

**Doppelhausanlage im Baurecht  
1220 Wien, Eduard-Gärtner-Gasse 8**

## **Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Doppelhausanlage im Baurecht mit 14 Doppelhäusern und 28 Wohneinheiten**

Die 14 Doppelhäuser wurden auf 28 Parzellen in Massivbauweise und teilweise mit Elementen in holzbauweise errichtet, sind zweireihig angeordnet und mit Flachdächern ausgestattet. Jedes der Häuserhälfte hat einen Eigengarten mit Terrasse und einer Gartenhütte. Die Erschließung der einzelnen Häuserhälfte erfolgt von der Eduard-Gärtner-Gasse über einen unversiegelten Gehweg, der in der großzügig begründeten Fläche zwischen den beiden Häuserreihen situiert ist. Die Ein- und Ausfahrt zu der dazugehörigen Tiefgarage, mit 50 Stapelparkplätzen, erfolgt ebenfalls von der Eduard-Gärtner-Gasse aus. Im Verbund mit der Tiefgarage befinden sich auch 28 Einlagerungsräume für die 14 Doppelhäuser. Neben der Garageneinfahrt befindet sich noch ein kleines Tennisspielfeld und 7 Freiflächen Parkplätze auf dem Grundstück.

Errichtung:	ca. 2007
Erhaltungszustand:	augenscheinlich grundsätzlich gut, allerdings sind die Holzelemente der Häuser und die Gartenhütten ausbesserungs- bzw. wartungsbedürftig
Geschosse:	Erdgeschoß, 1 Obergeschoß
Bauweise:	massiv mit Holzelementen
Erstbezug (EB):	19.03.2009
Mietverhältnisse:	unbefristet
Nutzfläche (gemäß WGG):	2.154,58 m <sup>2</sup>
Anzahl der Doppelhäuser:	14
Anzahl der Wohneinheiten	28
<b>Leerstände:</b>	3
Anzahl Parkplätze:	50
Leerstände Parkplätze:	40

Gemäß externen Informationen von Interessenten, die die Doppelhausanlage mit einem Vertreter der „Eigentum“ besichtigt haben, sind die **Leerstände** mit Schimmel befallen. Wobei ein Leerstands-Doppelhaus extrem davon betroffen ist und möglicher Weise von Grund auf neu gemacht werden müsste. Der 3. Leerstand betrifft die Haushälfte von einem Doppelhaus und wurde grundsätzlich als sanierbar eingestuft.

---

## Lage und Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet im 22. Bezirk Ortsteil Hirschstätten, in unmittelbare Nähe vom Badeteich Hirschstätten (fußläufig ca. 300m). Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern. Die nächste Bushaltestelle der Linie 85 befindet sich bei der Karl-Benedikt-Gasse (fußläufig ca. 300m). Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft gut erreichbar. Der nächste Lebensmittelsupermarkt befindet sich in der Breitenleer Straße und ist in 1,5 km mit einem Individualverkehrsmittel erreichbar. Der Gewerbepark Stadlau ist rd. 5 Straßenkilometer entfernt.

## Baurechtsvertrag und rechtliche Beurteilung Regierungskommissär

Laufzeit:	100 Jahre bis 31.10.2106
Baurecht Ende:	Entschädigungsloser Eigentumsübergang der Bauwerke an den Baurechtsgeber
Baurechtsverlängerung:	Eine Verlängerung der Vertragsdauer kann nur mittels gesonderter schriftlicher Vereinbarung erfolgen. Diese ist - ohne dass die Vertragsparteien diesbezüglich Verpflichtungen trifft - ins Auge gefasst.
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 Wohnfonds Wien:	Gemäß §§ 1072 fff ABGB an der neu eröffneten Baurechtseinlage, wobei die in § 1075 genannte Frist mit 4 Monaten festgelegt wird. Weiters hat

---

das Vorkaufsrecht einen bürgerlichen Vorrang gegenüber dem Vorkaufsrecht der Bestandsgeberin.

Vorkaufsrecht Baurechtsgeber: auf die Bauwerke

Vorkaufsrecht Baurechtsnehmer: auf die mit dem Baurecht belastete Liegenschaft

Gänzliche o. teilweise Veräußerung: bedarf vorherigen Zustimmung des Baurechtsgebers; diese darf nur aus wichtigen Grund verweigert werden.

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: € 2.479,14** (indexiert)

**Jahresreinertrag nach 5 Jahren** (errechnet sich aus Auslaufannuität + Rücklage x 12)  
**ab Kaufdatum: € 52.896,31** (indexiert)

**\*EVV Rücklage** Stand 13.03.2021: **€ - 4.825,36** (Insolvenzforderung)

**\*\*Finanzierungsbeiträge Mieter: € 576.835,60** (Stand 06/2021)  
(Insolvenz- oder Masseforderung des jeweiligen Mieters)

*** Auslaufannuität ab:	Tilgung der Fremdmittel (Kaufdatum)
*** Auslaufannuität pro m <sup>2</sup> :	€ 1,95 (ab 01.04.2022)
*** Auslaufannuität pro Monat:	€ 4.201,43
**** Rücklage pro Monat:	€ 206,59
*****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 <sup>2</sup> :	€ 1,75 (Stand 01.05.2021)
Baurechtszins pro Monat:	€ 3.779,81
EVV 13 Jahre nach EB pro m <sup>2</sup> :	€ 1,09 (gemäß ERVO)
EVV pro Monat	€ 2.348,49
EVV Einnahmen ab 01.04.2022:	€ 1,09 /m <sup>2</sup> mtl.

