





## **LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG ZUR FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES**

**Auftraggeber:**

Frau  
Dr. Ulla Reisch  
Landstraßer Hauptstraße 1A  
1030 Wien  
Ebene 07, Top 09

als Insolvenzverwalterin für

VMF Vermögensverwaltung GmbH  
Heinrich Bablik-Straße 17  
2345 Brunn am Gebirge

**Präambel:**

Dieses Gutachten dient der Auftraggeberin als Nachweis, dient zur Kreditbesicherung und ist explizit nach den Richtlinien von Kreditinstituten erstellt.

**Gültigkeit:**

Die vorliegende Wertermittlung hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

**Durchführung:**

Wolfgang Dvorak, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien  
Schönborngasse 10/ 3  
1080 Wien

**Literatur:**

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)  
Kleiber – Simon – Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Ross/Brachmann  
BM Ing. Franz Kainz, Das Sachwertverfahren  
Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Immobilien-Preisspiegel





Seiser – Kainz, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile  
Kranewitter/ Liegenschaftsbewertung  
Bienert/ Funk, Immobilienbewertung Österreich

**Besichtigung:**

6.Juni 2024

**Stichtag:**

17. August 2025

**Anwesend:**

Wolfgang Dvorak, Immobiliensachverständiger  
Schönbornngasse 10/ 3  
1080 Wien

**Grundlagen:**

Lokalausweis, Grundbuchsauszug, Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster, Lageplan, Baurechtsvertrag, Fotodokumentation

**Liegenschaft:**

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine im 1. Stock befindliche Eigentumswohnung mit Garage errichtet 2018, auf einem Baurechtsgrundstück.  
Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden.

**Umsatzsteuer:**

Der Verkehrswert gilt für den Fall, dass ein Käufer ohne Inrechnungstellung von 20 % USt. erwirbt. Sollte mit 20 % USt. erworben werden, wäre diese meinem ermittelten Wert hinzuzurechnen (siehe Änderung im Budgetbegleitgesetz 1998 hinsichtlich des Umsatzsteuergesetzes, gültig ab 19.6.1998). Sollte der Käufer ohne Inrechnungstellung von 20 % USt. erwerben, müsste der Verkäufer, sofern er Vorsteuer von baulichen Aufwendungen geltend gemacht hat, den jeweiligen offenen Berichtigungsbetrag an die Finanzverwaltung zum Verkaufstichtag abführen.





## Verfahrensbegründung:

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG).

„(§2 LBG) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

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

Als Methode zur Verkehrswertermittlung wurde das Sachwertverfahren (§ 6 LBG) angewendet.

Gemäß LBG wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) ermittelt.

Das Baurecht wurde ebenso erfasst.

## Zustandsnoten nach

### Heideck:

- 1 neuwertig mängelfrei
- 1,5 geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen
- 2 normal erhalten, übliche Instandhaltungen vorzunehmen
- 2,5 über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen
- 3 deutlich instandsetzungs- u. reparaturbedürftig.
- 3,5 bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
- 4 umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
- 4,5 umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
- 5 abbruchreif, wertlos





## Befund

### Annahmen:

Diese Bewertung gründet sich auf die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen. Die zugrunde gelegten Werte wurden den oben angegebenen Grundlagen entnommen. Sollten sich, aus welchem Grunde auch immer, Befundvoraussetzungen ändern, behält sich der Sachverständige das Recht vor, wertbeeinflussende Korrekturen durchzuführen.

### Konsens:

Es wird von einer konsensgemäßen Bauausführung ausgegangen. Eine Einsichtnahme in den Bauakt ist unterblieben, da sämtliche Unterlagen übergeben wurden.

### Belastungen:

lt. Grundbuchsauszug. Die grundbücherlichen Belastungen, soweit diese nicht in der nachstehenden Bewertung berücksichtigt werden, sind für den Wert der Liegenschaft ohne Bedeutung. Weiters wird davon ausgegangen, dass keine außerbücherlichen Lasten oder Rechte bestehen. Geldlasten bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt. Bei einer Darlehensgewährung sind diese entsprechend in Ansatz zu bringen. Die Liegenschaft wird lastenfrei beurteilt.

### Rechte:

Soweit diese nicht in der nachstehenden Bewertung berücksichtigt werden, sind diese wirtschaftlich unbedeutend.

### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich Nähe Alte Donau. Relativ hohe Beeinträchtigung durch Verkehrslärm.





**Kontaminierung:**

Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Eine zielgerichtete bzw. sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchung wurde nicht durchgeführt.

Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Allerdings besteht keine Rechtssicherheit auf im Internet getätigte Abfragen.

