

# IMMOBILIENBEWERTUNGS- GUTACHTEN

LIEGENSCHAFT(EN)

EZ 7385 KG 01613 Leopoldau BG Floridsdorf

Baurechtseinlage auf der Liegenschaft 1210 Wien, Uhlirzgasse 1/Bubergasse 21

AUFTRAGGEBER:IN

Proksch & Partner Rechtsanwälte OG

BEWERTUNGSSTICHTAG

18.12.2024 (Tag der Besichtigung)

RESH Advisory GmbH

Kärntner Ring 5-7, 6. Stock

1010 Wien

advisory@resh.at

Mobil: +43 699 1060 1341

FN 491652 v

UID-Nr. ATU73479345

Erste Bank der oesterreichischen  
Sparkassen AG

IBAN AT82 2011 1838 8832 4000

BIC GIBAATWWXXX

INHALTSVERZEICHNIS

<b>AUFTRAGSGEGENSTAND</b> .....	<b>3</b>
<b>BEFUND</b> .....	<b>4</b>
I. ALLGEMEINES .....	4
II. STANDORT .....	6
III. GRUNDSTÜCKSDATEN.....	9
IV. OBJEKT-/PROJEKTBSCHREIBUNG .....	16
<b>BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT</b> .....	<b>17</b>
I. BEWERTUNGSMETHODIK .....	17
II. EINGANGSPARAMETER .....	18
III. ERMITTLUNG FIKTIVER VERÄUßERUNGSERLÖS .....	20
IV. RESIDUALWERTVERFAHREN .....	21
<b>GUTACHTEN</b> .....	<b>22</b>
<b>ANHANG</b> .....	<b>23</b>
I. BAURECHTSVERTRAG .....	24
II. FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 18.12.2024) .....	34
III. LUFTBILD .....	35
IV. EINREICHPLAN (NICHT MAßSTÄBLICH) .....	36
V. LEGENDE FLÄCHENWIDMUNGSPLAN .....	41
VI. LEGENDE GEFAHRENZONENPLAN .....	42
VII. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....	43
VIII. ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....	44

Kontakt

Ing.<sup>in</sup> Sandra Hochleitner, MSc IREV, MRICS

Chartered Valuation Surveyor, Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständige

Mobil: +43 699 1060 1341, E-Mail: [s.hochleitner@resh.at](mailto:s.hochleitner@resh.at)

RESH Advisory GmbH, E-Mail: [advisory@resh.at](mailto:advisory@resh.at)

## AUFTRAGSGEGENSTAND

Die Proksch & Partner Rechtsanwälte OG (folglich kurz „Auftraggeber:in“ oder „auftraggebende Partei“) hat RESH Advisory GmbH („Auftragnehmer:in“, „RESH“ oder „wir“) mit 12.12.2024 beauftragt, eine Bewertung der **Baurechtseinlage** auf der Liegenschaft

### **A-1210 Wien, Uhlirzgasse 1/Bubergasse 21**

durchzuführen.

Zweck der Bewertung ist die Feststellung des Verkehrswertes im Zuge des **Insolvenzverfahrens über das Vermögen der JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (GZ 28 S 184/24y des HG Wien)**. Die Bewertung wurde auf Basis der unter Punkt „1 Allgemeines“ dargestellten Wertermittlungsgrundlagen und der im Gutachten angeführten besonderen Bemerkungen durchgeführt. Insbesondere orientieren wir uns an den einschlägigen Bewertungsstandards des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG), der Ö-Norm B1802 sowie den durch international anerkannte Organisationen (RICS, TeGoVA udgl.) veröffentlichten Empfehlungen.

Bewertungsstichtag ist der **18.12.2024 (Tag der Besichtigung)**

Grundlagen dieses Verkehrswertgutachtens sind unter anderem die von Seiten des/der Auftraggeber:in bzw. Eigentümer:in der Liegenschaft übergebenen Unterlagen und Informationen. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Unterlagen wird vom/von der Auftragnehmer:in nicht übernommen. Weitere Informationen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dem/der Auftragnehmer:in nicht bekannt und nicht in die vorliegende Untersuchung eingeflossen. Die übermittelten Unterlagen sowie grundsätzlichen Bewertungsprämissen sind unter Punkt „1 Allgemeines“ zusammengefasst.

Der durch den/die Auftragnehmer:in hergeleitete Verkehrswert kann vom tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis abweichen.

Sämtliche von uns als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, muss die Bewertung entsprechend angepasst werden.

Dieses Verkehrswertgutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber:in erstellt. Eine Weitergabe an Dritte darf nur mit vorheriger ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung des/der Auftragnehmer:in und nur in vollem Wortlaut erfolgen. Eine Haftung des/der Auftragnehmer:in gegenüber Dritten, aus welchem Grund auch immer, ist ausgeschlossen. Weiters hat der vorliegende Bericht nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit.

## BEFUND

### I. ALLGEMEINES

#### Auftraggeber:in

Proksch & Partner Rechtsanwälte OG, Am Heumarkt 9/1/11, A-1030 Wien

#### Zweck der Liegenschaftsbewertung

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

#### Immobilienart

Baurechtseinlage

#### Stichtag der Bewertung

18.12.2024 (Tag der Besichtigung)

#### Grundlagen und Unterlagen

Die Begehung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften hat am 18.12.2024 durch Frau Sandra Hochleitner (RESH) stattgefunden. Hierbei konnte die Liegenschaft stichprobenartig begangen werden und die sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude bzw. Gebäudeteile von außen besichtigt werden.

Von Seiten des/der Auftraggeber:in bzw. Liegenschaftseigentümer:in wurden im Zuge der Bewertung nachfolgend aufgelisteten, bewertungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Bescheid vom 14.04.2022 (Baubewilligung, Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges, Bekanntgabe der Gehsteigauf- und -überfahrt)
- Einreichplan Parie B vom 20.04.2021

Von Seiten des Auftragnehmers wurden folgende Unterlagen und Informationen zusätzlich erhoben:

- Grundbuchauszug
- Baurechtsvertrag
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Auszug aus dem Verdachtsflächen- und Altlastenkataster des Umweltbundesamtes
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan
- Erhebungen betreffend Marktdaten, Marktlage und sonstiger bewertungsrelevanter Informationen im Hinblick auf die Nutzungsart der Immobilie

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Informationen und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information. Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Befundaufnahme und enden am 07.01.2025. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

## Bewertungsvoraussetzungen

Die von Seiten des/der Auftraggeber:in bzw. Eigentümer:in zur Verfügung gestellten bewertungsrelevanten Informationen und Daten wurden auf Plausibilität überprüft und sind in die Wertermittlung eingeflossen.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Bestandobjektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Besichtigung festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Gebäudezustandes, der verwendeten Baumaterialien sowie der Installationen und technischen Einrichtungen sowie eine Prüfung auf Systemsicherheit (gem. ÖN B4015 Erdbebenkräfte) waren nicht auftragsgegenständlich und sind daher nicht erfolgt. Die Beschreibung der Baulichkeiten beziehen sich auf dominante Ausstattungsmerkmale, einzelne Bauteile können davon abweichen.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt und vom Auftragnehmer nicht geprüft. Eine detaillierte Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen sowie betreffend die rechtmäßige Nutzung wurde nicht durchgeführt. Die konsensmäßige Nutzung wird vorausgesetzt. Es wird weiters davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den behördlich genehmigten Plänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.

Die Begutachtung wurde auf Basis der vom Eigentümer bzw. von Seiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Information durchgeführt.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt. Ein Nachhaltigkeitszertifikat (DGNB, Leed, Breeam) wurde nicht vorgelegt.

Die Nutzfläche der (möglichen) Bebauung wurde aus den vom/von der Auftraggeber:in bzw. Eigentümer:in zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und plausibilisiert. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft, da eigene Vermessungen der Objekte durch den Gutachter nicht durchgeführt wurden.

Etwaige die Liegenschaft entwertende Kontaminationen und Altlasten sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten ist auf den angeführten Informationen und Unterlagen aufgebaut. Ergeben sich neue Fakten und Umstände so kann dies erhebliche Auswirkungen auf den Verkehrswert der Immobilie mit sich bringen.

Der rechtlichen Bewertung werden nur Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen der üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Prüfung des Sachverhaltes erkennbar waren oder sonst bekannt wurden. Außerbüchliche Rechte und Lasten können nur insofern berücksichtigt werden, soweit sie vom/von der Auftraggeber:in bekanntgegeben werden.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei und unterstellt, dass die Liegenschaft mit sämtlichen erforderlichen Genehmigungen versehen wurde.

Sämtliche Werte und Beträge, wie beispielsweise der Verkehrswert, sind exklusive Umsatzsteuer zu verstehen.

Sämtliche Informationen, Urkunden, Unterlagen etc. die vom Auftraggeber oder einem Dritten in Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung übermittelt wurden sowie der Inhalt des Gutachtens selbst werden streng vertraulich behandelt.

II. STANDORT

Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf, nordöstlich des Wiener Stadtzentrums.

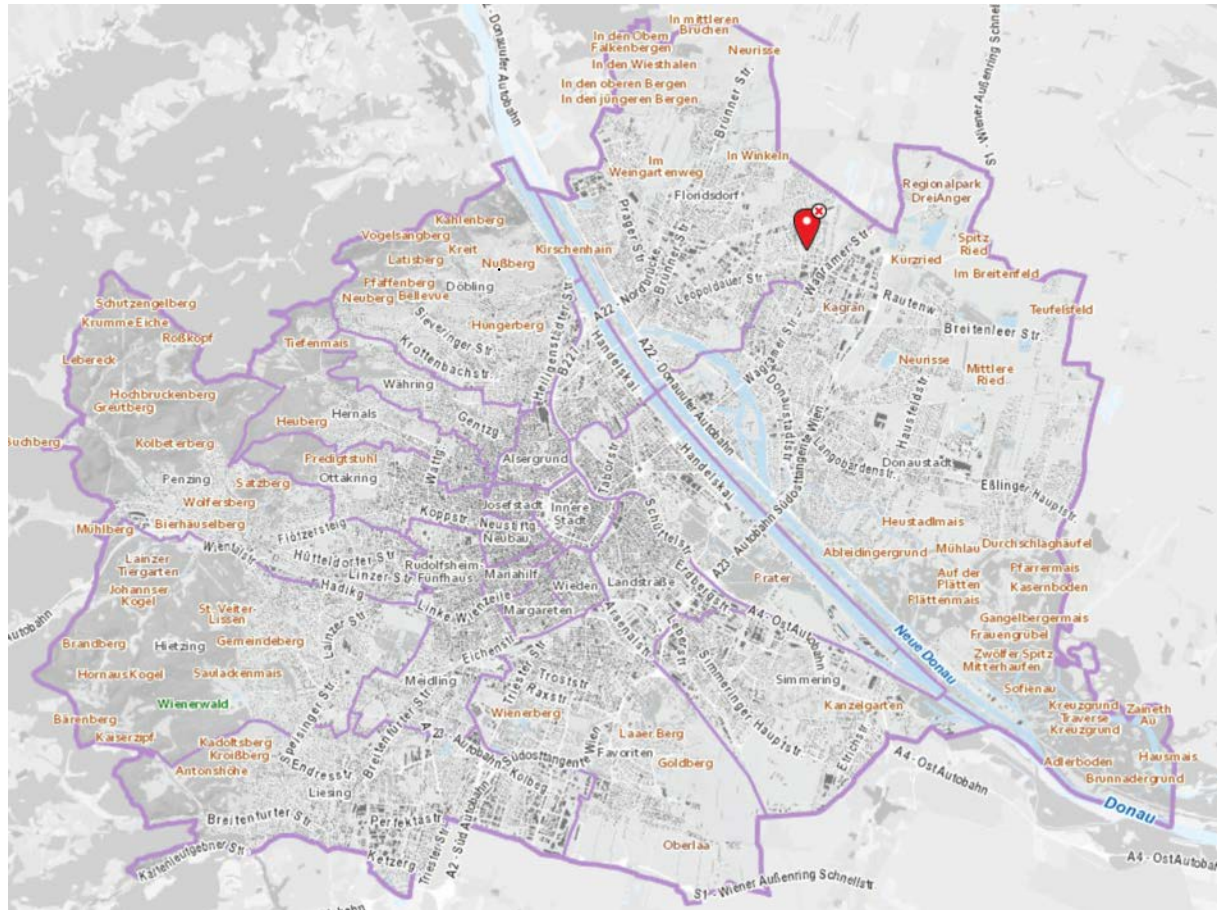


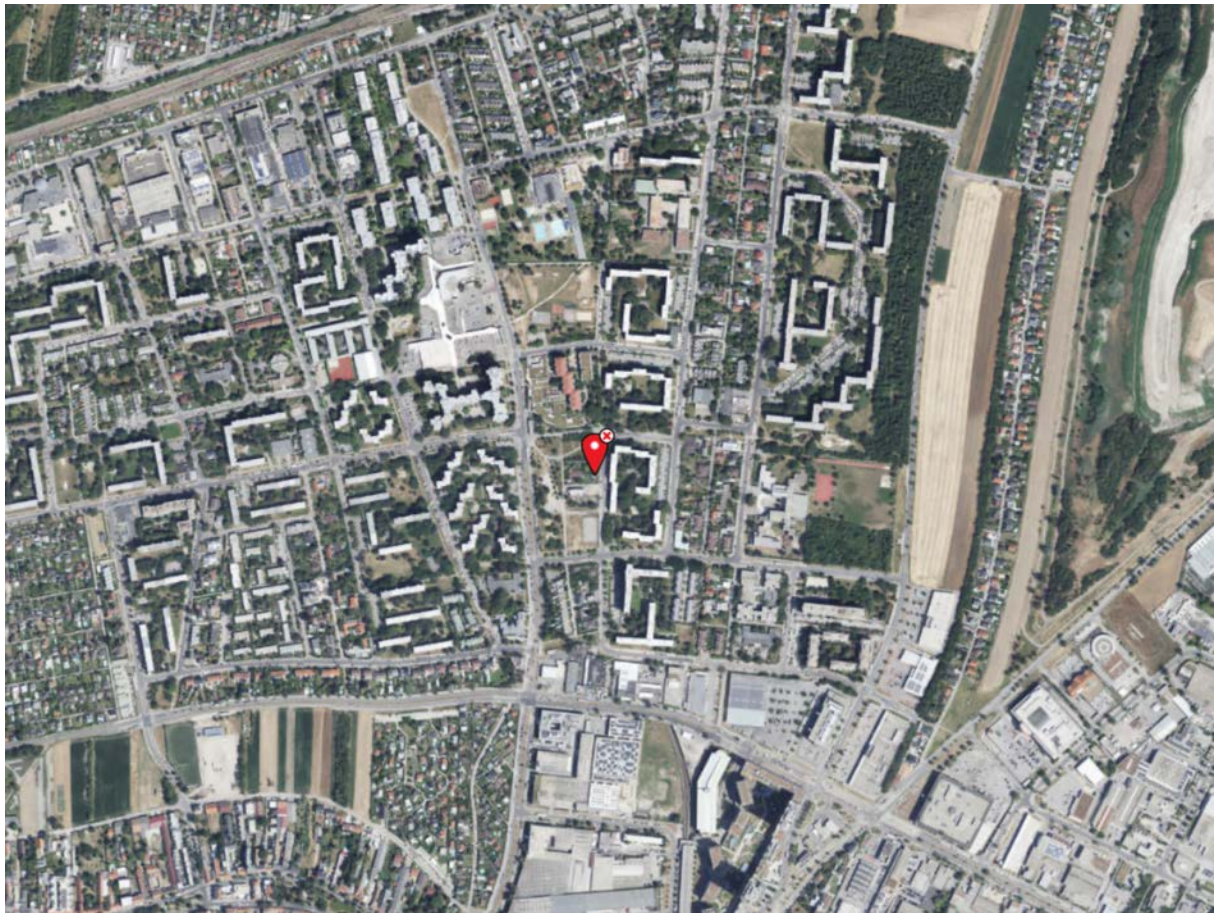
Abbildung 1 Makrostandort / Quelle: wien.gv.at

Der 21. Wiener Gemeindebezirk, Floridsdorf, ist ein vielfältiger Bezirk im Norden Wiens, der sich durch eine Mischung aus städtischen und ländlichen Elementen auszeichnet. Mit einer Fläche von etwa 44,5 Quadratkilometern ist er einer der größeren Bezirke Wiens. Floridsdorf hat eine Bevölkerung von rund 170.000 Einwohnern und bietet eine Vielzahl an Wohnmöglichkeiten, von Einfamilienhäusern bis hin zu modernen Wohnanlagen.

