsmaßnahmen. Angabe der Gebrauchsabgabe nur für die Dauer der eigenen Leistungen. Aufstellen der vorgeschriebenen Verkehrszeichen.		
02.01	Baustellengemeinkosten		3 658,00
02.02	Nebengebäude		
02.02.01			
02.02.01.A	Entrümpelung, Sammeln / Fördern Sperrmüll	1,00 ST	
	Abtrag, Aufnehmen von Restbeständen des Inventars, Möblierung, sonstigem Sperrmüll aus den Abbruchbereichen inkl. Fördern und Laden in Container (24m3 - 30m3) inkl. Entsorgung auf Entsorgungslösung des Auftragnehmers (excl. gefährl. Abfall) Abgerechnet wird nach tatsächlichem Aufwand - Verrechnet wird die Anzahl der Container (Lieferscheinnachweis/Wiegeaufzeichnungen Deponie)		
02.02.01.B	Abbruch Wohn- & Nebengebäude	1,00 PA	
	inkl. Entsorgen der anfallenden Abbruchmaterialien bis Baurestmasse.		
	Baubeschreibung:		
	Tiefbau Burger Ges.m.b.H. Lerchenfelderstraße 7a 3500 Krems ÖSTERREICH		
		BURGER	Die Kraft aus dem Waldviertel
Pos. Nr.	Stichwort	Menge Einheit	Positionspreis
	Abbruch des bestehenden Wohn- & Nebengebäudes Grundfläche ca. 85 m2, bestehend aus EG bis Abbruch Fundament Unterkante inkl. Herstellung Grobplanum nach Abbruch		
	inkl. Laden und Verfuhr, Verwertung/Entsorgung des anfallenden Abbruchmaterials auf eine Deponie des Auftragnehmers (Baurestmassendeponie). Höherwertige Entsorgungsleistungen als Baurestmassen sind in diesem Angebot nicht berücksichtigt inkl. Böschungen der entstandenen Baugrube		
	Es sind keine gefährlichen bzw. kontaminierten Materialien im Angebotspreis enthalten. Sollten solche zum Vorschein kommen, so müssen diese separat entsorgt werden. Diese Leistungen bedürfen einer gesonderten Preisvereinbarung.		
02.02	Nebengebäude		13 450,00
02.03	Außenanlagen		
02.03.01			
02.03.01.A	Entrümpelung, Sammeln / Fördern Sperrmüll	3,00 ST	
	Abtrag, Aufnehmen von Restbeständen des Inventars, Möblierung, sonstigem Sperrmüll aus den Abbruchbereichen inkl. Fördern und Laden in Container (24m3 - 30m3) inkl. Entsorgung auf Entsorgungslösung des Auftragnehmers (excl. gefährl. Abfall) Abgerechnet wird nach tatsächlichem Aufwand - Verrechnet wird die Anzahl der Container (Lieferscheinnachweis/Wiegeaufzeichnungen Deponie)		
02.03.01.B	Abbruch Einfriedung / Zaun	120,00 m	
	Abbruch von Zaun samt Betonsockel Abbruch bis Fundamentunterkante		
02.03.01.C	Abbruch befestigte Außenanlagen	150,00 m2	
	Abbrechen der befestigten Außenanlagen (Pflasterplatten, Beton, Asphalt, Stiegen, udgl.) bis zu einer Dicke von 15cm inkl. Entsorgung des Abbruchmaterials inkl. Abbruch von Schächten und Auffüllungen mit anstehendem Material		
02.03.01.D	Füllen+Wurzelstock entf. 30-100cm	23,00 ST	
02.03.01.E	Füllen+Wurzelstock entf. 100-200cm	4,00 ST	
02.03.01.F	Flächige Rodung	1 370,00 m2	
02.03	Außenanlagen		12 571,00
02	Erzherzog-Karl-Straße 51, 1220 Wien		29 679,00



DIPL.-ING. MARTIN BUSCHINA
1190 WIEN, Muthgasse 109

Seite 12/12













