

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Floridsdorf

Gerichtsgasse 6

1211 Wien

Wien, 22.07.2025

25079-1210

GZ 88 E 41/24s

BEWERTUNGSGUTACHTEN

BEBAUBARE LIEGENSCHAFT - BAURECHT



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft
(Baurecht bis 30.06.2122 an EZ 480)**

Grundbuch: 01605 Floridsdorf
Einlagezahl: 665 - Baurecht an EZ 480
Bezirksgericht: Floridsdorf
Adresse: 1210 Wien
Pichelwangergasse 5A

INHALTSVERZEICHNIS

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

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Pläne
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Baurechtsvertrag

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	BEBAUBARE LIEGENSCHAFT - BAURECHT Grundbuch 01605 Floridsdorf EZ 665 - Baurecht an EZ 480 1210 Wien, Pichelwangergasse 5A
Auftraggeber	Bezirksgericht Floridsdorf 1211 Wien, Gerichtsgasse 6 in der Exekutionssache GZ 88 E 41/24s des Bezirksgerichtes Floridsdorf betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 01605 Floridsdorf EZ 665 - Baurecht an EZ 480 1210 Wien, Pichelwangergasse 5A Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	01.07.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	01.07.2025
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszüge vom:	17.06.2025
Besichtigung vom:	01.07.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 17.06.2025 und am 06.07.2025 Erhebung MA 37/21. Bezirk am 20.06.2025 Abfrage MA06 (Abgaben) am 01.07.2025 Abfrage Immobilienverwaltung Chorherrenstift Klosterneuburg am 01.07.2025 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 08.07.2025 Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 08.07.2025 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Bescheid Mag.Abt. 64-1906/48 vom 24.11.1948
Bescheid Baubewilligung für eine Einfamilienhaus
MA 37/21 - Fl. 480/1/73 vom 25.10.1973
Auswechslungsplan zum Umbau eines Einfamilienhauses vom Mai 1982
Bescheid 1. Planwechsel Kleinhaus
MA 37/21 - Floridsdorf 480/1/82 vom 15.06.1983
Ausführungsplan Einfamilienhaus vom Mai 1991
Bescheid Benützungsbewilligung Kleinhaus
MA 37/21 - Floridsdorf 480/6524/88 vom 12.07.1991
Bescheid Bewilligung Gehsteigauf- und -überfahrt
MA 28-G-11128/01 vom 28.05.2001
Bescheid Konstatierung Gehsteig, MA 28-G-4828/03 vom 26.03.2003
Bescheid Gehsteigübernahme, MA 28-G-1.077/06 vom 21.04.2006
Aktenvermerk Auflassung Ölfeuerungsanlage
MA 37-BB/793897-2023 vom 26.07.2023

Baurechtsvertrag vom 07.11.2022

Schreiben MA06 (Abgaben) vom 09.07.2025
Schreiben Immobilienverwaltung Chorherrenstift vom 04.07.2025
Kontoauszug 2025 Stift Klosterneuburg

BEFUND

Grundbuchsauszug - Baurechtseinlage

KATASTRALGEMEINDE 01605 Floridsdorf
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 665

Letzte TZ 375/2025
***** A1 *****
***** A2 *****
1 a 562/2023 Baurecht bis 2122-06-30 an EZ 480
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1

a 562/2023 Baurechtsvertrag 2022-11-07 Baurecht
***** C *****
1 a 562/2023
REALLAST zur Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen
Baurechtszinses von EUR 32.416,80 gem Pkt 7.1.
Baurechtsvertrag 2022-11-07
für Chorherrenstift Klosterneuburg
2 a 562/2023
REALLAST zur Verpflichtung der Erhaltung und Wiederaufbau
gem Pkt 4.2. Baurechtsvertrag 2022-11-07
für Chorherrenstift Klosterneuburg
I M R A N G N A C H C L N R 1
3 a 1086/2023 Pfandurkunde 2022-06-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
b 375/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 25 Cg 3/15v)
4 a 4135/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 19.788,81 samt 9,2 % Z über
dem Basiszinssatz seit 2024-07-06, Kosten EUR 1.515,84 samt
4 % Z seit 2024-08-16, Kosten EUR 943,84 für
Chorherrenstift Klosterneuburg (88 E 41/24s)
5 a 16/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 38.433,66 samt 9,2 % Z über
dem Basiszinssatz aus EUR 19.001,41 ab 2023-07-06 und aus
EUR 19.432,25 ab 2024-01-06, Kosten EUR 2.759,12 samt 4 % Z
seit 2024-04-29, Kosten EUR 1.519,04 für Chorherrenstift
Klosterneuburg (88 E 41/24s - 88 E 1/25k)

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

Grundbuchsauszug - Stammeinlage

KATASTRALGEMEINDE 01605 Floridsdorf
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 480

Letzte TZ 562/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
488/70	GST-Fläche	938	
	Bauf.(10)	289	
	Gärten(10)	649	Pichelwangergasse 5A

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 239/1949 Bauplatz (auf) Gst 488/70

6 a 562/2023 Stammeinlage der Baurechtseinlage EZ 665

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Chorherrenstift Klosterneuburg