### Erläuterungen zu den wirtschaftlichen Eckdaten

\*EVV Rücklagen sind die von den Mietern bis zum 13.03.2021 angesparten und nicht verbrauchte EVV. Diese werden vom Masseverwalter als Insolvenzforderung betrachtet (keine Quotenzahlung an den Erwerber). Die ab den 14.03.2021 entstehenden EVV 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 Grundstücke

EZ Liegenschaft: 1669  
Eigentümer: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft  
Neunkirchen registrierte Genossenschaft m.b.H  
Grundstück Nr.: 712/5, 712/6, 712/7, 712/8, 712/9, 712/10, 712/11, 712/12,  
712/13, 712/14, 712/15, 712/16, 712/17, 712/18, 712/19, 712/20,  
712/21, 712/22, 712/23, 712/24, 712/25, 712/26, 712/27, 712/28,  
712/29, 712/30, 712/31, 712/32, 712/33, 712/34 und 712/35  
Grundstücksfläche: 7366 m<sup>2</sup>  
Adresse: Eduard-Gärtner-Gasse 8  
Katastralgemeinde: 01652 Breitenlee  
Bezirksgericht: Donaustadt

### Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Widmung: Eklw  
P

Eklw = Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen  
P = Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen

**Anhang 1: Lageplan (Quelle: Goggle Maps)**



Eduard-Gaertner-Gasse 8 - Google Maps

08.07.22, 19:14

Google Maps Eduard-Gaertner-Gasse 8

<https://www.google.at/maps/place/Eduard-Gaertner-Gasse+8,+1220+Wien/@48.2449074,16.4861927,17z/data=!4m5!3m4!1s0x476d015d52353a0f0x4b95b8b551fc2d18n213qd8.2449003!4d16.4861712?hl=de> 1/2

