

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 07.10.2024

24110-1140

GZ 24 E 37/24y

BEWERTUNGSGUTACHTEN

BAULANDGRUNDSTÜCK - BAURECHT



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der im Eigentum
der JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d) stehenden Liegenschaft
(Baurecht bis 31.12.2118 an EZ 929)**

Grundbuch: 01214 Unterbaumgarten
Einlagezahl: 931 - Baurecht an EZ 929
Bezirksgericht: Fünfhaus
Adresse: 1140 Wien
Felbigergasse 107A

INHALTSVERZEICHNIS

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

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Einreichplan lt. Baubewilligung
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Baurechtsvertrag inkl. Nachtrag
Beilage 5 Baubewilligung

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

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	BAULANDGRUNDSTÜCK - BAURECHT Grundbuch 01214 Unterbaumgarten EZ 931 - Baurecht an EZ 929 1140 Wien, Felbigergasse 107A
Eigentümer	JSG 9 Projektentwicklungs GmbH, FN 507622d 1230 Wien, Josef-Schlisma-Gasse 9
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der Exekutionssache GZ 24 E 37/24y des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend Zwangsversteigerung der Liegenschaft der JSG 9 Projektentwicklungs GmbH, FN 507622d
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 01214 Unterbaumgarten EZ 931 - Baurecht an EZ 929 1140 Wien, Felbigergasse 107A Bewertung erfolgt ohne Inventar
Betreibende Partei	Katharina RADMACHER, BA geb. 12.06.1981 1140 Wien, Felbigergasse 107/1 <u>vertreten durch:</u> Mag. Stephan Hemetsberger, Rechtsanwalt 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 158
Verpflichtete Partei	JSG 9 Projektentwicklungs GmbH, FN 507622d 1230 Wien, Josef-Schlisma-Gasse 9
Bewertungsstichtag	03.09.2024
Befundaufnahme / Besichtigungstag	03.09.2024
in Anwesenheit von:	Herrn Mag. Stephan HEMETSBERGER, RA betreibende Partei Herrn Gernot RADMACHER Herrn Philipp GALLE, für RA SCHUBERT, für ABC-Finance Herrn Ing. Franz STEINER, SV

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 31.07.2024

Besichtigung vom: 03.09.2024

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 31.07.2024
Abfrage MA06 (Abgaben) am 07.09.2024
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 13.09.2024
Umweltbundesamt - Verdachtsflächenkataster am 13.09.2024
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente: Einreichplan für ein Wohnhaus mit 21 Wohnungen vom 14.03.2021
Bescheid Baubewilligung Wohngebäude
MA37/1064960-2020-1 vom 11.03.2022
Aktenvermerk - Überprüfung von Bauführungen
Zahl: MA37/14-1064960-020 vom 03.03.2023
Schreiben fehlende Baugrubenabsicherung vom 21.06.2023
Stellungnahme Prüferingenieur - Verbesserung Böschung-Baugrubensicherung
vom 23.06.2023
AV-Erhebung vom 13.09.2023, Zahl: MA37/1064960-2020 vom 14.09.2023

Baurechtsvertrag vom 23.01.2020
Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 04.05.2020
Kaufvertrag vom 27.07.2022

BEFUND

Grundbuchsauszug - Baurechtseinlage

KATASTRALGEMEINDE 01214 Unterbaumgarten
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 931

Letzte TZ 2450/2024

***** A1 *****

Baurechtseinlage bis 2118-12-31 an EZ 929

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)

ADR: Josef-Schlima-Gasse 9, Wien 1230

c 6420/2022 IM RANG 3970/2022 Kaufvertrag 2022-07-27 Baurecht vorgemerkt

d 4378/2023 Rechtfertigung

***** C *****

1 a 5794/2020

REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen

Mindest-Bauzinses von EUR 56.000,-- gem P IV

Baurechtsvertrag 2020-01-23

2 a 6761/2022 4378/2023 Pfandurkunde 2022-11-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.500.000,--

für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

b 4681/2023 KLAGSANMERKUNG siehe C-LNR 3

3 a 4681/2023 Klage (HG Wien, 63 Cg 88/23w)

4 a 777/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-21

PFANDRECHT

vollstr EUR 20.690,93

samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2024-03-06, 4 %

ZZ seit 2024-02-21, Kosten EUR 1.515,84 samt 4 % Z seit

2023-12-21, 9,2 %-P Z über jew. Basiszinssatz (dzt. 13,08

%) pro J aus EUR 20.690,23 ab 2024-03-05, Antragskosten EUR

1.237,34 für MANI GmbH, FN 357779x (17 E 578/24f)

b 777/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 315 KG 06216 Oberhausen

EZ 931 KG 01214 Unterbaumgarten

EZ 7385 KG 01613 Leopoldau

EZ 254 KG 01101 Favoriten

6 a 2450/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 20.000,-- samt 4 % Z seit

2023-06-02, Kosten EUR 2.321,99 samt 4 % Z seit 2023-07-21,

Antragskosten EUR 1.081,54

für Katharina Radmacher, geb 1981-06-12 (24 E 37/24y)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuchsauszug - Stammeinlage

KATASTRALGEMEINDE 01214 Unterbaumgarten
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 929

Letzte TZ 4487/2023

Stammeinlage der Baurechtseinlage EZ 931

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
121/4	Gärten(10)	* 633	Felbigergasse 107A

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 2091/2020 Eröffnung der Einlage für Gst 121/4 aus EZ 57
- 2 a 1516/1975 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2
Bescheid 1974-03-22 und zur Übergabe
- b 2091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 57
- 3 a 2091/2020 Bauplatz 2 aus Gst 121/4

***** B *****

- 3 ANTEIL: 1/1
Mag. Stefan Stefan
GEB: 1976-11-24 ADR: Kaasgrabengasse 3a/4/4, Wien 1190
- a 107/2015 IM RANG 6634/2014 Kaufvertrag 2014-12-10,
Einantwortungsbeschluss 2013-08-29 Eigentumsrecht
- b 2091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 57
- d 1781/2022 Vergleich 2022-02-01 Eigentumsrecht
- e 1781/2022 Zusammenziehung der Anteile
- f 4215/2022 Vorkaufsrecht

***** C *****

- 2 a 5794/2020
BAURECHT bis 2118-12-31
- b gelöscht
- 4 a 4215/2022
VORKAUFRECHT gem § 2 Vertrag 2022-08-05
für JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)
- 5 a 5545/2022 Pfandurkunde 2022-10-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.000.000,--
für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)
- b 5545/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 929 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 5
EZ 61 KG 01307 Sechshaus C-LNR 10

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Beschreibung, Lage, Maße und Form

Das Grundstück Nr. 121/4 grenzt nordseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 12m an die Felbigergasse. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 48m.

Die Liegenschaft weist ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung auf.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 931 ist eine Baurechtseinlage bis 31.12.2118 an der Stammeinlage EZ 929.

Das Grundstück ist unbebaut, ein Baugrubenaushub für die Errichtung eines Neubaus gemäß Baubewilligung vom 11.03.2022 ist erfolgt (Baubeginnsanzeige am 20.02.2023).

Gartenseitig befindet sich Wasser in der Baugrubensohle. Die seitlichen Sicherungsbereiche der Böschungen sind teilweise erodiert und befinden sich zum Teil auf den seitlich angrenzenden Nachbargrundstücken (ON 107 und ON 107B). Im Jahr 2023 erfolgte eine Bauzustands-Überprüfung durch die Baubehörde. Da bisher keine weiteren Baumaßnahmen stattgefunden haben, besteht die Gefahr, dass die seitlichen Böschungssicherungen (Böschungen) weiter abrutschen und die Nutzung der seitlichen Nachbargrundstücke gefährden.



Gemäß Einreichplanung vom 21.03.2021 und Baubewilligung vom 11.03.2022 ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit zwei Untergeschossen, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und zwei Dachgeschossen im straßenseitigen Bereich der Liegenschaft unter Berücksichtigung des widmungsmäßig vorgeschriebenen Vorgartenbereiches zur Felbigergasse geplant. Die Planung umfasst 21 kleine Wohnungen (Ein- bzw. Zweizimmerwohnungen mit rund 30m² bis maximal rund 57m² NF) mit gesamt rund 790m² Nutzfläche und 12 Abstellplätze in der Garage im 2. Untergeschoss.