ADR: Stiftspl. 1 3400

a 22/1947 Bescheid 1946-11-23 Eigentumsrecht

b 239/1949 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12

***** C *****

1 a 562/2023

BAURECHT bis 2122-06-30 für Baurechts-EZ 665

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

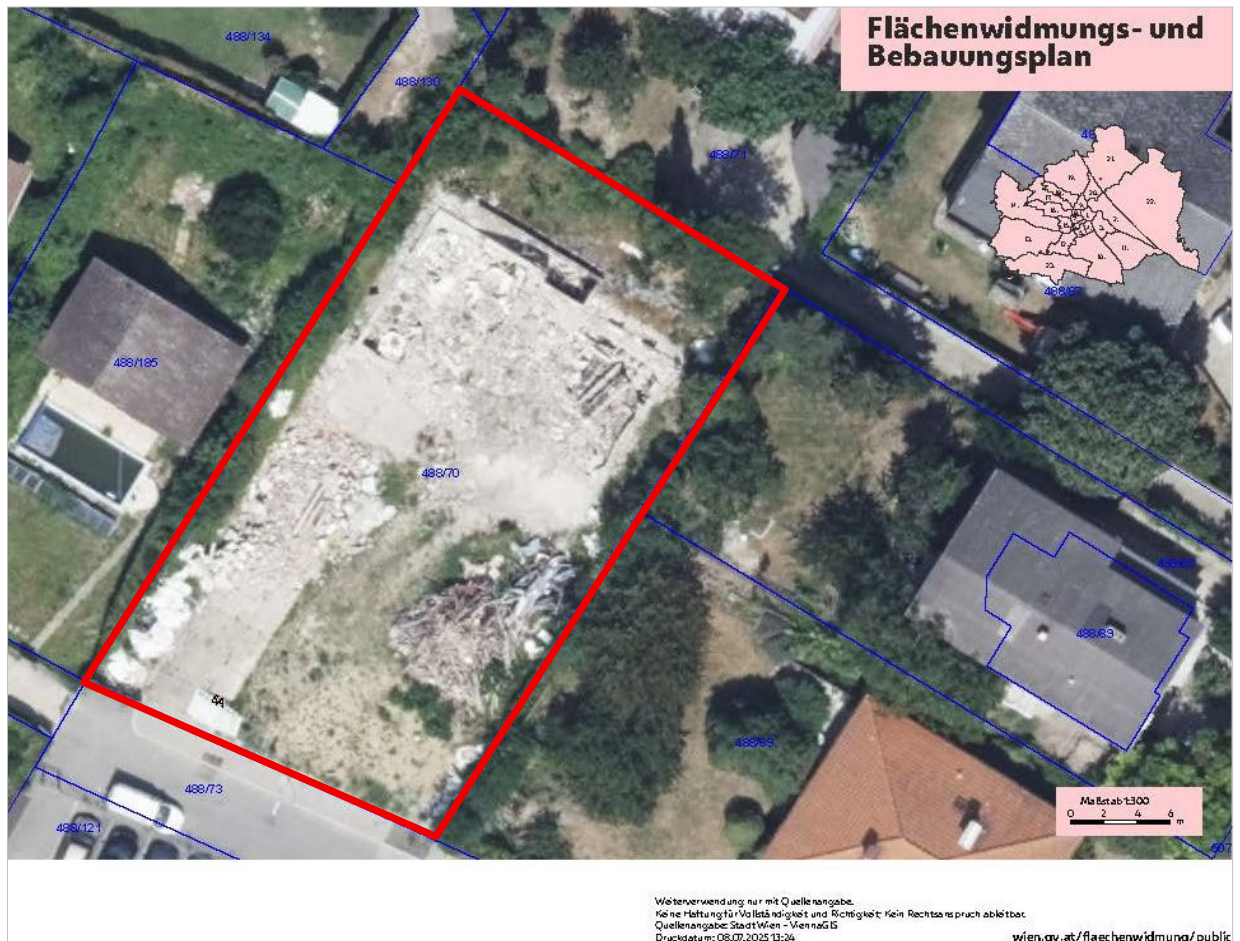
BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Beschreibung, Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft EZ 665 - Baurecht an EZ 480 (Grundstück Nr. 488/70) grenzt südseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 23m an die Pichelwangergasse, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 41m. Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Das Grundstück ist unbebaut und teilweise mit Wildwuchs bewachsen. Es befindet sich Bauschutt (Reste vom Abbruch des ehemaligen Einfamilienhauses) auf dem Grundstück.

Die ursprünglichen Baulichkeiten (Einfamilienhaus - Superädifikat) wurden bereits entfernt.



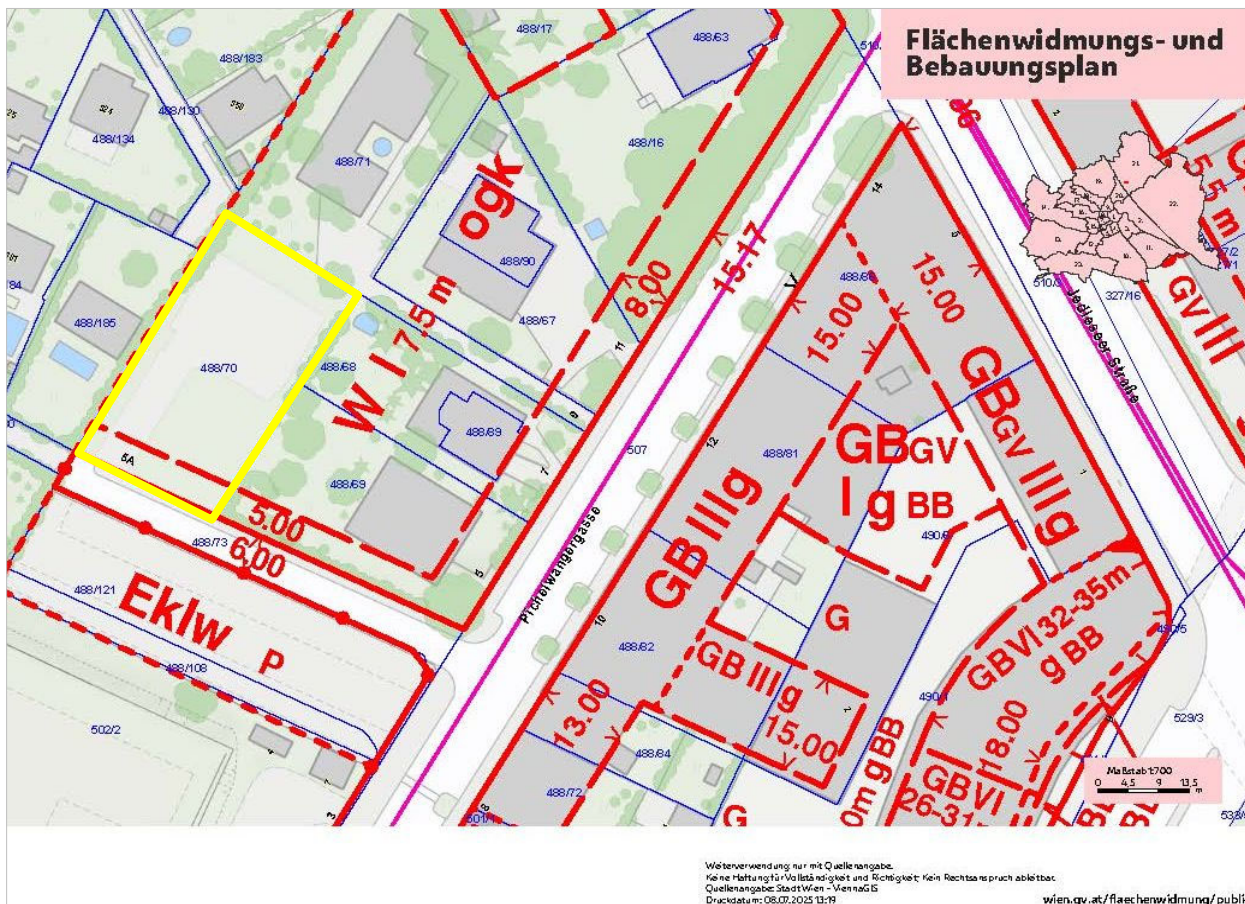
Größe der Liegenschaften

Grundstücksfläche	EZ 665 (Baurechtseinlage) - Baurecht an EZ 480	938 m ²
-------------------	--	--------------------

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

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 7230) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse I** in offener oder gekuppelter Bauweise und einer Höhenbeschränkung auf 7,5m. Straßenseitig ist auf eine Breite von 5m "Gärtnerische Ausgestaltung" widmungsmäßig festgelegt.