Die Infrastruktur des Bezirks ist gut entwickelt, mit zahlreichen Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch mehrere S-Bahn- und U-Bahn-Linien sowie Busverbindungen gewährleistet, was den Bezirk attraktiv für Pendler macht.

In Bezug auf die Kaufkraft liegt Floridsdorf im mittleren Bereich im Vergleich zu anderen Wiener Bezirken.

Das gegenständliche Baurecht befindet sich auf einem Grundstück zwischen Uhlirzgasse und Bubergasse. Die Uhlirzgasse ist keine für den öffentlichen Verkehr freigegebene Gasse. Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft würde über die Bubergasse erfolgen.



*Abbildung 2 Mikrostandort (Luftbild) / Quelle: wien.gv.at*

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch den Hedwig-und-Johann-Schneider-Park sowie mehrgeschossige Wohnbauten an der Bubergasse im Osten und der Kirschnergasse im Westen.

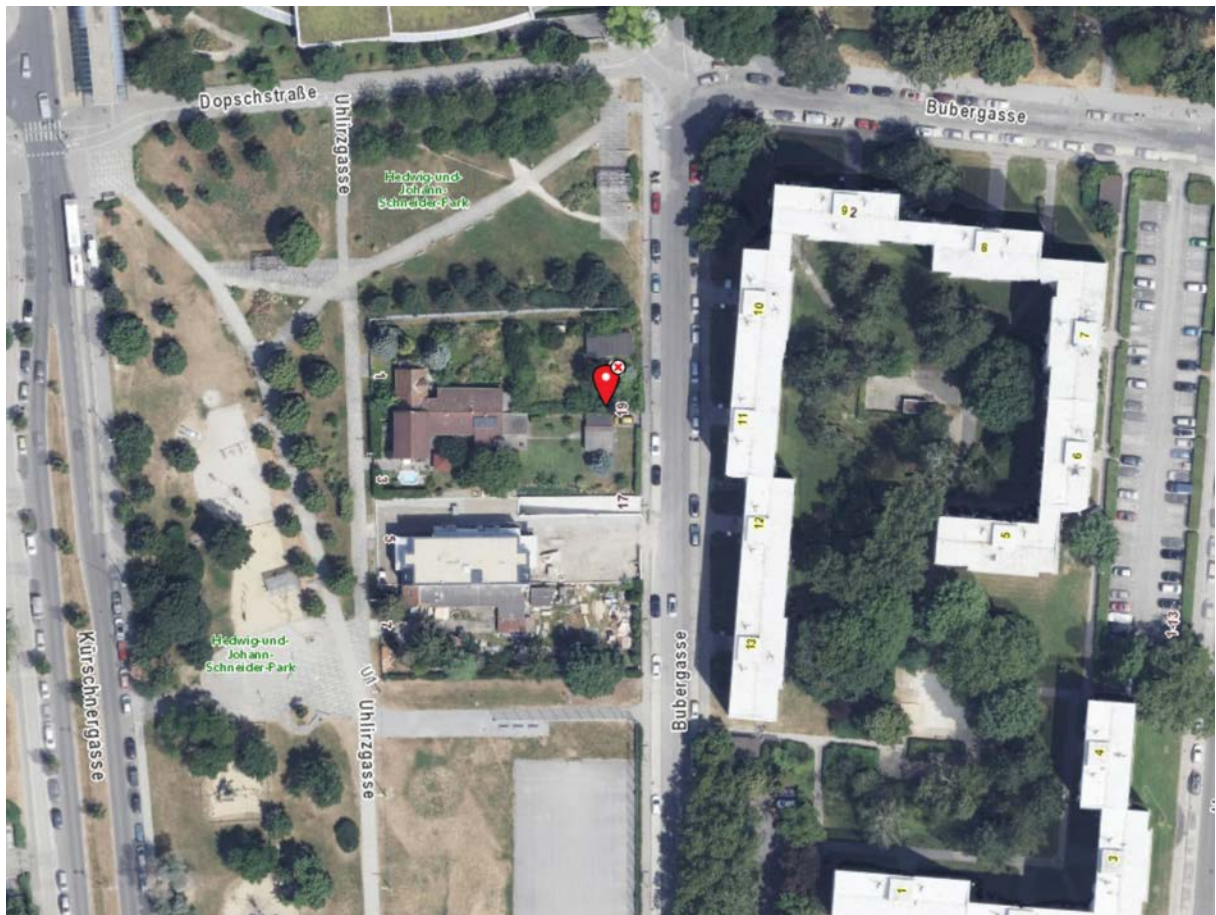


Abbildung 3 Luftbild / Quelle: wien.gv.at

### Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft ist individuell gut über die Bubergasse erreichbar, Parkplätze sind in den umliegenden Straßenzügen zu finden.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die gegenständliche Liegenschaft ist öffentlich mittels Buslinien sowie mittels U-Bahn-Linie U1 (Haltestelle Großfeldsiedlung) erreichbar.

### Standortbewertung

Der gegenständliche Standort ist als attraktiver Wohnstandort mit guter individueller und sehr guter öffentlicher Erreichbarkeit zu bewerten.

### III. GRUNDSTÜCKSDATEN

#### Grundbuchauszug

GB  
REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH  
Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 01613 Leopoldau EINLAGEZAHL 7385  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3773/2024  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
Baurecht auf EZ 5267 bis 2079-12-31  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
2 ANTEIL: 1/1  
JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)  
ADR: Josef-Schlisma-Gasse 9, Wien 1230  
a 4444/2022 IM RANG 3128/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Baurecht  
b 4444/2022 Vorkaufsrecht  
c 3773/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-10-30 (HG Wien - 28 S 184/24y)  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 1928/2021  
REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses von EUR 20.270,-- gemäß Pkt II.2. Baurechtsvertrag 2020-08-11 für Stadt Wien  
6 a 1933/2022  
DIENSTBARKEIT der Führung und Duldung einer Feuermauer samt Kamin hins BREZ 7385 für Gst 2255/319  
7 a 4444/2022  
VORKAUFRECHT  
für Stadt Wien  
8 a 4444/2022 Pfandurkunde 2022-05-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 526.000,--  
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen  
(FN 49470a)  
im R a n g e nach C-LNR 7  
9 a 3197/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2402/2023)  
Bedingter Zahlungsbefehl 2023-01-03  
PFANDRECHT vollstr EUR 43.200,--  
9,2 % Z über dem jew. Basiszinssatz ab 2022-10-21;  
Kosten EUR 1.180,20, Antragskosten EUR 2.429,-- für  
Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH (FN 500069x)  
(12 E 1866/23v - BG Liesing)  
b 3197/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2402/2023)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 54 KG 01203 Hacking (C-LNR 7)  
EZ 7385 KG 01613 Leopoldau (C-LNR 9)  
EZ 993 KG 01805 Liesing (C-LNR 8)  
EZ 315 KG 06216 Oberhausen (C-LNR 5)  
10 a 3503/2023 (Entscheidendes Gericht BG Gänserndorf - 7692/2023)  
Zahlungsbefehl 2023-07-25  
PFANDRECHT vollstr EUR 7.638,76  
11,08 % Z ab 30.1.2023 bis 30.6.2023  
12,58 % Z ab 1.7.2023 bis 3.10.2023  
Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit 25.7.2023  
zusätzlich Z von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen  
Basiszinssatz vom vorangehenden 30.6. bzw. 31.12 pro Jahr  
aus EUR 7.638,76 ab 4.10.2023

# R E S H

Advisory

- Kosten des Antrages EUR 858,07 für  
Mag. Wolfgang Pfeffer geb 1969-12-07 (15 E 2240/23i des BG  
Gänserndorf)
- b 3503/2023 (Entscheidendes Gericht BG Gänserndorf - 7692/2023)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 315 KG 06216 Oberhausen C-LNR 6  
EZ 54 KG 01203 Hacking C-LNR 8  
EZ 7385 KG 01613 Leopoldau C-LNR 10  
EZ 993 KG 01805 Liesing C-LNR 9
- 11 a 619/2024 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 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 619/2024 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 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
- 12 a 1969/2024 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von vollstr.  
EUR 20.000,-- samt 4 % Z ab 2023-06-02, Kosten EUR 2.321,99  
samt 4 % Z seit 2023-07-21, Kosten EUR 1.081,54 für  
Katharina Radmacher, geb. 1981-06-12 (88 E 14/24w)
- b gelöscht
- 13 a 2648/2024 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2082/2024)  
Rückstandsausweis 2024-07-25  
PFANDRECHT vollstr EUR 76.038,03  
Antragskosten EUR 1.255,50 für  
Stadt Wien, MA 6 - BA 34 (12 E 1767/24m - BG Liesing)
- b 2648/2024 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2082/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 993 KG 01805 Liesing  
EZ 315 KG 06216 Oberhausen  
EZ 54 KG 01203 Hacking  
EZ 7385 KG 01613 Leopoldau
- 14 a 2848/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 2.500,-- samt 12,58 % Z aus  
EUR 833,33 seit 2023-01-02, 12,58 % Z aus EUR 833,33 seit  
2023-11-02, 12,58 % Z aus EUR 833,34 seit 2023-12-02,  
Kosten EUR 238,56 samt 4 % Z seit 2024-05-15, Kosten EUR  
309,10 für abcfinance GmbH (FN 413125m)  
(88 E 27/24g)
- 15 a 2922/2024 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2270/2024)  
Exekutionsbewilligung 2024-09-27  
PFANDRECHT vollstr EUR 1.974,90  
samt Zinsen und Kosten gemäß Exekutionsantrag 2024-08-21  
Antragskosten EUR 347,70 für  
ANGST VERMESSUNG ZT GmbH (FN 583884d)  
(12 E 1896/24g - BG Liesing)
- b 2922/2024 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2270/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 993 KG 01805 Liesing, C-LNR 14  
EZ 254 KG 01101 Favoriten, C-LNR 139  
EZ 7385 KG 01613 Leopoldau, C-LNR 15  
EZ 54 KG 01203 Hacking, C-LNR 13  
KG 931 KG 01214 Unterbaumgarten, C-LNR 8  
EZ 315 KG 06216 Oberhausen, C-LNR 12
- \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*  
Grundbuch 05.01.2025 15:35:52

Die gegenständliche Baurechtseinlage befindet sich im Eigentum der JSG 9 Projektentwicklungs GmbH. Die im C-Blatt vermerkten Lasten (mit Ausnahme der Verpflichtung der Zahlung des Bauzinses) werden in der Bewertung nicht berücksichtigt, da

1. von einer Lastenfreiheit bzw. einer Löschung der vorhandenen Pfandrechte im Zuge eines Verkaufs der Liegenschaft ausgegangen wird,
2. das Vorkaufsrecht<sup>1</sup> als nicht wertrelevant einzuschätzen ist, und
3. die Duldung der Feuermauer und Kamines zu keiner wertbeeinflussenden Einschränkung der Nutzung der Liegenschaft führt.

Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück 2255/318, auf dem sich das Baurecht befindet, ist nicht im Altlastenatlas oder im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes verzeichnet.

---

<sup>1</sup> Beim Vorkaufsrecht hat der Berechtigte die Liegenschaft mit der Bedingung verkauft, dass ihm der Käufer bei einem Wiederverkauf die Einlösung anbietet. Der Vorkaufsberechtigte kann sein Recht innerhalb von 30 Tagen zu den gleichen Bedingungen wie ein dritter Kaufinteressent ausüben.