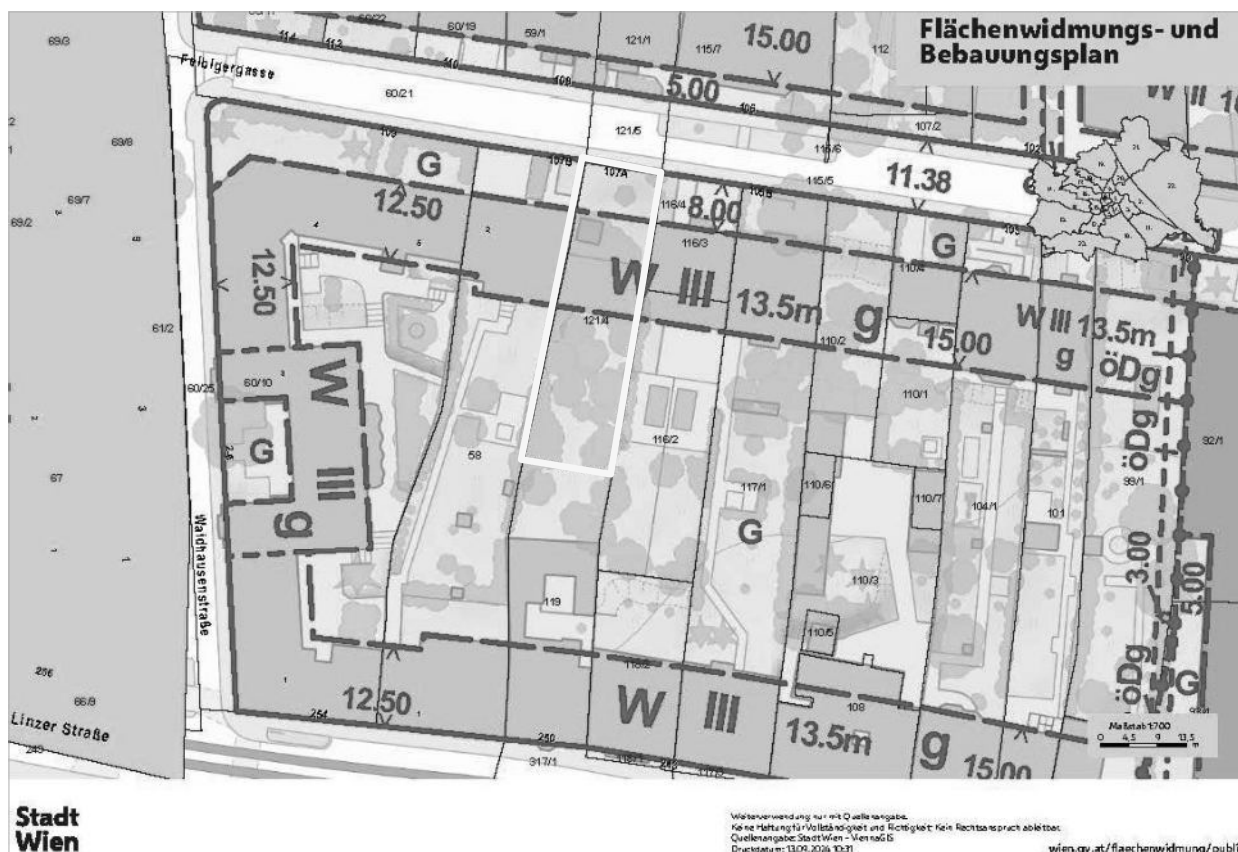
Größe der Liegenschaften

Grundstücksfläche	EZ 929 (Baurechtseinlage) - Baurecht an EZ 929 (Stammeinlage)	633 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. 7632) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse III** in geschlossener Bauweise und einer Höhenbeschränkung auf 13,5m. Für einen straßenseitigen Grundstückstreifen (Vorgarten mit einer Tiefe von rund 8m) sowie den gartenseitigen / südseitigen Grundstücksteil ist **"G - Gärtnerische Ausgestaltung"** widmungsmäßig festgelegt.



Baubehördliche Bewilligungen

Eine Baubewilligung für ein Mehrfamilienwohnhaus mit 21 Kleinwohnungen liegt unter der Aktenzahl MA37/1064960-2020-1 vom 11.03.2022 auf. Der Baubeginn wurde mit 20.02.2023 bei der Baubehörde angezeigt.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Anschlüsse

Öffentliche Versorgungsleitungen sind im angrenzenden Straßenzug (Felbigergasse) vorhanden.

Gebühren - öffentliche Abgaben

Seitens der Stadt Wien wurde trotz Ersuchen durch den Sachverständigen keine Auskunft über Abgabenvorschreibungen betreffend die bewertungsgegenständliche Liegenschaft erteilt.

Bestandrechte - Baurecht

Gemäß Baurechtsvertrag vom 23.01.2020 besteht für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 931 ein **Baurecht** auf dem Grundstück Nr. 121/4 in der EZ 929 (Stammeinlage der Baurechtseinlage). Das **Baurecht hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2118**, der **Baurechtszins wurde zu Beginn des Baurechts im Jahr 2020 mit € 56.000,00 p.a.** zuzügl. auf die Liegenschaft entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben sowie Umsatzsteuer vereinbart. Der Baurechtszins ist wertgesichert nach den Veränderungen gemäß Verbraucherpreisindex und ist zahlbar jährlich in vier Teilbeträgen.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 13.09.2024 scheinen die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaften auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Das Wohnhaus liegt in guter Wohnlage im 14. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet zwischen der Linzer Straße im Süden und der Hütteldorfer Straße im Norden, das teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben und Geschäften durchmischt ist.



<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Linzer Straße über die Pachmanngasse in die als Einbahn geführte Felbigergasse. Über die Linzer Straße ist die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen die Straßenbahnlinie 52 in der Linzer Straße und die Straßenbahnlinie 49 in der Hütteldorfer Straße in Richtung Stadtzentrum und Westbahnhof mit Umsteigemöglichkeiten in die U-Bahnlinien U3 und U6 zur Verfügung. Die Buslinie 47A in der Waldhausenstraße führt zur U-Bahnlinie U4 (Station "Ober Sankt Veit").

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der direkten Umgebung vor allem in der Linzer Straße und in der Hütteldorfer Straße vorhanden. Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das kleine "EKZ Meiselmarkt" an der Hütteldorfer Straße stadteinwärts bei der U3 Station Johnstraße und das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel. Stadtauswärts ist das "EKZ Auhofcenter" im Nahbereich des Autobahnanschlusses der A1-Westautobahn gut erreichbar.

Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Hadikgasse vorhanden.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden, weiters befindet sich in der nahen Umgebung das Hanusch Krankenhaus.

GUTACHTEN UND BEWERTUNG

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 für Liegenschaften mit Abbruchobjekten 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 Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Vergleichswert

Bodenwertanteil des Baurechts

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

Bewertung

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

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

Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2021 bis 2024

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Jul.21	946	3.213,5	419.385,8	3.040.000
2	Nov.21	1.861	2.622,2	3.169,7	4.880.000
3	Sep.22	557	3.141,8	331.660,8	1.750.000
4	Apr.24	622	1.286,2	1.637.632,1	800.000
			10.263,7	2.391.848,4	
			yl =	2.565,9	797.282,8
Standardabweichung (s) =				892,9	
			yl + 2s =	4.351,7	€/m ²
			yl - 2s =	780,1	€/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	Jul.21	946	3.213,5	3.039.971
2	Nov.21	1.861	2.622,2	4.879.914
3	Sep.22	557	3.141,8	1.749.983
4	Apr.24	622	1.286,2	800.016
Summen		3.986	10.263,7	10.469.884
arithmetisches Mittel			2.565,9	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund 2.570 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen: $633 \text{ m}^2 \times 2.570 = 1.626.810 \text{ €}$

Bodenwert

1.626.810 €

entspricht auf Basis der vorliegenden Einreichplanung rund 2.060 €/m² NF

Ermittlung des Zinsvorteiles des Baurechtszinses gegenüber angemessener Bodenverzinsung

Liegenschaftszins für Baulandgrundstück

4,75%

ergibt angemessenen Baurechtszins jährlich

77.273,48 €

abzüglich tatsächlicher Baurechtszins jährlich

56.000,00 € *Stand 2020*

Indexierung gemäß VPI

VPI 2020 108,2

VPI 2023 130,1

Valorisierungsfaktor= 1,202

67.312,00 €

(Verbraucherpreisindex VPI 2015 gemäß Baurechtsvertrag)

ergibt Zinsvorteil für den Bauberechtigten

9.961,48 €

Laufzeit des Baurechts: Beginn: 2020
 Ende: 2118
Restlaufzeit des Baurechtes **94 Jahre**
Vervielfältiger 4,75% 94 Jahre = **20,7842**

Bodenwertanteil des Baurechts **207.041 €**

Bodenwertanteil des Baurechts **207.041 €**

Ermittlung des Vergleichswertes

Bodenwertanteil des Baurechts 207.041 €
 Für die vorhandene Baubewilligung wird folgender Zuschlag berücksichtigt 50.000 €
 Notwendige Sicherungsmaßnahmen an Nachbargrundgrenzen -30.000 €

Vergleichswert des Baurechts **227.041 €**

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 931 mit Abfragedatum 31.07.2024 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****

1 a 5794/2020
 REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen
 Mindest-Bauzinses von EUR 56.000,-- gem P IV
 Baurechtsvertrag 2020-01-23

2 a 6761/2022 4378/2023 Pfandurkunde 2022-11-29
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.500.000,--
 für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

b 4681/2023 KLAGSANMERKUNG siehe C-LNR 3

3 a 4681/2023 Klage (HG Wien, 63 Cg 88/23w)

4 a 777/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-21
 PFANDRECHT vollstr EUR 20.690,93
 samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2024-03-06, 4 %
 ZZ seit 2024-02-21, Kosten EUR 1.515,84 samt 4 % Z seit
 2023-12-21, 9,2 %-P Z über jew. Basiszinssatz (dzt. 13,08
 %) pro J aus EUR 20.690,23 ab 2024-03-05, Antragskosten EUR
 1.237,34 für MANI GmbH, FN 357779x (17 E 578/24f)

b 777/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 315 KG 06216 Oberhausen
 EZ 931 KG 01214 Unterbaumgarten
 EZ 7385 KG 01613 Leopoldau
 EZ 254 KG 01101 Favoriten

6 a 2450/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 20.000,-- samt 4 % Z seit
 2023-06-02, Kosten EUR 2.321,99 samt 4 % Z seit 2023-07-21,
 Antragskosten EUR 1.081,54
 für Katharina Radmacher, geb 1981-06-12 (24 E 37/24y)

Die REALLAST betrifft die Verpflichtung zur Zahlung des Baurechtszins.

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

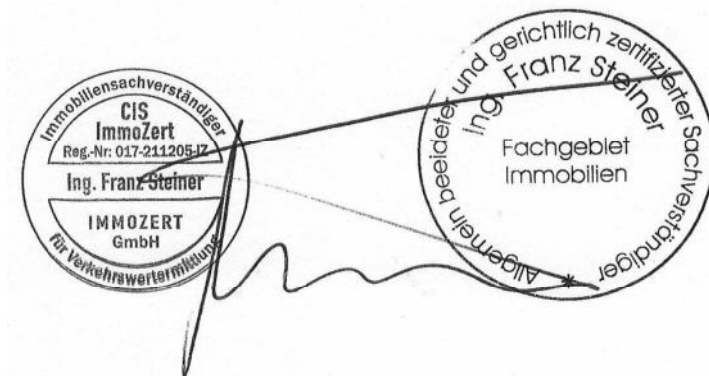
Vergleichswert der Liegenschaft		227.041 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
<hr/>		
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		227.041 €
Rechte und Lasten		0 €
<hr/>		
		227.041 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	227.000 €

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 931
- Baurecht an EZ 929
mit Rechte und Lasten 227.000 €**
(in Worten Euro Zweihundertsiebenundzwanzigtausend)

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert
der Liegenschaft EZ 931 - Baurecht an EZ 929
Grundbuch 01214 Unterbaumgarten.**

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 15 Seiten.