Baubehördliche Bewilligungen

Ein Baubewilligung liegt nicht vor.

Anschlüsse

Öffentliche Versorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßenzügen vorhanden.

Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Schreiben der Stadt Wien - Magistratsabteilung 6 - Referat Zahlungsverkehr und KundInnenservice sind für die Liegenschaft derzeit folgende Abgaben pro Jahr zu entrichten:

Grundsteuer	295,40 €
Wassergebühr	28,76 €

Abwassergebühren und Müllabfuhrgebühren werden derzeit nicht vorgeschrieben.

Auf dem Abgabenkonto besteht gemäß Stadt Wien - Magistratsabteilung 6 per 09.07.2025 ein Rückstand in Höhe von € 285,40 betreffend die Grundsteuer und ein Rückstand in Höhe von € 43,04 betreffend die Wassergebühr und € 24,86 betreffend Verwaltungsabgaben.

Bestandrechte - Baurecht

Gemäß Baurechtsvertrag vom 07.11.2022 besteht für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 665 ein **Baurecht** auf dem Grundstück 488/70 der EZ 480 (Stammeinlage der Baurechtseinlage). Das **Baurecht hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2122**, der **Baurechtszins beträgt ab 01.07.2025 € 40.855,28 p.a.** Der Baurechtszins ist zahlbar in zwei Teilbeträgen und ist gemäß Verbraucherpreisindex wertgesichert nach dem VPI 2015 vereinbart.

Gemäß Schreiben der Immobilienverwaltung des Chorherrenstiftes Klosterneuburg bleibt im Falle eines Eigentümerwechsels der Bauzins unverändert und wird gemäß Baurechtsvertrag (Beilage 4) vorgeschrieben.

Bestandsrechte

Der Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandrechte ersucht.

Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

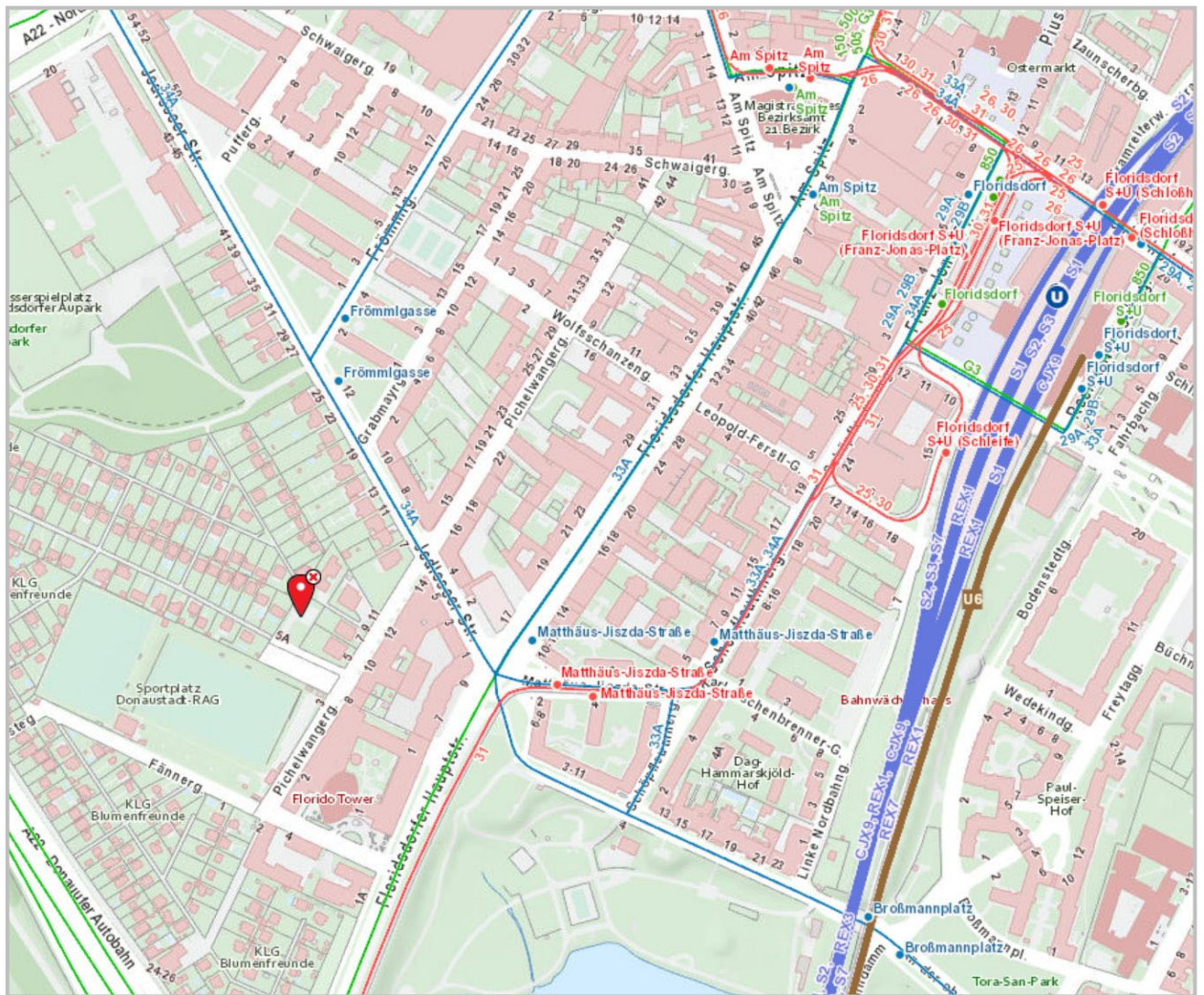
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 08.07.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaften auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Die Liegenschaft liegt in guter Wohnlage im 21. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem Wohngebiet westlich der Floridsdorfer Hauptstraße, in Nähe des U-Bahn- und Schnellbahn-Bahnhofes Floridsdorf, das teilweise mit Gewerbebetrieben und Bürobauten durchmischt ist. Westlich und nördlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind Kleingärtenhäuser sowie kleinere Einfamilienwohnhäuser vorhanden.