Das Gutachten bezieht sich auf unkontaminierten Zustand.

Die Beurteilung erfolgt daher nach den Kriterien einer völlig unbelasteten Liegenschaft und wird auch davon ausgegangen.

Nicht entsorgte Problemstoffe, unvorhergesehene Umweltbelastungen, negativ statische Auswirkungen über die Tragfähigkeit der Decken, des Gebäudes, etc., müssten in Abzug gebracht werden.

**Bau- und  
Erhaltungszustand –  
Kurzbeschreibung der  
Liegenschaft:**

Der Zustand des Gebäudes ist als sehr gut zu beurteilen.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

**Baumängel/-schäden:**

Wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

**Mietverhältnisse:**

Die Wohnung war bis 14. Februar 2025 vermietet.  
Die Garage dürfte frei sein.





## Bewertung

Wertermittlung der Liegenschaft

**Erzherzog-Karl-Straße 31  
Arminenstraße 31  
Top 5  
KG 01660 Kagran EZ 4337**

## SACHWERT

### Wert des Baurechts

Gegenstand der Bewertung ist ein Superädifikat bzw. Baurecht, weshalb statt des Bodenwerts der "Wert des Baurechts" angesetzt wird.

Dieses errechnet sich aus der Differenz aus Bodenwertverzinsung und gezahltem Bauzins.

Der zu Grunde liegende Grundstückspreis beträgt in diesem Bereich € 1.200,--/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Grundkostenanteil von		€ 1.200,00	
Grundfläche (Balkone 1/3)	1	72	86.400,00
Bodenwert			86.400,00
Bodenwertverzinsung	2,50%		2.160,00
abzügl. gezahlter Bauzins (rd. 6,66%)			-956,00
Minderleistung			1.204,00
x Faktor	33,88		40.791,52
x Wertfaktor	0,30		12.237,46
Wert des Baurechts			79.223,30

Je geringer die Beeinträchtigungen des Baurechts, desto niedriger der Wertfaktor





## Bauwert

### Aufstellung Bauwerte

Objektbeschreibung	Maßzahl [m <sup>2</sup> ]	Wert [€]	Gesamt [€]
TOP 5	72,00	2.800,00	201.600,00
Keller und Garage Pauschale			50.000,00
<b>Neuherstellungswert</b>	<b>116,10</b>		<b>251.600,00</b>
Alterswertminderung:	Jahre		
Bestanddauer (Alter)	4,00		
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	80,00		
Restnutzungsdauer	76,00		
Relatives Alter			
a = Alter/Gesamtnutzungsdauer	0,05		
Wertminderung nach Ross			
= $0,5 * (a^2 + a) * 100$	-2,63%	-6.604,50	
<b>Restwert</b>	<b>97,38%</b>		<b>244.995,50</b>
kombiniert mit Heideck Zustandsnote	1,00		
ergibt eine Wertminderung vom			
Restwert von	0,00%	0,00	
<b>Gebäudesachwert</b>	<b>97,38%</b>		<b>244.995,50</b>
abzüglich wirtschaftlicher			
Wertminderung	0,00%	0,00	
<b>Gebäudewert</b>			<b>244.995,50</b>
zuzüglich Bodenwert des Baurechts			79.223,30
<b>Sachwert</b>			<b>324.218,80</b>



Zwischenwert (Übertrag) 324.218,80

Zu-/Abschläge:

Verwertungsabschlag	-15,00%	48.632,82	
günstige Objektgröße	+10,00%	32.421,88	
starke Zweckgebundenheit	0,00%	0,00	
(un)günstiger Standort	0,00%	0,00	
Zusätzlicher Abschlag wegen Bauauftrag, sonstige Mängelbehebung, etc.	-15,00%	48.632,82	
Summe Zu-/Abschläge:		-64.843,76	
Sachwert			259.375,04

**Sachwert gerundet € 259.000,--**

Dieser Wert entspricht der Lage am Realitätenmarkt und wird ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

Inventar und Zubehör wurde nicht mit bewertet und ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich.

Die Laufzeit wurde bewusst verkürzt, da die Dauer des Baurechts vermutlich die Restnutzungsdauer des Gebäudes überschreitet.

Der Verwertungsabschlag begründet sich insofern, da die Lage am Immobilienmarkt und die Vergabe von Bankkrediten schwieriger geworden sind und die Zinsen von Finanzierungen angehoben wurden.

Der nunmehrige zusätzliche Abschlag begründet sich insofern, da der Bauauftrag, sonstige Mängelbehebung und zusätzliche Verbesserungskosten erst nach Erstellung des Vorgutachtens vom Juni 2024 bekannt wurden.



## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01216 Weidlingau  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 45

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3310/2023

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
54/1	G Gärten(10)	* 2199	Hauptstraße 174

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a 1295/2022 1970/2022 Bauplatz (auf) Gst 54/1

2 a gelöscht

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

7 ANTEIL: 1/1

Entwicklung Hauptstraße 174 Immo GmbH (FN 553685v)

ADR: Liebermannstraße F05 /302, Brunn am Gebirge 2345

a 2175/2021 IM RANG 1188/2021 Kaufvertrag 2021-03-22, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2021-01-31 Eigentumsrecht

b 3310/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-07-31

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

6 a 2176/2023 Pfandurkunde 2022-10-11

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 11.100.000,--  
für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*





## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagran  
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

EINLAGEZAHL 4337

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2706/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

BAURECHT an EZ 4336 bis 2114-12-31

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

2 a 2883/2017 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32  
WEG 2002

3 a 2883/2017 Vereinbarung über Aufteilungsschlüssel gem Pkt IV B  
Wohnungseigentumsvertrag 2017-04-19 gem § 32 (8) WEG 2002

5 a 2790/2018 Verwalter der Liegenschaft :  
Immobilienverwaltung Manninger KG (FN 96987d)  
Schlossgasse 5, 2344 Maria Enzersdorf

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

9 ANTEIL: 11/980

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)

ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345

c 2883/2017 Wohnungseigentum an Garagenplatz 8

g 7077/2022 Kaufvertrag 2022-06-24, Nachtrag 2022-07-15 Baurecht

h 2087/2024 Eröffnung des Sanierungsverfahrens mit Eigenverwaltung am  
2024-04-12 (HG Wien - 9 S 203/24b)

10 ANTEIL: 7/980

Mildner Immobilien GmbH (FN 464502t)

ADR: Liechtensteinstraße 12, Murau 8850

c 2883/2017 Wohnungseigentum an Garagenplatz 9

e 4452/2018 IM RANG 4203/2017 Kaufvertrag 2018-07-02 Baurecht

11 ANTEIL: 8/980

Erzherzog-Karl-Straße 31 Immo GmbH (FN 464677z)

ADR: Liebermannstraße F05 /302, Brunn am Gebirge 2345

a 2883/2017 IM RANG 1646/2017 Kaufvertrag 2016-12-14 Baurecht

b 2883/2017 Teilung des Anteils

c 2883/2017 Wohnungseigentum an Garagenplatz 10

f 2227/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-04-22 (HG Wien - 6 S 72/24s)

20 ANTEIL: 51/980

Markus Ringsmuth

GEB: 1991-08-01 ADR: Parkstraße 33, Fels am Wagram 3481

c 2883/2017 Wohnungseigentum an W Top 9

f 91/2019 IM RANG 4582/2018 Kaufvertrag 2017-05-31, Nachtrag 2018-12-20  
Baurecht

21 ANTEIL: 48/980

Alexander Ringsmuth

GEB: 1963-11-20 ADR: Baron Karl Gasse 4/45/1, Wien 1100

c 2883/2017 Wohnungseigentum an W Top 10

f 96/2019 IM RANG 4582/2018 Kaufvertrag 2017-05-31, Nachtrag 2018-12-20  
Baurecht

24 ANTEIL: 73/980

Mildner Immobilien GmbH (FN 464502t)