	Unterzeichner	Franz Steiner
	Datum/Zeit-UTC	2024-10-07T20:07:30+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

24110-1140

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN

BAULANDGRUNDSTÜCK - BAURECHT

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der im Eigentum
der **JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)** stehenden Liegenschaft
(Baurecht bis 31.12.2118 an EZ 929)

Grundbuch: 01214 Unterbaumgarten
Einlagezahl: 931 - Baurecht an EZ 929
Bezirksgericht: Fünfhaus
Adresse: 1140 Wien
Felbigergasse 107A

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Einreichplan lt. Baubewilligung
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Baurechtsvertrag inkl. Nachtrag
Beilage 5	Baubewilligung

GRUNDBUCHSAUSZUG

Baurechtseinlage

KATASTRALGEMEINDE 01214 Unterbaumgarten
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 931

Letzte TZ 2450/2024

***** A1 *****

Baurechtseinlage bis 2118-12-31 an EZ 929

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)

ADR: Josef-Schlima-Gasse 9, Wien 1230

c 6420/2022 IM RANG 3970/2022 Kaufvertrag 2022-07-27 Baurecht vorgemerkt

d 4378/2023 Rechtfertigung

***** C *****

1 a 5794/2020

REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen

Mindest-Bauzinses von EUR 56.000,-- gem P IV

Baurechtsvertrag 2020-01-23

2 a 6761/2022 4378/2023 Pfandurkunde 2022-11-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.500.000,--

für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

b 4681/2023 KLAGSANMERKUNG siehe C-LNR 3

3 a 4681/2023 Klage (HG Wien, 63 Cg 88/23w)

4 a 777/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-21

PFANDRECHT

vollstr EUR 20.690,93

samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2024-03-06, 4 %

ZZ seit 2024-02-21, Kosten EUR 1.515,84 samt 4 % Z seit

2023-12-21, 9,2 %-P Z über jew. Basiszinssatz (dzt. 13,08

%) pro J aus EUR 20.690,23 ab 2024-03-05, Antragskosten EUR

1.237,34 für MANI GmbH, FN 357779x (17 E 578/24f)

b 777/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 315 KG 06216 Oberhausen

EZ 931 KG 01214 Unterbaumgarten

EZ 7385 KG 01613 Leopoldau

EZ 254 KG 01101 Favoriten

6 a 2450/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 20.000,-- samt 4 % Z seit

2023-06-02, Kosten EUR 2.321,99 samt 4 % Z seit 2023-07-21,

Antragskosten EUR 1.081,54

für Katharina Radmacher, geb 1981-06-12 (24 E 37/24y)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Stammeinlage

KATASTRALGEMEINDE 01214 Unterbaumgarten EINLAGEZAHL 929
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

Letzte TZ 4487/2023

Stammeinlage der Baurechtseinlage EZ 931

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
121/4	Gärten(10)	* 633	Felbigergasse 107A

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 2091/2020 Eröffnung der Einlage für Gst 121/4 aus EZ 57
- 2 a 1516/1975 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2
Bescheid 1974-03-22 und zur Übergabe
- b 2091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 57
- 3 a 2091/2020 Bauplatz 2 aus Gst 121/4

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Mag. Stefan Stefan

GEB: 1976-11-24 ADR: Kaasgrabengasse 3a/4/4, Wien 1190

- a 107/2015 IM RANG 6634/2014 Kaufvertrag 2014-12-10,
Einantwortungsbeschluss 2013-08-29 Eigentumsrecht
- b 2091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 57
- d 1781/2022 Vergleich 2022-02-01 Eigentumsrecht
- e 1781/2022 Zusammenziehung der Anteile
- f 4215/2022 Vorkaufsrecht

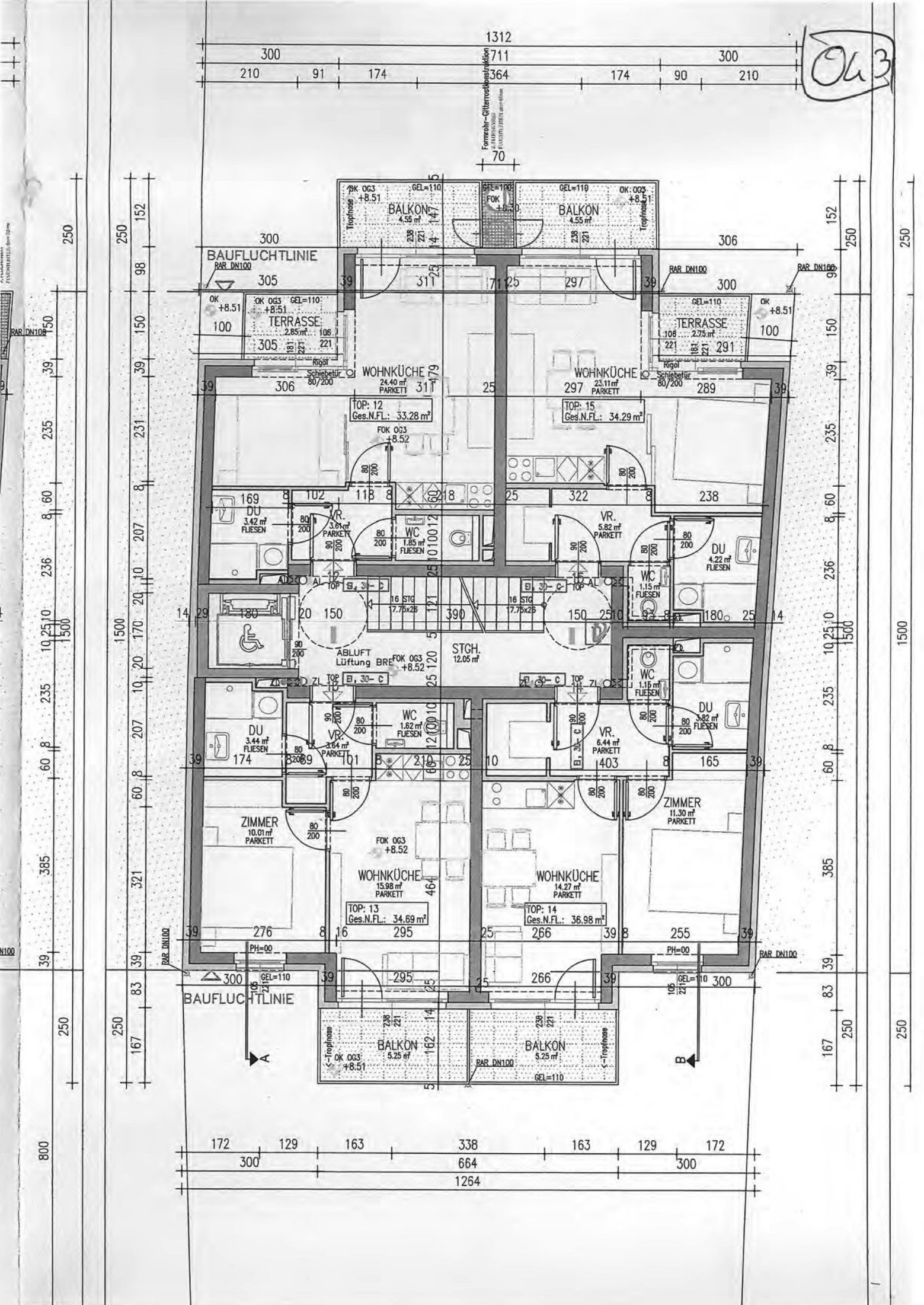
***** C *****

- 2 a 5794/2020
BAURECHT bis 2118-12-31
- b gelöscht
- 4 a 4215/2022
VORKAUFRECHT gem § 2 Vertrag 2022-08-05
für JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)
- 5 a 5545/2022 Pfandurkunde 2022-10-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.000.000,--
für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)
- b 5545/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 929 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 5
EZ 61 KG 01307 Sechshaus C-LNR 10