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

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Floridsdorfer Hauptstraße über die Jedleseer Straße in die Pichelwangergasse. Über die Floridsdorfer Hauptstraße ist die Anschlussstelle zur "A22 - Donauuferautobahn" gut erreichbar. Ebenso ist über die Floridsdorfer Hauptstraße und die Floridsdorfer Brücke die Anbindung Richtung stadteinwärts gegeben.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen die Schnellbahn, die U-Bahnlinie U6 sowie diverse Autobus- und Straßenbahnlinien am U-Bahn- und Schnellbahnbahnhof am Franz-Jonas-Platz zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in der direkten Umgebung im Nahbereich des U-Bahn- und Schnellbahnbahnhofes am Franz-Jonas-Platz vorhanden.

Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das Shopping-Center-Nord sowie der Trillerpark, beide im Gewerbe- und Geschäftsgebiet westlich der Brünner Straße gelegen. Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Prager Straße und der Brünner Straße stadtauswärts vorhanden. Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

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

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Vergleichswertverfahren** als das geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

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

Der Vergleichswert

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

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

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

Der Wert der sonstigen Anlagen

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

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

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

Abbruchkosten / Ausmietungskosten

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

Hinweise zur Bewertung

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

Vergleichswert

Bodenwert des Baurechts

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

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in vergleichbaren Wohnlagen in der näheren Umgebung aus den Jahren 2021 bis 2024 erhoben. Aus dem Jahr 2025 liegen keine geeigneten Vergleichsdaten vor.

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

Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2021 bis 2024

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Sep.21	1.783	1.584,4	24.900,8	2.825.000
2	Mai.22	1.208	1.572,8	28.696,4	1.900.000
3	Sep.22	820	2.439,0	485.530,2	2.000.000
4	Nov.23	1.003	1.096,7	416.670,3	1.100.000
5	Mär.24	1.345	2.230,5	238.436,9	3.000.000
6	Dez.24	621	1.529,8	45.113,8	950.000
			10.453,2	1.239.348,3	
			yl =	1.742,2	247.869,7
Standardabweichung (s) =				497,9	
				yl + 2s =	2.737,9 €/m ²
				yl - 2s =	746,5 €/m ²

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

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Sep.21	1.783	1.584,4	2.824.985
2	Mai.22	1.208	1.572,8	1.899.942
3	Sep.22	820	2.439,0	1.999.980
4	Nov.23	1.003	1.096,7	1.099.990
5	Mär.24	1.345	2.230,5	3.000.023
6	Dez.24	621	1.529,8	950.006
Summen		6.780	10.453,2	11.774.926
arithmetisches Mittel			1.742,2	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund **1.740 €/m²**

Ermittlung Bodenwert

berechnen:

938 m² x 1.740 = 1.632.120 €

Bodenwert bei Volleigentum

1.632.120 €

Ermittlung des Zinsvorteiles des Baurechtszinses gegenüber angemessener Bodenverzinsung

Liegenschaftszins für Baulandgrundstück	3,25%
ergibt angemessenen Baurechtszins jährlich	53.043,90 €
abzüglich tatsächlicher Baurechtszins jährlich	-40.855,28 €
ergibt Zinsvorteil für den Bauberechtigten	12.188,62 €

Laufzeit des Baurechts:	Beginn:	2022	
	Ende:	2122	
Restlaufzeit des Baurechtes			97 Jahre
Vervielfältiger	3,25%	97 Jahre	= 29,3864

Bodenwert des Baurechts 358.180 €

Abzug für die vorhandene Bauschuttablagerung auf dem Grundstück -30.000 €

Vergleichswert des Baurechts 328.180 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 665 mit Abfragedatum 17.06.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

***** A2 *****
1 a 562/2023 Baurecht bis 2122-06-30 an EZ 480

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****
1 a 562/2023
REALLAST zur Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen
Baurechtszinses von EUR 32.416,80 gem Pkt 7.1.
Baurechtsvertrag 2022-11-07
für Chorherrenstift Klosterneuburg
2 a 562/2023
REALLAST zur Verpflichtung der Erhaltung und Wiederaufbau
gem Pkt 4.2. Baurechtsvertrag 2022-11-07
für Chorherrenstift Klosterneuburg
I M R A N G N A C H C L N R 1
3 a 1086/2023 Pfandurkunde 2022-06-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
b 375/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 25 Cg 3/15v)
4 a 4135/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 19.788,81 samt 9,2 % Z über
dem Basiszinssatz seit 2024-07-06, Kosten EUR 1.515,84 samt
4 % Z seit 2024-08-16, Kosten EUR 943,84 für
Chorherrenstift Klosterneuburg (88 E 41/24s)
5 a 16/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 38.433,66 samt 9,2 % Z über
dem Basiszinssatz aus EUR 19.001,41 ab 2023-07-06 und aus
EUR 19.432,25 ab 2024-01-06, Kosten EUR 2.759,12 samt 4 % Z
seit 2024-04-29, Kosten EUR 1.519,04 für Chorherrenstift
Klosterneuburg (88 E 41/24s - 88 E 1/25k)

Die REALLASTEN betreffen Verpflichtungen gemäß Baurechtsvertrag (Beilage 4) und stellen bei der Wertermittlung keine wertbeeinflussenden Rechte oder Lasten dar.

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

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert der Liegenschaft		328.180 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		328.180 €
Rechte und Lasten		0 €
		328.180 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	328.000 €

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

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 665

- Baurecht an EZ 480

mit Rechte und Lasten

328.000 €

(in Worten Euro Dreihundertachtundzwanzigtausend)

***Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert
der Liegenschaft EZ 665 - Baurecht an EZ 480
Grundbuch 01605 Floridsdorf.***

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 16 Seiten.