- ADR: Liechtensteinstraße 12, Murau 8850  
 c 2883/2017 Wohnungseigentum an W Top 13  
 e 4452/2018 IM RANG 4203/2017 Kaufvertrag 2018-07-02 Baurecht
- 25 ANTEIL: 53/980  
 Mildner Immobilien GmbH (FN 464502t)  
 ADR: Liechtensteinstraße 12, Murau 8850  
 a 2883/2017 Wohnungseigentum an W Top 1  
 b 5933/2017 IM RANG 4203/2017 Kaufvertrag 2017-05-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2017-05-31 Eigentumsrecht
- 26 ANTEIL: 11/980  
 Mildner Immobilien GmbH (FN 464502t)  
 ADR: Liechtensteinstraße 12, Murau 8850  
 a 2883/2017 Wohnungseigentum an Garagenplatz 4  
 b 5933/2017 IM RANG 4203/2017 Kaufvertrag 2017-05-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2017-05-31 Eigentumsrecht
- 27 ANTEIL: 11/980  
 Mildner Immobilien GmbH (FN 464502t)  
 ADR: Liechtensteinstraße 12, Murau 8850  
 a 2883/2017 Wohnungseigentum an Garagenplatz 5  
 b 6201/2017 IM RANG 4203/2017 Kaufvertrag 2017-05-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2017-05-31 Baurecht  
 c gelöscht
- 28 ANTEIL: 88/980  
 Mildner Immobilien GmbH (FN 464502t)  
 ADR: Liechtensteinstraße 12, Murau 8850  
 a 2883/2017 Wohnungseigentum an W Top 7  
 b 6201/2017 IM RANG 4203/2017 Kaufvertrag 2017-05-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2017-05-31 Baurecht  
 c gelöscht
- 29 ANTEIL: 57/980  
 Patrick Pazderka  
 GEB: 1992-01-04 ADR: Lorenz Reiter Straße 3/2/1, Wien 1110  
 a 2883/2017 Wohnungseigentum an W Top 6  
 b 2992/2018 IM RANG 4203/2017 Kaufvertrag 2017-09-06 Eigentumsrecht  
 c 349/2024 Erteilung des Zuschlages an Yen Lin Tsai geb 1997-01-08 Satzingerweg 8/2/55, 1210 Wien (20 E 5/23b)
- 30 ANTEIL: 11/1960  
 Monika Gacal  
 GEB: 1992-12-13 ADR: Breitenleerstraße 50/6, Wien 1220  
 a 2883/2017 Wohnungseigentum an Garagenplatz 1  
 b 5367/2018 Kaufvertrag 2018-09-19 Baurecht  
 c 5367/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 31 ANTEIL: 11/1960  
 Angelika Gacal  
 GEB: 1992-12-13 ADR: Breitenleerstraße 50/6, Wien 1220  
 a 2883/2017 Wohnungseigentum an Garagenplatz 1  
 b 5367/2018 Kaufvertrag 2018-09-19 Baurecht  
 c 5367/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 32 ANTEIL: 33/980  
 Monika Gacal  
 GEB: 1992-12-13 ADR: Breitenleerstraße 50/6, Wien 1220  
 a 2883/2017 Wohnungseigentum an W Top 4  
 b 5367/2018 Kaufvertrag 2018-09-19 Baurecht  
 c 5367/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 33 ANTEIL: 33/980  
 Angelika Gacal  
 GEB: 1992-12-13 ADR: Breitenleerstraße 50/6, Wien 1220  
 a 2883/2017 Wohnungseigentum an W Top 4  
 b 5367/2018 Kaufvertrag 2018-09-19 Baurecht



Mario Schüttengruber  
GEB: 1978-01-29 ADR: Erzherzog-Karl-Straße 31/12, Wien 1220  
a 2883/2017 Wohnungseigentum an W Top 12  
b 2155/2023 IM RANG 3868/2022 Kaufvertrag 2023-04-11 Baurecht  
c 2155/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

45 ANTEIL: 48/980  
Daria Stempkowski, MBA  
GEB: 1983-01-09 ADR: Erzherzog-Karl-Straße 31/12, Wien 1220  
a 2883/2017 Wohnungseigentum an W Top 12  
b 2155/2023 IM RANG 3868/2022 Kaufvertrag 2023-04-11 Baurecht  
c 2155/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

46 ANTEIL: 11/1960  
Mario Schüttengruber  
GEB: 1978-01-29 ADR: Erzherzog-Karl-Straße 31/12, Wien 1220  
a 2883/2017 Wohnungseigentum an Garagenplatz 3  
b 2156/2023 Kaufvertrag 2023-04-11 Baurecht  
c 2156/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

47 ANTEIL: 11/1960  
Daria Stempkowski, MBA  
GEB: 1983-01-09 ADR: Erzherzog-Karl-Straße 31/12, Wien 1220  
a 2883/2017 Wohnungseigentum an Garagenplatz 3  
b 2156/2023 Kaufvertrag 2023-04-11 Baurecht  
c 2156/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

48 ANTEIL: 38/980  
Gerd Fischer  
GEB: 1968-10-04 ADR: Godlewskigasse 18/6, Wien 1220  
a 2883/2017 Wohnungseigentum an W Top 11  
b 1685/2024 IM RANG 1191/2024 Kaufvertrag 2024-03-04 Baurecht  
c 1685/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

49 ANTEIL: 38/980  
Karin Fischer  
GEB: 1965-04-24 ADR: Godlewskigasse 18/6, Wien 1220  
a 2883/2017 Wohnungseigentum an W Top 11  
b 1685/2024 IM RANG 1191/2024 Kaufvertrag 2024-03-04 Baurecht  
c 1685/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