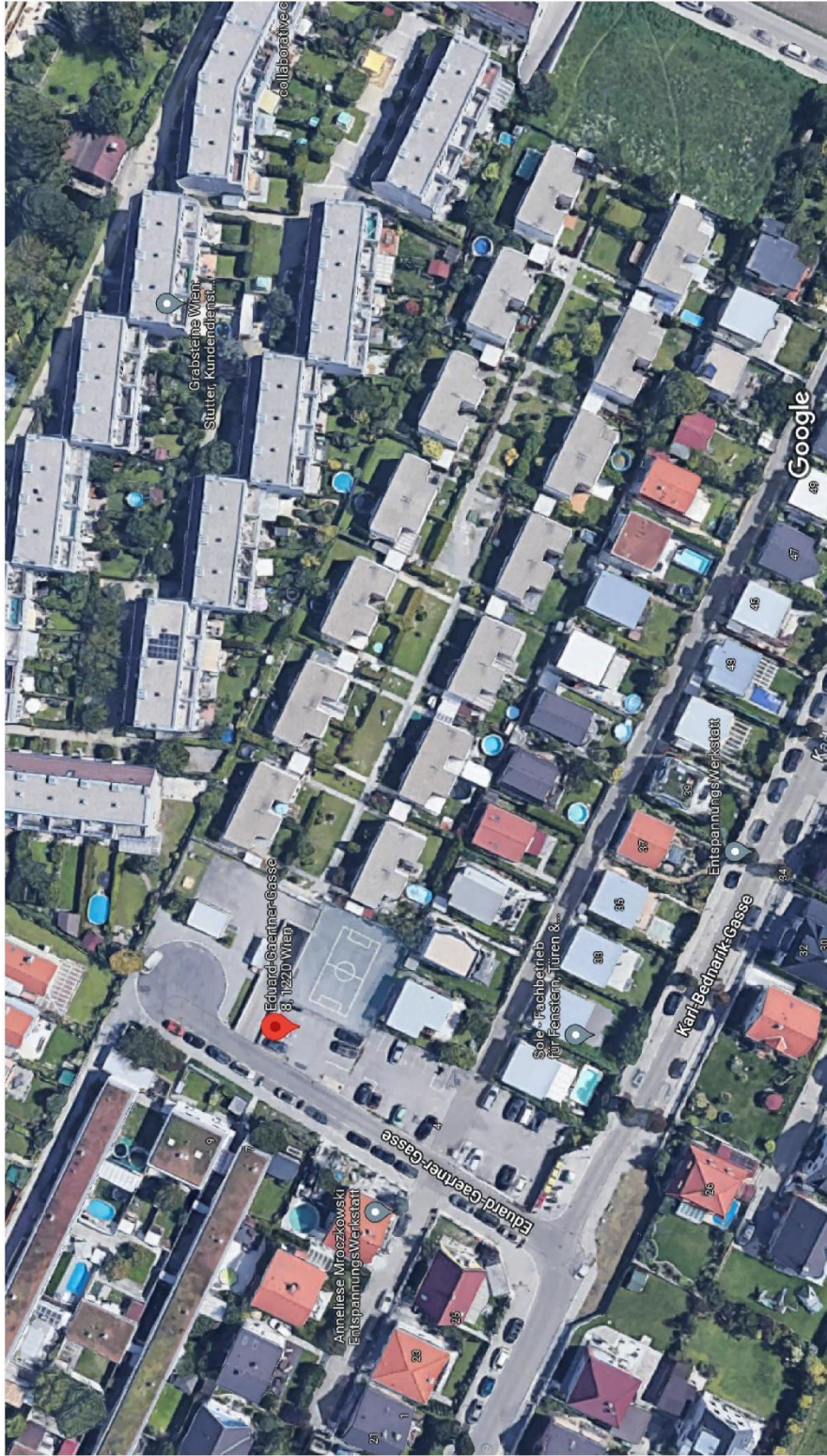


**Anhang 2: Luftbild (Quelle: Google Maps)**

Eduard-Gaertner-Gasse 8 - Google Maps

08.07.22, 17:43

Google Maps Eduard-Gaertner-Gasse 8



Bilder © 2022 Google Bilder © 2022 European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 20 m

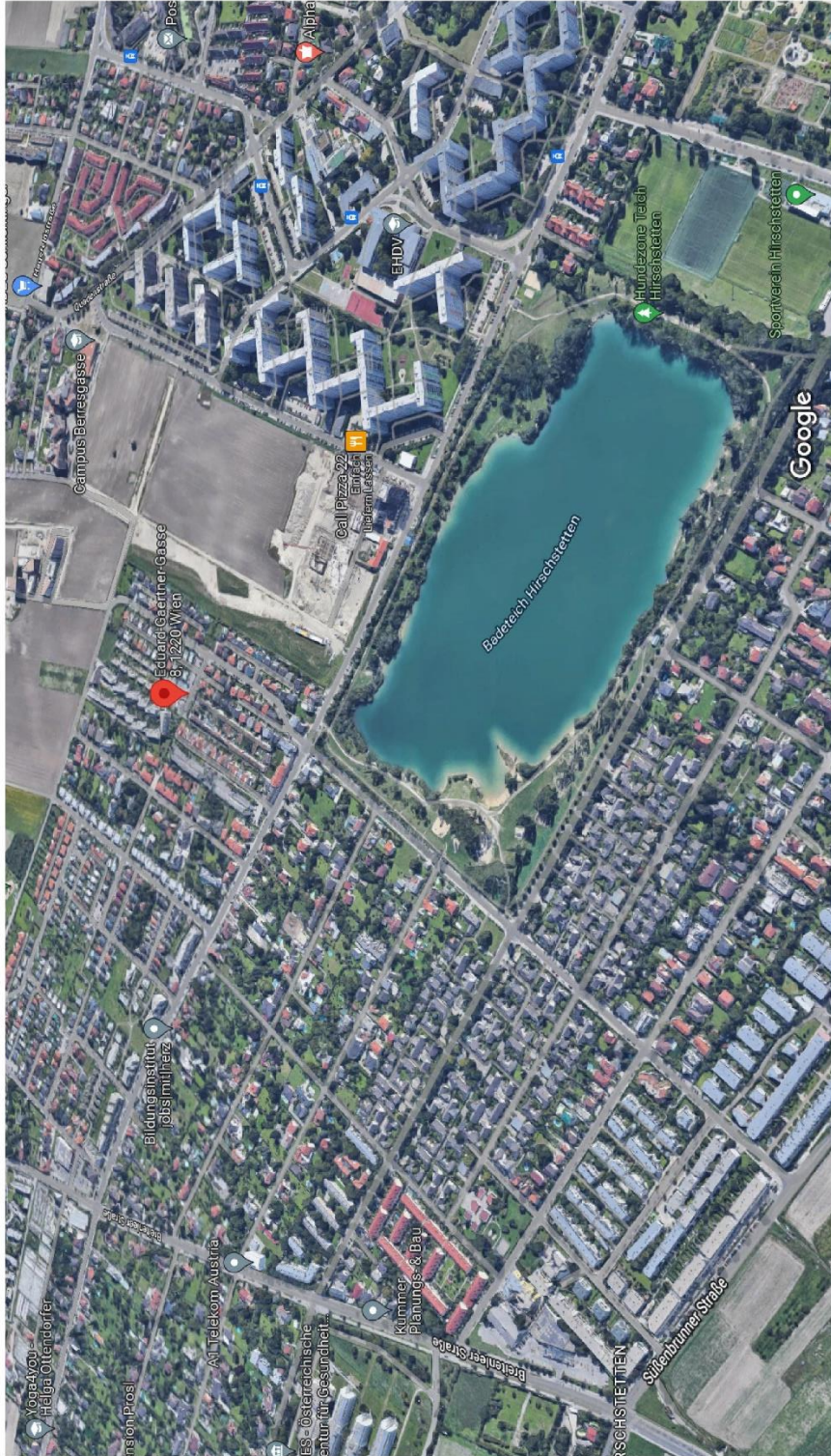
<https://www.google.at/maps/place/Eduard-Gaertner-Gasse+8,+1220+Wien/@48.2446996,16.4868969,150m/data=!3m1!1s0x476d015d52535a0f:0x4b95b586b551fc2d18m2!3d48.2449003!4d16.486171...> 1/2