25079-1210

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN

BEBAUBARE LIEGENSCHAFT - BAURECHT

**Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S der Liegenschaft
(Baurecht bis 30.06.2122 an EZ 480)**

Grundbuch:	01605 Floridsdorf
Einlagezahl:	665 - Baurecht an EZ 480
Bezirksgericht:	Floridsdorf
Adresse:	1210 Wien Pichelwängergasse 5A

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Pläne
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Baurechtsvertrag

GRUNDBUCHSAUSZÜGE

Baurechtseinlage

KATASTRALGEMEINDE 01605 Floridsdorf
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 665

Letzte TZ 375/2025

***** A1 *****
***** A2 *****

1 a 562/2023 Baurecht bis 2122-06-30 an EZ 480

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

a 562/2023 Baurechtsvertrag 2022-11-07 Baurecht

***** C *****

1 a 562/2023

REALLAST zur Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen
Baurechtszinses von EUR 32.416,80 gem Pkt 7.1.
Baurechtsvertrag 2022-11-07
für Chorherrenstift Klosterneuburg

2 a 562/2023

REALLAST zur Verpflichtung der Erhaltung und Wiederaufbau
gem Pkt 4.2. Baurechtsvertrag 2022-11-07
für Chorherrenstift Klosterneuburg
I M R A N G N A C H C L N R 1

3 a 1086/2023 Pfandurkunde 2022-06-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)

b 375/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 25 Cg 3/15v)

4 a 4135/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 19.788,81 samt 9,2 % Z über
dem Basiszinssatz seit 2024-07-06, Kosten EUR 1.515,84 samt
4 % Z seit 2024-08-16, Kosten EUR 943,84 für
Chorherrenstift Klosterneuburg (88 E 41/24s)

5 a 16/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 38.433,66 samt 9,2 % Z über
dem Basiszinssatz aus EUR 19.001,41 ab 2023-07-06 und aus
EUR 19.432,25 ab 2024-01-06, Kosten EUR 2.759,12 samt 4 % Z
seit 2024-04-29, Kosten EUR 1.519,04 für Chorherrenstift
Klosterneuburg (88 E 41/24s - 88 E 1/25k)

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

Stammeinlage

KATASTRALGEMEINDE 01605 Floridsdorf
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 480

Letzte TZ 562/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
488/70	GST-Fläche	938	
	Bauf.(10)	289	
	Gärten(10)	649	Pichelwangergasse 5A

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 239/1949 Bauplatz (auf) Gst 488/70

6 a 562/2023 Stammeinlage der Baurechtseinlage EZ 665

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Chorherrenstift Klosterneuburg

ADR: Stiftspl. 1 3400

a 22/1947 Bescheid 1946-11-23 Eigentumsrecht

b 239/1949 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12

***** C *****

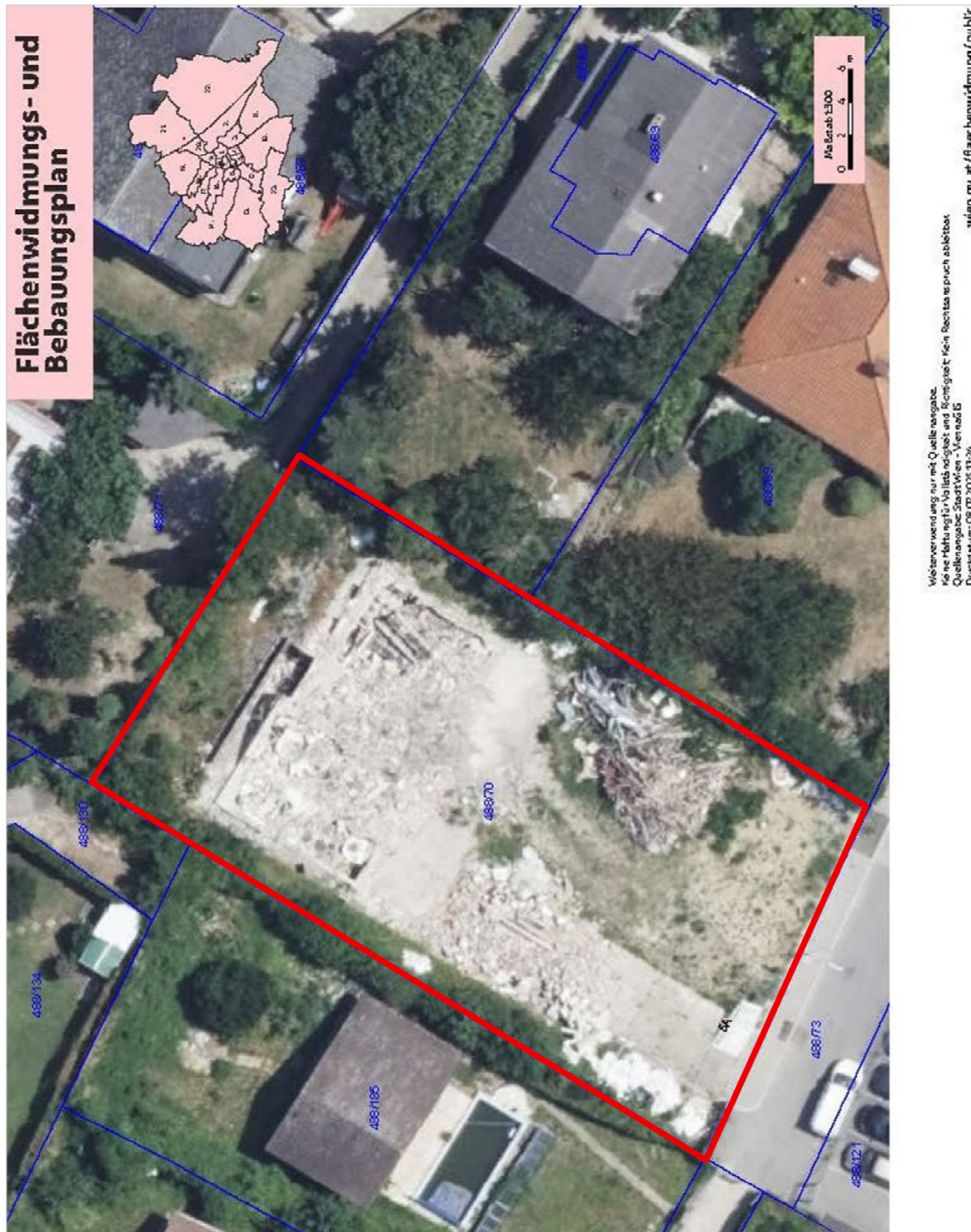
1 a 562/2023

BAURECHT bis 2122-06-30 für Baurechts-EZ 665

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

PLANUNTERLAGEN



FOTODOKUMENTATION



BAURECHTSVERTRAG

WOHNHAUSANLAGE

abgeschlossen zwischen

Chorherrenstift Klosterneuburg
Stiftplatz 1
A-3400 Klosterneuburg

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

einerseits

und

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

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

andererseits

wie folgt:

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.BAURECHTSGEGENSTAND	3
2.ABSCHREIBUNG ODER TEILUNG DER BAURECHTSLIEGENSCHAFT	3
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	14
14.BEENDIGUNG DES BAURECHTSVERTRAGES	15
15.EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG	15
16.AUSSCHLUSS DER VERTRAGSANFECHTUNG.....	15
17.NEBENABREDEN.....	15
18.KOSTEN.....	16
19.VOLLMACHT	16
20.AUSFERTIGUNG	17
21.RECHTSWIRKSAMKEIT.....	17
22.VERARBEITUNG PERSONENBEZOGENER DATEN	17
23.SONSTIGES.....	17

1. BAURECHTSGEGENSTAND

- 1.1 Das Chorherrenstift Klosterneuburg ist der Alleineigentümer der Liegenschaft

EZ 480, Katastralgemeinde 01605 Floridsdorf, Bezirksgericht Floridsdorf,

bestehend aus dem Grundstück

GSt. 488/70	EZ. 480	im unverbürgten	
		Ausmaß von	938 m ²
		=====	

mit der Anschrift 1210 Wien, Pichlwangergasse 5A und wird intern bezeichnet mit ID 210794 (vormals K.B. A4-5329) Ereignisnummer 281/2021, Objektummer 15447 10 (die „**Bau-rechtsliegenschaft**“).

