

**Baurechtsmiteigentumsanteil an einem
Mehrfamilienhaus mit 26 Wohnungen
1160 Wien, Brunnengasse 38,
Grundsteingasse 21, 23 & 25**

Eigentumsverhältnisse

Kaufobjekt

Adresse: 1160 Wien, Brunnengasse 38 – Grundsteingasse 21, 23 & 25
Anteil: 2070/3082
Eigentümer: „die Eigentum“ Wohnungs- und Siedlungs- GmbH
Nutzungsrecht: alle Wohnungen (mündliche Vereinbarung Miteigentümer)

Miteigentumsanteile (nicht Teil des Kaufobjektes)

Anteil: 1009/3082
Eigentümer: Eigentum Immobilienverwaltungs- GmbH
Nutzungsrecht: alle Geschäftsfläche (mündliche Vereinbarung Miteigentümer)

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um einen Anteil an einem Mehrfamilienhaus im Baurecht mit 26 Wohnungen.

Die Baulichkeiten bestehen aus Alt- und Neubau, wurden in Massivbauweise errichtet und sind L-förmig miteinander verbunden. Das Dach der Geschäftsfläche im Innenhof ist begrünt und kann vom 1. Stock erreicht werden. Einige Mieter im 1. Stock haben auf dieser Fläche einen kleinen Eigengarten mit einem direkten Zugang zu Ihrer Wohnung. Des weiter befindet sich ein kleiner Kinderspielbereich auf der begrünten Fläche des 1. Stockes. Der Hauszugang zu den Wohnungen erfolgt über den kleinen Vorgarten des Altbaus von der Brunnengasse aus. Im Kellergeschoss befindet sich eine Garage.

Errichtung:	Altbau ca. um 1880 Neubau Einreichung 2005 Planauswechslung 2009
Erhaltungszustand:	augenscheinlich gut
Geschosse Altbau:	Teilunterkellert, Erdgeschoß, Obergeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
Geschosse Neubau:	Kellergeschoß, Erdgeschoß, 3 Obergeschoße und ausgebautes Dachgeschoß
Bauweise:	massiv
Erstbezug (EB):	23.04.2009
Mietverhältnisse:	unbefristet
Nutzfläche (gemäß WGG):	2.193,40 m ²
Anzahl der Wohnungen:	26
Leerstände Wohnungen:	0
Anzahl Parkplätze:	26 + 2 Zweirad
Leerstände Parkplätze:	13 + 1 Zweirad

Lage und Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet in Ottakring und grenzt direkt an den Brunnenmarkt. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt vom lebendigen Treiben am Brunnenmarkt. Die nächste U-Bahnstation liegt am Gürtel (fußläufig ca. 300m) und die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich Ecke Thaliastraße/Brunnengasse (fußläufig ca. 100m). Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft über die Grundsteingasse erreichbar. Die Nahversorgung ist bedingt durch die Lage am Brunnenmarkt exzellent.

Baurechtsvertrag und rechtliche Beurteilung Regierungskommissär

Laufzeit:	60 Jahre bis 18.07.2065 Wohnungseigentum Begründung geplant
Baurecht Ende:	Entschädigungsloser Eigentumsübergang der Bauwerke an den Baurechtsgeber
Baurechtsverlängerung:	Absichtserklärung für Verlängerung auf max. 100 Jahre insgesamt (ohne gesicherten Rechts- anspruch auf eine Verlängerung)
Außerordentliche Aufkündigung:	Die vertraglich angeführten Gründe sind auf die Kündigungsmöglichkeiten des § 4 Abs. 2 BauRG beschränkt. Jegliche über den Tatbestand des § 4 Abs. 2 BauRG hinausgehende Kündigungsmöglichkeit ist grundsätzlich als unzulässig zu betrachten und verhindert damit an sich die Verbücherung des Baurechtes. Sofern daher eine solche Klausel vom Grundbuchsgericht nicht ex ante als unzulässige erkannt und daher das Baurecht dennoch eingetragen wird, ergibt sich jedoch im Falle einer Feststellung durch ein Streitgericht, dass die Schwere des gesetzlichen Kündigungsgrundes nicht erreicht wird, die Unwirksamkeit dieser Vertragsklausel.
Vorkaufsrecht Baurechtsgeber:	ausdrücklich auf das künftige Baurechts- wohnungseigentum
Vorkaufsrecht Baurechtsnehmer:	auf die mit dem Baurecht belastete Liegenschaft

Weiter Details sind dem Baurechtsvertrag zu entnehmen. Die rechtliche Beurteilung des Baurechtsvertrages des Regierungskommissär Dr. Christian Lind kann im Aktenvermerk vom 21.11.2019 eingesehen werden.