## Auszug aus der digitalen Katastralmappe

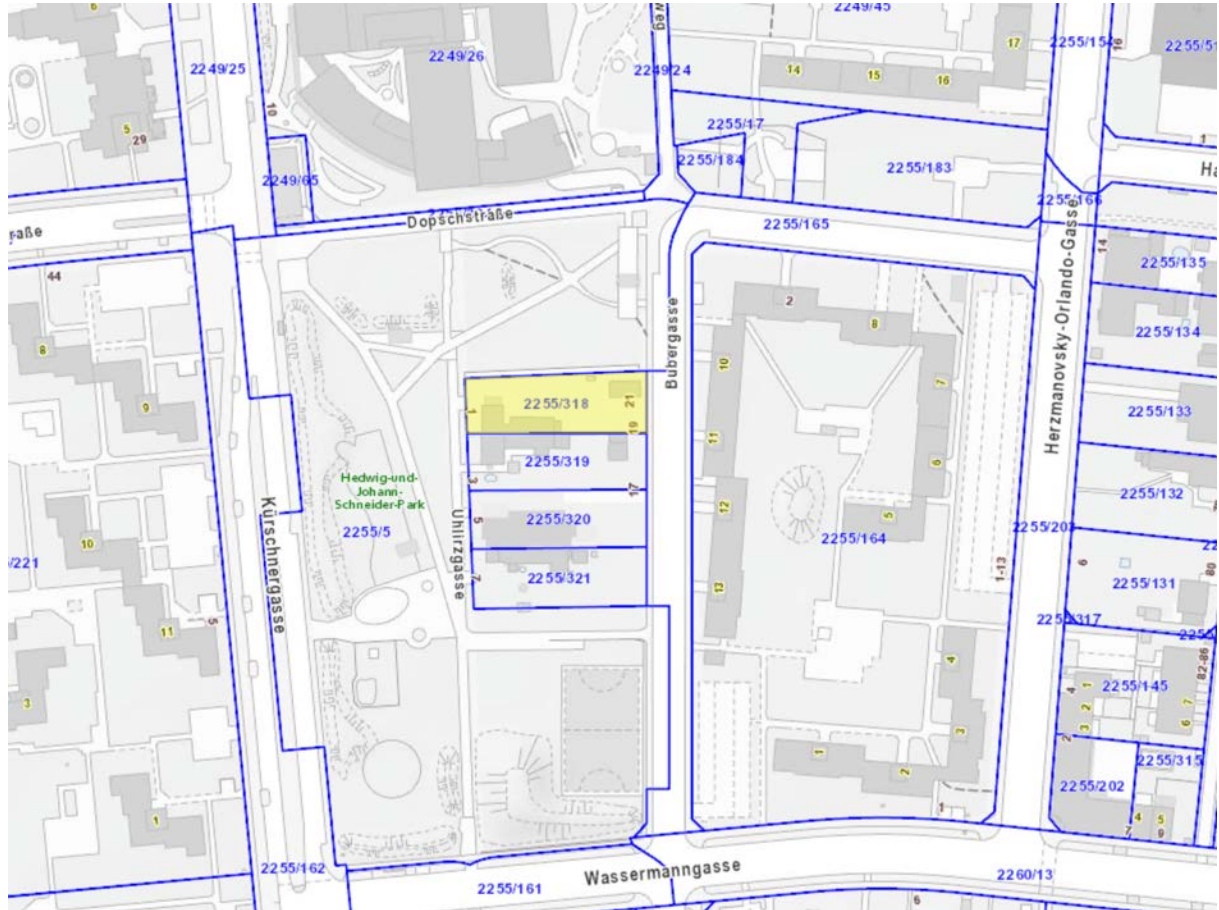


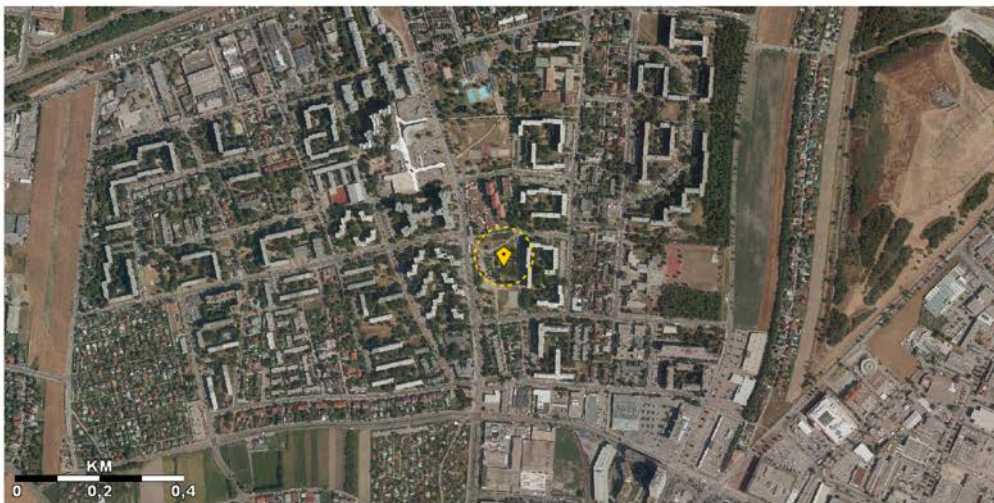
Abbildung 4 DKM-Auszug vom 05.01.2025 / Quelle: wien.gv.at/flächenwidmung

## Gefahrenzonenplan

### HORA-Pass

Adresse: -  
Seehöhe: 161 m  
Auswerteradius: 70 m  
Geogr. Koordinaten: 48,26979° N | 16,44925° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	niedrig
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

Die als hoch einzustufende Gefährdung aufgrund mangelnden Oberflächenabflusses ist auf der gegenständlichen Liegenschaft nicht erkennbar, nur im nördlich und östlichen Liegenschaftsbereich eine geringe Gefährdung (siehe nachfolgende Detailabbildung).

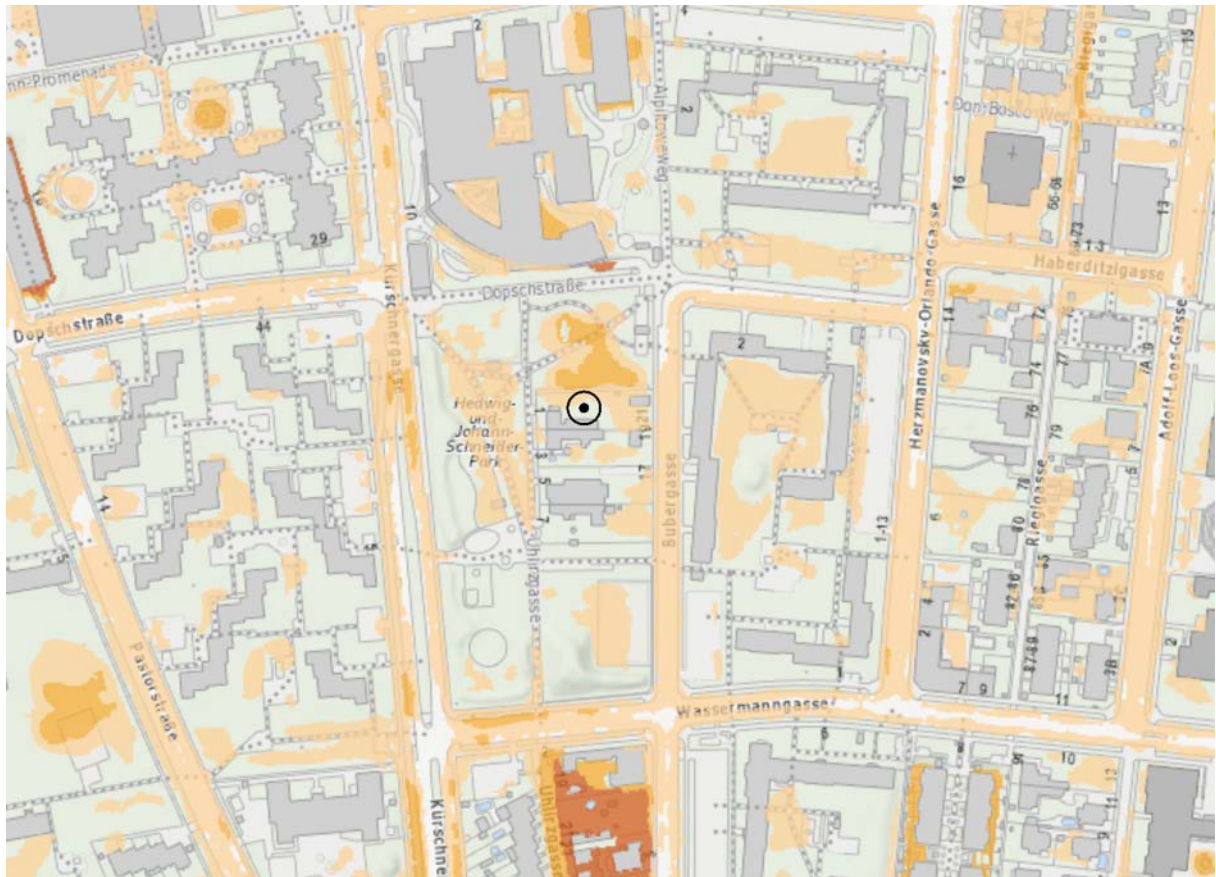


Abbildung 6 Oberflächenabfluss<sup>2</sup> Wassertiefe (Abfrage am 05.01.2025) / Quelle: hora.gv.at

---

<sup>2</sup> Die Gefahrenhinweiskarte Oberflächenabfluss stellt mögliche Ausprägungen von Überflutungsflächen, Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten im Gelände dar, die hauptsächlich ausgelöst durch kleinräumige Starkregenereignisse zu Schäden führen können. Die Darstellung von möglichen Gefährdungsbereichen soll das Bewusstsein der Bevölkerung gegenüber diesem Prozess stärken. Auf Verwaltungsebene werden die Karten für die Umsetzung der EU-Hochwasserrichtlinie als Bewertungsgrundlage verwendet, die jedoch trotz sorgfältiger Erstellung mit Unsicherheiten behaftet ist.

## Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

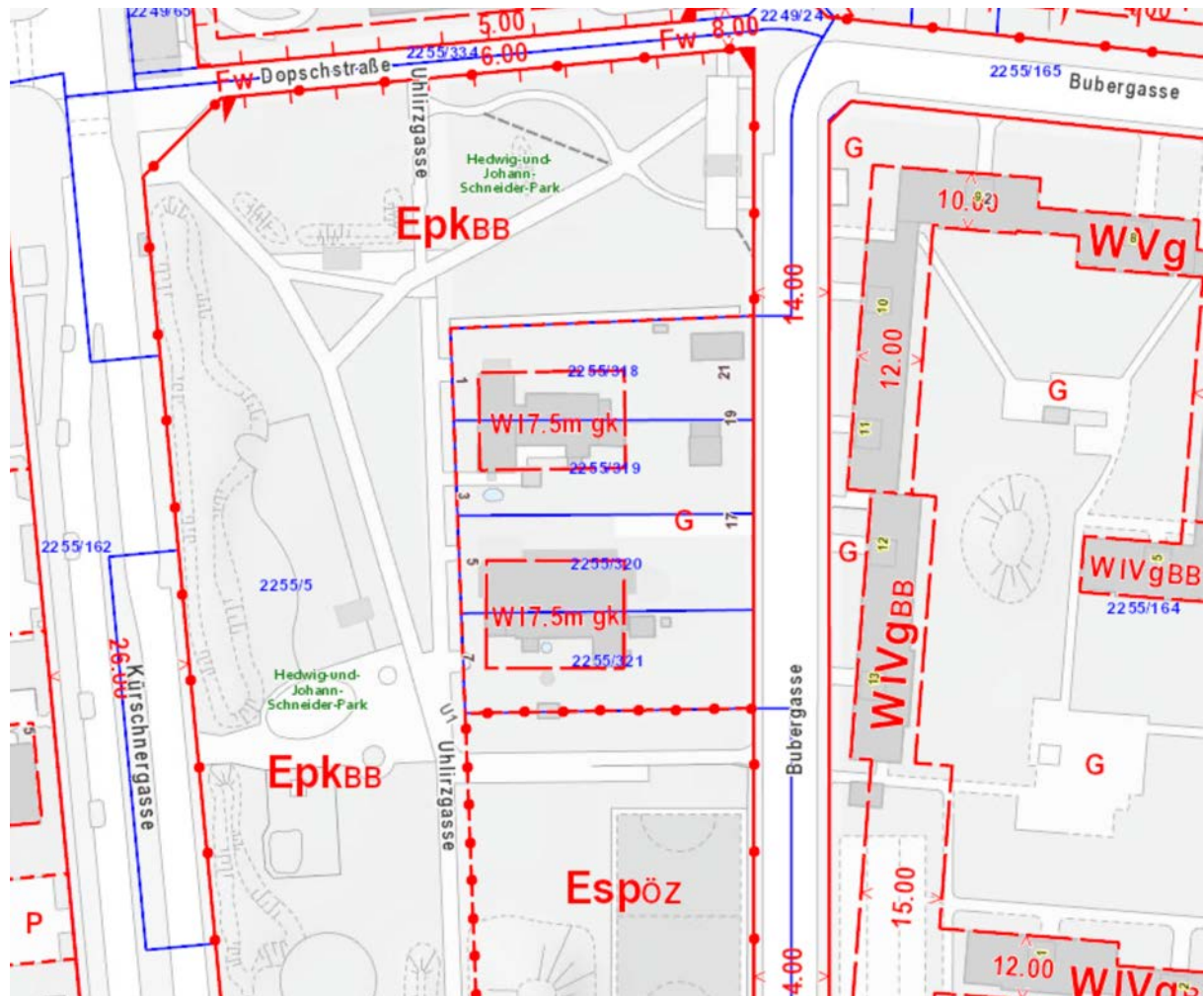


Abbildung 7 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 05.01.2025 / Quelle: [www.wien.gv.at/flaechenwidmung](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung) (Legende siehe Anhang)

Widmung: Bauland Wohngebiet (W)

Bauklasse I (1 - Gebäudehöhe mindestens 2,5 m, höchstens 9 m; Beschränkt auf 7,5m)

Gekoppelte Bauweise (gk)

Gärtnerische Ausgestaltung (G)

### Anschlüsse

Die gegenständliche Liegenschaft ist an städtische Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen wie zB Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon angeschlossen.

IV. OBJEKT-/PROJEKTBE SCHREIBUNG

*(Anmerkung: Das Objekt bzw. geplante Projekt ist dem Auftraggeber hinreichend bekannt, weswegen auf eine ausführlichere Beschreibung verzichtet wird.)*

Allgemeine Kurzbeschreibung

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Baurecht auf einem im Eigentum der Stadt Wien stehenden Grundstück.

Der Baurechtsvertrag wurde 2020 abgeschlossen mit einer Laufzeit bis 31.12.2078 (Vertrag siehe Anhang). Die Baurechtseinlage wurde 2022 von der JSG 9 Projektentwicklungs GmbH erworben.

Im April 2022 wurde das Seitens der Voreigentümerin eingereichte Projekt baubewilligt. Hierbei handelt es sich um ein unterkellertes Wohnhaus mit 9 Wohneinheiten und 10 Tiefgaragenstellplätzen. In jeder Etage befinden sich 3 Wohneinheiten von Erdgeschoss, über Obergeschoss und 1. Dachgeschoss bis zum 2. Dachgeschoss. Die Erschließung erfolgt über einen Gang an der südseitigen Grundstücksgrenze und mittels Aufzug und Stiegenhaus. Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich an der Bubergasse. (Einreichplanung siehe Anhang)

Zum Bewertungsstichtag ist das Grundstück mit einem teilunterkellerten Wohnhaus bebaut. Das Gebäude befindet sich in einem abbruchreifen Zustand. (siehe Fotodokumentation)

EU-Taxonomie

Das vorliegende Objekt fällt gemäß EU-Taxonomie in die Kategorie „Neubau“. Daher muss jeweils zu einem der 6 Umweltziele ein wesentlicher Beitrag geleistet werden und die anderen 5 Ziele nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Seitens Sachverständiger kann keine Aussage zur EU-Taxonomie-Konformität des Gebäudes getroffen werden. Informationen darüber wurden nicht übermittelt.