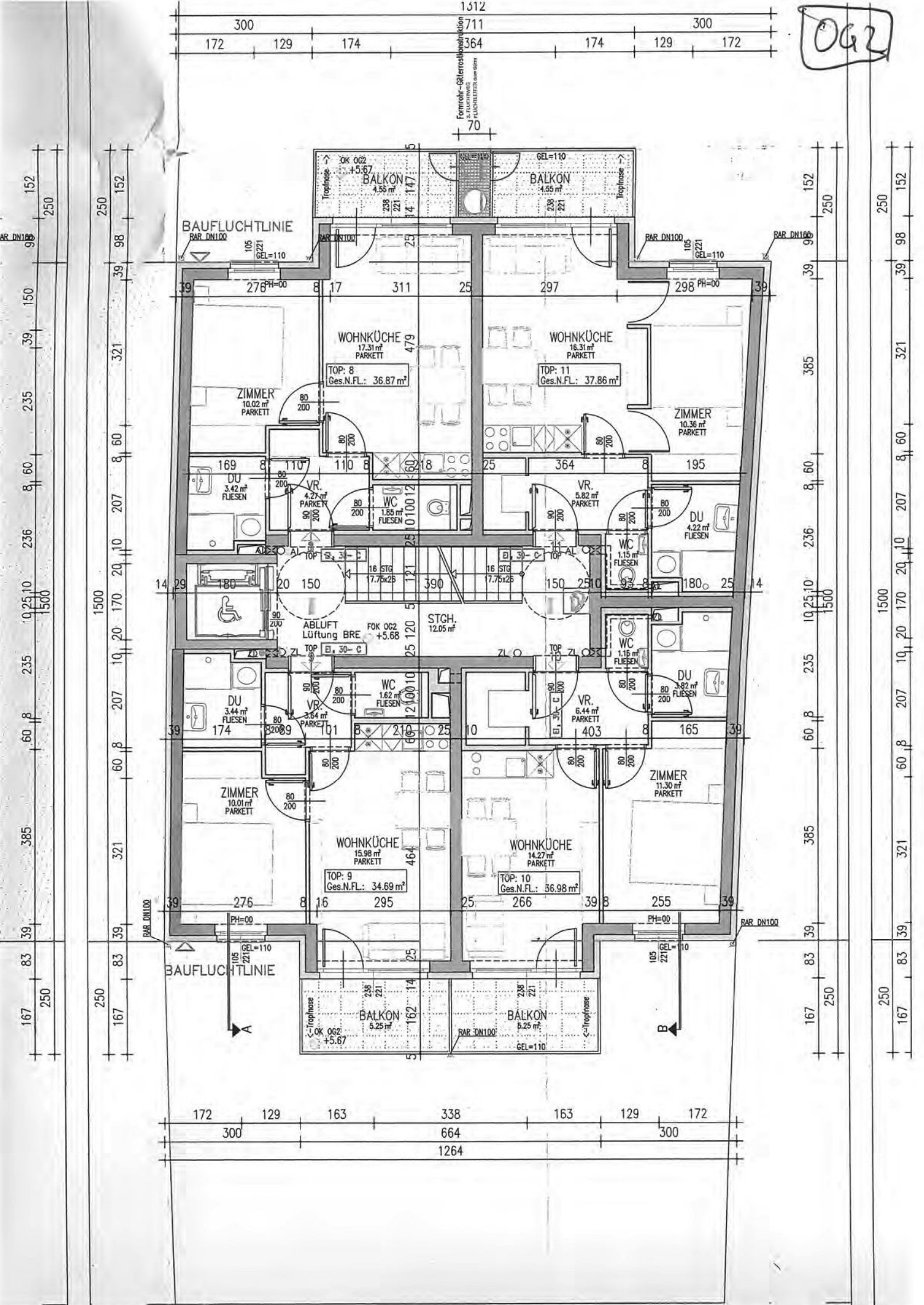
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

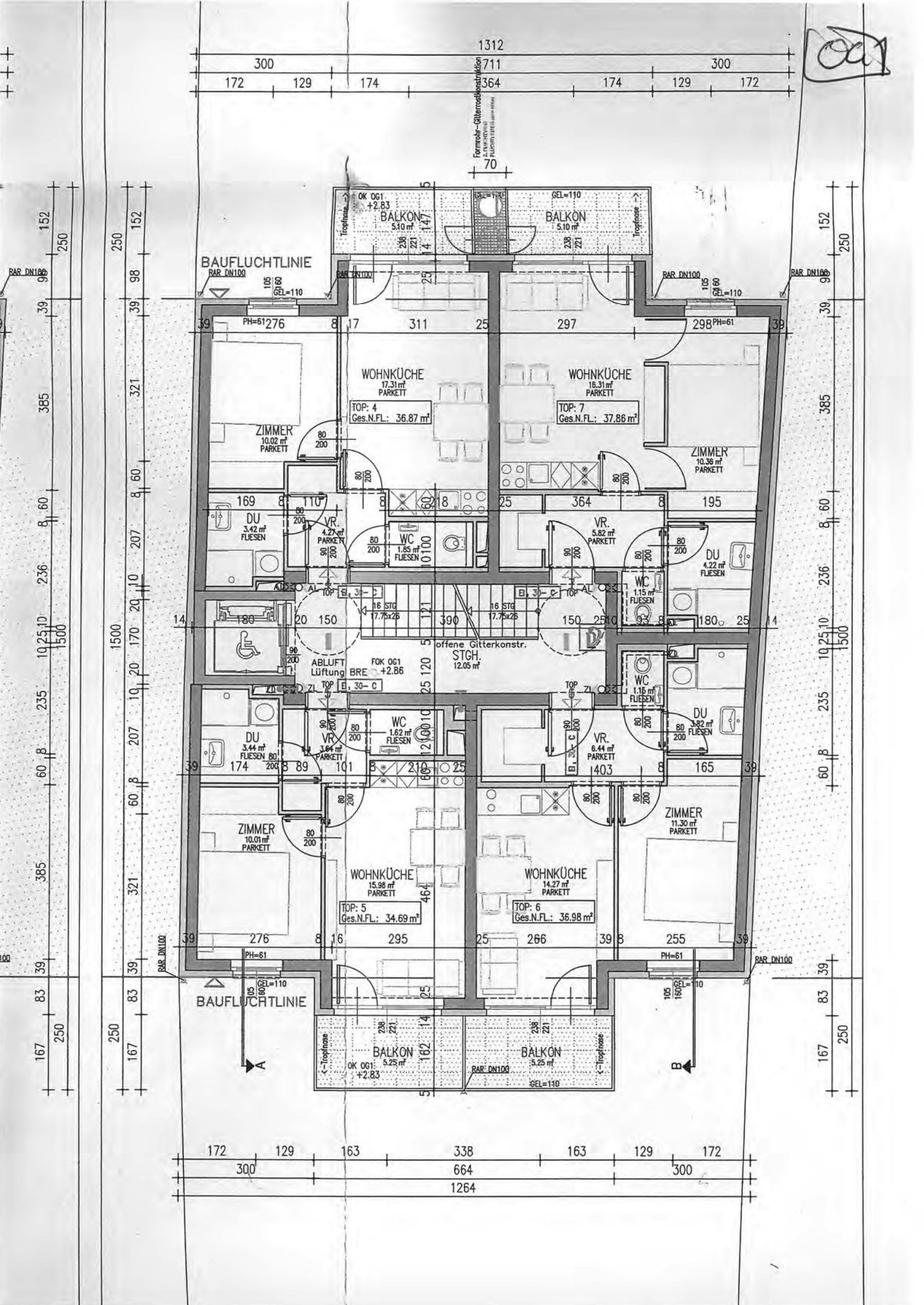
043

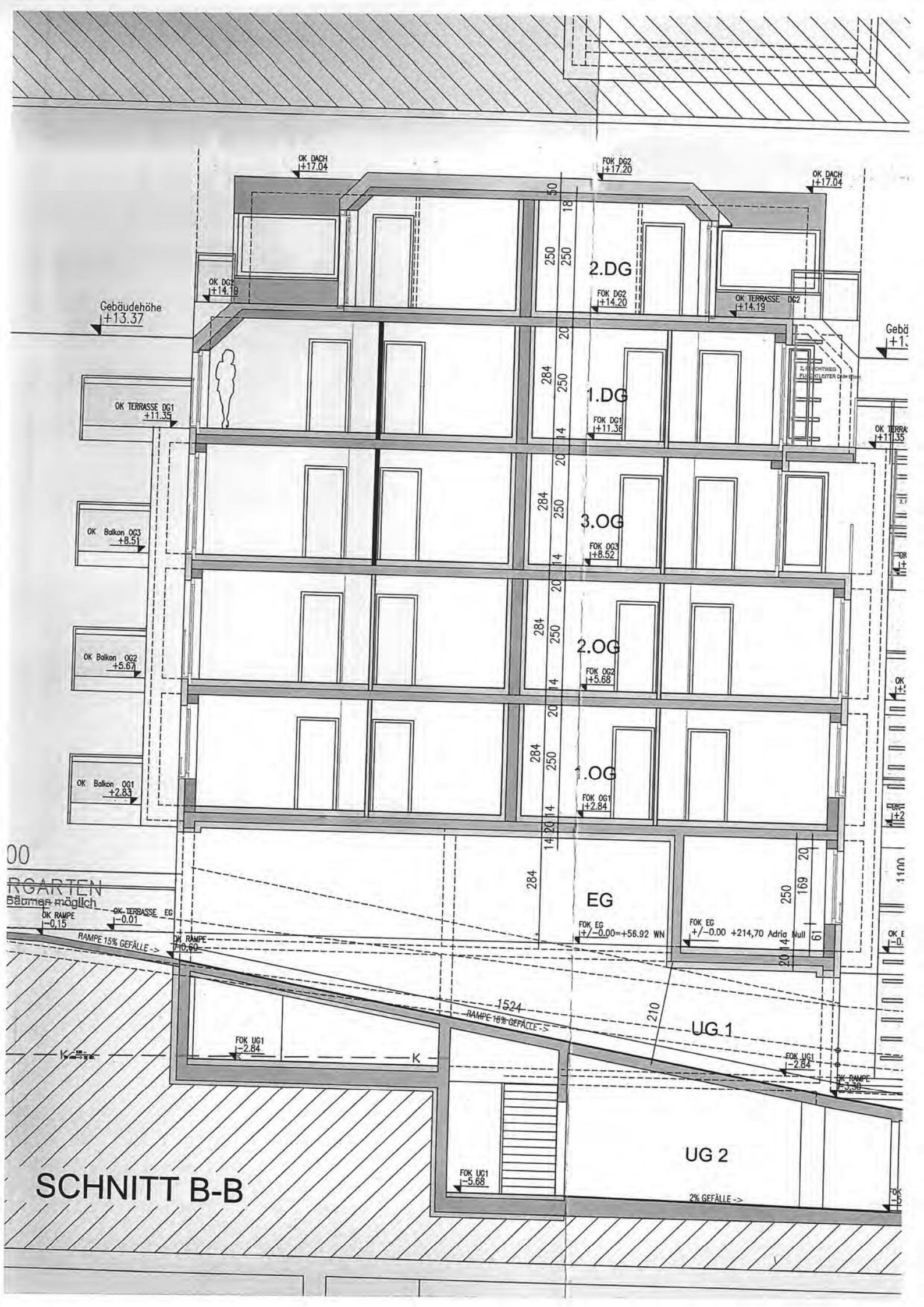


092



Handwritten signature or initials in the top right corner.