**Anhang 3: Luftbild 2 (Quelle: Google Maps)**

Eduard-Gaertner-Gasse 8 - Google Maps

Google Maps Eduard-Gaertner-Gasse 8

08.07.22, 17:58



Bilder © 2022 Google/Bilder © 2022 CNES / Airbus, European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 100 m

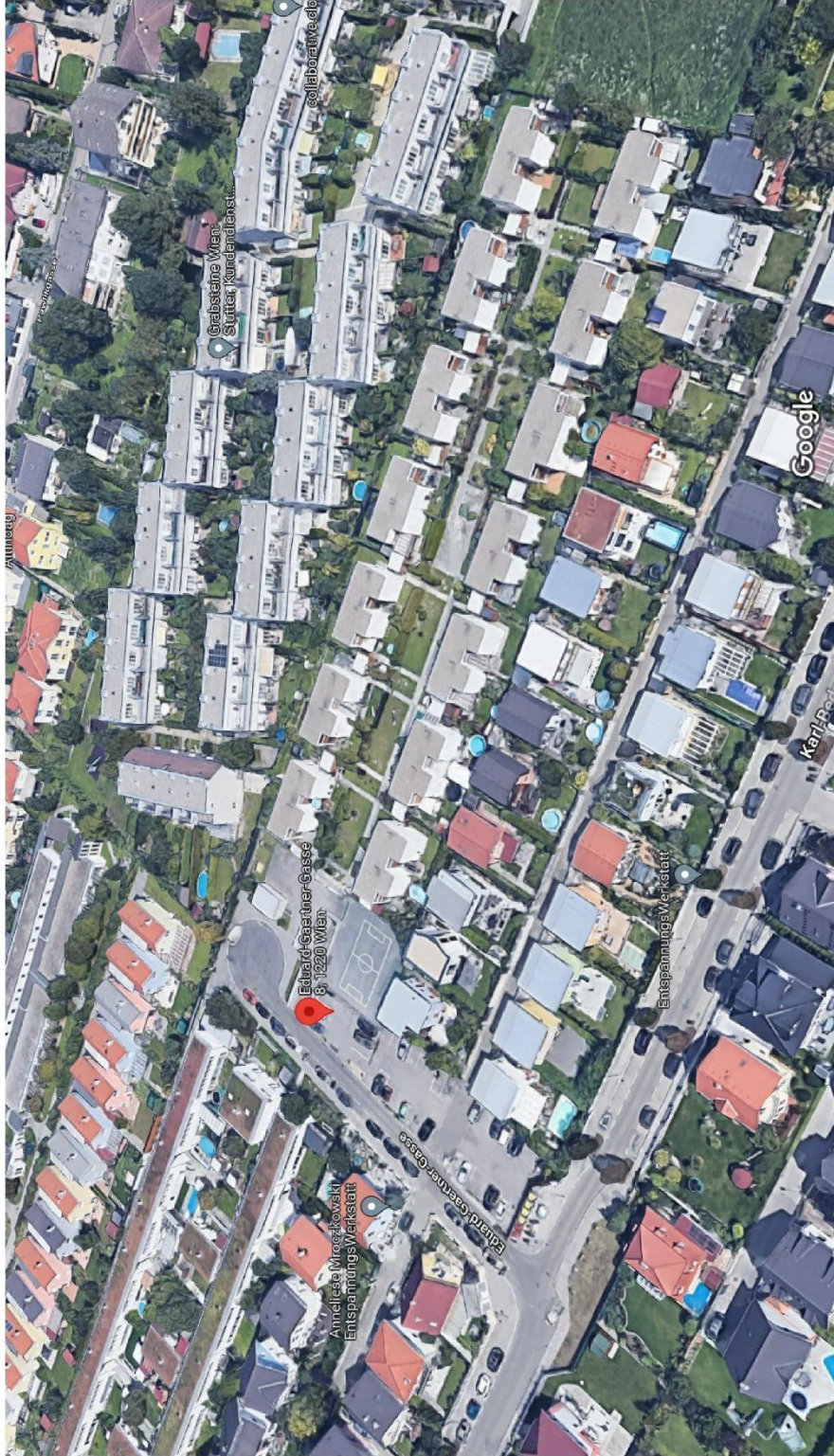
<https://www.google.at/maps/place/Eduard-Gaertner-Gasse+8,+1220+Wien/@48.2463313,16.4681726,1150a,35y,80h,39,15t/data=!3m1!1e9!4m5!9m4!1s0x476d015d52353a0f:0x4b95b8eb55f162d10m2!3d48.24480...> 1/2

**Anhang 4: Luftbild Gebäudeansicht vom Süden (Quelle: Google Maps)**

Eduard-Gaertner-Gasse 8 - Google Maps

08.07.22, 17:44

**Google Maps** Eduard-Gaertner-Gasse 8



Bilder © 2022 Google, Bilder © 2022 European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022