Nachhaltigkeit

Ein Nachhaltigkeitszertifikat bzw. eine Vorprüfung für ein Nachhaltigkeitszertifikat wurde im Zuge der Bewertung nicht übermittelt.

## BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

Gegenstand der vorliegenden Bewertung ist im Sinne des erteilten Auftrages die Feststellung des Verkehrswertes der **Baurechtseinlage EZ 7385 KG 01613 Leopoldau BG Floridsdorf (1210 Wien, Uhlirzgasse 1/Bubergasse 21)**.

Der Verkehrswert oder Marktwert ist entsprechend der internationalen Standards der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem ausreichend liquiden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- ✓ alle Informationen, die vom Auftraggeber bzw. von Dritten schriftlich oder mündlich mitgeteilt wurden
- ✓ die Ergebnisse der Besichtigung der Liegenschaft
- ✓ den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes
- ✓ die allgemeine Lage am lokalen Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag
- ✓ bewertungsrelevante Informationen, die bei der Untersuchung des Standortes erhoben wurden

### I. BEWERTUNGSMETHODIK

Der Wert des Baurechts wird auf Grund der Art der Immobilie(n) (Projektentwicklung) und mangels vergleichbarer Objekte mittels Residualwertverfahren durchgeführt:

Das **Residualwertverfahren** wird insbesondere bei unbebauten Grundstücken oder Grundstücken, denen eine Umnutzung bevorsteht, angewendet. Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist der fiktive Marktwert einer fertiggestellten Projektentwicklung am Ende der Projektlaufzeit. Ausgehend von diesem Verkehrswert (fiktiver Veräußerungserlös, ermittelt anhand des Ertragswertverfahrens (Vermietung)) werden die Gesamtinvestitionskosten, welche während der Baumaßnahme anfallen, in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und den (noch aufzuwendenden) Kosten wird Residuum genannt. Das Residuum entspricht dem „tragfähigen Liegenschaftswert“ bzw. im gegenständlichen Fall dem „Wert des Baurechts“, wenn die Entwicklerkosten (Developergeprofit) in der Ermittlung des Residuums bereits berücksichtigt werden. (Vgl. dazu auch ÖNORM B1802-3)

Gemäß ÖNORM B 1802-1 richtet sich der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes nach der bei der Investition in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung. Zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes ist der Liegenschaftszinssatz heranzuziehen. Die Methode zur Herleitung des Liegenschaftszinssatzes hat das Geschehen am regionalen Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag abzubilden und ist zu begründen. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilie einzustufen ist, umso höher ist auch der Zinssatz zu wählen. Verschiedene Nutzungsarten sind jeweils gesondert zu betrachten. Zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes darf auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten insbesondere Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs. (Vgl. ÖNORM B 1802-1:2022-03)

## II. EINGANGSPARAMETER

- Mögliche Bebauung gem. Einreichplanung (Flächenaufstellung siehe Anhang)<sup>3</sup>
- Möglicher Projekt-/Zeitplan
  - Geschätzte durchschnittliche Vorlaufzeit: 6 Monate
  - Geschätzte durchschnittliche Baudauer: 21 Monate
- Fiktiver Veräußerungserlös (Ertragswertverfahren)
  - Erzielbare Nettomiete pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche pro Monat: 15,20 €
  - Erzielbare Nettomiete pro Stellplatz pro Monat: 140,00 €
  - Liegenschaftszins: 2,5% (abgeleitet aus Vergleichsobjekten der internen Datenbank)

### Plausibilisierung über alternative Veranlagung:

Sekundärmarktrendite Bund (Q1/15) bzw. Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen (Durchschnitt Q2/15 bis 11/2024) (Quelle: ÖNB)	0,74%
Geldwertanpassungsabschlag (Durchschnittliche Inflation 2015-11/2024)	-3,11%
Allgemeines Risiko (Konjunkturschwankungen, Umwelteinflüsse etc.)	2,25%
Geringe Mobilität der Investition	2,00%
EU-Taxonomie-Konformität	0,50%
	2,38%
<b>gerundet</b>	<b>2,50%</b>

### Plausibilisierung über Empfehlung des Hauptverbandes der Sachverständigen–Wohnliegenschaft, sehr gute Lage: 1,5-3,5%

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs								
Veröffentlicht in "Sachverständige" Heft 1/2023, 7								
bezugnehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtet in SV 1997/2, 21, SV 199/2, 56, SV 200/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104 und SV 2022/2, 90 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden:								
Liegenschaftsart	Lage							
	hochwertig		sehr gut		gut		mäßig	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Wohnliegenschaft	0,5%	2,5%	1,5%	3,5%	2,5%	4,5%	3,0%	5,5%
Büroliegenschaft	2,0%	4,5%	3,5%	5,5%	4,0%	6,0%	4,5%	7,0%
Geschäftliegenschaft	3,0%	5,0%	3,5%	6,0%	4,5%	6,5%	5,0%	7,0%
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5%	6,5%	4,0%	7,0%	4,5%	7,5%	5,0%	8,0%
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0%	7,0%	4,5%	7,0%	5,0%	8,0%	6,0%	9,0%
Industriliegenschaft	4,0%	7,5%	4,5%	8,0%	5,5%	9,0%	6,0%	10,0%
Landwirtschaftliche Liegenschaften	-	-	1,0 bis 3,5%		-	-	-	-
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	-	-	0,5 bis 2,5%		-	-	-	-

Hinweis: führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktconformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.  
Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

- Nutzungsdauer: die Nutzungsdauer des Gebäudes wird entsprechend der Vertragslaufzeit des Baurechts angesetzt, da gem. Baurechtsvertrag das Gebäude nach Ablauf des Vertrages unentgeltlich an die Grundeigentümerin übertragen wird.

<sup>3</sup> Die gem. übermittelten Unterlagen geplante Bebauung wird für die Bewertung herangezogen, da eine optimale Ausnutzbarkeit der bebaubaren Fläche dadurch gegeben ist. Es ist davon auszugehen, dass auch andere Planungen eine ähnliche vermietbare Fläche unter der Annahme der Vollausnutzung des Bauplatzes erzielen würden.

- Bauzins: EUR 23.359,48 p.a. (ab 2025)

Wertsicherungsberechnung Bauzins				
VPI 2015				
		Veränderung	Bauzins	
Jänner 2020	107,60		€ 20.270,00	BZ 2020
Oktober* 2020	108,60	0,93%	€ 20.458,38	BZ 2021
Oktober 2021	112,60	3,68%	€ 21.211,91	BZ 2022
Oktober 2022	115,60	2,66%	€ 21.777,06	BZ 2023
Oktober 2023	121,80	5,36%	€ 22.945,04	BZ 2024
Oktober 2024	124,00	1,81%	€ 23.359,48	BZ 2025

\*der Fälligkeit der Zahlung (20.1.) drittvorangehender Monat

➤ **Kosten**

- Baukosten<sup>4</sup>:
  - Geschätzte durchschnittliche Baukosten (pro m<sup>2</sup> WNF, mittlere Ausstattungsqualität): EUR 2.500,00 netto<sup>5</sup>
  - Stellplätze Tiefgarage: EUR 25.000,00 netto pro Stellplatz (Die Kosten für die Nebenflächen im Untergeschoss wurden auf die Stellplätze umgelegt und sind in den Baukosten pro Stellplatz enthalten)
  - Außenanlagen: 2% der Baukosten
- Finanzierungskosten Zinssatz: 4% über die Baudauer
- Entwicklergewinn: 8% des fiktiven Veräußerungserlöses

<sup>4</sup> Anmerkung: bei den Baukosten sind zum Stichtag hohe Schwankungsbreiten und Unsicherheiten vorhanden. Die Einschätzung der Baukosten des Sachverständigen sind als durchschnittlicher Wert zum Bewertungsstichtag zu beurteilen.

<sup>5</sup> Die Baukosten werden in Anlehnung an die Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Veröffentlichung in „Sachverständige“ Heft 3/2023) geschätzt. Es wird eine mittlere Ausstattungsqualität angenommen.

### III. ERMITTLUNG FIKTIVER VERÄUSSERUNGSERLÖS

#### ERTRAGSWERTVERFAHREN

##### ERMITTLUNG DES ROHERTRAGES

Bezeichnung/ Nutzung	Wohnnutzfläche	Stellplätze	nachhaltige Miete pro Monat	Rohertag p. a. nachhaltig
	m <sup>2</sup> /Stk.	m <sup>2</sup> /Stk.	pro m <sup>2</sup> /Stk.	
Wohnungen	517,00		€ 15,20	€ 94.300,80
Stellplätze		10,00	€ 140,00	€ 16.800,00
<b>Summe</b>	<b>517,00</b>	<b>10,00</b>		

Rohertag (EURO p.a.)	€	111.100,80
----------------------	---	------------

##### ERMITTLUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

nicht umlegbare Betriebskosten	in % vom Rohertag p.a. in EURO:	0,50%	€	555,50
Verwaltungskosten	pro m <sup>2</sup> Nutzfläche p.a. in EURO:	€ 0,50	€	258,50
Instandhaltungskosten	je m <sup>2</sup> Nutzfläche: pro Stellplatz:	( in EURO p.a.) ( in EURO p.a.)	€	€ 5.170,00 € 350,00
potentieller Leerstand	in % vom Rohertag p.a. in EURO:	1,50%	€	1.666,51

Bewirtschaftungskosten	Abzgl.	€	7.650,52
------------------------	--------	---	----------

<b>REINERTRAG (EURO p.a.)</b>	€	<b>103.450,28</b>
-------------------------------	---	-------------------

Baurechtszins	Abzgl.	€	23.359,48
---------------	--------	---	-----------

<b>REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGE (EURO p.a.)</b>	€	<b>80.090,80</b>
--	---	------------------

##### ERMITTLUNG DES KAPITALISIERUNGSFAKTORS

Bewertungsjahr	2024
Restnutzungsdauer (bis zum Ende der Baurechtsdauer (31.12.2079), abzüglich Dauer bis Fertigstellung (27 Monate))	52,78 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,50%

Kapitalisierungsfaktor (gutachtliche Restnutzungsdauer in Jahren)	29,14
---	-------

Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (EURO)	€	2.333.472,24
--	---	--------------

##### ERMITTLUNG VON ZU- UND ABSCHLÄGEN

Bezeichnung	vermietete Nutzfläche	Restlaufzeit	Liegenschafts- zinssatz	Faktor	Barwert
Abschläge negativ darstellen	m <sup>2</sup>	in Jahren			EURO

Abschlag		0,00%		€	-
----------	--	-------	--	---	---

Ertragswert der baulichen Anlage (EURO)	€	2.333.472,24
---	---	--------------

IV. RESIDUALWERTVERFAHREN

Bewertungsstichtag							18/12/2024
<b>Ableitung Erlöse und fiktiver Veräußerungserlös</b>							
<b>Fiktiver Veräußerungserlös gem. Ertragswertverfahren</b>							<b>2.333.472</b>
<b>Projektplan / Zeitplan</b>							
	Jahre	Start [Monate]	Ende [Monate]		bewertet zum	12/2024	Jahre bis Ende der Phase
Vorlaufzeit	0,50	1	6			06/2025	0,50
Planungsphase	0,00	7	6	Baubeginn somit: 6/2025		06/2025	0,50
Bauzeit inkl. Vermarktung	1,75	7	27	Fertigstellung somit: 3/2027		03/2027	2,25
<b>Ableitung Kosten</b>							
<b>Grundstücksaufbereitung</b>							
Abbruchkosten Bauwerke					40.000		
						40.000	
<b>Bauwerkskosten</b>							
	WNF	€/m <sup>2</sup>	Stück	€/Stk.			
Wohnen	463	2.500			1.156.875		
Stellplatz Garage	-	-	10	25.000	250.000		
						1.406.875	
Außenanlagen		2,00%	der Bauwerkskosten		28.138		
Unvorhergesehenes		3,00%	der Bauwerkskosten		42.206		
						70.344	
						<b>offene Baukosten</b>	<b>1.517.219</b>
<b>Baunebenkosten/ Projektmanagement</b>							
Projektsteuerung (intern)		2,00%	der Baukosten		30.344		
Sonstige Baunebenkosten (extern)		8,00%	der Baukosten		121.378		
						151.722	
<b>Vermarktungskosten</b>							
Marketing			pauschal		25.000		
Makler		2 MM			17.076		
						42.076	
							1.711.017
<b>Finanzierungskosten auf Baukosten</b>							
Zinssatz Finanzierung		4,00%					
Zeitraum Finanzierung der Baukosten		1,75	Jahre				
Finanzierung auf Baukostenanteil		50,00%	(linear verteilt)		60.781		
						60.781	
							1.771.798
<b>Developer's Profit (Entwicklungsgewinn)</b>							
Developer Profit	x	8%	in Bezug auf den fiktiven Veräußerungserlös			186.678	
						186.678	
						<b>offene Kosten gesamt</b>	<b>1.958.475</b>
<b>Residualwert</b>							
Verkaufserlöse					2.333.472		
Baukosten					1.958.475		
Wert der Gesamtfläche inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung						374.997	
<b>Abzinsung</b>							
Finanzierungskosten		4,00%					
Zeitraum der Abzinsung		2,25				31.674	
							343.323
<b>Erwerbsnebenkosten des Käufers</b>							
Notar/Rechtsanwalt/etc.		1,00%					
Gründererwerbssteuer		3,50%					
GB-Eintragungsgebühr		1,10%					
Summe		5,60%					65.323
<b>Abzüglich Baurechtszins bis Fertigstellung (rund 2 Jahre, BRZ 2025+2026; ab 2027 im Ertragswertverfahren berücksichtigt)</b>							<b>46.719</b>
<b>Wert des Baurechts</b>							<b>278.000</b>

GUTACHTEN

Der Verkehrswert der gegenständlichen **Baurechtseinlage EZ 7385 KG 01613 Leopoldau BG Floridsdorf (A-1210 Wien, Uhlirzgasse 1/Bubergasse 21)** wird aufgrund der augenscheinlichen Besichtigung, der von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und zur Verfügung gestellten Unterlagen, den vorangegangenen Beschreibungen und Ausführungen, der Lage am Immobilienmarkt zum Stichtag 18.12.2024 sowie aufgrund der durchgeführten Wertermittlung mittels Residualwertverfahren auf

**gerundet € 278.000,00**

geschätzt.