50 ANTEIL: 7/980  
Gerd Fischer  
GEB: 1968-10-04 ADR: Godlewskigasse 18/6, Wien 1220  
a 2883/2017 Wohnungseigentum an Garagenplatz 6  
b 2346/2024 Kaufvertrag 2024-04-24 Baurecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2446/2015  
REALLAST des Bauzinses von jährl. EUR 14.345,10  
gem Pkt IV Baurechtsvertrag 2015-01-20  
für Chorherrenstift Klosterneuburg

4 auf Anteil B-LNR 25 26  
a 5933/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-05-08  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 216.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
b gelöscht

5 auf Anteil B-LNR 27 28  
a 6201/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-05-08  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 216.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
b gelöscht

7 auf Anteil B-LNR 29  
a 2992/2018 Pfandurkunde 2017-10-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 320.000,--  
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)

- b 7192/2022 Klage (LG für ZRS Wien - 26 Cg 72/22g)  
c 1514/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR 22
- 8 auf Anteil B-LNR 10 24  
a 4452/2018 Pfandurkunde 2018-08-17  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 962.000,--  
für Raiffeisenbank Günskirchen eGen (FN 94301d)  
b gelöscht
- 9 auf Anteil B-LNR 38 40 41  
a 4453/2018 Pfandurkunde 2018-07-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 845.000,--  
für Raiffeisenbank Günskirchen eGen (FN 94301d)  
b gelöscht
- 10 auf Anteil B-LNR 30 bis 33  
a 5367/2018 Pfandurkunde 2018-10-15  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 141.000,--  
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
- 12 auf Anteil B-LNR 20  
a 91/2019 Pfandurkunde 2018-02-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 282.000,--  
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
- 13 auf Anteil B-LNR 21  
a 96/2019 Pfandurkunde 2018-03-20  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--  
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
- 15 auf Anteil B-LNR 43  
a 2887/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-05-20  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
b gelöscht
- 19 auf Anteil B-LNR 25 26  
a 381/2023 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 443/2023)  
Pfandurkunde 2023-01-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.670.000,--  
für Raiffeisenbank Günskirchen eGen (FN 94301d)  
b 381/2023 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 443/2023)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 4337 KG 01660 Kagran C-LNR 19  
EZ 799 KG 16120 Münchendorf C-LNR 519  
EZ 64 KG 16103 Biedermannsdorf C-LNR 6
- 20 auf Anteil B-LNR 29  
a 401/2023 Zahlungsbefehl 2022-08-12  
PFANDRECHT vollstr EUR 879,77  
4 % Z aus EUR 20,45 ab 2021-11-06  
4 % Z aus EUR 122,76 ab 2021-12-06  
4 % Z aus EUR 122,76 ab 2022-01-06  
4 % Z aus EUR 122,76 ab 2022-02-06  
4 % Z aus EUR 122,76 ab 2022-03-06  
4 % Z aus EUR 122,76 ab 2022-04-06  
4 % Z aus EUR 122,76 ab 2022-05-06  
4 % Z aus EUR 122,76 ab 2022-06-06  
Kosten EUR 468,89 u 4 % Z ab 2022-07-04  
Kosten EUR 34,50 u 4 % Z ab 2022-08-12  
Kosten 296,14 für Maksim Gricenko geb 1985-03-13 und Julia  
Gricenko geb 1985-08-17 (14 E 240/23t)
- 21 auf Anteil B-LNR 27 28  
a 1334/2023 Pfandurkunde 2023-03-08  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 190.000,--  
für Raiffeisenbank Günskirchen eGen (FN 94301d)
- 22 auf Anteil B-LNR 29



- a 1514/2023 IM RANG 2292/2018 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 303.662,16  
7,925 % Z ab 2022-10-21  
Kosten EUR 11.370,58 u 4 % Z ab 2022-12-21  
Antragskosten EUR 2.270,58 für Raiffeisenbank Wienerwald eGen, FN 99135m, (20 E 5/23b)
- b 1514/2023 Pfandrecht siehe LNR 7
- 23 auf Anteil B-LNR 44 bis 47
- a 2157/2023 Pfandurkunde 2023-04-03  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--  
für Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl Aktiengesellschaft (FN 67255f)
- 24 auf Anteil B-LNR 25 26
- a 1662/2024 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 2072/2024)  
Pfandurkunde 2023-01-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 430.000,--  
für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
- b 1662/2024 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 2072/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 64 KG 16103 Biedermannsdorf C-LNR 7  
EZ 4337 KG 01660 Kagran C-LNR 24  
EZ 799 KG 16120 Münchendorf C-LNR 531
- 25 auf Anteil B-LNR 48 49
- a 1685/2024 Pfandurkunde 2024-01-29  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 196.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

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





## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagran  
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