Wirtschaftliche Eckdaten

Jahresreinertrag in den ersten 5 Jahre (errechnet sich aus Rücklage x 12)
ab Kaufdatum: € 2.304,16 (indexiert)

Jahresreinertrag nach 5 Jahren (errechnet sich aus Auslaufannuität + Rücklage x 12)
ab Kaufdatum: € 53.629,72 (indexiert)

***EVB Rücklage** Stand 13.03.2021: **€ 84.574,59** (Insolvenzforderung)

****Finanzierungsbeiträge Mieter: € 765.330,36** (Stand 06/2021)
(Insolvenz- oder Masseforderung des jeweiligen Mieters)

*** Auslaufannuität ab:	Tilgung der Fremdmittel (Kaufdatum)
*** Auslaufannuität pro m ² :	€ 1,95 (ab 01.04.2022)
*** Auslaufannuität pro Monat:	€ 4.277,13
**** Rücklage pro Monat:	€ 192,01
*****Miete Parkplätze:	Nach Deckung der Verwaltungskosten fließen diese zur Gänze den BK (25%) und der Rest zur Deckung der Herstellungskosten bzw. nach deren Deckung dem EVB zu.
Baurechtszins pro m ² :	€ 1,34 (Stand 01.05.2021)
Baurechtszins pro Monat:	€ 2932,72
EVb 13 Jahre nach EB pro m ² :	€ 1,09 (gemäß ERVO)
EVb pro Monat	€ 2.390,81
EVb Einnahmen ab 01.04.2022:	€ 1,09 /m ² mtl.

Erläuterungen zu den wirtschaftlichen Eckdaten

*EVb Rücklagen sind die von den Mietern bis zum 13.03.2021 angesparten und nicht verbrauchte EVb. Diese werden vom Masseverwalter als Insolvenzforderung betrachtet (keine Quotenzahlung an den Erwerber). Die ab den 14.03.2021 entstehenden EVb Rücklagen hingegen, werden vom Masseverwalter an den Erwerber herausgegeben bzw. vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

Das gleiche gilt für die geleisteten Betriebskosten Akontozahlungen der Mieter, unverbrauchte Betriebskosten Akontozahlungen, die ab den 14.03.2021 geleistet wurden, werden vom Masseverwalter an die Gebäudeverwaltung des Erwerbers herausgegeben.

**Die von den Mietern geleisteten Finanzierungsbeiträge wurden bis 31.12.2000 auf 50 Jahre (2% pro Jahr, mit Indexanpassung des nicht verwohnten Betrages) und seit 01.01.2001 wird auf 100 Jahre abgeschrieben (1% pro Jahr, ohne Indexanpassung). Die Abschreibung erfolgt monatlich und mit der Abschreibung verwohnt der Bestandsnehmer/Mieter seinen geleisteten Finanzierungsbeitrag. Der monatliche Betrag für die Verwohnung des Finanzierungsbeitrags ist ein Bestandteil des Nutzungsentgelts/(-Miete) und ist daher Umsatzsteuerpflichtig. Die dafür anfallende Umsatzsteuer ist somit ebenfalls ein Entgeltbestandteil und wird den Bestandsnehmer monatlich zur Zahlung vorgeschrieben.

Im Falle einer Beendigung eines Mietverhältnisses ist der noch nicht abgeschriebene Finanzierungsbeitrag für die Wohnung dem scheidenden Mieter auszubezahlen. Vom nachfolgenden Mieter kann der nicht abgeschriebene Finanzierungsbeitrag für die Wohnung wieder eingehoben werden. Ausgangspunkt für die Abschreibung ist immer der vom Erstmietler ursprünglich geleistete Finanzierungsbeitrag.

Gemäß dem Masseverwalter ist bei dem bis zum Kaufdatum nicht verwohnte Finanzierungsbeitrag rechtlich ungeklärt, ob es sich dabei um eine Insolvenz- oder Masseforderung handelt. In beiden Fällen kann der jeweilige Mieter einen Anspruch geltend machen. Für den Bestandsgeber sind beide Fälle, bis auf eine sich gegebenenfalls ergebende Zwischenfinanzierung des nicht verwohnten Finanzierungsbeitrages während einer Leerstandzeit, kostenneutral.