Ing. Sandra Hochleitner, MSc IREV, MRICS  
Chartered Valuation Surveyor

RESH Advisory GmbH

Wien, im März 2025

Signiert von:	Sandra Hochleitner
Datum:	06.03.2025 07:42:51
<small><b>Dieses Dokument ist digital signiert!</b> Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versahene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 (eIDAS-V07) die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument. <b>Professionelles:</b> Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="http://www.austriai.at/pdf">www.austriai.at/pdf</a></small>	

ANHANG

## I. BAURECHTSVERTRAG

Ämtlich verglichen. Diese Abschrift ist  
mit der Urkunde wörtliche gleichlautend  
Magistratsabteilung 60 - Immobilienmanagement  
Wien, 25. Aug. 2020

Grundwerbsteuer angezeigt  
am 19.08.2020  
zu Erf.Nr. 10-220.045/2020  
Öffentliche Notare  
Lusser & Tempfer  
Partnerschaft (Wien-Kernale)

MA 69-T-BRB-21/2045/19-Kla

### Vertrag,

abgeschlossen zwischen der Stadt Wien, Rathaus, 1082 Wien, und der Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH, FN 481592z, mit Sitz in 1230 Wien, Hungereckstraße 16a, im Folgenden kurz "Bauberechtigte" genannt, wie folgt:

#### I.

#### Baurechtauflösung

1. Ob der der Stadt Wien gehörenden Liegenschaft EZ 5267, KG Leopoldau, haftet auf Grund des Baurechtsvertrages vom 8.7.1985 ein der Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH zugeschriebenes Baurecht bis zum 31.12.2041, wofür die Baurechtseinlage Zahl 5284, KG Leopoldau, eröffnet wurde.
2. Die Stadt Wien und die Bauberechtigte kommen überein dieses unter Punkt I.1. dieses Vertrages näher beschriebene Baurecht mit dem 31.12.2019 einvernehmlich aufzulösen.
3. Die Stadt Wien hat an die Bauberechtigte im Zusammenhang mit dieser Auflösung keinerlei Entgelt, auch keine Entschädigung oder Kostenersatz zu leisten. Allenfalls anderslautende Festlegungen des Baurechtsvertrages vom 8.7.1985 sowie Bestimmungen des Baurechtsgesetzes kommen einvernehmlich nicht zur Anwendung.
4. Die Bauberechtigte erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ohne weiteres
  - a) ob der Liegenschaft EZ 5267 des Grundbuches der KG Leopoldau die Löschung des unter CLNr. 1b, TZ 30/1986 im Rang TZ 6075/1985 haftenden Baurechtes für die Zeit bis zum 31.12.2041, für welches die Baurechtseinlage Zahl 5284 desselben Grundbuches eröffnet worden ist, einverleibt werden könne, und
  - b) die Baurechtseinlage Zahl 5284 des Grundbuches der KG Leopoldau gelöscht werden könne.
5. Die Stadt Wien erteilt unter der Bedingung der gleichzeitigen Verbücherung von Punkt I.4. dieses Vertrages ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ohne weiteres ob der Baurechtseinlage Zahl 5284 des Grundbuches der KG Leopoldau im Lastenblatt die Löschung
  - a) der unter CLNr. 1a, TZ 30/1986, haftenden Reallast zur Zahlung des Bauzinses jährlich ATS 16.256,- gem P III Baurechtsvertrag 1985-07-08 für Stadt Wien,

BG 016 TZ 1928/2021

Mit CamScanner gescannt

- 2 -

b) der unter CLNr. 3a, TZ 3085/1993, haftenden Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses von ATS 10.160,- gem Pkt 2. und 6. Vertrag 1993-03-22 für Stadt Wien und

c) des unter CLNr. 5a, TZ 432/2019, haftenden Vorkaufsrechtes für Stadt Wien

einverleibt werden könne.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Löschung der über Punkt I.5. dieses Vertrages hinausgehenden grundbücherlichen Belastungen auf ihre Kosten zu veranlassen und durchzuführen (CLNr. 6).

## II.

### Baurechtsbestellung

1. Die Stadt Wien bestellt zugunsten der Bauberechtigten an der Liegenschaft EZ 5267, KG Leopoldau, bestehend aus dem Grundstück Nr. 2255/318 im Ausmaß von 1.016 m<sup>2</sup>, ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit bis zum 31.12.2079 (in der Folge: „Vertragsgegenstand“).

Aufgrund dieses Baurechts ist die Bauberechtigte berechtigt Baulichkeiten zu Wohnzwecken zu errichten bzw. errichten zu lassen. Die Bauberechtigte nimmt diese Baurechtsbestellung ausdrücklich an.

2. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, für die Benützung des Baurechtsgrundes bis zur Verbücherung des Vertrages ein jährliches Benützungsentgelt und ab Verbücherung des Baurechtes einen jährlichen Bauzins in der Höhe von EUR 20.270,- (das sind rd. EUR 19,95/m<sup>2</sup> Grundfläche) zu bezahlen.

2.1. Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Benützungsentgeltes bzw. des Bauzinses vereinbart. Der jeweils zu zahlende Betrag erhöht oder vermindert sich in dem selben Ausmaß, in dem sich die von der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ nach dem Verbraucherpreisindex 2015 (oder einem an seine Stelle tretenden Index) für den der Fälligkeit der Zahlung drittvorangehenden Monat berechnete Indexzahl gegenüber der für Jänner des Jahres der Genehmigung dieses Vertrages durch das nach der Wiener Stadtverfassung zuständige Organ berechneten Indexzahl erhöht oder vermindert. Sollte der Verbraucherpreisindex 2015 nicht mehr verlautbart werden, so ist der dem wegfallenden Wertmesser nach dessen Funktion nach der Absicht der Parteien am ehesten entsprechende Wertmesser heranzuziehen. Sollte überhaupt keine Indexberechnung mehr herangezogen werden können, dann ist der wertgesicherte Bauzins nach analogen Prinzipien zu berechnen, wie sie für die Indexberechnung zuletzt maßgebend waren.

Die Auswirkung dieser Wertsicherungsvereinbarung tritt mit Änderung der Indexzahl von selbst ein, ohne dass es einer darauf abzielenden Erklärung der Stadt Wien als Baurechtsbestellerin bedürfte. Selbst wenn die Stadt Wien als Baurechtsbestellerin nur das Benüt-

- 3 -

zungsentgelt bzw. den Bauzins ohne Berücksichtigung der Wertsicherung entgegen nimmt oder quittiert, hat sie damit keinesfalls konkludent auf die sich auf Grund der Wertsicherungsvereinbarung für die jeweilige Verrechnungsperiode ergebenden Erhöhungsbeträge verzichtet.

2.2. Das jeweilige Benützungsentgelt bzw. der Bauzins in der aufgrund der vereinbarten Wertsicherung gemäß Punkt II.2.1. dieses Vertrages errechneten Höhe ist jeweils jährlich im Vorhinein fällig und an die Stadt Wien (BA 15) zu entrichten.

Die erste Zahlung umfasst den Zeitraum vom 1.1.2020 bis zum Ende des Kalenderjahres und ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Zahlungsaufforderung (Zahlschein) auf das von der Stadt Wien (BA 15) bekannt gegebene Konto zu überweisen. Die folgenden Jahreszahlungen sind im Vorhinein am 20. Jänner eines jeden Kalenderjahres fällig.

Für den Fall einer Überschreitung des Zahlungstermins ist die Stadt Wien berechtigt, Verzugszinsen in der Höhe von 9 % p.a. vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung zu verrechnen.

3. Festgehalten wird, dass sich der Vertragsgegenstand samt den darauf befindlichen Bauwerken bereits im physischen Besitz der Bauberechtigten befindet. Eine förmliche Übergabe bzw. Übernahme des Vertragsgegenstandes entfällt daher. Als Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall wird der 1.1.2020 vereinbart.

4. Die Stadt Wien ist berechtigt, gemäß § 4 des Baurechtsgesetzes das Baurecht durch einseitige Erklärung als erloschen zu erklären, wenn der Bauzins für zwei aufeinanderfolgende Jahre rückständig wird.

Die Stadt Wien ist weiters berechtigt, die Übertragung des Baurechtes an die Stadt Wien oder an einen von der Stadt Wien namhaft gemachten Dritten zu verlangen, wenn der Bauzins durch zwei aufeinanderfolgende Jahre nicht entrichtet wird.

5.1. Bei Erlöschen des Baurechtes durch Zeitablauf kann die Stadt Wien nach ihrer Wahl die Rückgabe der Liegenschaft in geräumtem Zustand oder die Übernahme der Bauwerke (frei von Fahmüssen) in ihr Eigentum verlangen.

Im Falle der Übernahme leistet die Stadt Wien der Bauberechtigten keine Entschädigung.

5.2. Im Falle der Beendigung bzw. Auflösung des Baurechtes aus sonstigen Gründen findet die im Punkt II.5.1. dieses Vertrages angeführte Vereinbarung analog Anwendung.

6. Die Bauberechtigte ist verpflichtet,

- 6.1. die auf dem Vertragsgegenstand befindlichen Bauwerke sowie allenfalls von der Bauberechtigten noch errichtete Bauwerke stets im guten und gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten;
- 6.2. für alle Neu-, Zu- oder Umbauten sowie den Abbruch von bestehenden Bauwerken die vorherige Zustimmung der Stadt Wien als Baurechtsbestellerin einzuholen, wobei diese Zustimmung nur aus sachlich gerechtfertigten Gründen verweigert werden darf, und alle erforderlichen baubehördlichen Genehmigungen zu erwirken. Bei anzeigepflichtigen Veränderungen im Sinne der Bestimmung der Bauordnung für Wien ist der Stadt Wien (MA 69) als Baurechtsbestellerin ebenfalls unverzüglich Anzeige zu erstatten;
- 6.3. für neu errichtete Bauwerke eine Ausfertigung der baubehördlich genehmigten Baupläne der Stadt Wien als Baurechtsbestellerin zu übergeben;
- 6.4. die Bauwerke während der gesamten Dauer des Baurechtes gegen Brand- und Elementarschäden zum Neuwert zu versichern und der Stadt Wien eine entsprechende Bestätigung über die Deckungssumme vorzulegen. Auch ist über Verlangen die fortlaufende Zahlung der Versicherungsprämie der Stadt Wien nachzuweisen. Die Versicherung hat sich auf alle brennbaren oder der Beschädigung durch Brand ausgesetzten Gegenstände und Bestandteile der Bauwerke zu erstrecken.
- 6.5. Im Falle der Zerstörung der Bauwerke durch ein elementares Ereignis hat die Bauberechtigte so rasch wie möglich mit der Wiederherstellung zu beginnen und die Wiederherstellungsarbeiten binnen 18 Monaten ab Vorliegen der behördlichen Genehmigungen zum Abschluss zu bringen. Versicherungsleistungen, die die Substanz der Bauwerke betreffen, sind zur Mängelbehebung bzw. zum Wiederaufbau zu verwenden.
7. Die Bauberechtigte trägt sämtliche nach bestehenden oder künftigen Gesetzen zu entrichtenden Steuern, Gebühren und sonstige öffentliche Lasten, die mit dem Baurechtsgrund und den im Bereich des Baurechtsgrundes errichteten Bauwerken im Zusammenhang stehen.
8. Die Bauberechtigte übernimmt jede wie immer geartete Haftung gegenüber allen Ansprüchen Dritter, die durch die Errichtung, den Bestand und den Betrieb der Bauwerke entstehen bzw. abgeleitet werden können und hält die Stadt Wien diesbezüglich völlig schad- und klaglos.
9. Die Bauberechtigte übernimmt sämtliche, die Grundeigentümerin treffende gesetzlichen Bestimmungen, dieser obliegenden Pflichten und Haftungen, auch gegenüber Dritten, insbesondere aufgrund der Bestimmungen des § 93 Straßenverkehrsordnung, der Winterdienstverordnung 2003, des Wiener Baumschutzgesetzes, des Wiener Pflanzenschutzgesetzes sowie der Reinhalteverordnung 2008, jeweils in der geltenden Fassung. Die Bauberechtigte hält die Stadt Wien diesbezüglich völlig schad- und klaglos.
10. Die Bauberechtigte darf die Baurechtseinlage mit Ausnahme der zur Finanzierung und Erhaltung der Bauwerke erforderlichen Darlehen und Kredite nicht belasten.

11. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das ihr mit diesem Vertrag eingeräumte Baurecht ohne vorherige Zustimmung der Stadt Wien nicht zu veräußern. Die Stadt Wien wird ihre Zustimmung zu einer Veräußerung nur unter der Bedingung erteilen, dass dieses Veräußerungsverbot und sämtliche in diesem Vertrag begründete Verpflichtungen der Bauberechtigten an den Erwerber des Baurechtes vollständig überbunden werden und von diesem vollinhaltlich in eigene Verpflichtungen übernommen werden.

12. Die Bauberechtigte räumt der Stadt Wien für alle Fälle der Veräußerung des Baurechtes ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage ein. Die in § 1075 ABGB genannte Frist wird einvernehmlich auf vier Monate erstreckt.

Für den Fall, dass die Bauberechtigte das Baurecht im Wege der Schenkung an Dritte zu übertragen beabsichtigt, wird dies gemäß § 1078 ABGB als ein Anwendungsfall des vorstehenden Vorkaufsrechtes vereinbart. Daher ist der Stadt Wien die Schenkungsabsicht unverzüglich und nachweislich anzuzeigen. Sie kann innerhalb von vier Monaten ab Kenntnis der Schenkungsabsicht die Erklärung abgeben, das Baurecht zu erwerben. In diesem Fall hat die Stadt Wien im Einvernehmen mit der Bauberechtigten einen gerichtlich beeideten Sachverständigen zu bestellen. Dieser hat den Schätzwert des entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen errichteten und bewilligten Bauwerkes zu ermitteln. Für den Fall, dass das Einvernehmen über die Person des Sachverständigen nicht hergestellt werden kann, ist ein Sachverständiger durch den Präsidenten des Handelsgerichtes Wien namhaft zu machen. Die Kosten des Sachverständigen tragen beide Seiten je zur Hälfte.

Dieses Vorkaufsrecht ist auf jeden etwaigen Rechtsnachfolger zu überbinden und grundbücherlich einzuverleiben.