EINLAGEZAHL 4336

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2446/2015  
STAMMEINLAGE für Baurechtseinlage EZ 4337  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1066/364 G GST-Fläche \* 594  
Bauf. (10) 384  
Bauf. (20) 5  
Gärten(10) 205 Arminenstraße 31  
Erzherzog-Karl-Straße 31

### Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)  
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 1463/1952 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe  
gem Pkt 1 Bescheid 1952-01-26  
b 2446/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1303  
3 a 1062/1976 Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gem Bescheid 1970-09-02  
hins Gst 1066/364  
b 2446/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1303  
4 a 1653/2007 Bauplatz (auf) Gst 1066/364  
b 2446/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1303  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
Chorherrenstift Klosterneuburg  
ADR: Stiftspl. 1 3400  
a 1224/1946 Bescheid 1946-12-10 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 2446/2015  
BAURECHT bis 2114-12-31, Baurechtseinlage EZ 4337

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



## Verdachtsflächenkataster

### Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 22., Donaustadt
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Kagran (1660)
Grundstück	1066/364

### Information:

Das Grundstück 1066/364 in Kagran (1660) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

## Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen.

Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden.

Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.



# Wolfgang Dvorak

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Adresse: Arminenstr. 31,  
1220 Wien



tsamneuzehn.at Hausverwaltung GmbH  
 hausverwaltung@tsamneuzehn.at  
 1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233

**SUB VMF Vermögensverwaltung GmbH**

**Vorschreibungsliste für den Monat 5/2024**

Obj.-Nr.: 1192 Mandant: Vermietetes Wohnungseigentum

UID-Nr.:

BE-Nr. 5 Danielle Krivick  
 Top-Nr. 5 Michael Krivick

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: -  
 Adresse: 1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 31 Stiege/Tür-Nr.: /5  
 Kunden-Nr.: 01192 0005 001 Art: Mieter(in)  
 Nutzfläche: 67,00 m<sup>2</sup>  
 Vertragsbeginn: 15.02.2020 Befristung: 14.02.2025 Beendigung zum: -  
 Verrechnung ab: 01.01.2023 Kündigungsverzicht bis: 14.02.2021  
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO	10	888,77
10001	Betriebskosten	Direktwert		10	132,65
11002	Betriebskosten Heizung	Direktwert		20	56,63
14051	Betriebskosten Warmwasser	Direktwert		10	24,27
22001	Betriebskosten Wasser	Direktwert		10	33,38
	USt 10%				107,91
	USt 20%				11,33
<b>Summe</b>				(Netto: 1.135,70)	<b>1.254,94</b>

BE-Nr. 7 LEER  
 Top-Nr. KFZ 8

Nutzungsart: Autoabstellfläche Geschloß: -  
 Adresse: 1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 31 Stiege/Tür-Nr.: /KFZ 8  
 Kunden-Nr.: 01192 0007 002 Art: Mieter(in)  
 Nutzfläche: 0,00 m<sup>2</sup>  
 Vertragsbeginn: 01.05.2023 Befristung: - Beendigung zum: -  
 Verrechnung ab: 01.02.2024 Kündigungsverzicht bis: -  
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Fiktivverrechnung ohne Vorschreibung					
5010	Hauptmietzins Stellplatz	Direktwert		0	35,22
25000	Betriebskosten Stellplatz	Direktwert		0	33,45
<b>Summe</b>				(Netto: 68,67)	<b>68,67</b>

Selbstberechnet zu:  
Steuernummer:  
Lfd. Nr.:  
Gebühr €:  
Klosterneuburg, am

## BAURECHTSVERTRAG WOHNUNG

abgeschlossen zwischen

1. dem Stift Klosterneuburg,  
in 3400 Klosterneuburg, Stiftsplatz 1,  
im Folgenden kurz „Baurechtsgeber“ genannt, einerseits und
2. Capital At Work Beteiligungsverwaltungs GmbH, FN 334142 k,  
1150 Wien, Tautenhayngasse 19/L  
im Folgenden kurz „Bauberechtigte“ genannt, andererseits,  
wie folgt:

### I.

Das Stift Klosterneuburg ist der Alleineigentümer der Liegenschaft EZ. NEU in der Katastralgemeinde 01860 Kagran des Grundbuches Donaustadt bestehend aus dem Grundstück

GSt. 1066/364	EZ. NEU	im Ausmaß von	594 m <sup>2</sup>
		insgesamt	594 m <sup>2</sup>
-----			

mit der Anschrift 1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 31 und wird intern bezeichnet mit ID 207871 (vormals K.B.: 5-1974).