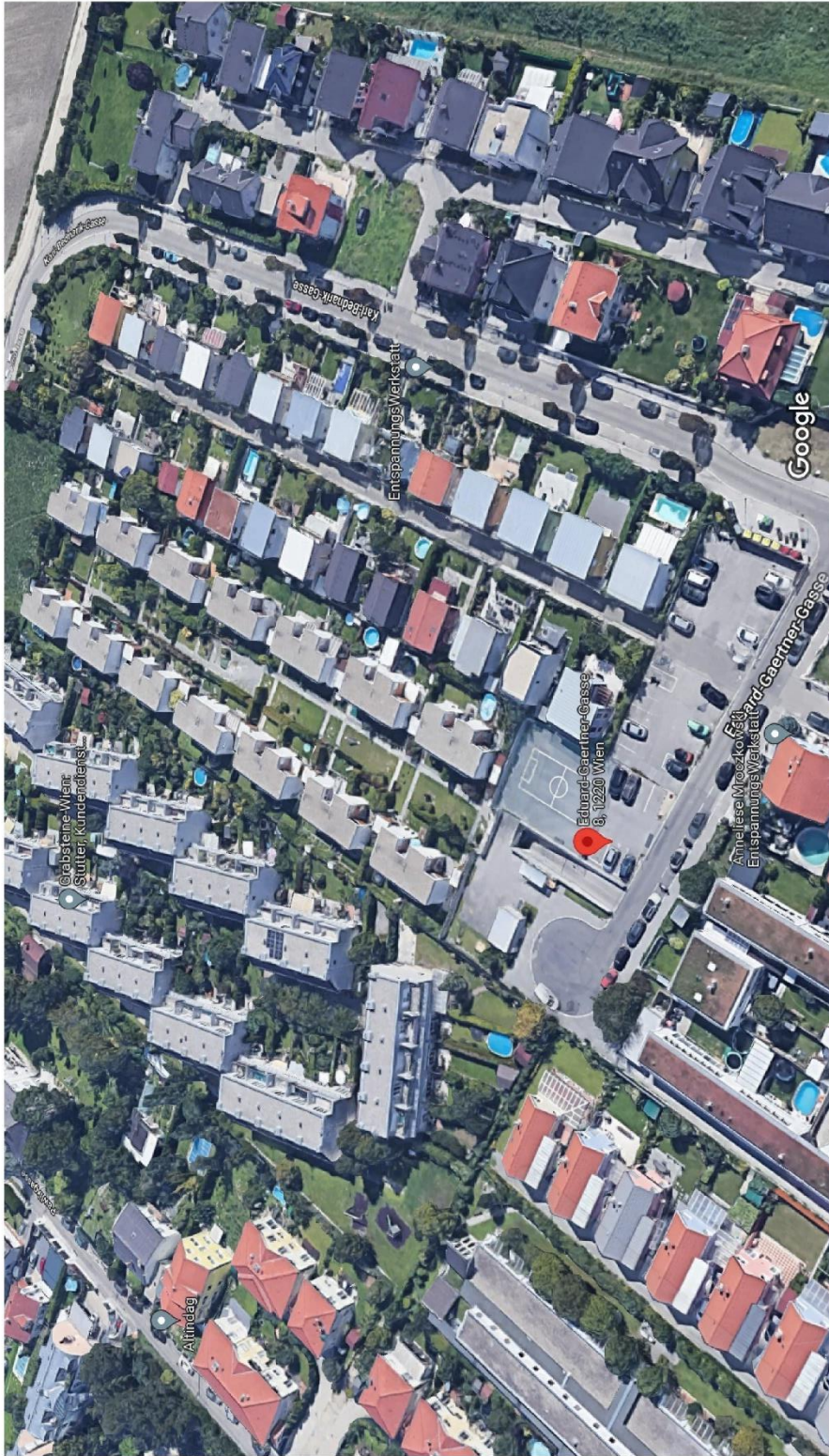
<https://www.google.at/maps/place/Eduard-Gaertner-Gasse+8,+1220+Wien/@48.2433388,16.4868969,183a,35y,39.43t/data=!3m1!1e3!1m5!1m1!1s0x476d015452353a0f0x4b95bb55f1fc2d18m2:3d448.24490034d...> 1/2

**Anhang 5: Luftbild Gebäudeansicht vom Osten (Quelle: Google Maps)**

Eduard-Gaertner-Gasse 8 - Google Maps

08.07.22, 17:49

Google Maps Eduard-Gaertner-Gasse 8



Bilder © 2022 Google, Bilder © 2022 European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 20 m