- 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 **01.07.2022** auf die Dauer von 100 Jahren, das ist bis zum **30.06.2122**, welches von der Bauberechtigten angenommen wird.
- 3.2 Die Übergabe der Baurechtsliegenschaft erfolgt mit Beginn des Baurechts gemäß Punkt 3.1. Zu diesem Zeitpunkt gehen Nutzen und Lasten im Zusammenhang mit der Baurechtsliegenschaft auf die Bauberechtigte über.

4. BAURECHTSZWECK

- 4.1 Die Bauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf der Baurechtsliegenschaft auf eigene Kosten **eine Wohnhausanlage** samt allfälliger Nebengebäude und sonstiger zur Nutzung der Objekte erforderlicher Einrichtungen und Einbauten nach Maßgabe der jeweils geltenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, etc.), und behördlichen Bewilligungen zu errichten.
- 4.2 Die Bauberechtigte ist verpflichtet, diese Bauwerke einschließlich der Außenanlagen für die Dauer des gegenständlichen Vertrages in gutem und 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, Ertragnis, Verwendbarkeit, Bebaubarkeit oder die Widmung der Baurechtsliegenschaft. Ebenso übernimmt der Baurechtsgeber keinerlei Baugrundrisiko.

6. RECHTE UND PFLICHTEN DER BAUBERECHTIGTEN

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

tungen 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 **€ 32.416,80** 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 **1.143 m²** Nutzfläche, wie nachstehend definiert erzielt werden, so erhöht sich der Bauzins für jeden Quadratmeter über **1.143 m²**

Nutzfläche um € 2,60 pro Quadratmeter Nutzfläche pro Monat, wertgesichert gemäß Punkt 7.7, zuzüglich allfälliger gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Parteien sind verpflichtet, einen Nachtrag zu diesem Vertrag abzuschließen, und den erhöhten Bauzins als Reallast im 1. Rang zu verbüchern. Die damit zusammenhängenden Kosten sind von der Bauberechtigten zu tragen. Sollte weniger als die oben angeführte Nutzfläche herauskommen, dann ist dennoch der gesamte Bauzins gemäß 7.1 zu leisten.

- 7.4 Dieser erhöhte Bauzins ist, auch rückwirkend, ab Fertigstellung des/der auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Gebäude(s) zu bezahlen (wobei es hierbei auf den jeweils früheren Zeitpunkt der (i) baulichen Fertigstellung, (ii) Erstattung der Fertigstellungsanzeige oder (iii) des Nutzungsbeginns ankommt). Im Falle von späteren Zubauten, und Änderungen des Baubestandes ist auch der Bauzins an die geänderten Nutzflächen entsprechend den obigen Ausführungen anzupassen.
- 7.5 Die Nutzfläche wird gemäß § 2 Absatz 7 WEG in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Nutzwertgutachtens geltenden Fassung, entsprechend jenem Nutzwertgutachten, das der Begründung von Wohnungseigentum zugrunde gelegt wird, berechnet.
- 7.6 Zum Zwecke der Berechnung des erhöhten Bauzinses nach Fertigstellung des/r auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Gebäude/s werden die in dem der Verbücherung des Wohnungseigentums iSd § 6a BauRG zugrunde gelegten Nutzwertgutachten ermittelten Nutzflächen herangezogen, wobei mindestens jedoch der wertgesicherte jährliche Bauzins gemäß Punkt 7.1, als für die Vertragsparteien verbindlich vereinbart gilt. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Kosten des Nutzwertgutachtens die Bauberechtigte trägt.
- 7.7 Der vereinbarte Bauzins und die Mahnspesen werden nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der an dessen Stelle tritt bzw. dem VPI 2015 am meisten entspricht. Der Bauzins und die Mahnspesen sind in Relation zum jeweils von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2015 zu bringen. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den **Monat Februar 2021 verlautbarte Indexzahl 109,10**. Für die Erstvorschreibung ist der Bauzins so wertzusichern, dass die für Februar oder August verlautbarte Indexzahl, wobei der Wert jenes Monats heranzuziehen ist, der näher vor dem Verrechnungsbeginn liegt, mit der Ausgangsbasis zu vergleichen ist. Für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Jänner ist die für August des jeweiligen Vorjahres verlautbarte Indexzahl und für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Juli ist die für Februar des jeweils laufenden Jahres verlautbarte Indexzahl heranzuziehen. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