### II.

Das Stift Klosterneuburg bestellt als Baurechtsgeber, die Capital At Work Beteiligungsverwaltungs GmbH als Bauberechtigte an den vorangeführtem Grundstück ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit vom 1.1.2015 auf die Dauer von 100 Jahren, das ist bis zum 1.1.2115, welches von der Bauberechtigten angenommen wird. -----

### III.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### IV.

Als jährlicher Bauzins wird der Betrag von € 14.345,10 zuzüglich aller jeweils auf den Bestandgrund entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben sowie der Zahlscheinspesen, zahlbar in zwei Teilbeträgen jeweils am 1. Jänner und 1. Juli eines jeden Kalenderjahres im Vorhinein. Zu dem zu bezahlenden Bauzins ist jeweils die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu entrichten. Sofern die gesetzliche Möglichkeit besteht keine Umsatzsteuer zu verrechnen, verpflichtet sich der Baurechtsgeber keine vorzuschreiben. Die Vorschreibung des Bauzinses für den Zeitraum vom Vertragsabschluss bis zum nächsten Fälligkeitstermin erfolgt nach Abschluss des Baurechtsvertrages und ist binnen 14 Tagen zur Zahlung fällig. Der Bauzins ist vor der Bauberechtigten zum Fälligkeitstag auf das von Baurechtsgeber bekannt gegebene Konto zu entrichten. -----



Der vereinbarte Bauzins wird nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der an dessen Stelle tritt bzw. dem VPI 2010 am meisten entspricht. ....

Der Bauzins wird derart wertgesichert, dass er sich im selben prozentmäßigen Ausmaß erhöht oder vermindert, in welchem sich die Indexzahl des Verbraucherpreisindex – Basis Februar 2014 der Bundesanstalt Statistik Österreich gegenüber der Indexzahl für den Monat August 2014 (Wert 109,5) ändert. Für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Jänner sind hierfür August des jeweiligen Vorjahres verlautbarten Indexzahlen, für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Juli sind die für Februar des jeweiligen laufenden Jahres verlautbarten Indexzahlen heranzuziehen. Schwankungen der Indexzahlungen nach oben oder unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bietet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. ....

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

## V.

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

Dem Stift Kosterneuburg ist daher bekannt, dass die Bauberechtigte Baurechtswohnungseigentum auf der Baurechtsliegenschaft begründen wird und daher das Baurecht zur Gänze in verschiedenen Teilen auf derzeit noch nicht bekannte Dritte überträgt. ....



XI.

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

XII.

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

XIII.

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

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

XIV.

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

XV.

Die Vertragsparteien erteilen Herrn RA Dr. Sascha König, geb. 17.10.1971, Vollmacht, die Verbücherung dieses Vertrages vorzunehmen und die dafür erforderlichen Anträge zu stellen sowie Änderungen des Vertrages vorzunehmen, die zur Verbücherung des Vertrages notwendig sind. -----

XVI.

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

XVII.

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

Korneuburg, am 8.1.2015



Korneuburg, am 20.1.2015  
+ Bauleiter H. Beckersdorfer  
Proprietär  
Bauwerk G. Bauwerkschütze  
Kreiseschulrat  
Korneuburg



Capital At Work Beteiligungsgesellschaft GmbH (FN 334142k)

**B.R.Z. 18/2015**

Die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung durch **Herrn Thomas WAGENHOFER**, 2102 Bisamberg, Berndlweg 4B, als Geschäftsführer mit selbständigem Vertretungsrecht der **Capital At Work Beteiligungsverwaltungs GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1150 Wien, Tauenhayngasse 19/1, wird hiemit bestätigt. -----  
Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß Paragraph neunundachtzig a (§89a) der Notariatsordnung die Vertretungsberechtigung des Vorgenannten für die beim Handelsgericht Wien zu **FN 334142k** eingetragene **Capital At Work Beteiligungsverwaltungs GmbH**.-----  
Korneuburg, am achten Januar zweitausendfünfzehn (08.01.2015).-----

Legalisierungsgebühr in Höhe von  
Euro 14,30 entrichtet.



*Manuel Gall*  
Mag. Manuel GALL  
als Substitut des öffentlichen Notars  
Mag. Werner KILIAN  
mit dem Amtssitz in Korneuburg



Gebühr in Höhe von € 14,30  
gem. § 14 TP 13 OaBG in der  
gehenden Fassung entrichtet.