Die Stadt Wien nimmt diese Rechtseinräumung an.

13. Festgehalten wird, dass die Bestimmungen der Punkte II.11. und II.12. je dieses Vertrages auch bei Verkauf bzw. Schenkung von Wohnungseigentumsanteilen Anwendung finden.

14. Zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtung gemäß Punkt II.2. dieses Vertrages räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger im Baurecht der Stadt Wien die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses von EUR 20.270,- nach Inhalt und Umfang des Punktes II.2. dieses Vertrages ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage ein. Diese vereinbarte Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses ist im ersten Rang einzuverleiben. Die Stadt Wien erklärt die Annahme der Bestellung dieser Reallast.

15. Die Bauberechtigte erklärt an Eides statt, dass sie Inländer iSd „Gesetzes betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien“ in der geltenden Fassung oder einer entsprechenden Nachfolgebestimmung ist.

- 6 -

16. Die Stadt Wien erteilt unter der Bedingung der gleichzeitigen Verbücherung von Punkt II.17. dieses Vertrages und unter der Bedingung, dass der dort ausbedungenen Real-last keinerlei bücherliche Lasten vorausgehen, ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der Liegenschaft EZ 5267 des Grundbuches der KG Leopoldau, bestehend aus dem im Punkt II.1. dieses Vertrages angeführten Grundstück, das Baurecht für die Zeit bis 31.12.2079 als Last und ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage als Recht zugunsten der Bauberechtigten grundbücherlich einverleibt werde.

17. Die Bauberechtigte erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage je zugunsten der Stadt Wien

- a) die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses in der Höhe von EUR 20.270,- nach Inhalt und Umfang des Punktes II.2. dieses Vertrages sowie
- b) das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff, 1078 ABGB im Sinne des Punktes II.12. dieses Vertrages

grundbücherlich einverleibt werde.

18. Die Stadt Wien leistet keine Gewähr für ein bestimmtes, vom Grundbuchstand abweichendes Ausmaß des Vertragsgegenstandes oder für einen besonderen, in diesem Vertrag nicht bedungenen Zustand.

Festgehalten wird, dass der Stadt Wien Kontaminationen des Vertragsgegenstandes nicht bekannt sind. Der Vertragsgegenstand ist weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas von Österreich registriert, noch befinden sich in der Wiener Altstandortliste Eintragungen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass im Bereich der Stadt Wien nicht mit gewachsenem Boden, sondern aufgrund des langen Besiedlungszeitraums des Gebiets mit Baurestmassen und Inertstoffen im Sinne der Deponieverordnung 2008 im Untergrund zu rechnen ist.

19. Die Bauberechtigte nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass auf bzw. in dem Vertragsgegenstand Leitungen bzw. Einbauten der Stadt Wien, der zur WIENER STADTWERKE GmbH gehörenden Gesellschaften und sonstiger Dritter vorhanden sein könnten. Bei allfälligen Grabungs- bzw. Bauarbeiten verpflichtet sich die Bauberechtigte, diesen Umstand zu berücksichtigen und diese Grabungs- bzw. Bauarbeiten auf eine Weise durchzuführen, welche eine Beschädigung dieser Leitungen bzw. Einbauten ausschließt und verpflichtet sich weiters, diese Leitungen bzw. Einbauten unentgeltlich zu dulden und auf Verlangen des Einbautenberechtigten mit diesem einen verbücherbaren Servitutsvertrag abzuschließen.

Der Bauberechtigten wird daher angeraten, bereits vor Durchführung von Grabungs- bzw. Bauarbeiten mit allen in Frage kommenden Dienststellen der Stadt Wien, den zur WIENER STADTWERKE GmbH gehörenden Gesellschaften und sonstigen Dritten Kontakt aufzu-

nehmen und den Bestand von Leitungen bzw. Einbauten abzuklären sowie eine allfällige Verlegung dieser Leitungen bzw. Einbauten zu regeln.

Für den Fall, dass im Zuge dieser Grabungs- bzw. Bauarbeiten das Bestehen derartiger Einbauten festgestellt werden sollte, verpflichtet sie sich, die Grabungs- bzw. Bauarbeiten in dem betroffenen Bereich unverzüglich zu beenden und mit der für die festgestellten Leitungen bzw. Einbauten zuständigen Dienststelle der Stadt Wien, den zur WIENER STADTWERKE GmbH gehörenden Gesellschaften und dem sonstigen Dritten unverzüglich Kontakt hinsichtlich der Regelung des weiteren Bestandes oder der Verlegung dieser Leitungen bzw. Einbauten aufzunehmen.

Dabei wird bereits jetzt festgehalten, dass im Fall des weiteren Bestandes der Leitungen bzw. Einbauten die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger im Baurecht des Vertragsgegenstandes auf sämtliche, aufgrund des weiteren Bestandes der Leitungen bzw. Einbauten abgeleitete Rechtsansprüche gegen die Stadt Wien ausdrücklich und unwiderruflich verzichtet. Die Kosten einer allfälligen Verlegung dieser Leitungen bzw. Einbauten gehen zu Lasten der Bauberechtigten bzw. ihres Rechtsnachfolgers, wenn dieser die Verlegung verlangt oder wenn die Verlegung durch Maßnahmen der Bauberechtigten oder ihres Rechtsnachfolgers auf dem Vertragsgegenstand verursacht wird.

20. Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, für die nicht kraft Gesetzes eine Gerichtsstandsvereinbarung ausgeschlossen ist, sind in I. Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

21. Dieser Vertrag unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss aller kollisionsrechtlichen Normen.

22. Die Vertragserrichtung erfolgt durch die Stadt Wien. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages innerhalb von 6 Monaten nach Vorhandensein aller notwendigen Unterlagen zu veranlassen. Die von der Stadt Wien hiezu erforderlichen Unterlagen werden der Bauberechtigten zur Verfügung gestellt werden. Die Bauberechtigte trägt auch sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, einschließlich der gesamten zur Vorschreibung gelangenden Grunderwerbsteuer. Die Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung trägt jeder Vertragspartner selbst.

23. Nebenabreden zu diesem Vertrag sowie allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

24. Die Bauberechtigte hat alle von ihr übernommenen Verpflichtungen und Obliegenheiten auf die jeweiligen Rechtsnachfolger im Baurecht bzw. auf die jeweiligen Rechtsnachfolger im Bauwerkseigentum zu überbinden und diese vertraglich zu verpflichten, auch ihrerseits für die Überbindung der übernommenen Pflichten gegenüber weiteren Rechtsnachfolgern zu

- 8 -

sorgen. Die Stadt Wien behält sich vor, die von der Bauberechtigten dazu gesetzten Maßnahmen zu prüfen.

25. Festgehalten wird, dass sich in angrenzender Nachbarschaft eine Park- und Spielfläche der Stadt Wien befindet. Dieser Umstand bzw. diese Rahmenbedingung sowie die daraus allfällig resultierenden Immissionen, wie beispielsweise einhergehende Lärmentwicklung, sind der Bauberechtigten bekannt und stellen keinerlei Beschwerdegrund jeglicher Art dar. Die Bauberechtigten verpflichtet sich dies sämtlichen Rechtsnachfolgern sowie auch im Falle von Bestandnahmen nachweislich schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Sie hält die Stadt Wien diesbezüglich ausdrücklich völlig schad- und klaglos.

26. Von diesem Vertrag werden zwei Urschriften angefertigt, wovon eine die Bauberechtigten erhält und eine im Archiv der Stadt Wien verwahrt wird.

Genehmigt mit Beschluss des Wiener Gemeinderates  
vom ..... 24. Juni 2020 .....

Pr.Zl. .... 403853 - 2020 .....-GWS

Urkund dessen folgende Fertigungen:

Wien, am ..... 1. Aug. 2020 .....

Für die Stadt Wien:

Mag. Harald Halper



Wien, am 12.05.2020

Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet  
Dr. Franz Matschner | Öffentlicher Notar  
Wien

B.R.ZI: 414/2020/AG

Die Echtheit der Firmzeichnung der Frau Suzana MARINKOVIĆ, geboren am 23.02.1985 (dreiundzwanzigsten Februar neunzehnhundertfünfundachtzig), Hungereckstraße 16a, A-1230 Wien, in ihrer Eigenschaft als Geschäftsführerin der **Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH**, Firmenbuchnummer 481592 z, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Hungereckstraße 16a, A-1230 Wien, wird bestätigt. - Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Frau Suzana MARINKOVIĆ, geboren am 23.02.1985 (dreiundzwanzigsten Februar neunzehnhundertfünfundachtzig), berechtigt ist, die unter Firmenbuchnummer 481592 z eingetragene Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----  
Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----  
Wien, am 12.05.2020 (zwölften Mai zweitausendzwanzig).-----



*Dr. Franz Matschner*  
Öffentlicher Notar

Gebühr in Höhe von € 14,30 gem.  
§ 14 TP 13 GebG entrichtet.

**B.R.Z.: 727/2020**

Die Echtheit der Unterschrift -----  
des Herrn **Magister Harald Halper**, als Abteilungsleiter-Stellvertreter der  
Magistratsabteilung 69 des Magistrates der Stadt Wien, 1080 Wien, Lerchenfelder  
Straße 4, als leitender Bediensteter im Sinne der Wiener Stadtverfassung, für die Stadt  
Wien, -----  
wird hiemit bestätigt. -----  
Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, den Inhalt der Urkunde zu kennen und  
diese frei von Zwang zu unterfertigen. -----  
Wien, am 11.08.2020 (elften August zweitausendzwanzig) -----

Leg.Kosten inkl. Barauslagen, USt. und Gebühr

€ 155,40



*Mag. Karin Holizer*  
Substitutin des öffentlichen Notars  
Dr. Michael Lenzner  
Wien - Hernals



BG 016 TZ 1928/2021

Mit CamScanner gescannt

Abbildung 8 Baurechtsvertrag / Quelle: Grundbuch

II. FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 18.12.2024)



Nordansicht



Ostansicht, Abbruchgebäude



Westansicht, Abbruchgebäude



Abbruchgebäude



Abbruchgebäude



Garten, Abbruchgebäude

*Abbildung 9 Fotodokumentation / Quelle: eigene*

III. LUFTBILD

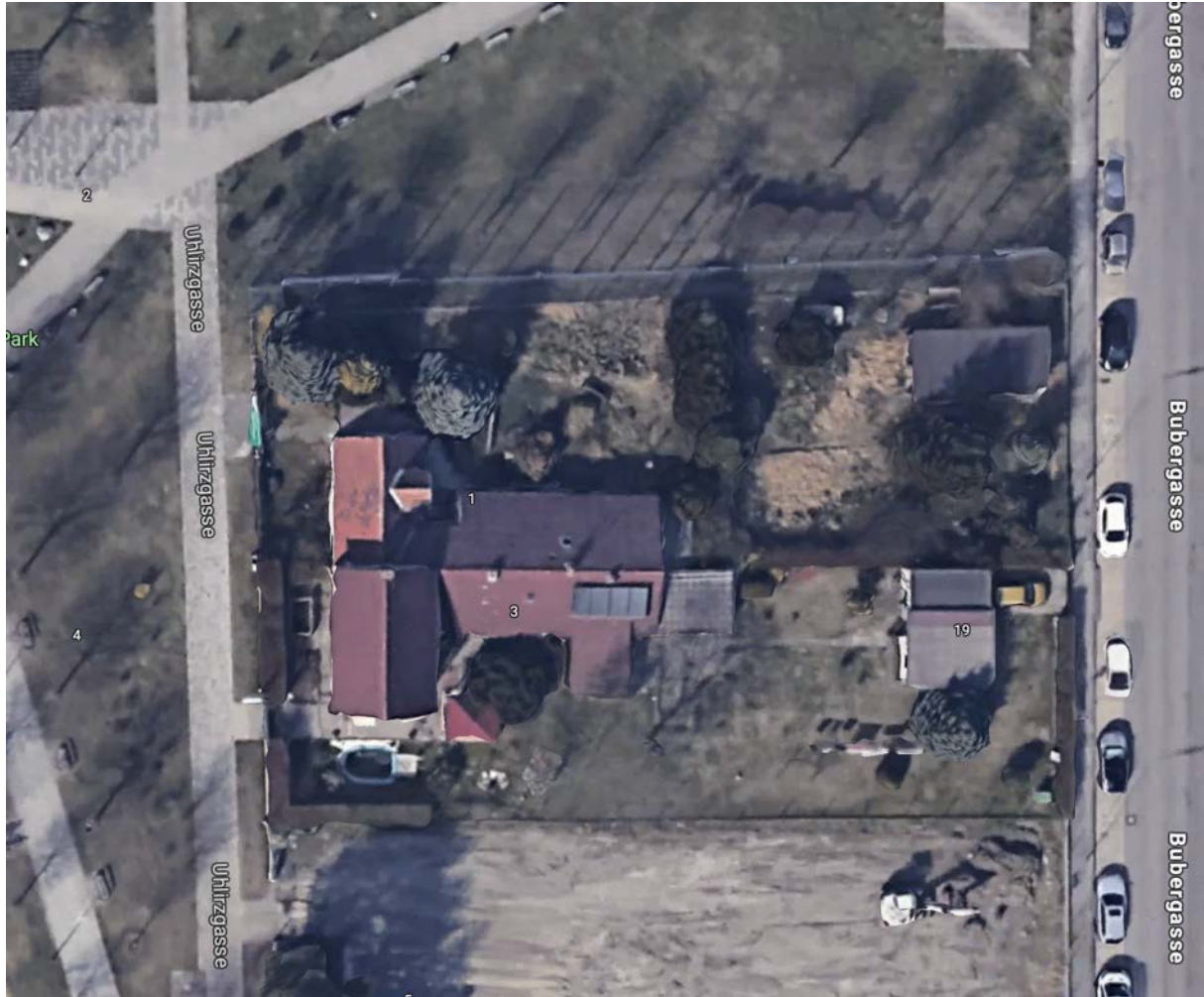


Abbildung 10 Luftbild / Quelle: Google Maps

IV. EINREICHPLAN (NICHT MASSSTÄBLICH)

<b>EINREICHPLAN</b>		PARIE:	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
			1				
<p>für die Errichtung eines Wohnneubaues mit 9 Wohnungen und einer Tiefgarage in der Bubergasse 21, 1210 Wien</p> <p>GST.NR.: 2255/318 EZ: 5267 BR-EZ: 5284 KG.: 01613 Leopoldau</p>							
<p><b>LEGENDE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bestand</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9534f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Neu (Massivbau)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Abbruch</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Innenwand nicht tragend</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Wärmedämmung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #8e847c; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Stahlbeton</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #a67c52; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Holz</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #3498db; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Glas</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #2980b9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Metall</li> </ul>				<p>MA 37 – Baupolizei Die Gebührenschuld gem. § 14 in Verb. m. § 3 Abs. 2 Gebührengesetz 1957 in der Höhe von EUR <u>7,80</u> wurde <input type="checkbox"/> entrichtet <input checked="" type="checkbox"/> bekanntgegeben, siehe Akt Wien, <u>14 APR. 2022</u> U.:</p>			
<p><b>PLANINHALT:</b> Grundrisse, Flächenaufstellung</p>							
<p><b>EIGENTÜMER:</b> Stadt Wien als Grundeigentümer: Magistratsabteilung 60 Stadt Wien - MA 69-BR Rathaus 1082 Wien</p>				<p><b>BAUWERBER:</b> Marinkovic Immobilien AC Consulting GmbH Hungereckstrasse 16a, 1200 Wien</p>			
<p><b>PLANVERFASSER:</b> Bmstr.Dr.Dipl.Ing.(FH) Christian Wittmann MBA e.U. Hauptstraße 9a, A-2120 Oberdorn Mob: +43 676 566 00 39 Email: office@wittplan.com</p>				<p><b>Stadtwien</b> Baupolizei Gebietsgruppe Ost, großvolumige Bauvorhaben ZI.: MA37/72910-2021-1 Hierauf bezieht sich der Bescheid</p>			
<p><b>BAUFÜHRER:</b></p>				<p>Für den Abteilungsleiter Dipl.-Ing. Wollersberger Oberstadtbaurat</p>			
<p>DATUM: 20.04.2021</p>				<p>MASSTAB: 1:100, 1:200</p>			
<p>DATEI: 201103bg21_epl_gr</p>				<p>PLAN-NR.: 201103bg21_epl_gr_fl</p>			