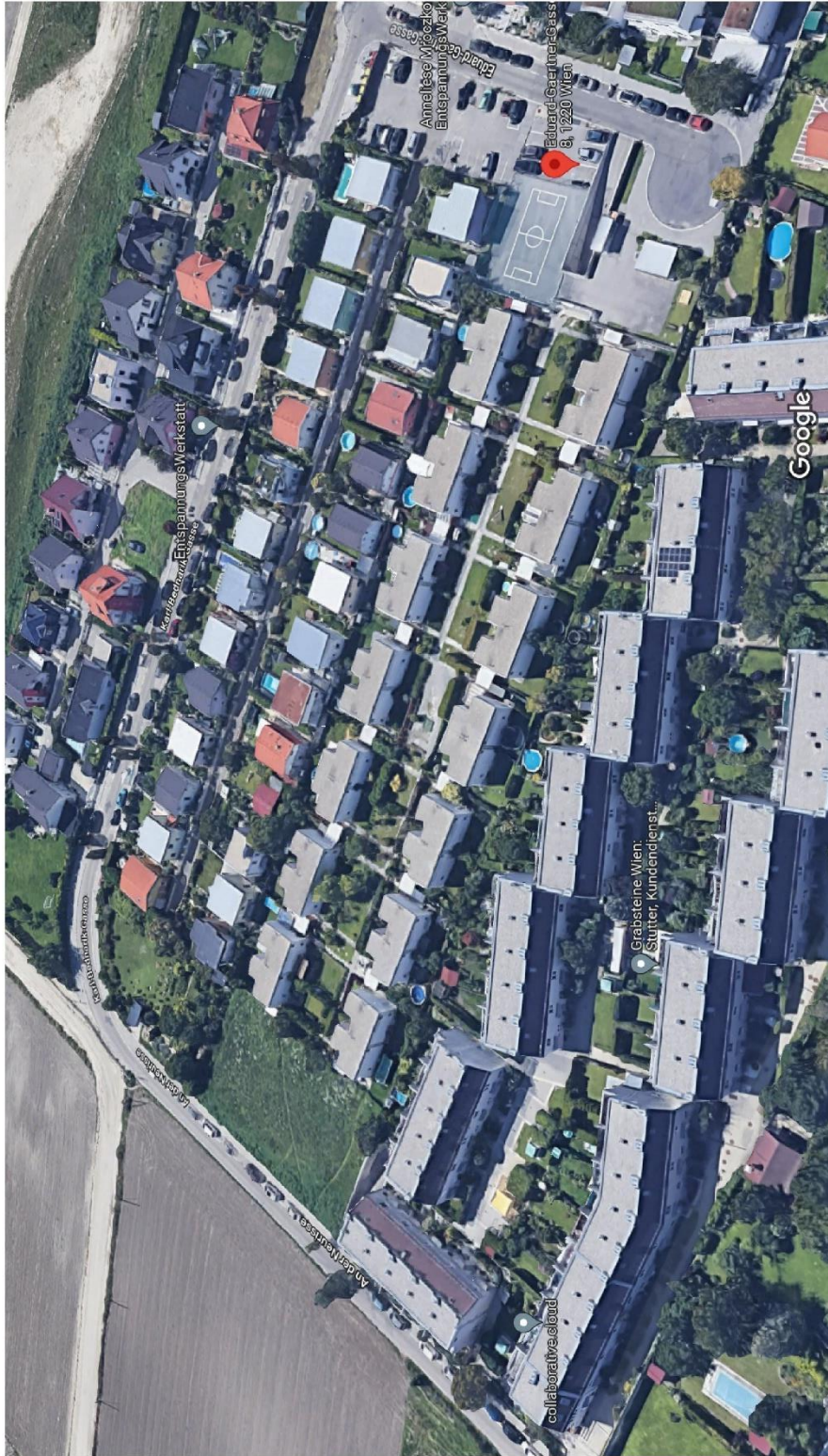
<https://www.google.at/maps/place/Eduard-Gaertner-Gasse+8,+1220+Wien/@48,2447377,16,4846643,183a,35y,90h,39,43t/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x476c015d52353a0f:0x4b95b5b55f1fc2d18m2!5d48.244900...> 1/2

**Anhang 6: Luftbild Gebäudeansicht vom Norden (Quelle: Google Maps)**

Eduard-Gaertner-Gasse 8 - Google Maps

08.07.22, 17:48

Google Maps Eduard-Gaertner-Gasse 8



Bilder © 2022 Google Bilder © 2022 European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 20 m