**B.R.Zl.: 38/2015:**

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

- a) des hochwürdigsten Herrn Propst **Bernhard H. Backovsky**, und -----
  - b) des hochwürdigsten Herrn Stiftsdechant **Benno G. Anderlitschka**.-----
- Klosterneuburg, am 20.01.2015 (zwanzigsten Jänner zweitausendfünfzehn).---



*[Handwritten signature]*  
öffentl. Notar

Zl. 40/115

Das Erzbischöfliche Ordinariat Wien bestätigt hiermit, dass gemäß Zusatzprotokoll zu Artikel XIII § 2 des Konkordats vom 5. 6. 1933, BGBl. II Nummer 2/1934, gegen die bischöfliche Eintragung dieses Vertrages im Kirchenbuche kein Anstand obwaltet, und dass der/die untenzeichnete/n Vertreter/den

*des Stiles Klosterneuburg*  
zum Abschluss dieses Rechtsgeschäftes berufen waren.

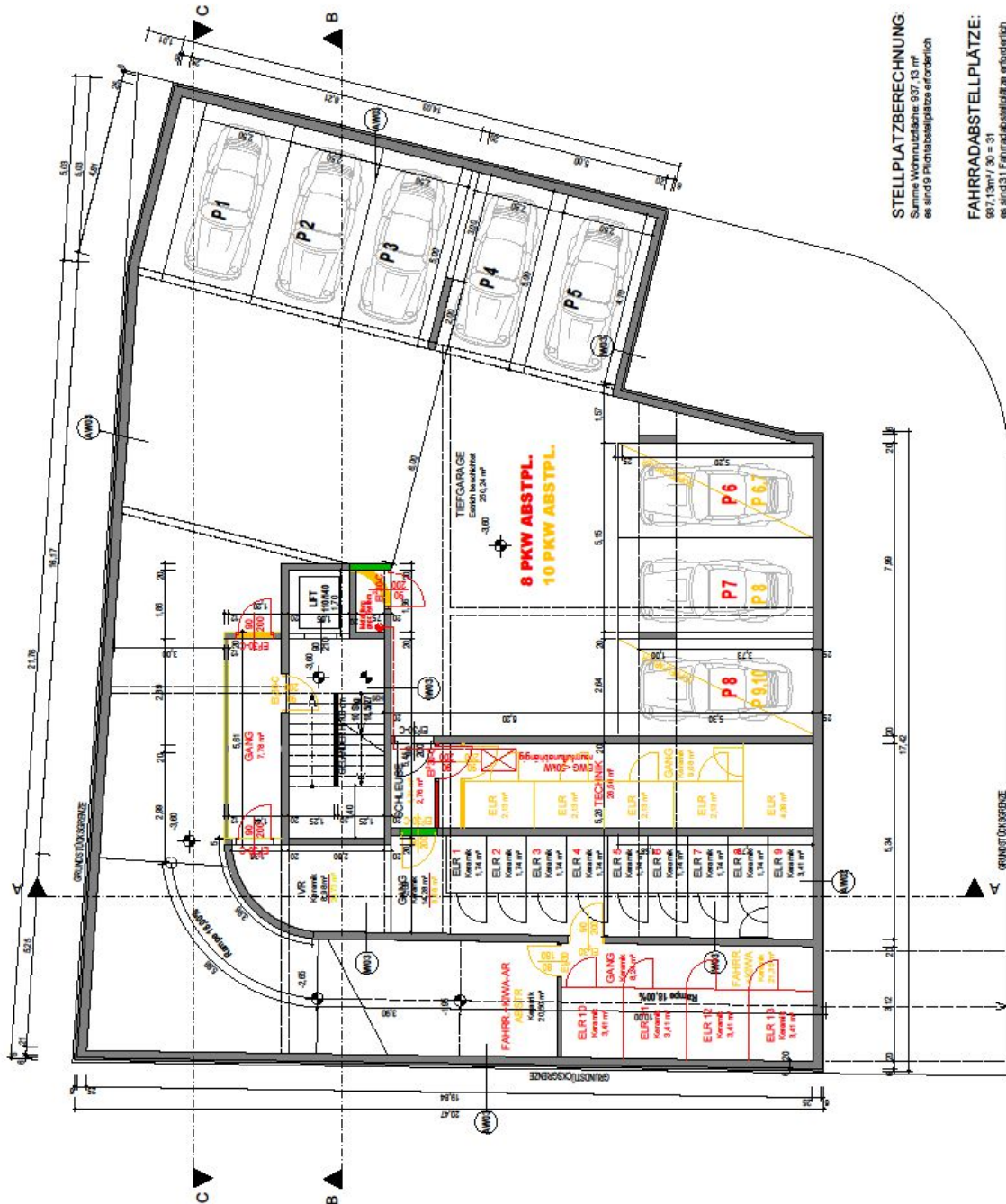
Wien, 23. JAN. 2015



*[Handwritten signature]*  
Generalvikar

*[Handwritten signature]*  
Notar





## TIEFGARAGE/KELLER