SCHNITT B-B

FOTODOKUMENTATION





Grunderwerbsteuerselbstberechnung
 durchgeführt am
 zu Erfassungsnummer /2020
 Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. **Stefan Stefan**, geb. 24.11.1976,
1080 Wien, Josefstädter Straße 75/20
2. **Tatiana Stefan**, geb. 17.07.1978,
1080 Wien, Josefstädter Straße 75/20

im Folgenden kurz „Baurechtsgeber“ genannt, einerseits und

3. **Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH, FN 518991 y**
1180 Wien, Sternwartestraße 8/1-3

im Folgenden kurz „Bauberechtigte“ genannt, andererseits,
wie folgt:

I.

Herr Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978 sind Alleineigentümer der Liegenschaft EZ. 57 in der Katastralgemeinde 01214 Unterbaumgarten des Grundbuches Fünfhaus, bestehend derzeit aus den Grundstücken

GSt. 120	EZ. 57	im Ausmaß von	597 m ²
GSt. 121/4	EZ. 57	im Ausmaß von	178 m ²
		<u>insgesamt</u>	<u>775 m²</u>

mit der derzeitigen Grundstücksadresse Linzer Straße 250 in 1140 Wien.

Der Grundbuchsstand stellt sich derzeit wie folgt dar:

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01214 Unterbaumgarten
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

GB
EINLAGEZAHL 57

Letzte TZ 5315/2019

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
119	GST-Fläche	465	
	Bauf.(10)	334	
	Bauf.(20)	80	
	Gärten(10)	51	Linzer Straße 250
120	Gärten(10)	597	
121/4	Gärten(10)	178	*
GESAMTFLÄCHE		1240	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

4 a 4728/2016 Kaufvertrag 2016-04-26 Zuschreibung Gst 121/4 aus EZ 284

5 a 1516/1975 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2

Bescheid 1974-03-22 und zur Übergabe

b 4728/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 284

6 b 4728/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 284

7 a 4728/2016 Bauplatz (auf) Gst 119 120 121/4

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Stefan Stefan

GEB: 1976-11-24 ADR: Kaasgrabengasse 3A /4/4, Wien 1190

a 107/2015 IM RANG 6634/2014 Kaufvertrag 2014-12-10,

Einantwortungsbeschluss 2013-08-29 Eigentumsrecht

b 5315/2019 IM RANG 4972/2019 Namensänderung

3 ANTEIL: 1/2

Tatiana Stefan

GEB: 1978-07-17 ADR: Kaasgrabengasse 3a/4/4, Wien 1190

a 107/2015 IM RANG 6634/2014 Kaufvertrag 2014-12-10,

Einantwortungsbeschluss 2013-08-29 Eigentumsrecht

b 4972/2019 Namensänderung

***** C *****

7 a 4291/2017 Pfandurkunde 2017-08-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.200.000,--

für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass aufgrund des Teilungsentwurfs der Frau DI Johanna Fuchs-Stolitzka vom 16.10.2019 zu GZ 1781 Grundstücksteilungen / Zu- und Abschreibungen / Grundstücksvereinigungen vorgenommen werden, wonach aus den GSt. 120 und 121/4 der Bauplatz 2 mit insgesamt 633 m² entstehen wird, für welchen eine neue Einlagezahl im Grundbuch 01214 Unterbaumgarten eröffnet werden wird. Eine Kopie des Teilungsentwurfs ist diesem Vertrag als **Beilage .IA** angeschlossen und bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass Gegenstand dieses Vertrages der nach grundbücherlicher Durchführung des Teilungsentwurfs (**Beilage .IA**) neu geschaffene Bauplatz 2 mit insgesamt 633 m² ist, welcher aus den derzeitigen GSt. 120 und 121/4 entsteht und welcher einer neuen Grundbuchseinlage im Grundbuch 01214 Unterbaumgarten inne liegen wird und sich alle Bestimmungen dieses Vertrages darauf beziehen, auch wenn im Folgenden der Einfachheit halber lediglich von den GSt. 120 und 121/4 bzw. Baurechtsliegenschaft gesprochen wird.

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG (FN 147548h), 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5, einen Nachtrag zu diesem Vertrag zu errichten und grundbuchstauglich zu unterfertigen, mit dem der Grundbuchstand nach Verbücherung des Teilungsentwurfs (Beilage .IA) bzw. der Gegenstand dieses Vertrages aufgrund des neuen Grundbuchstandes dargestellt wird und die zu diesem Vertrag erforderlichen Aufsandungserklärungen in grundbuchstauglicher Form abgegeben werden sowie allenfalls sonst erforderliche Ergänzungen, die sich aus dem neuen Grundbuchstand ergeben vorgenommen werden, soweit solche für die grundbücherliche Umsetzung dieses Vertrages erforderlich sind.

II.

Herr Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978, bestellen als Baurechtsgeber, Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH, FN 518991 y als Bauberechtigte an den vorangeführten Grundstücken ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit vom 01.01.2020 auf die Dauer von 99 Jahren, das ist bis zum 31.12.2118 welches von der Bauberechtigten angenommen wird.

III.

Die Bauberechtigte ist berechtigt 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. 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.

Die Baurechtsgeber leisten der Bauberechtigten weder Gewähr noch übernehmen irgendeine Haftung für eine besondere oder eine gewöhnlich vorausgesetzte Beschaffenheit und Eignung, Eigenschaft oder für ein bestimmtes oder gewöhnlich vorausgesetztes Ausmaß oder Erträgnis oder eine bestimmte oder gewöhnlich vorausgesetzte Verwend- und Verbaubarkeit des Vertragsgegenstandes, wohl aber für Bestandfreiheit und Freiheit von Rechten Dritter ab dem 01.01.2021.

Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass die gegenständliche Baurechtsliegenschaft vom Eigentümer genutzt wurde.

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 die Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass das Baurecht oder Teile davon (Baurechtswohnungseigentum) ohne Zustimmung der Baurechtsgeber veräußert werden darf.

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

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

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

Aufschließungskosten hat die Bauberechtigte allein zu tragen.

IV.

Als jährlicher Bauzins wird der Betrag von € 56.000,00 zuzüglich aller jeweils auf den Baurechtsliegenschaft entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben, zahlbar in 4 Teilbeträgen jeweils am 1. Jänner, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober 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 Vertragsparteien vereinbaren, dass für die Monate 01/2020 bis 07/2020 kein Bauzins fällig ist. Die Vorschreibung des Bauzinses für den Zeitraum 08/2020 bis 12/2020 erfolgt nach Abschluss des Baurechtsvertrages und ist binnen 14 Tagen zur Zahlung fällig. Der Bauzins ist von der Bauberechtigten zum Fälligkeitstag auf das vom Baurechtsgeber bekannt gegebene Konto zu entrichten. Danach erfolgt die Bezahlung des Bauzinses wie im vorigen Absatz dargestellt.

Der Baurechtszins ist wertgesichert gem VPI 2015 bzw dessen Nachfolgeindex. Ausgangsbasis ist der Monat des Abschlusses dieses Vertrages. Die Wertsicherung erfolgt einmal jährlich mit Wirkung zum 1.1. eines Jahres.

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

V.

Die Baurechtsgeber erklären sich damit einverstanden, dass der Bauberechtigten die Strukturierung der Wohnhausanlage vorbehalten bleibt und sind die 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. Die Baurechtsgeber erteilen die Zustimmung zur Weiterveräußerung an jegliche Erwerber. Im Falle einer Weiterveräußerung eines der Baurechtswohnungseigentumsobjekte durch einen Baurechtswohnungseigentümer steht den Baurechtsbestellern kein Recht auf Erhöhung des Bauzinses und auch kein Anteil am Veräußerungserlös zu.

Den Baurechtsgebern 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 übertragen wird.

VI.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche aus diesem Vertrag erfließenden Verpflichtungen samt Überbindungsverpflichtung auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

VII.

Zwischen den Parteien wird vereinbart, dass die Baurechtsgeber zur sofortigen Auflösung des gegenständlichen Vertrages berechtigt ist, wenn der Bauzins für ein Jahr – im gegenständlichen Fall 4 (vier) Vierteljahresbeträge – nicht bezahlt wird. Ab baulicher Fertigstellung des auf der gegenständlichen Liegenschaft zu errichtenden Gebäudes mit einer zu erzielenden Mindestnutzfläche von 500m² wird zwischen den Parteien vereinbart, dass der Baurechtsgeber zur sofortigen Auflösung des gegenständlichen Vertrages berechtigt ist, wenn der Bauzins für zwei Jahre – im gegenständlichen Fall 8 (acht) Vierteljahresbeträge – nicht bezahlt wird.

VIII.

Herr Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978, räumen hiermit der Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH, FN 518991 y das Vorkaufsrecht gemäß § 1072 ABGB auf die Dauer von 99 Jahren an an den vorangeführten Grundstücken ein und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob den in Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Grundstücken Nr. 120 und Nr. 121/4 inne liegend der Liegenschaft EZ 57 des Grundbuches 01214 Unterbaumgarten Bezirksgericht Fünfhaus das Vorkaufsrecht im Sinne des Punktes VIII. zugunsten der Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH, FN 518991 y grundbücherlich einverleibt werden kann.

IX.

Die Baurechtsgeber erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres, jedoch unter gleichzeitiger Einverleibung der Reallast für den wertgesicherten Bauzins im 1. Rang das Baurecht für die Zeit bis 31.12.2118 im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 57 für die Grundstücke 120 und 121/4 des Grundbuches 01214 Unterbaumgarten Bezirksgericht Fünfhaus und ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Baurecht an den Grundstücken 120 und 121/4 je

zugunsten der Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH, FN 518991 y, einverleibt werde.

X.

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

XI.

Bei Erlöschen des Baurechtes verpflichtet sich die Bauberechtigte die auf der Baurechtsliegenschaft bestehenden Baulichkeiten in das Eigentum der Baurechtsgeber zu übertragen wobei dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 20% des im Zeitpunkt des Erlöschens noch vorhandenen Bauwertes der errichteten Gebäude bezahlt werden müssen. Die Baurechtsgeber erklären jedoch ihre grundsätzliche Bereitschaft, mit der Bauberechtigten einen weiteren Baurechtsvertrag zu verhandeln.