Die Ermittlung des zu refundierenden Finanzierungsbetrag kann unter folgenden Link nachgelesen werden: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/schlichtungsstelle/mietrechtsverfahren/rueckerstattung-wgg.html>

***Die Auslaufannuität ist ein Bestandteil des Nutzungsentgelts (Miete), die gemäß § 14 7a WGG nach Tilgung der Fremd- und Eigenmittel verrechnet werden darf und kann/wird jährlich mithilfe des VPI angepasst. Gemäß § 14 7 Pkt. 3 WGG sind diese Einnahmen für 5 Jahre dem nicht verbrauchten EVB und danach den Rücklagen zuzuführen.

Demgemäß handelt es sich dabei um Einnahmen die nach Tilgung der Fremdmittel, ab dem 6. Jahr, dem Bestandgeber/Vermieter zufließen.

****Die Rücklagen (max. 2% aus der Summe von Auslaufannuität, Baurechtszins, EVB) sind ein Bestandteil des Nutzungsentgelts/(-Miete), sind prinzipiell zur Deckung des Mietausfallwagnis des GBV gedacht und deren Überschüsse fließen dem Bestandsgeber/Vermieter zu.

*****Die Miteinnahmen für Parkplätze sind gemäß § 14 8 WGG nach Deckung der Verwaltungskosten im Ausmaß von 25% zur Deckung der Betriebskosten, der Rest zur Deckung der gesamten Herstellungskosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG zu verwenden und danach den nicht verbrauchten EVB zuzuführen. Es sind daher keine Einnahmen, die der Verfügung des Bestandsnehmers/Vermieters zugeordnet werden können.

Kurzbeschreibung Grundstück

EZ Liegenschaft: 166
Eigentümer: Mag. Heinrich Kadlez
Grundstück Nr.: 63/1
Grundstücksfläche: 2014 m²
Adresse: Brunnengasse 38
Grundsteingasse 21, 23 und 25
Katastralgemeinde: 01403 Neulerchenfeld
Bezirksgericht: Hernalts

Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Widmung: W I 7,5 m g
W II 10,5 m g
W_{GV} I 5m g BB
W II g
Schutzzone

W = Wohngebiete
W_{GV} = Wohngebiet-Geschäftsviertel
I + II = Bauklasse (Bauklasse I Gebäudehöhe 2,5–9 m, Bauklasse II Gebäudehöhe 2,5-12 m)
5, 7,5 & 10m = Beschränkung der Gebäudehöhen
g = geschlossene Bauweise
BB = besondere Bestimmungen
Schutzzone = In Schutzzone wird der bauliche Altbestand geschützt. Änderungen die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen und ein Gebäudeabbruch in Schutzzone ist baubehördlich bewilligungspflichtig (vgl. § 60 (1) lit. d, e und f sowie § 85 BauO Wien).