- 7.8 Zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtungen der Bauberechtigten räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses gemäß Punkt 7.1 im wertgesicherten Ausmaß gemäß diesem Vertragspunkt zugunsten des Baurechtsgebers im 1. Rang ein, wobei die damit begründete dingliche Haftung der belasteten Baurechtseinlage neben der obligatorischen Verpflichtung die Bauberechtigte aufgrund dieses Baurechtsvertrages trifft.
- 7.9 Mit dem Abschluss dieses Baurechtsvertrages werden sämtliche allfällige vorherige Vereinbarungen zwischen Baurechtsgeber und Bauberechtigter über die Baurechtsliegenschaft aufgelöst.
- 7.10 Zahlungsverpflichtungen der Bauberechtigten aus Vorperioden werden durch diesen Baurechtsvertrag nicht berührt. Die Bauberechtigte verzichtet auf allfällige wie immer geartete Forderungen gegen den Baurechtsgeber aus Zeiträumen vor Abschluss dieses Baurechtsvertrages.
- 7.11 Die Bauberechtigte ermächtigt den Baurechtsgeber Zahlungen vom Konto der Bauberechtigten bei der ~~Bank für Sozialwirtschaft AG, BIC: BFSW33HAN, IBAN: AT 84 1200 0110 0007 6000 0000~~: **BKAUATWXXX** mittels SEPA-Firmenlastschrift einzuziehen. Zugleich weist die Bauberechtigte ihre **Bank UniCredit Bank Austria AG** an, die vom Baurechtsgeber auf das Konto der Bauberechtigten gezogenen SEPA-Firmenlastschriften einzulösen. Dieses SEPA-Firmenlastschriftmandat dient nur dem Einzug von SEPA-Firmenlastschriften, die auf Konten von Nichtverbrauchern gezogen sind.
- 7.12 Jeder Erwerber des Baurechts oder von Anteilen am Baurecht ist zur Erteilung einer SEPA-LASTSCHRIFT oder einer SEPA – Firmenlastschrift (je nachdem ob dieser Unternehmer ist, oder nicht) verpflichtet.
- 7.13 Die Bauberechtigte erklärt, auch nach Errichtung des Gebäudes auf der Baurechtsliegenschaft sämtliche Verpflichtungen und Lasten, die durch das Gebäude entstehen, selbst zu tragen und diesbezüglich den Baurechtsgeber schad- und klagslos zu halten.
- 7.14 Insoweit die mit dem Eigentum und der Gestattung der Verwendung der Baurechtsliegenschaft kraft Gesetz verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren und dergleichen nicht direkt zur Vorschreibung an die Bauberechtigte gelangen, wird der Baurechtsgeber diese Brutto-Beträge (sohin die Netto-Beträge zuzüglich allfälliger gesetzlicher Umsatzsteuer) auf Grund der ihm von den zuständigen Stellen übermittelten Vorschreibungen an den Bauberechtigten in prüf-fähiger Form in Rechnung stellen. Zuzüglich zu den Brutto-Beträgen hat die Bauberechtigte eine allfällige gesetzliche Umsatzsteuer auf diese Bruttobeträge zu bezahlen. Die Bauberechtig-te verpflichtet sich, diese Vorschreibungen binnen 14 Kalendertagen zu bezahlen.
- 7.15 Soweit die Bauberechtigte (darüber hinaus) verpflichtet ist, dem Baurechtsgeber Kosten und Aufwendungen aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag zu ersetzen, hat die Baube-rechtigte dem Baurechtsgeber die Brutto-Beträge (sohin die Netto-Beträge zuzüglich allfälliger

Umsatzsteuer) ebenfalls zuzüglich einer allfälligen gesetzlichen Umsatzsteuer binnen 14 Kalandertagen ab Vorschreibung durch diesen zu ersetzen. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, den Baurechtsgeber diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

- 7.16 Ist die Bauberechtigte im Zahlungsrückstand, hat sie verschuldensunabhängige Verzugszinsen in der Höhe von 9 % p.a. über den Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank (oder des Nachfolgezinssatzes, sofern der Basiszinssatz nicht mehr veröffentlicht werden sollte) auf den fälligen Betrag ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit bis zum Eingang auf dem Bankkonto des Baurechtsgebers zu bezahlen, dies unbeschadet darüberhinausgehender Schadenersatzansprüche. Weiters hat die Bauberechtigte Mahnspesen in Höhe von EUR 15,00 für die erste Mahnung und jeweils EUR 25,00 für jede weitere Mahnung zu bezahlen. Die Bauberechtigte hat dem Baurechtsgeber weiters jene notwendigen Kosten und Ausgaben im Zusammenhang mit zweckentsprechenden außergerichtlichen Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen eines Inkassobüros, oder (vor-) prozessuale Anwaltskosten zu ersetzen hat, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. Überdies hat der Bauberechtigte die anfallenden Gerichtsgebühren zu ersetzen. In jedem Fall, auch unabhängig einer allfälligen Widmung durch die Bauberechtigte gilt die jeweils am längsten fällige Forderung als zuerst getilgt.
- 7.17 Die Bauberechtigte stimmt der Zusendung des jeweils fälligen Bauzinses per E-Mail an die auf dem Deckblatt genannte E-Mailadresse für die Rechnungszustellung zu.

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 zu 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 Verbuchung 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 **30.06.2122** im Lastenblatt der Liegenschaft **EZ 480** für das Grundstück **Nr. 488/70, KG 01605**, und
- b) ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Baurecht am Grundstück **Nr. 488/70** zugunsten der **PWG5a Projektentwicklungs GmbH, FN 579745t** einverleibt werde.

13. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG BAUZINS, INSTANDHALTUNG UND WIEDERAUFBAU

Die Bauberechtigte erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatt der Liegenschaft **EZ 480, KG 01605**

- 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 Versorgungsleitungen) erfasst sind. Jedenfalls ist die Baurechtsliegenschaft nach Erlöschen des Baurechtes vollkommen bestandfrei sowie frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, frei von Kontaminationen jeglicher Art sowie frei von wie immer gearteten Rechten Dritter zu übergeben.
- 14.2 Der Baurechtsgeber erklärt jedoch seine grundsätzliche Bereitschaft, mit der Bauberechtigten einen weiteren Baurechtsvertrag zu dann noch zu vereinbarenden Bedingungen abzuschließen. Dies wird insbesondere dann vorkommen, wenn die Bauberechtigte dies will und eine Investition heransteht, die sich innerhalb der Restlaufzeit des Baurechts nicht oder nicht ganz amortisiert.

15. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

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

16. AUSSCHLUSS DER VERTRAGSANFECHTUNG

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

17. NEBENABREDEN

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

18. KOSTEN

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

19. VOLLMACHT

- 19.1 Die Vertragsparteien (im Folgenden „**Vollmachtgeber**“ bezeichnet) erteilen **Rechtsanwältin Mag. Marlene Krüger, LL.M., geb.26.04.1984, 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 vorzubereiten und nach allseitiger Unterfertigung grundbücherlich durchzuführen, allfällige weitere Erklärungen abzugeben, sofern diese durch eine künftige Rechtslage zugelassen und für die Vertragsteile günstig sind sowie allfällige Nachträge zu diesem Vertrag zu errichten – und zwar jeweils auch in beglaubigter Form – sofern dies zur parteiwillenkonformen Ergänzung dieses Vertrages bzw. zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig und zweckmäßig sind sowie zur Übernahme von Schriftstücken aller Art.
- 19.3 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:

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 Bauberechtigten 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 Bauberechtigten 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.