XII.

Der Bauberechtigte erklärt an Eides statt, dass seine Gesellschafter überwiegend österreichische Staatsbürger und Deviseninländer sind.

XIII.

Die 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.

XIV.

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

Abänderungen und Zusätze zu diesem Vertrag und sonstige Vereinbarungen bedürfen der Schriftform. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus

diesem Vertrag einschließlich der Überbindungsverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

XV.

Die mit der Errichtung, Verbücherung und Schaffung der Voraussetzungen für die Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten einschließlich der Kosten für die Herstellung des Grundbuchstandes aufgrund des Teilungsentwurfs (**Beilage .IA**), Steuern und Gebühren, insbesondere Grunderwerbsteuer und gerichtliche Eintragungsgebühr, trägt die Bauberechtigte allein. Den Auftrag zur Errichtung dieses Vertrages hat die Bauberechtigte allein erteilt.

XVI.

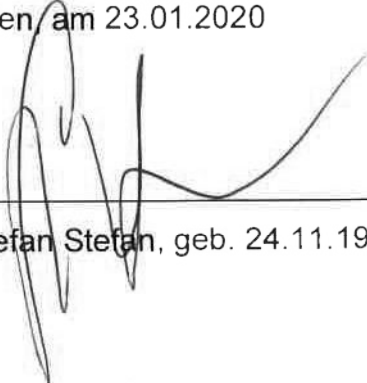
Die Vertragsparteien erteilen Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG (FN 147548h), Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien, Vollmacht, die Verbücherung dieses Vertrages vorzunehmen und die dafür erforderlichen Anträge zu stellen. Weiters wird die Vollmacht eingeräumt, allfällige Änderungen zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages beglaubigt für alle Vertragsparteien zu unterfertigen. Auf die unter Punkt I. erteilte Vollmacht wird verwiesen.

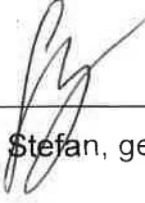
XVII.

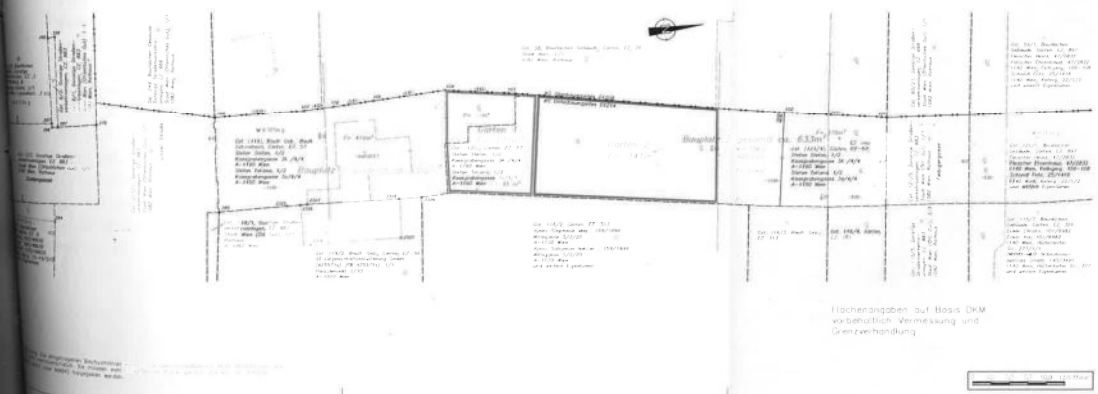
Dieser Vertrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet, wobei der Baurechtsgeber das Original und die Bauberechtigte eine Kopie erhält.

Beilage (bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages):
.IA Teilungsentwurf vom 16.10.2019

Wien, am 23.01.2020


Stefan Stefan, geb. 24.11.1976


Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978



Dipl.-Ing. Johanna Fuchs-Stoltzka
 Diplom-Ingenieurin für Vermessungswesen
 1100 Wien, Heiligenstädter Straße 100, Tel. 4741114 Fax 4741115



Grundbuchstand: 16/10/2019

Gz. 120 und 121/4 1/2, 57
 Eigentümer: Stefani, Stefan 1/2
 Stefan, Tatjana 1/2

Kat. Gema. Unterbaumgarten 01214
 Gsv. Bez. - Furthaus

WEN 14. Linzer Straße 250
 TEILUNGSENTWURF 1 : 250

Flächenangaben auf Basis DKM
 vorbehaltlich Vermessung und
 Grenzverhandlung

GZ 1781
 Wien, am 16/10/2019

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Öffentlicher Notar Mag. Harald Stefan
Wien – Innere Stadt XVII

BRZ 392/2020

Bestätigt wird hiemit die Echtheit:-----

- 1) der Unterschrift des Herrn Magister der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften Stefan STEFAN, geboren am 24. (vierundzwanzigsten) November 1976 (Eintausendneunhundertsechundsiebzig), 1080 Wien, Josefstädter Straße 75/20,-----
- 2) der Unterschrift der Frau Tatiana STEFAN, geboren am 17. (siebzehnten) Juli 1978 (Eintausendneunhundertachtundsiebzig), 1080 Wien, Josefstädter Straße 75/20, und-----
- 3) der Firmazeichnung des Herrn Tauland SHALA, geboren am 2. (zweiten) Februar 1988 (Eintausendneunhundertachtundachtzig), 1180 Wien, Sternwartestraße 8/1-3, als Geschäftsführer der **Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilien- entwicklungs GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1180 Wien, Sternwartestraße 8/1-3, und aufgrund heute vorgenommener Einsicht in das Firmenbuch, dass der Vorgenannte in der angeführten Eigenschaft heute berechtigt ist, die im Firmenbuch unter FN 518991 y protokollierte Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilien- entwicklungs GmbH selbständig rechtsverbindlich zu vertreten und für sie zu zeichnen.-----

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

Wien, am 23. (dreiundzwanzigsten) Jänner 2020 (Zweitausendzwanzig)---



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dietbert Kowarik".

Mag. Dietbert Kowarik als
Substitut des öffentlichen Notars
Mag. Harald Stefan
in Wien Innere Stadt



Grunderwerbsteuerselbstberechnung

durchgeführt am

zu Erfassungsnummer

/2020

Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG

**NACHTRAG
ZU BAURECHTSVERTRAG
VOM 23.01.2020**

abgeschlossen zwischen

1. **Stefan Stefan**, geb. 24.11.1976,
1080 Wien, Josefstädter Straße 75/20
2. **Tatiana Stefan**, geb. 17.07.1978,
1080 Wien, Josefstädter Straße 75/20

im Folgenden kurz „Baurechtsgeber“ genannt, einerseits und

3. **Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH, FN 518991 y**
1180 Wien, Sternwartestraße 8/1-3

im Folgenden kurz „Bauberechtigte“ genannt, andererseits,

wie folgt:

Die Vertragsparteien haben am 23.01.2020 einen Baurechtsvertrag abgeschlossen, und zwar über Bauplatz 2 mit insgesamt 633 m². Wie in dem Baurechtsvertrag vom 23.01.2020 beschrieben, sollte dieser Bauplatz 2 entsprechend einem Teilungs-entwurf der DI Johanna Fuchs-Stolitzka vom 16.10.2019 zu GZ 1781 entstehen, und zwar durch Grundstücksteilungen / Zu- und Abschreibungen / Grundstücks-vereinigungen hinsichtlich der Grundstücke Nr. 120 und 121/4, welche der EZ 57 in der Katastralgemeinde des Grundbuches 01214 Unterbaumgarten, Bezirksgericht Fünfhaus, inne liegen.

Die Vertragsparteien stellen hiermit einvernehmlich fest, dass die in dem Baurechtsvertrag vom 23.01.2020 beschriebene Grundbuchsordnung aufgrund des

endgültigen Teilungsplans des DI Herrand Geiger vom 27.03.2020 zu Geschäftszahl 7197 nunmehr hergestellt worden ist. Herr Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978, sind somit nunmehr je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 929, Grundbuch der Katastralgemeinde 01214 Unterbaumgarten, Bezirksgericht Fünfhaus, bestehend aus dem Grundstück Nr. 121/4 mit insgesamt 633 m². Hinsichtlich dem Grundstück Nr. 121/4 ist im A2-Blatt der Bauplatz 2 angemerkt.

Gegenstand des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 ist sohin die ganze Liegenschaft EZ 929, Grundbuch der Katastralgemeinde 01214 Unterbaumgarten, Bezirksgericht Fünfhaus, bestehend aus dem Grundstück Nr. 121/4 mit insgesamt 633 m² und gelten sämtliche Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 vollinhaltlich für diese Liegenschaft. Zur Klarstellung und zur Abgabe korrekter Aufsandungserklärungen kommen die Vertragsparteien hiermit einvernehmlich überein, hiermit jene Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020, in welchen die Liegenschaft bzw. die EZ und/oder die Grundstücke angeführt sind, entsprechend abzuändern bzw. aufzuheben und neu zu fassen wie nachstehend angeführt, sodass nur mehr die nachstehend angeführten Neufassungen Gültigkeit haben:

Punkt I. des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 wird sohin bis auf den letzten Absatz (das ist die Vollmacht) aufgehoben. Der letzte Absatz bleibt sohin aufrecht, davor hat es zu lauten wie folgt:

Herr Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978, sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 929, Grundbuch der Katastralgemeinde 01214 Unterbaumgarten, Bezirksgericht Fünfhaus, bestehend aus dem Grundstück Nr. 121/4 mit insgesamt 633 m². Hinsichtlich dem Grundstück Nr. 121/4 ist im A2-Blatt der Bauplatz 2 angemerkt. Der aktuelle Grundbuchstand stellt sich wie folgt dar:

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01214 Unterbaumgarten
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 929

Letzte TZ 2091/2020

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 121/4 Gärten(10) * 633

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 1 a 2091/2020 Eröffnung der Einlage für Gst 121/4 aus EZ 57
 2 a 1516/1975 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2
 Bescheid 1974-03-22 und zur Übergabe
 b 2091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 57
 3 a 2091/2020 Bauplatz 2 aus Gst 121/4
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/2
 Stefan Stefan
 GEB: 1976-11-24 ADR: Kaasgrabengasse 3A /4/4, Wien 1190
 a 107/2015 IM RANG 6634/2014 Kaufvertrag 2014-12-10,
 Einantwortungsbeschluss 2013-08-29 Eigentumsrecht
 b 2091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 57
 2 ANTEIL: 1/2
 Tatiana Stefan
 GEB: 1978-07-17 ADR: Kaasgrabengasse 3a/4/4, Wien 1190
 a 107/2015 IM RANG 6634/2014 Kaufvertrag 2014-12-10,
 Einantwortungsbeschluss 2013-08-29 Eigentumsrecht
 b 2091/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 57
 ***** C *****

Punkt II. des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 wird gänzlich aufgehoben und hiermit neu gefasst, sodass Punkt II. lautet:

Herr Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978, bestellen als Baurechtsgeber Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH (FN 518991y) als Bauberechtigte an dem unter Punkt I. näher angeführten Grundstück Nr. 121/4, inne liegend der EZ 929 GB 01214 Unterbaumgarten, ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit vom 01.01.2020 auf die Dauer von 99 Jahren, das ist bis zum 31.12.2118, welches von der Bauberechtigten angenommen wird.