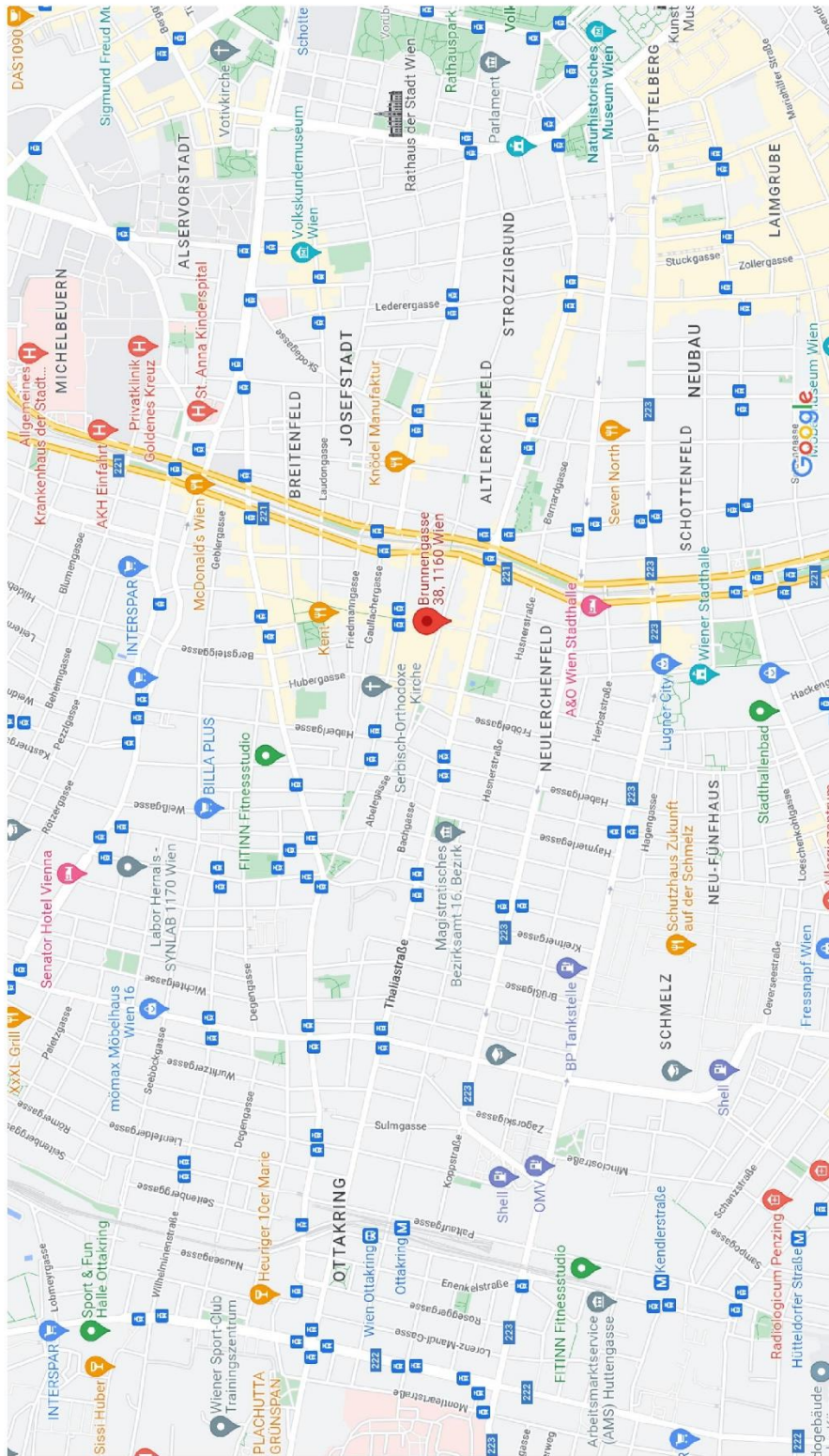
Anmerkung zur Widmung Schutzzone:

Ein ausnutzen der Bebauungsmöglichkeit gemäß dem gültigem Flächenwidmungsplan (wie Dachbodenausbau, Aufstockung und An- und Zubau) kann in einer Schutzzone von der Baubehörde nicht untersagt, aber deren Gestaltung und Ausführung im Sinne des Ortsbildschutzes vorgegeben werden.

Anhang 1: Lageplan (Quelle: Goggle Maps)

04.07.22, 15:09

Google Maps Brunnergasse 38



Kartendaten © 2022 Google

200 m

<https://www.google.com/maps/place/Brunnergasse+38,+1160+Wien/@48.2104598,16.3314115,15z/data=!4m5!3m4!1s0x4f76d07e5704f859:0xf5006303e3848ac18m2!3d48.2097097!4d16.3358975>