Klosterneuburg, am 28.9.2022

Bauberechtigte
PWG5a Projektentwicklungs GmbH, FN 579745t

Klosterneuburg, am 14. Okt. 2022

+ leg. beauf. Y. E.
d. Klosterneuburg



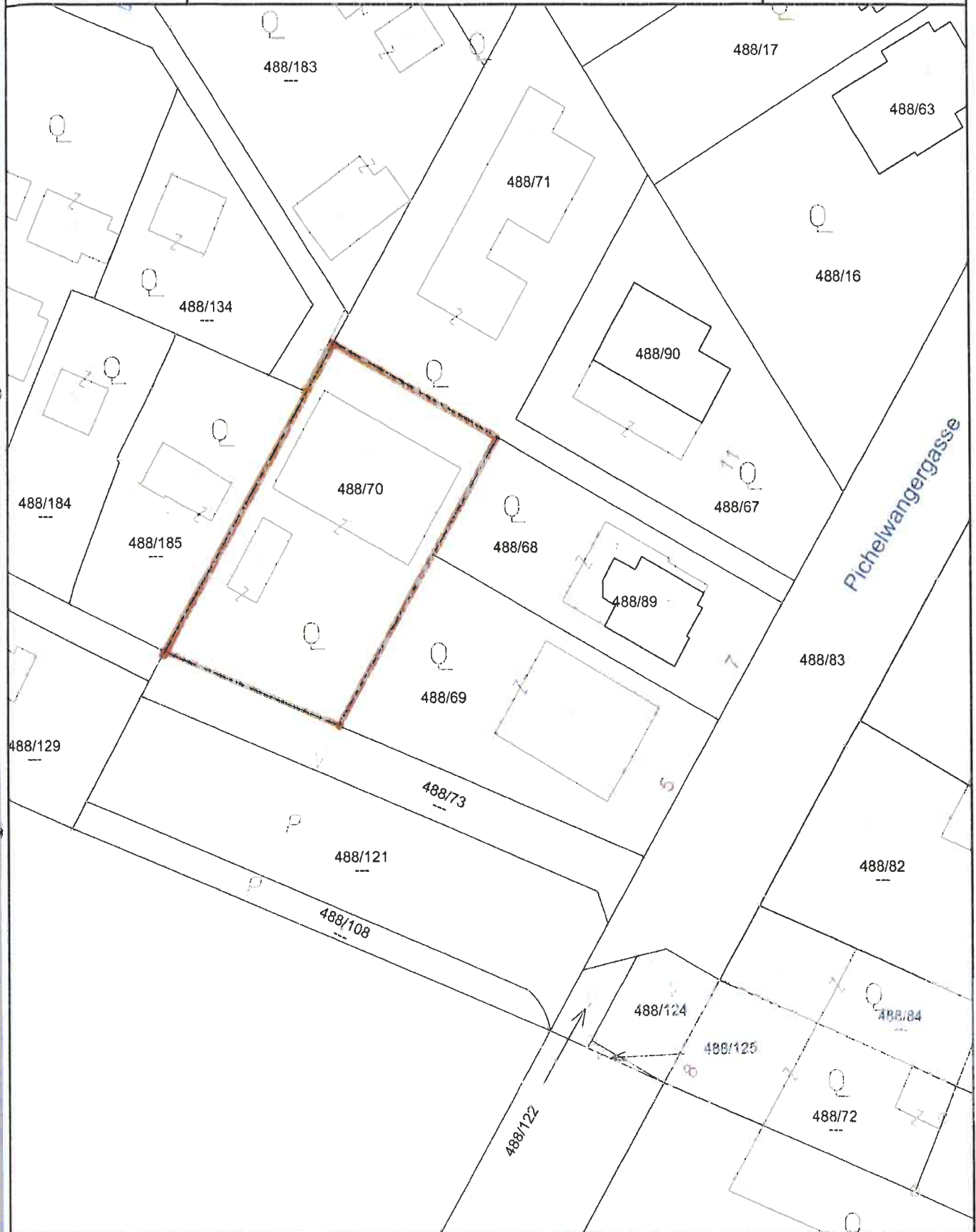
STIFT KLOSTERNEUBURG
Stiftsplatz 1, A-3400 Klosterneuburg



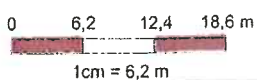
STIFT
KLOSTER
NEUBURG

Anlage /1 ID 210794
vormals KB A4-5329

Datum: 10.12.2021



Maßstab 1 : 620



Stift Klosterneuburg / nur für interne Verwendung! / Quellen: DKM des BEV, Eigendigitalisierung
u.a. / VIENNA-GIS: Datenquelle Stadt Wien - data.wien.gv.at / BASEMAP: basemap.at /
Projektion: Lambert 47° 30'



[illegible]

Staatliche Gebühr von € 14,30 entrichtet.

Beurkundungsregisterzahl: 3763/2022

Die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung des Herrn Lukas **Koch-Hochmuth**, geboren am 25.04.1990 (fünfundzwanzigsten April neunzehnhundertneunzig), 1140 Wien, Reinlgasse 46/33, als Geschäftsführer für die **PWG5a Projektentwicklungs GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Akademiestraße 2/10, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch der Republik Österreich gemäß §89a Notariatsordnung, dass Herr Lukas **Koch-Hochmuth** als Geschäftsführer am heutigen Tag berechtigt ist, die im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien zu FN 579745t eingetragene **PWG5a Projektentwicklungs GmbH** selbstständig rechtsverbindlich zu vertreten. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 28.07.2022 (achtundzwanzigsten Juli zweitausendzweiundzwanzig). -----




Dr. Anna Hechenbichler
als Substitutin des öffentlichen Notars
MMag. Dr. Arno Weigand
mit dem Amtssitz in Wien – Leopoldstadt

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Mag. Martin Lüftner | öffentlicher Notar
Klosterneuburg

B.R.Zl.: 917/22:

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften der Vertreter des Chorherrenstiftes Klosterneuburg (auch Stift Klosterneuburg), 3400 Klosterneuburg, Stiftsplatz 1, -----

a) des hochwürdigsten Herrn Prälat Magister Maximilian J. Fürnsinn,
geboren am 05.05.1940 (fünften Mai neunzehnhundertvierzig) und -----

b) des hochwürdigen Herrn Magister Anton W. Höslinger, geboren am
05.01.1970 (fünften Jänner neunzehnhundertsiebzig). -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----
Klosterneuburg, am 14.10.2022 (vierzehnten Oktober zweitausendzweiundzwanzig). -----



Martin Lüftner
öffentlicher Notar

Zahl *4011/21*

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

Wien, am *7.11.2022*



[Signature]
Generalvikar

[Signature]
Notar

Ergänzung zu Beurkundungsregisterzahl: 3763/2022

Es wird konstatiert, dass die nachträgliche Einfügung des Orts und Datums mit „Wien, am 28.7.2022“ auf Seite 18 amtlich durch mich erfolgte. -----

Wien, am 21.10.2022 (einundzwanzigsten Oktober zweitausendzweiundzwanzig).-----



Dr. Anna Hechenbichler

als Substitutin des öffentlichen Notars

MMag. Dr. Arno Weigand

mit dem Amtssitz in Wien – Leopoldstadt