Punkt VIII. des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 wird gänzlich aufgehoben und hiermit neu gefasst, sodass Punkt VIII. lautet:

Herr Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978, räumen hiermit Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH (FN 518991y) das Vorkaufsrecht gemäß § 1072 ABGB auf die Dauer von 99 Jahren an dem vertragsgegenständlichen Grundstück Nr. 121/4 ein und diese nimmt dieses Vorkaufsrecht an. Die Vertragsparteien vereinbaren die grundbücherliche Sicherstellung des Vorkaufsrechts und erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung,

dass aufgrund des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 und dieses Nachtrages ob der Liegenschaft EZ 929 GB 01214 Unterbaumgarten das Vorkaufsrecht im Sinne des Punktes VIII. des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 und dieses Nachtrages zugunsten Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH (FN 518991y) grundbücherlich einverleibt werden kann.

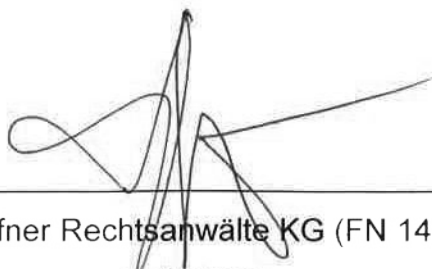
Punkt IX. des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 wird gänzlich aufgehoben und hiermit neu gefasst, sodass Punkt IX. lautet:

Herr Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978, erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres, jedoch unter gleichzeitiger Einverleibung der Reallast für den wertgesicherten Bauzins im 1. Rang entsprechend Punkt IV. des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020, das Baurecht für die Zeit bis 31.12.2118 im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 929 GB 01214 Unterbaumgarten für das Grundstück Nr. 121/4 und ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Baurecht an Grundstück Nr. 121/4 zugunsten Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH (FN 518991y) einverleibt werde.

Punkt IX. des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 wird gänzlich aufgehoben und hiermit neu gefasst, sodass Punkt IX. lautet:

Eßlinger Hauptstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH (FN 518991y) erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatt die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses mit den im Punkt IV. des Baurechtsvertrages vom 23.01.2020 festgehaltenen Jahresbeträgen zugunsten von Herrn Stefan Stefan, geb. 24.11.1976, und Frau Tatiana Stefan, geb. 17.07.1978, einverleibt werde.

Wien, am 04.05.2020



Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG (FN 147548h)

im Vollmachtsnamen für alle Vertragsparteien

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Öffentlicher Notar Mag. Harald Stefan
Wien – Innere Stadt XVII


BRZ 2070/2020

Bestätigt wird hiemit die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn Magister Thomas HAFNER, geboren am 22. (zweiundzwanzigsten) Mai 1969 (Eintausendneunhundertneunundsechzig), 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5, als unbeschränkt haftender Gesellschafter der **Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5, und aufgrund heute vorgenommener Einsicht in das Firmenbuch, dass der Vorgenannte in der angeführten Eigenschaft heute berechtigt ist, die im Firmenbuch unter FN 147548 h protokollierte Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG selbständig rechtsverbindlich zu vertreten und für sie zu zeichnen.-----

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

Wien, am 4. (vierten) Mai 2020 (Zweitausendzwanzig)-----




Mag. Dietbert Kowarik als
Substitut des öffentlichen Notars
Mag. Harald Stefan
in Wien Innere Stadt



14. Bezirk, Felbigergasse ONr. 107A
Gst.Nr. 121/4 in
EZ 929, BREZ 931 der Kat. Gem. Unterbaumgarten

Gebietsgruppe West
(Großvolumige Bauvorhaben)
Spetterbrücke 4, 3. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37850
Telefax: (+43 1) 4000-99-37850
ggw.grossvolumig@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1064960-2020-1	DI. Weingartner	01/4000-37852	Wien, 11. März 2022

Errichtung eines Wohngebäudes

- I.) Baubewilligung
- II.) Gehsteigbekanntgabe
- III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

B E S C H E I D

I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es wird in der endgültigen Höhenlage ein unterkellertes Wohngebäude in Massivbauweise (Schadensfolgeklasse CC2) zwecks Schaffung von 21 Wohnungen, Hausnebenräumen und einer Tiefgarage für zwölf PKW-Stellplätze errichtet.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Felbigergasse.

Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus, in welches ein Aufzugsschacht zur Aufnahme eines behindertengerechten Personenaufzugs ohne gesonderten Triebwerksraum eingebaut wird, welcher über Haltestellen in acht Ebenen verfügt und vom 2. Kellergeschoß ins 2. Dachgeschoß reicht.

Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern werden im 1. Kellergeschoß, der Müllraum wird im Erdgeschoß eingebaut.

Der Kleinkinderspielplatz wird gartenseitig angelegt.

Die Beheizung des Wohngebäudes erfolgt durch zwei Luftwärmepumpen.

Die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die anfallenden Niederschlagswässer werden auf der Liegenschaft zur Versickerung gebracht.

Auf dem Flachdach wird eine PV-Anlage mit 14 Paneelen und einer Gesamtleistung von 6,23 kWp errichtet.

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

- Sämtliche sieben Stellplätze werden in der Tiefgarage auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen. In der Tiefgarage werden noch weitere fünf freiwillige Stellplätze angeordnet.

II.) Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges

Auf Grund des § 54 der Bauordnung für Wien (BO) und der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigverordnung), LGBl.Nr. 14/1981 idgF, ist der Gehsteig nach folgenden Angaben herzustellen:

a) Bauart

Straßenflucht	Randbegrenzung
Felbigergasse	<p>Gestockter Granitrandstein 20/24cm auf geschaltem Unterlagsbeton mit geschalter Rückenstütze aus Beton der Güte C 20/25 XO gemäß RVS 08.18.01 (Anhang 3, Abb. 2).</p> <p>Die Granitrandsteine sind in ein 3 bis 6 cm dickes Zementmörtelbett zu verlegen. Die Fugen zwischen den Granitrandsteinen sind mit Zementmörtel zu verfugen.</p> <p>Alle 25 Meter ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen.</p> <p>Im Anschluss an die bestehenden Gehsteige ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen</p> <p>Die Ausführung der Randbegrenzung hat gemäß ÖNORM B 2214 und RVS 08.18.01 zu erfolgen.</p>

Straßenflucht	Gehsteigbelag
Felbigergasse	<p>2,0 cm Gussasphalt – glatt, abgestreut (MA 4, 90/10, M2, G3) auf 10 cm bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf 10,0 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)</p>

Im Bereich der Anlage zur Gehsteigauf- und -überfahrt ist die Konstruktion gemäß nachfolgender Vorschreibung auszuführen.

b) Breite und Höhenlage des Gehsteiges an der Front Felbigergasse

	Höhenlage an der Baulinie (Anlaufhöhe) [m über Wiener Null]	Breite des Gehsteiges [m]	Querneigung [%]	Anmerkung
linke Grundgrenze	Fahrbahnniveau + 16 cm	2 m	2%	
rechte Grundgrenze	Fahrbahnniveau + 16 cm	2 m	2%	

Vor Beginn der Gehsteigerstellung ist zeitgerecht mit der MA 28 (DI Eva Schödl, Tel.: 4000-49773) hinsichtlich der Detailausführung Kontakt aufzunehmen.

Der Gehsteig ist in der bekanntgegebenen Höhenlage herzustellen.

Randsteinabschrägungen sind unzulässig.

Die Fuge zwischen der neu hergestellten Randbegrenzung und der Fahrbahn ist aufzufüllen und auf 2 cm Tiefe mit einem bituminösen Fugenverschluss zu verschließen.

III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

Gemäß § 54 Abs. 9 BO wird die Ausführung des Unterbaues einer Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Felbigergasse bekannt gegeben.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Sofern der Bauführer die Baupläne nicht unterfertigt hat, hat der Bauwerber der Behörde vor Baubeginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt der Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.
- 2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten vorzunehmen.
- 3.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde ein/e ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beeedete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (PrüfingenieurIn) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüf-

ingenieurIn gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der BauwerberIn und vom/n der BauführerIn verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfindingenieurs/in ist der Behörde vom/n der BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.