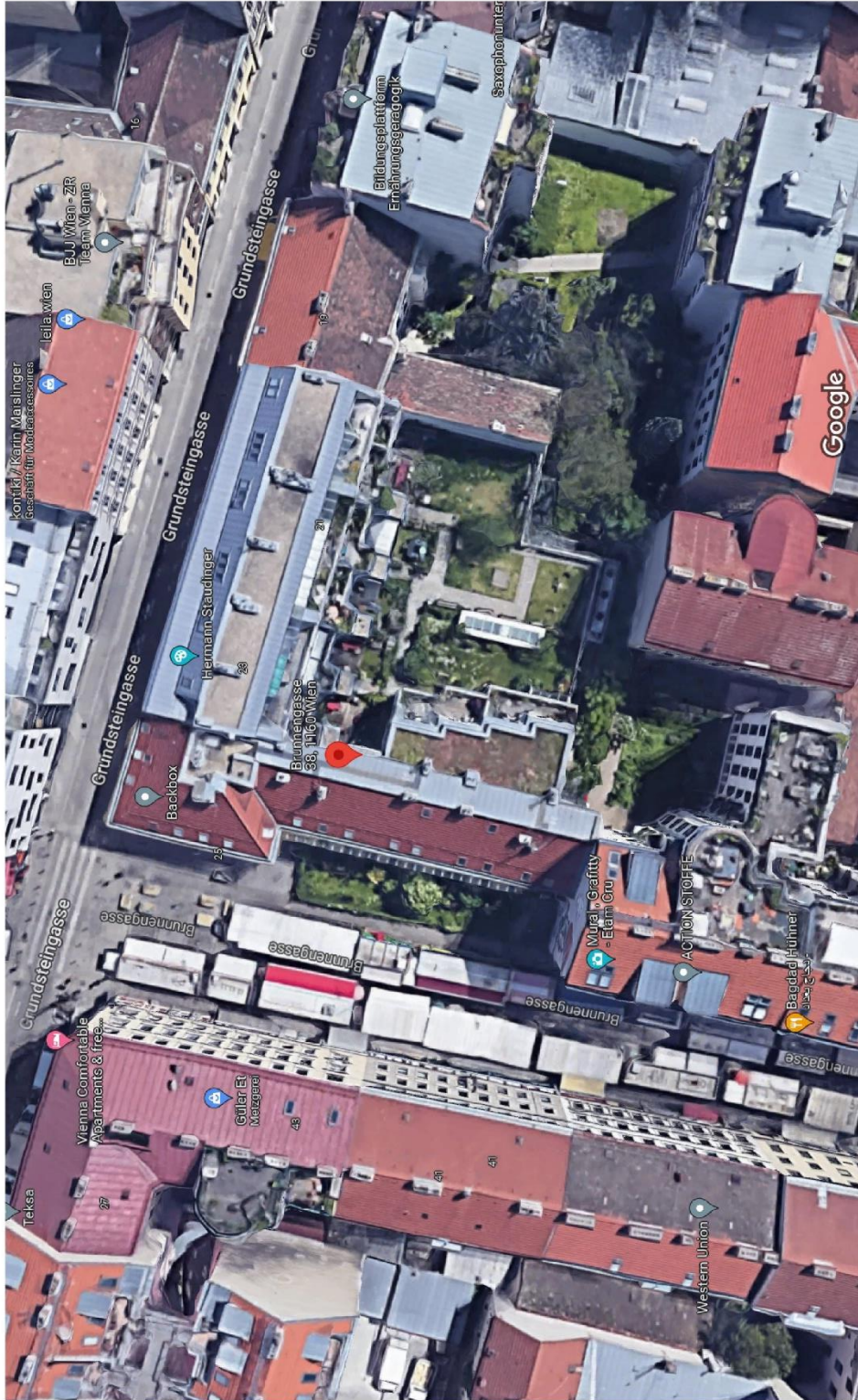
1/3

Anhang 2: Luftbild (Quelle: Google Maps)

Brunnengasse 38 - Google Maps

04.07.22, 18:51

Google Maps Brunnengasse 38



1/3

<https://www.google.com/maps/place/Brunnengasse+38,+1160+Wien/@48.2096182,16.3359987,84m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4f76d07e5f704f859:0xf5006303e384a8dc1e213a48:20970974d16.3358975>

Anhang 3: Luftbild Gebäudeansicht vom Süden (Quelle: Google Maps)