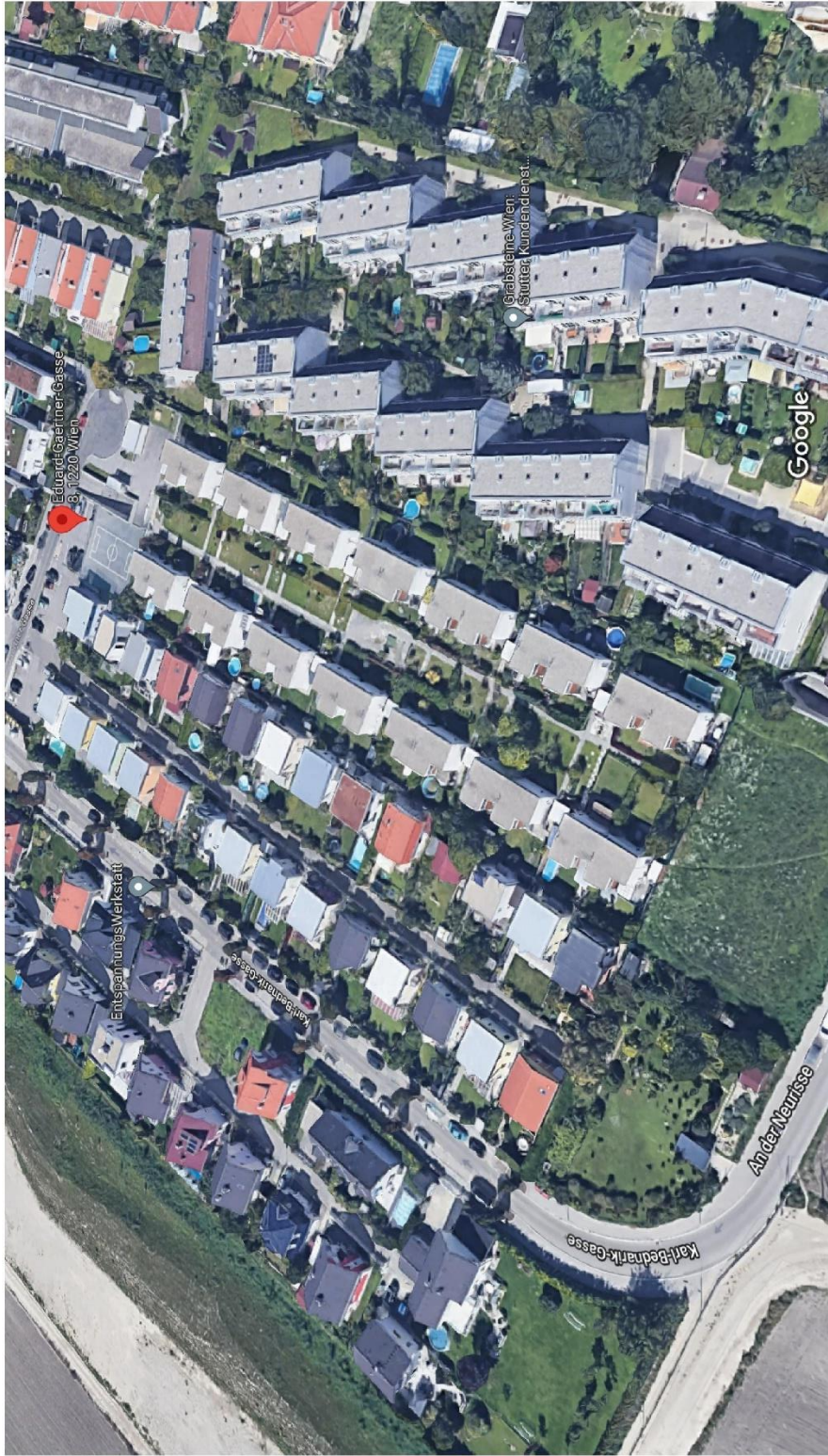
<https://www.google.at/maps/place/Eduard-Gaertner-Gasse+8,+1220+Wien/@48.2459611,16.4874233,183a,35y,180h,39.43t/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1!s0x476d015d52353a0f:0x4b95b8eb55f1fc2d18m2!3d48.24490...> 1/2

**Anhang 7: Luftbild Gebäudeansicht vom Westen (Quelle: Google Maps)**

Eduard-Gaertner-Gasse 8 - Google Maps

08.07.22, 17:46

Google Maps Eduard-Gaertner-Gasse 8



Bilder © 2022 Google, Bilder © 2022 European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 20 m

<https://www.google.at/maps/place/Eduard-Gaertner-Gasse+8,+1220+Wien/@48.2444713,16.4895509,183a,35y,270h,39.431d/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x476d015452353a0f:0x4b95b8eb551ffc2d18m2!3d48.24490...> 1/2