- 4.) Der/Die PrüfindingenieurIn ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.
- 5.) Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten elektronisch mittels Webanwendung per Baustellendatenbank (buak.at) anzuzeigen. Ist der Bauführer eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, hat diese vor Baubeginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtlichen Geschäftsführer gemäß § 124 Abs. 1a BO zu benennen.
- 6.) Der/Die BauwerberIn hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
 1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
 2. das Datum des Baubeginns und
 3. die zuständige Behörde.Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.
- 7.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüfindingenieurIn vornehmen zu lassen.
- 8.) Baugrubensicherungen sind nach dem Stand der Technik zu planen, zu bemessen und auszuführen. Befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Baugrube Bauwerke, so haben sich die statischen Berechnungen auch auf die Baugrubensicherung zu beziehen und es ist die Ausführung dieser durch den/die PrüfindingenieurIn und den/die BauführerIn im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen.
- 9.) Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Felbigergasse wird bedungen:
 - a) Abschrägungen der Gehsteigbegrenzungssteine sind nicht zulässig.
 - b) Die Auffahrt zum Gehsteig ist auf die Breite der Einfahrt durch rampenartiges Hochziehen des Rinnsales (Neigungsverhältnis 1 : 3) aus Asphaltbeton herzustellen, wobei die ordnungsgemäße Rinnsalentwässerung nicht behindert werden darf.

Im Bereich eines bestehenden Einlaufgitters bzw. Schachtdeckels auf der Fahrbahn ist eine schräge, aufklappbare Einlaufgitterabdeckung bestehend aus einem verzinkten

Schwerlastgitterrost mit umlaufender Flachstahleinfassung (Rosthöhe 40 mm, Maschenweite 30 x 30 mm) in einer Neigung entsprechend der angrenzenden Auffahrtsrampe anzuordnen.

- c) Die **Gehsteigüberfahrt** ist auf die Breite der Einfahrt wie folgt herzustellen:

4 cm dicker geriffelter Gussasphalt (MA4, 90/10, M2, G3) auf
10 cm dicker bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf
15 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)

Der Gussasphaltbelag ist durch Fugen vom angrenzenden Gehsteigbelag zu trennen.

Die Randbegrenzung des Gehsteiges ist mit 20/24 cm großen Granitrandsteinen herzustellen.

- d) Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.

- 10.) Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften. Die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.

- 11.) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.

- 12.) Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.

- 13.) Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 in Verbindung mit einer manuellen Rücksendeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszustatten, die den jeweiligen Fahrkorb nach Auslösung in die Angriffsebene der Feuerwehr bewegt und den Antrieb stillsetzt.

Des Weiteren muss in den Haltestellen von Personenaufzügen das Verbotsschild (gemäß ÖNORM EN 81-73) „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“ als Bildzeichen (Registriernummer P020) nach EN ISO 7010 angebracht werden.

14.) Auflagen Brandschutz:

1. Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)
 - 1.1. Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde im Objekt bereit zu halten.
 - 1.2. Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand

nachweisbar überprüft sein.

2. Rauchabzug für Treppenhäuser
 - 2.1. Die im Treppenhaus vorgesehenen Rauchabzugseinrichtungen mit einer geometrisch freien Öffnungsfläche von mind. 1 m² sind gemäß der TRVB 111 zu errichten und zu betreiben.
 - 2.2. Rauchabzüge für Treppenhäuser sind nach Fertigstellung nachweisbar einer Abschlussüberprüfung durch einen befugten Fachkundigen zu unterziehen.
 - 2.3. Soweit herstellereitig keine kürzeren Wartungsintervalle vorgesehen sind, sind die Rauchabzüge mindestens einmal alle zwei Jahre von einer Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.
 - 2.4. Der Rauchabzug muss durch eine hierfür geeignete Person regelmäßig mindestens alle drei Monate auf seine Funktion nachweisbar überprüft werden.
 - 2.5. Über die Abschlussüberprüfung, wiederkehrenden Prüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten des Rauchabzuges sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
 - 2.6. Die Berichte über die Abschlussüberprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Eigenkontrollen) des Rauchabzuges sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
 - 2.7. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Rauchabzugseinrichtung müssen unverzüglich behoben werden.
 3. Das bis auf das an das Gebäude angrenzende Gelände führende festverlegte Rettungswegesystem hat ÖNORM Z 1600 zu entsprechen.
- 15.) Für die PV-Anlage sind Übersichtspläne mit eingetragener Leitungsführung sowie mit allfälligen manuellen Betätigungseinrichtungen beim Vorhandensein von Schaltstellen gemäß Punkt 5.1. der ÖVE-Richtlinie R 11-1:2013-03-01 bei der Schaltstelle, ansonsten am Übergabepunkt der elektrischen Anlage und bei Vorhandensein einer Brandmeldeanlage im Plankasten beim Feuerwehrbedienfeld jederzeit bereit und für die Feuerwehr zugänglich zu halten. Bei Verwendung eines Plankastens ist dieser mittels Innenvierkant oder Druckknopfmelderschlüssel bzw. bei Vorhandensein einer Brandmeldeanlage mittels Untersperre des Feuerwehrschlüsseltresors versperrt zu halten.
- 16.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:
- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
 - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr – in elektronischen Verfahren

elektronisch – unterfertigt sein muss; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;

- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, der Ausführung entsprechende Baupläne gemäß § 65 Abs. 1 sowie der Nachweis, dass der/die Bauwerber/in diese zur Kenntnis genommen hat; weiters ist eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in (Z 1) bzw. des/der Bauführers/in (Abs. 3 und 3a) anzuschließen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- die vom/von der Prüffingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO angelegt wurde;
- ein positives Gutachten über den Kanal;
- ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde;
- bei Neu-, Zu- und Umbauten ein positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage);
- eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b BO für jedes von der Bauführung betroffene Gebäude.

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Die Bedingungen betreffend der Gehsteigerstellung und der Gehsteigauf- und -überfahrt wurden auf Grund der Bauordnung für Wien § 54 Abs. 9 und 13 und der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigerordnung), LGBl.Nr. 14/1981 idgF, vorgeschrieben.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

H i n w e i s a u f R e c h t s v o r s c h r i f t e n

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastigung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 16/1973 in der dzt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr. 20/1973 zu achten.

Bauwerke, insbesondere Aufenthaltsräume, müssen in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt sein, dass keine die Gesundheit der BenutzerInnen gefährdende Immission aus Bauprodukten auftritt.

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.

Bei Baubeginn ist jedenfalls zu überprüfen, ob die der Berechnung zugrundeliegenden statischen Sachverhalte den Tatsachen vor Ort entsprechen. Die Auswirkungen aller früheren und/oder gleichzeitigen Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Leitfaden der MA 42: Baumschutz auf Baustellen
(wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html)

Für Aufzüge sind die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006 anzuwenden. Insbesondere ist nach Errichtung oder wesentlicher Änderung eines Aufzuges eine Anzeige gemäß §7 WAZG 2006 zu erstatten. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: Baupolizei MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140). Für Aufzüge, die dem Gewerberecht unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Betriebsanlagenzentrum des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Für die Wärmepumpe ist gemäß § 61 BO eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

Fällt ein Stellplatz, der an die Verpflichtung angerechnet wurde, weg und kann die Verpflichtung nicht in anderer Art und Weise erfüllt werden, so ist die dementsprechende Ausgleichsabgabe in der zum Zeitpunkt des Wegfalls geltenden Höhe vorzuschreiben und zu entrichten. Der Wegfall des Stellplatzes und jede andere Änderung in der Art der Erfüllung der Verpflichtung ist der Baubehörde gemäß § 48 Abs. 6 WGarG 2008 vorher schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Jeder Eigentümerin bzw. jedem Eigentümer der Liegenschaft obliegt die dauernde Instandhaltung der Auffahrt und der Überfahrt.

Die Behörde ist berechtigt, die Beseitigung der Anlage zu verlangen, wenn diese dauernd unbenützt bleibt.

Hingewiesen wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Aufgrabungen und Wiederinstandsetzungen“ der Magistratsabteilung 28 - Straßenverwaltung- und Straßenbau (MA 28), 17., Lienfeldergasse 96, wonach für alle die Straßenbaukonstruktion beeinträchtigenden Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum oder in der Verwaltung der Stadt Wien (MA 28) stehen, eine privatrechtliche Einzelvereinbarung bei der MA 28 abzuschließen ist.

Die Einbautenstellen sind zwei Wochen vor Beginn der Gehsteigerherstellung zu verständigen. Bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis der in Betracht kommenden Einbautenstellen, z.B. Magistratsabteilung 33 – Wien Leuchtet auf.

Sollte die Einhaltung des Mindestabstandes der Gehsteigauf- und -überfahrt von Bäumen bzw. von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) nicht möglich sein, sind die Bäume bzw. Einbauten auf Kosten und Veranlassung des Antragstellers zu entfernen bzw. zu verlegen.

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

Nach Fertigstellung des Gehsteiges ist bei der MA 28 gemäß § 54 Abs. 11 der Bauordnung für Wien die Feststellung seiner vorschriftsmäßigen Herstellung zu beantragen. Das Antragsformular ist von der Homepage der MA 28 (www.strassen.wien.at) abrufbar. Die Erhaltungspflicht für den Gehsteig verbleibt jedoch bei der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer des Gebäudes, der baulichen Anlage oder der unbebauten Liegenschaft, vor der ein Gehsteig hergestellt worden ist, bis zu ihrer Übernahme durch die Gemeinde.

Das vorhandene Pflastermaterial ist Eigentum der Stadt Wien und auf einem von der MA 28 festgelegten Ort zu transportieren. Es ist rechtzeitig vor Baubeginn das Einvernehmen mit der MA 28 (DI Eva Schödl, Tel.: 4000-49773) herzustellen.

Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen den ÖNORMen B 2501, B 2503 und EN 1610 auszuführen. Vor Herstellung der Einmündung der Hauskanalanlage in den öffentlichen Kanal ist vom/von der Auftraggeber/in (oder dem von ihm/ihr bestellten Planverfasser/in oder Bauführer/in) das Einvernehmen mit Wien-Kanal herzustellen.

Gemäß § 15 Kanalräumungs- und Kanalgebührengesetz – KKG ist binnen 2 Wochen nach Herstellung des Hauskanalanschlusses die MA 31 - BA 9, Grabnergasse 4-6, 1060 Wien, durch eine schriftliche Anzeige zu verständigen.

G e b ü h r e n h i n w e i s

Die Kanaleinmündungsgebühr wird mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Ergeht an: siehe Verteilerliste lt. Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Töpfer