04.07.22, 18:45

Google Maps Brunnengasse 38



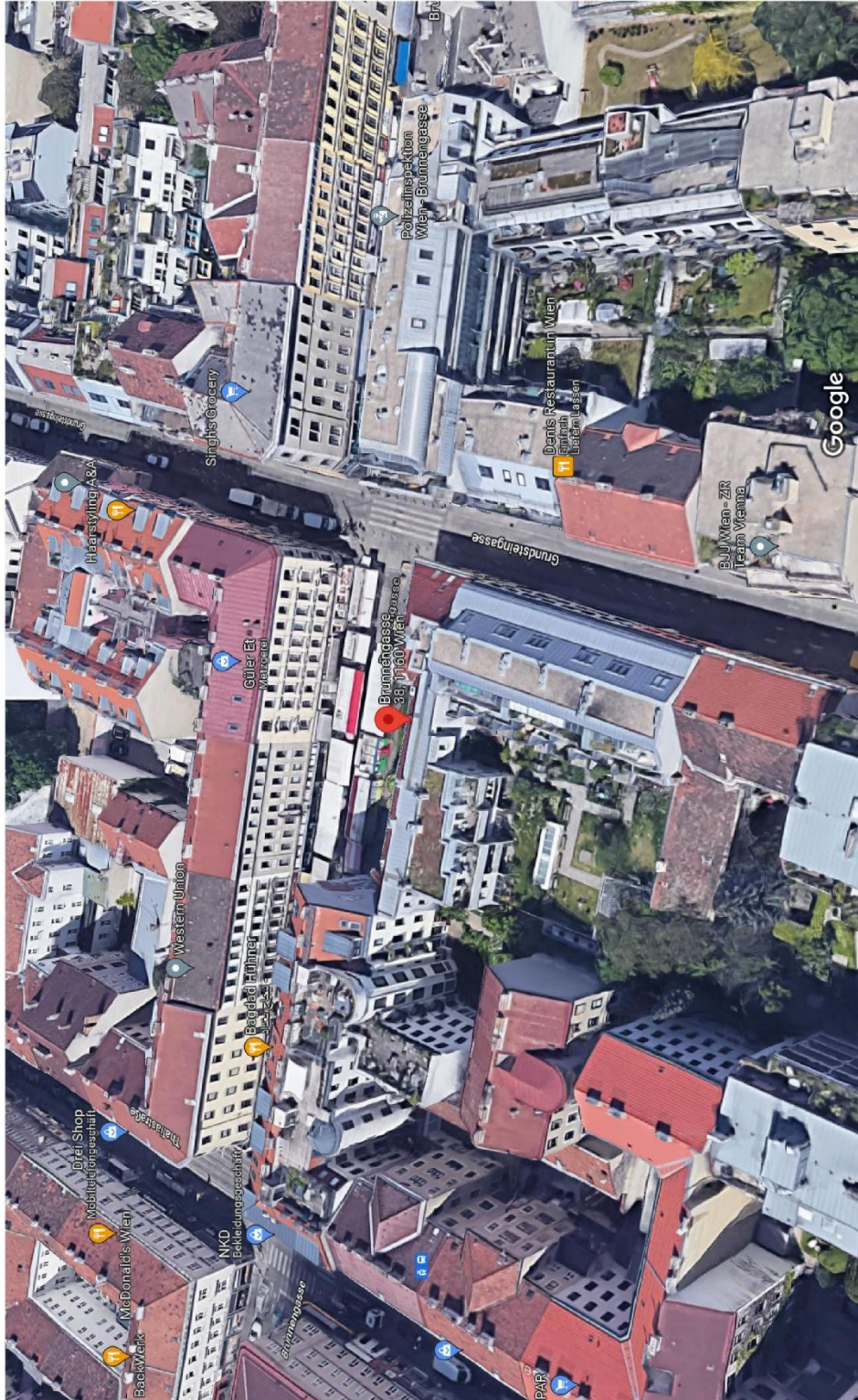
<https://www.google.com/maps/place/Brunnengasse-38,+1160-Wien/@48.20866831,16.3357991,139a,35y,39.44t/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x476d07e57704f859:0x45006303e384a8dc!8m2!3c48.2097097!4d16.335...>

Anhang 4: Luftbild Gebäudeansicht vom Osten (Quelle: Google Maps)