**Anhang 8: Foto 1 - Ansicht Doppelhausanlage Eduard-Gärtner-Gasse**



**Anhang 9: Foto 2 - Ansicht Doppelhausanlage Eduard-Gärtner-Gasse**



**Anhang 10: Foto 3 - Ansicht Doppelhausanlage Eduard-Gärtner-Gasse**



**Anhang 11: : Foto 4 – Ansicht Doppelhausanlage Eduard-Gärtner-Gasse**



**Anhang 12: : Foto 5 – Ansicht Doppelhausanlage Eduard-Gärtner-Gasse**





**Anhang 13: Foto 6 – Ansicht Doppelhausanlage Eduard-Gärtner-Gasse**



**Anhang 14: Foto 7 – Ansicht Doppelhausanlage Eduard-Gärtner-Gasse**



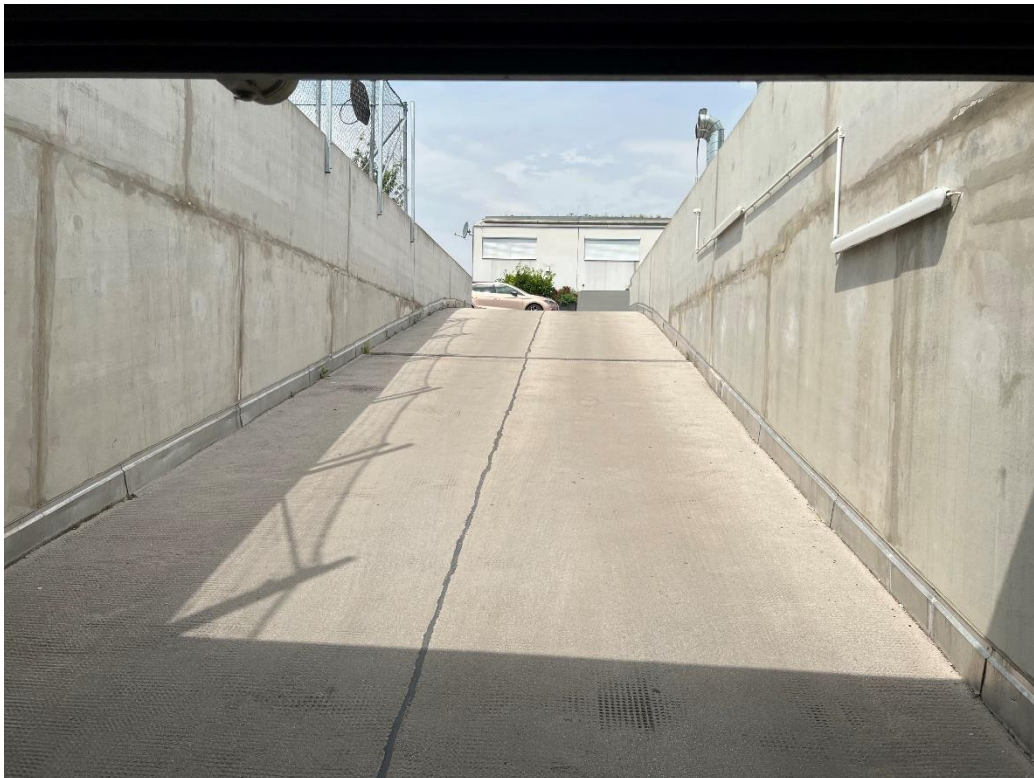
**Anhang 15: Foto 8 – Garage**

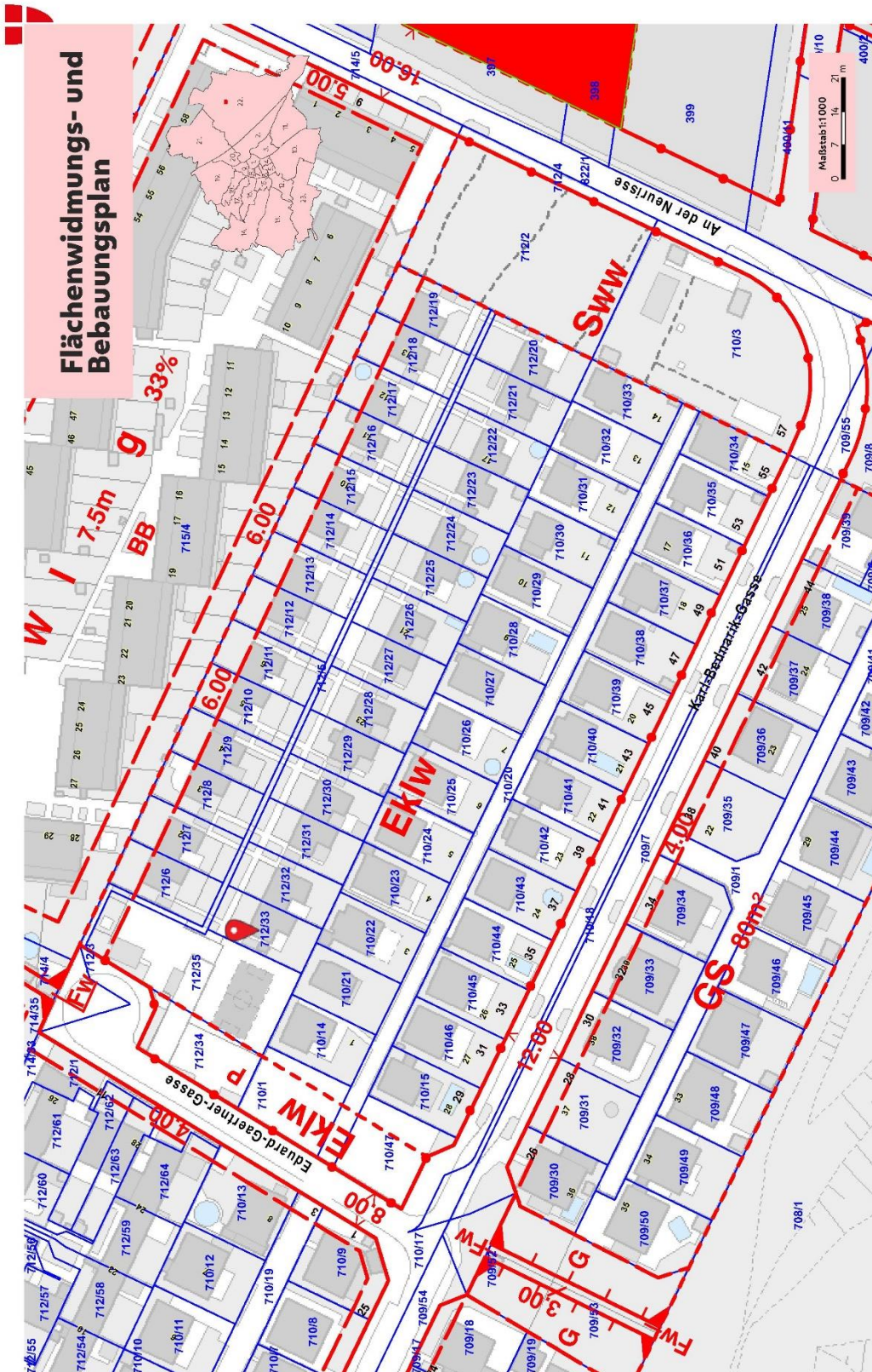


**Anhang 16: Foto 9 – 1. OG Innenhof**



**Anhang 17: Foto 10 – Garage**



**Anhang 18: Auszug Flächenwidmungs- und Bbauungsplan**


Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.  
 Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.  
 Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS  
 Druckdatum: 08.07.2022 17:32  
[wien.gv.at/flaechenwidmung/public](http://wien.gv.at/flaechenwidmung/public)

**Stadt  
Wien**