Abbildung 11 Einreichplan – Plankopf

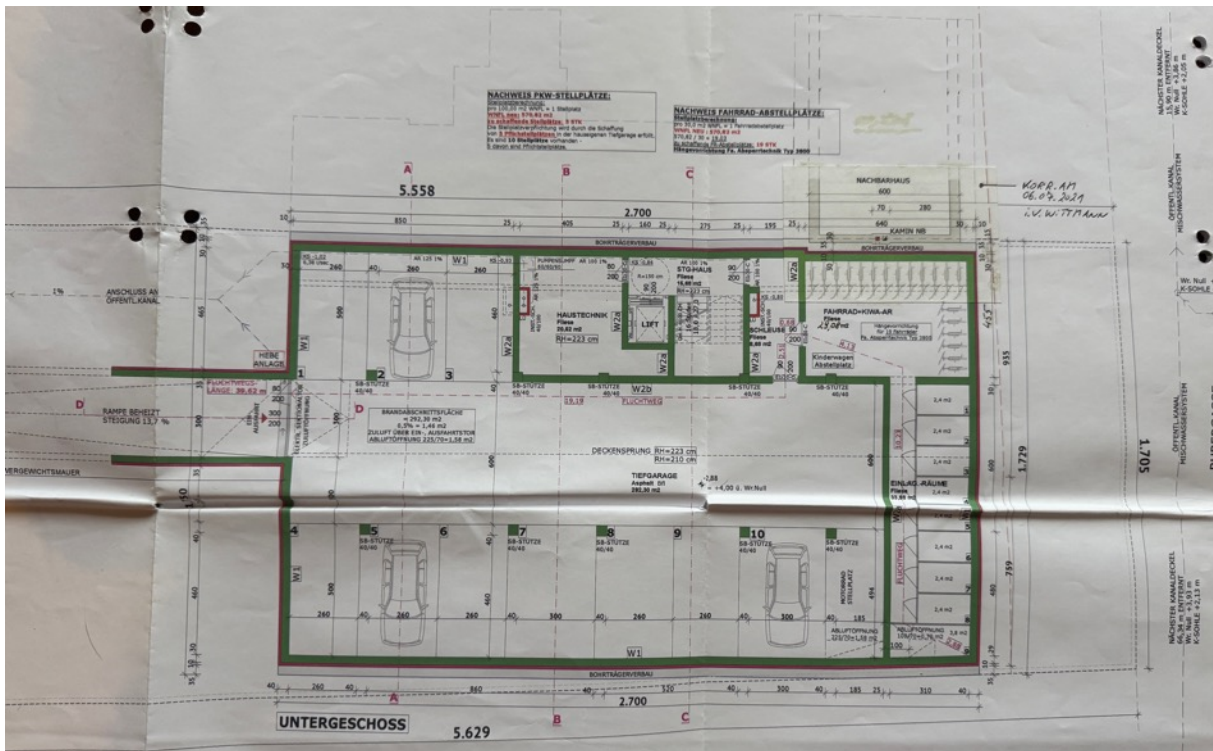


Abbildung 12 Einreichplan - Untergeschoss

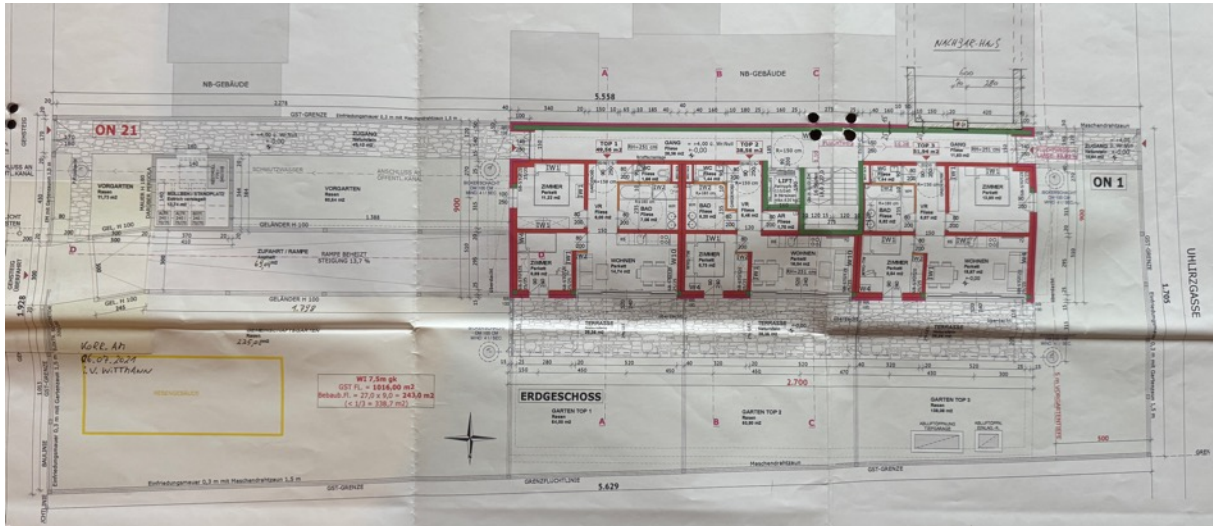


Abbildung 13 Einreichplan – Erdgeschoss

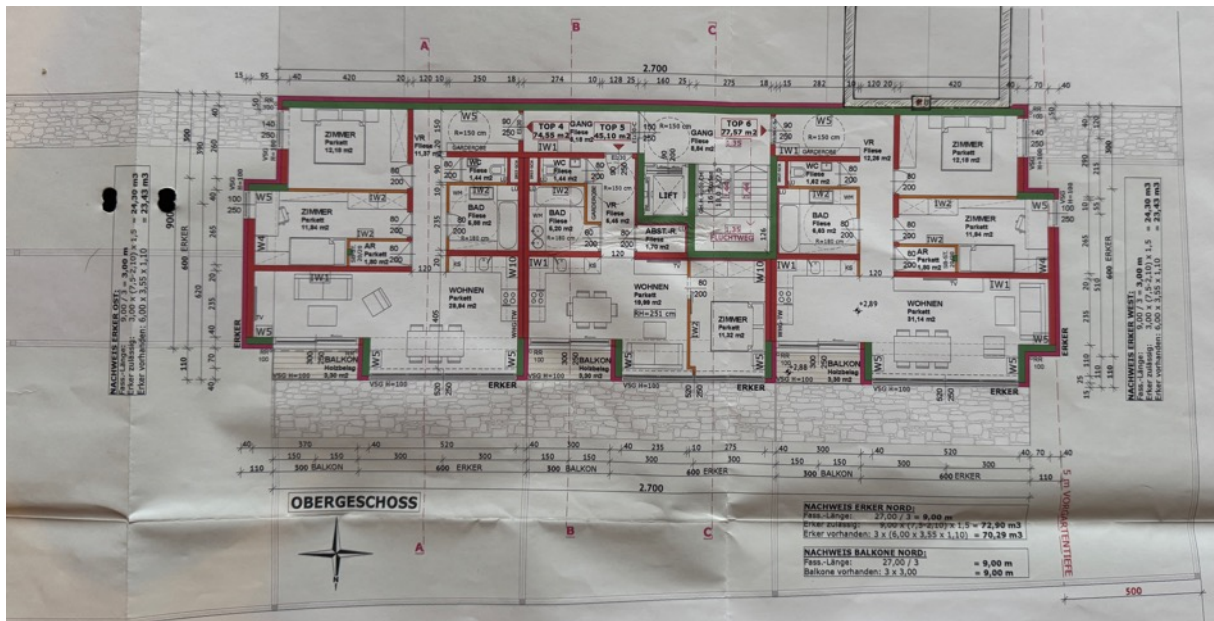


Abbildung 14 Einreichplan – Obergeschoß

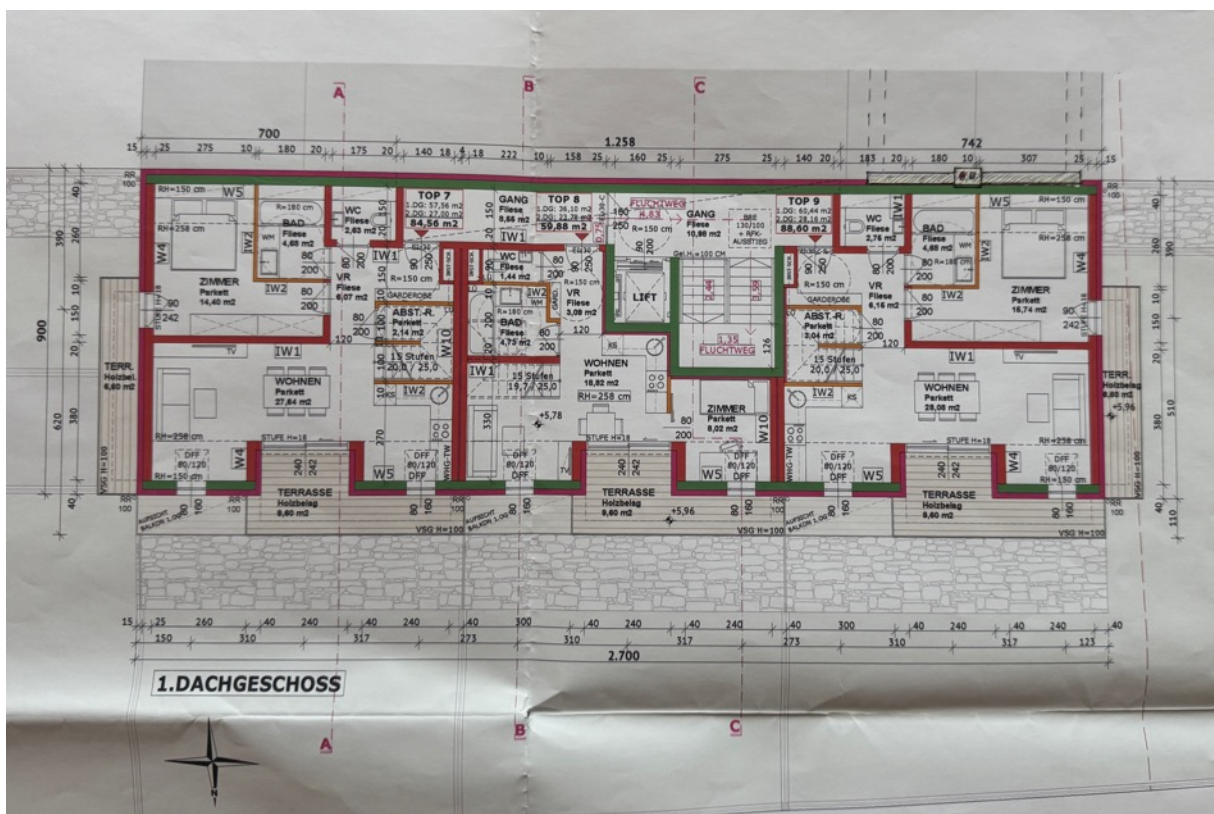


Abbildung 15 Einreichplan – 1. Dachgeschoß

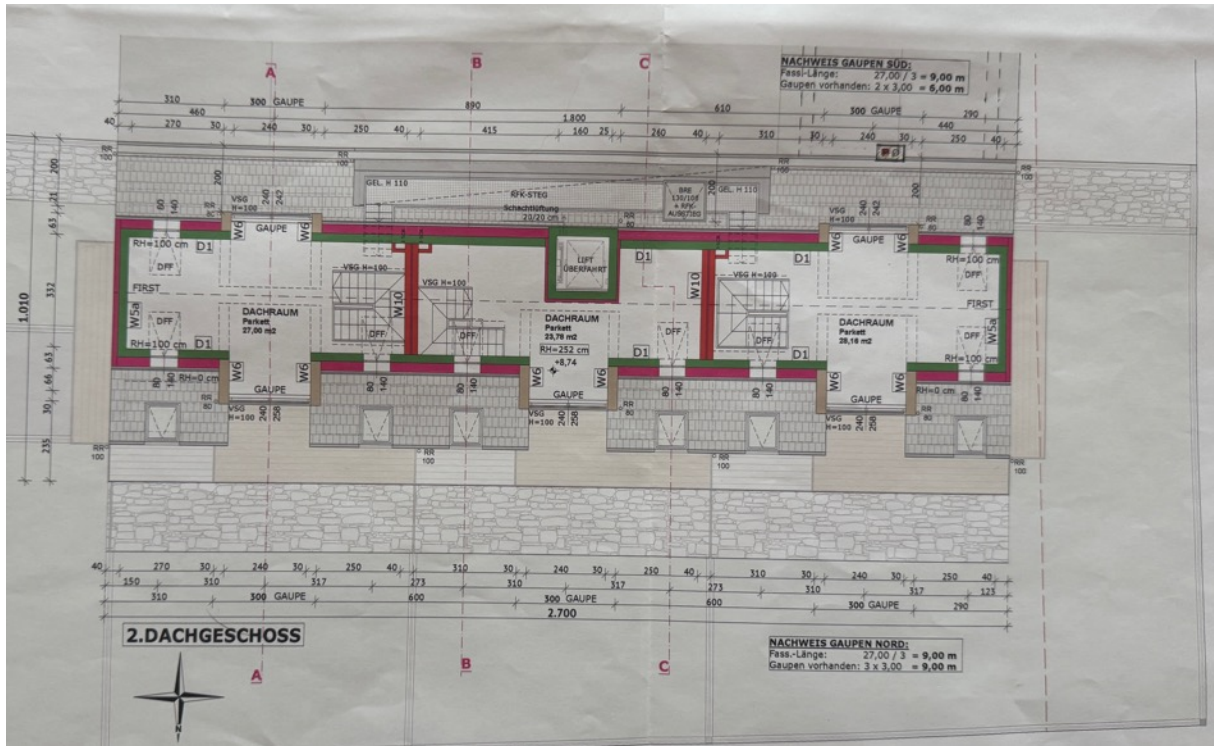


Abbildung 16 Einreichplan – 2. Dachgeschoß

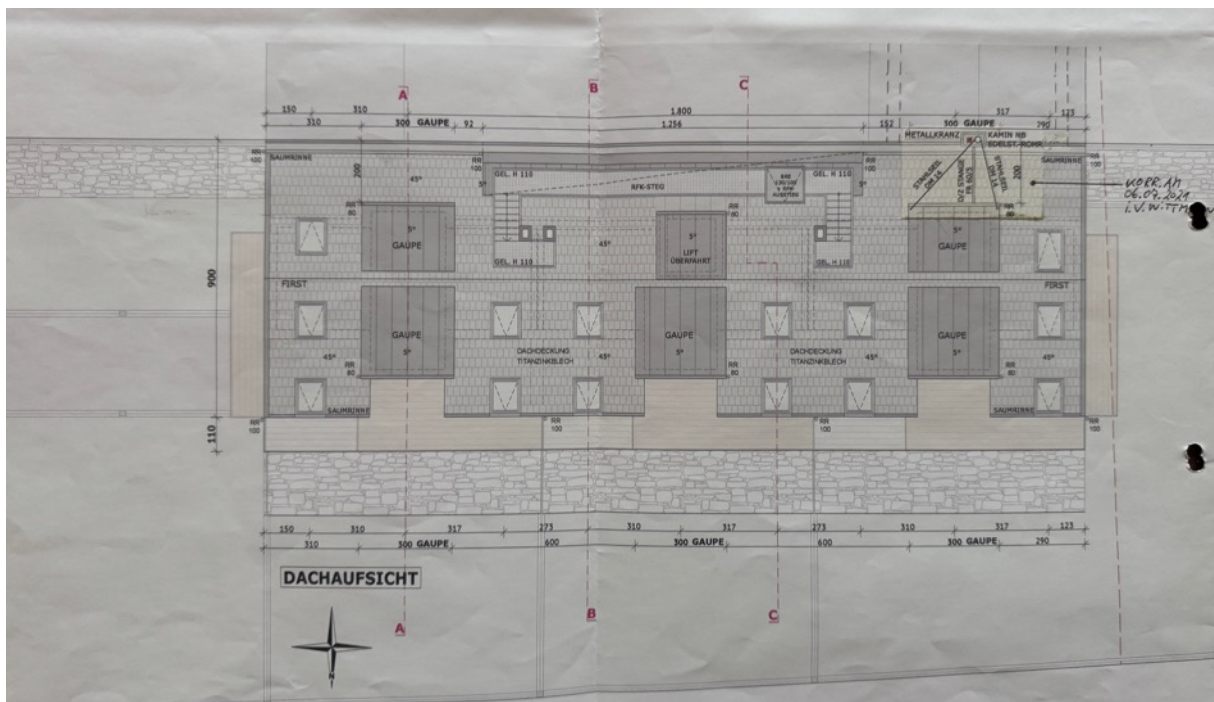


Abbildung 17 Einreichplan – Dachdraufsicht

FLÄCHENSTATISTIK		
ERDGESCHOSS	OBERGESCHOSS	1.+2.DACHGESCHOSS
<b>TOP 1:</b>	<b>TOP 4:</b>	<b>TOP 7:</b>
WNFL: 49,56 m <sup>2</sup>	WNFL: 74,55 m <sup>2</sup>	1.DG: 57,56 m <sup>2</sup>
TERRASSE: 28,35 m <sup>2</sup>	BALKON: 3,30 m <sup>2</sup>	2.DG: 27,00 m <sup>2</sup>
GARTEN: 54,00 m <sup>2</sup>	FREIFLÄCHEN: 3,30 m <sup>2</sup>	WNFL: 84,56 m <sup>2</sup>
FREIFLÄCHEN: 82,35 m <sup>2</sup>		TERRASSE 1: 9,60 m <sup>2</sup>
		TERRASSE 2: 6,60 m <sup>2</sup>
		FREIFLÄCHEN: 16,20 m <sup>2</sup>
<b>TOP 2:</b>	<b>TOP 5:</b>	<b>TOP 8:</b>
WNFL: 38,56 m <sup>2</sup>	WNFL: 45,10 m <sup>2</sup>	1.DG: 36,10 m <sup>2</sup>
TERRASSE: 28,35 m <sup>2</sup>	BALKON: 3,30 m <sup>2</sup>	2.DG: 23,78 m <sup>2</sup>
GARTEN: 50,80 m <sup>2</sup>	FREIFLÄCHEN: 3,30 m <sup>2</sup>	WNFL: 69,88 m <sup>2</sup>
FREIFLÄCHEN: 79,16 m <sup>2</sup>		TERRASSE : 9,60 m <sup>2</sup>
		FREIFLÄCHEN: 9,60 m <sup>2</sup>
<b>TOP 3:</b>	<b>TOP 6:</b>	<b>TOP 9:</b>
WNFL: 51,94 m <sup>2</sup>	WNFL: 77,71 m <sup>2</sup>	1.DG: 60,44 m <sup>2</sup>
TERRASSE: 28,35 m <sup>2</sup>	BALKON: 3,30 m <sup>2</sup>	2.DG: 28,16 m <sup>2</sup>
GARTEN: 139,06 m <sup>2</sup>	FREIFLÄCHEN: 3,30 m <sup>2</sup>	WNFL: 88,60 m <sup>2</sup>
FREIFLÄCHEN: 167,41 m <sup>2</sup>		TERRASSE 1: 9,60 m <sup>2</sup>
		TERRASSE 2: 6,60 m <sup>2</sup>
		FREIFLÄCHEN: 16,20 m <sup>2</sup>
<b>EG FLÄCHEN GESAMT:</b>	<b>1.OG FLÄCHEN GESAMT:</b>	<b>1.+2.DG FLÄCHEN GESAMT:</b>
WNFL: 140,06 m <sup>2</sup>	WNFL: 197,36 m <sup>2</sup>	WNFL: 233,40 m <sup>2</sup>
TERRASSEN: 85,05 m <sup>2</sup>	BALKONE: 9,90 m <sup>2</sup>	TERRASSEN: 42,00 m <sup>2</sup>
GÄRTEN TOPS: 243,86 m <sup>2</sup>		
GEM.-GARTEN: 22,57 m <sup>2</sup>		
<b>FLÄCHEN GESAMT:</b>		
WNFL: 570,82 m <sup>2</sup>	TERR. / BALKONE: 136,95 m <sup>2</sup>	
GÄRTEN: 468,94 m <sup>2</sup>		

Abbildung 18 Einreichplan - Flächenaufstellung

V. LEGENDE FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

**ZEICHENERKLÄRUNG  
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN**  
und deren Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

16. Juli 2014




FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)		BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)	
<b>GRÜNLAND</b>		<b>FLUCHTLINIEN</b>	
Ländliche Gebiete	L	Baulinien	
Erholungsgebiete		Straßenfluchtlinien	
Parkanlagen	Epk	Verkehrsfluchtlinien	
Kleingartengebiete	EKl	Grenzfluchtlinien	
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	Eklw	Baufuchtlinien	
Sport- und Spielplätze	Esp	Grenzzlinien	
Freibäder	Ebd		
Grundflächen für Badehütten	Ebh		
sonstige für die Volksgesundheit und		<b>Genehmigte HÖHENLAGE</b>	
Erholung der Bevölkerung notwendige		für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	24,4
Grundflächen, z. B.	E Lagerwiese	In einer anderen Ebene	31,4
<b>Schutzgebiete</b>		<b>Genehmigte QUERSCHNITTE</b>	
Wald und Wiesengürtel	Sww	von Verkehrsflächen mit	S1 S2
landwirtschaftliche Nutzung	SwwL	Schnittbezeichnungen	
Parkschutzgebiete	Spk	Fußweg	Fw
<b>Friedhöfe</b>	F		
<b>Sondernutzungsgebiete</b>	SN	<b>BAUKLASSEN (§75)</b>	I bis VI
		Grenzmaße der Bauklasse VI	
		z. B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	32 - 38 m
<b>VERKEHRSBÄNDER</b>	VB	<b>BAUWEISEN (§76)</b>	
<b>BAULAND</b>		offene Bauweise	o
Wohngebiete	W	gekuppelte Bauweise	gk
Wohngebiet-Geschäftsviertel	W GV	offene oder gekuppelte Bauweise	ogk
Wohngebiet-förderbarer Wohnbau	W FB	Gruppenbauweise	gr
Gartensiedlungsgebiete	GS	geschlossene Bauweise	g
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	GS GM		
Gemischte Baugebiete	GB	<b>STRUKTUREN (§77)</b>	
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	GB GV	Strukturgebiet	StrG
Gemischtes Baugebiet-förderbarer Wohnbau	GB FB	Struktureinheit	StrE
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	GB BG		
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	GB F	<b>Zusätzliche Festlegungen §5(4)</b>	
Industriegebiete	IG	Soweit sie nicht durch die nachfolgenden	
mit bestimmter Verwendungs- oder		Zeichen besonders gekennzeichnet sind	BB