Brunnengasse 38 - Google Maps

04.07.22, 18:47

Google Maps Brunnengasse 38



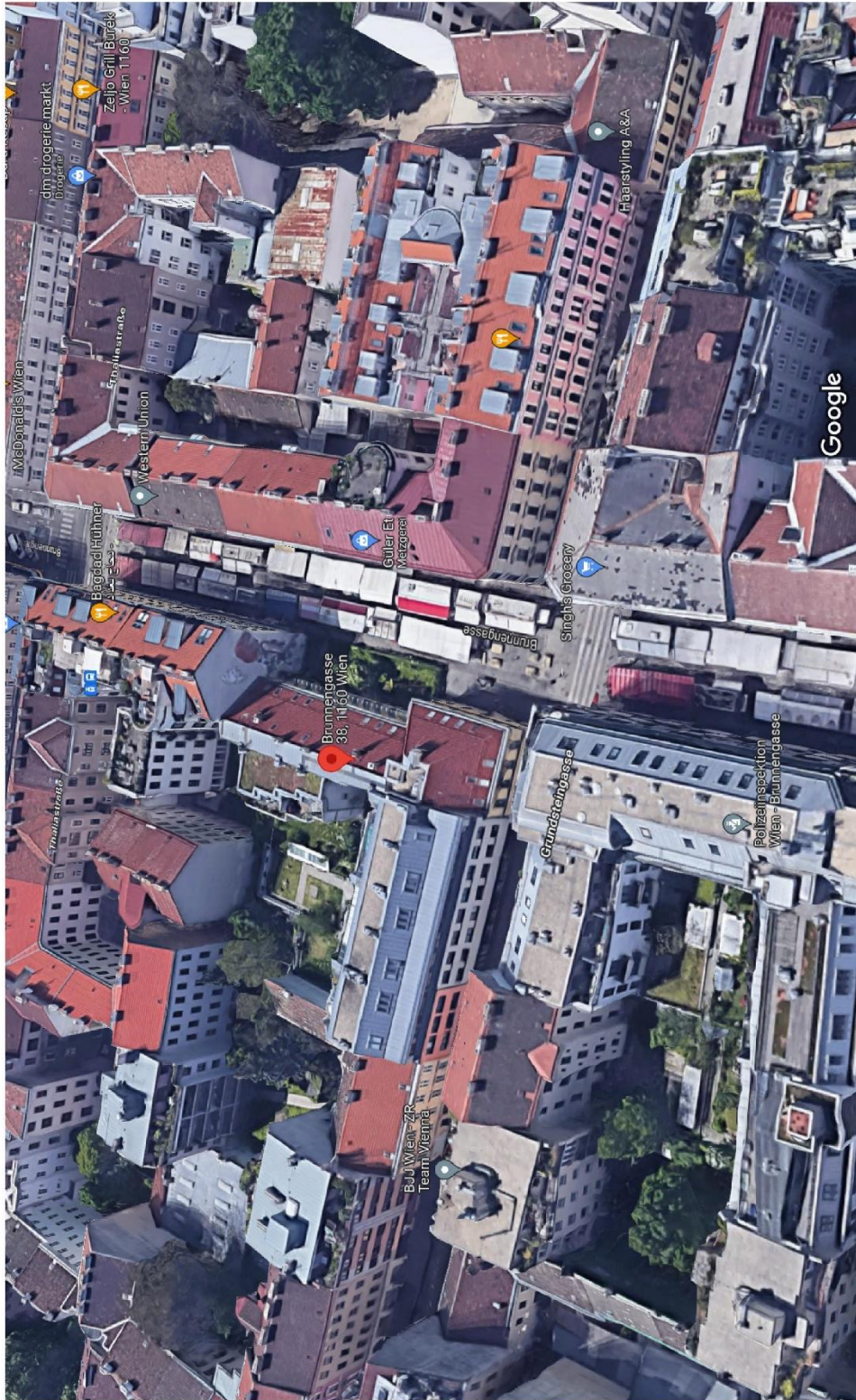
<https://www.google.com/maps/place/Brunnengasse+38,+1160+Wien/@48.2097291,16.3373687,139a,35y,270h,39.44t/data=!3m1!1e3!4m5!1s0x476407e5f04f859:0xf5006303e384e8dc18m2!3d48.2097097!4d11...>

Anhang 5: Luftbild Gebäudeansicht vom Norden (Quelle: Google Maps)

Brunnengasse 38 - Google Maps

04.07.22, 18:48

Google Maps Brunnengasse 38



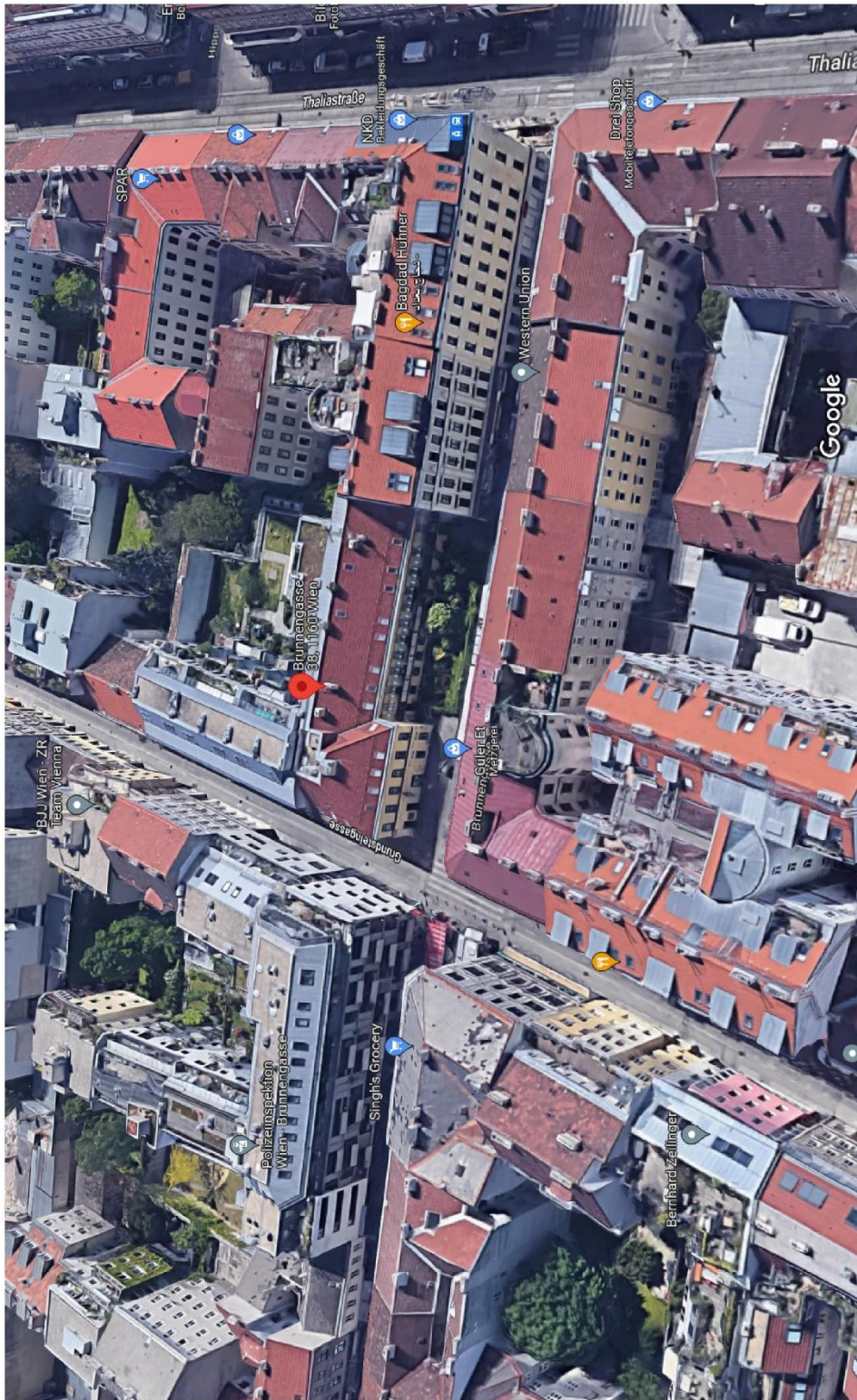
<https://www.google.com/maps/place/Brunnengasse+38,+1160+Wien/@48.2107751,16.335799,138a,35y,180h,39.44t/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x476d07e5f704f859:0x15006303e384a8dc8m2!3c48.2097097!4d16...>

Anhang 6: Luftbild Gebäudeansicht vom Westen (Quelle: Google Maps)

Brunnengasse 38 - Google Maps

04.07.22, 16:49

Google Maps Brunnengasse 38



<https://www.google.com/maps/place/Brunnengasse+38,+1160+Wien/@48.2097291,16.3342294,139a,35y,90h,39.44t/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x476d07e5704f8659:0x4f5006303e384a8dc18m2!3d46.2097097!4d16...>

Anhang 7: Foto 1 - Ansicht Gebäude Brunnengasse



Anhang 8: Foto 2 - Ansicht Gebäude Brunnengasse



Anhang 9: Foto 3 - Ansicht Gebäude Grundsteingasse



Anhang 10: : Foto 4 – Ansicht Gebäude Grundsteingasse



Anhang 11: : Foto 5 – 1. OG Innenhof



Anhang 12: Foto 6 – 1. OG Innenhof



Anhang 13: Foto 7 – 1. OG Innenhof



Anhang 14: Foto 8 – 1. OG Innenhof



Anhang 15: Foto 9 – 1. OG Innenhof



Anhang 16: Foto 10 – Eingang Hofermarkt