Nutzungsart (Beschränkung)	IG BS		
Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG	IG SI		
<b>SONDERGEBIETE</b>	SO	<b>Schutzzonen</b>	
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	SO Kläranlage	<b>Wohnzonen</b>	
Lagerplätze und Ländelflächen,	SO LL	<b>Stellplatzregulative nach d. Wr. Garagensgesetz</b>	
mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	SO LL/BS	<b>Einkaufszentren</b>	EKZ ( . . . m²)
Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG	SO SI	<b>Beschränkung der Bebaubaren Fläche</b>	
Sonstige Grundflächen für die Errichtung		z. B. auf 100m² oder auf	100m²
bestimmter, nicht unter eine andere Widmung		20% der Bauplatzfläche oder auf	20%
fallende Gebäude bzw. Nutzungen, z.B.	SO Markt	20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	[20%]
<b>ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE</b>		<b>Laubengänge</b> Lg	Durchfahrten Df
<b>BZW. PLANDOKUMENTE</b>		<b>Arkaden</b> Ak	Durchgänge Dg
Grenze des Plangebietes		<b>öffentliche Aufschleußungsleitungen</b>	
Grenze des Bausperregebietes		(Einbauten - Trasse)	
Genehmigte und bleibende		<b>Beschränkung der Gebäudehöhen</b>	
Bestimmungen (schwarz)		z.B. auf 14m oder auf	14m
Aufzulassende, bzw. aufgelassene		67,5m über Wiener Null	+67,5m
Bestimmungen		<b>Grundflächen für öffentliche Zwecke</b>	ÖZ
Beantragte bzw. neu genehmigte		gärtnerische Ausgestaltung	G
Bestimmungen		keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Straßencode, z. B.:	Kärntner Straße (02303)	Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	P
		Verpflichtung der Anleger zur Herstellung	§ 53
		und Erhaltung von Straßen	

Abbildung 19 Legende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan






## VI. LEGENDE GEFAHRENZONENPLAN

#### Legende und weiterführende Informationen

















##### Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



##### Erdbeben<sup>1</sup>

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden




##### Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40





##### Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich





##### Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












##### Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0




##### Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

##### Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]


-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

##### Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

#### Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Abbildung 20 Legende HORA-Pass

VII. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BG	Bezirksgericht
BGF (oi)	Bruttogeschossfläche (oberirdisch)
BWG	Bankwesengesetz
bzw.	beziehungsweise
etc.	et cetera
EZ	Einlagezahl
gem.	gemäß
Gst./GST	Grundstück
iS	im Sinne
KG	Katastralgemeinde
MRG	Mietrechtsgesetz
MSc IREV	Master of Science – International Real Estate Valuation
Nr.	Nummer
ÖN	Ö Norm
MRICS	Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
SDG	Sachverständigen- und Dolmetschergesetz (Bundesgesetz über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher)
TeGoVA	The European Group of Valuers' Associations
udgl.	und der gleichen
vgl.	vergleiche

## VIII. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Makrostandort / Quelle: wien.gv.at.....	6
Abbildung 2 Mikrostandort (Luftbild) / Quelle: wien.gv.at.....	7
Abbildung 3 Luftbild / Quelle: wien.gv.at.....	8
Abbildung 4 DKM-Auszug vom 05.01.2025 / Quelle: wien.gv.at/flächenwidmung.....	12
Abbildung 5 Auszug aus dem Gefahrenzonenplan ("HORA-Pass") (Abfrage vom 05.01.2025) / Quelle: hora.gv.at (Legende siehe Anhang).....	13
Abbildung 6 Oberflächenabfluss Wassertiefe (Abfrage am 05.01.2025) / Quelle: hora.gv.at.....	14
Abbildung 7 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 05.01.2025 / Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung (Legende siehe Anhang).....	15
Abbildung 8 Baurechtsvertrag / Quelle: Grundbuch.....	33
Abbildung 9 Fotodokumentation / Quelle: eigene.....	34
Abbildung 10 Luftbild / Quelle: Google Maps.....	35
Abbildung 11 Einreichplan – Plankopf.....	36
Abbildung 12 Einreichplan - Untergeschoß.....	37
Abbildung 13 Einreichplan – Erdgeschoß.....	37
Abbildung 14 Einreichplan – Obergeschoß.....	38
Abbildung 15 Einreichplan – 1. Dachgeschoß.....	38
Abbildung 16 Einreichplan – 2. Dachgeschoß.....	39
Abbildung 17 Einreichplan – Dachdraufsicht.....	39
Abbildung 18 Einreichplan - Flächenaufstellung.....	40
Abbildung 19 Legende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.....	41
Abbildung 20 Legende HORA-Pass.....	42