

**Mehrfamilienhaus im Baurecht
1140 Wien, Gurkgasse 49**

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten

Das Mehrfamilienhaus wurde in Massivbauweise mit geschlossener Bebauung errichtete, ist ein vierstöckiges, unterkellertes Wohnhaus mit 2 ausgebauten Dachgeschossen und enthält 15 Wohnungen, die zum Teil mit Loggien, Terrassen und Gartenflächen ausgestattet sind. Das Top 1 überstreckt sich über 2 Geschosse (EG + 1.OG) und wird vom Haus der Barmherzigkeit als Behindertenwohngemeinschaft genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich neben den Flächen von Top 1, zwei KFZ Stellplätze die als Doppelparker ausgeführt wurden und Erschließungsflächen sowie Abstellräumlichkeiten. Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerabteile zu den Wohneinheiten und weitere allgemeine Räumlichkeiten (Haustechnik und Waschküche).

Errichtung:	ca. 2000
Erhaltungszustand:	augenscheinlich guter Zustand
Geschosse:	Kellergeschoß, Erdgeschoß, 4 Obergeschoße und 2 Dachgeschoße
Bauweise:	massiv
Erstbezug (EB):	01.02.2002
Mietverhältnisse:	unbefristet
Nutzfläche (gemäß WGG):	1267,58 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	15
Leerstände:	1
Anzahl Parkplätze:	2
Leerstände Parkplätze:	2

Lage und Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet im 14. Bezirk Ortsteil Penzing, im Straßenabschnitt zwischen Hütteldorfer Straße und Märzstraße, in einem dicht verbauten Bereich. Die nächste Straßenbahnhaltestelle der Linie 49 und die Bushaltestell der Linie N49 befindet sich auf der Hütteldorfer Straße (fußläufig ca. 170 m). Der Bahnhof Breitensee ist nach rd. 400m erreichbar (S 45). Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft gut erreichbar. Der nächste Lebensmittelsupermarkt befindet sich ebenfalls auf der Hütteldorfer Straße und ist nach 240 m mit einem Individualverkehrsmittel bzw. fußläufig erreichbar. Der Reinlpark ist nach rd. 160 m fußläufig erreichbar.

Baurechtsvertrag und rechtliche Beurteilung Regierungskommissär

- Laufzeit: 100 Jahre bis 11.02.2099
- Baurecht Ende: Entschädigungsloser Eigentumsübergang der Bauwerke an den Baurechtsgeber
- Abtretungsrecht an Baurechtsgeber: Nach 60 Jahren hat der Baurechtsgeber das vertraglich vereinbarte Recht jederzeit unter Einhaltung der vertraglichen Fristen, die Abtretung des Baurechtes an sich selbst oder an einen von ihm namhaft gemachten Dritten zu verlangen. Die Vereinbarung einer Verpflichtung zur Übertragung des Baurechtes an den Grundeigentümer (Heimfallsrecht) oder an einem von ihm bezeichneten Dritten ist einer außerordentlichen Kündigungsmöglichkeit gleichzuhalten, sodass die Zulässigkeit anhand des Maßstabes des § 4 Abs. 2 BauRG zu prüfen ist. Die Vertragsklausel ist daher gemäß §4 BauRG mit hoher Wahrscheinlichkeit unzulässig. Wäre der die Abtretungspflicht vertraglich zeitlich genau fixiert, sodass der Bauberechtigte gar nicht damit rechnen kann, das Eigentum an der Baurechtseinlage über den fixierten Zeitpunkt zu haben, wäre eine derartige Verpflichtung unter Umständen zulässig.
- 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 Grundbuchgericht 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.

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.

Baurechtsgeber zu Abtretungsrecht

Der Baurechtsgeber hat mit dem Masseverwalter darüber eine schriftliches Übereinkommen getroffen, dass im Vertragspunkt (3.1) des Baurechtsvertrages das festgelegte Abtretungsrecht gesetzeswidrig ist und dessen Ausübung daher rechtswidrig wäre. Um Rechtssicherheit zu schaffen hat der Baurechtsgeber ausdrücklich und unwiderruflich auf die Ausübung ebendieses Rechtes verzichtet.

Wirtschaftliche Eckdaten

Jahresreinertrag bis 02/2025:	€ 1.458,21 (indexiert)
(errechnet sich aus Rücklage x 12)	

Jahresreinertrag ab 03/2025:	€ 31.119,58 (indexiert)
(errechnet sich aus Auslaufannuität + Rücklage x 12)	

*EVV Rücklage Stand 13.03.2021:	€ 269.701,68 (Insolvenzforderung)
--	--

**Finanzierungsbeiträge Mieter:	€ 305.652,68 (Stand 06/2021)
(Insolvenz- oder Masseforderung des jeweiligen Mieters)	

***Auslaufannuität ab:	02/2020
***Auslaufannuität pro m ² :	€ 1,95 (ab 01.04.2022)
***Auslaufannuität pro Monat:	€ 2.471,78
****Rücklage pro Monat:	€ 121,52
*****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 :	€ 1,28 (Stand 01.05.2021)
Baurechtszins pro Monat:	€ 1.626,67
EVV 20 Jahre nach EB pro m ² :	€ 1,56 (gemäß ERVO)
EVV pro Monat	€ 1.977,42
EVV Einnahmen ab 01.04.2022:	€ 1,56 /m ² 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

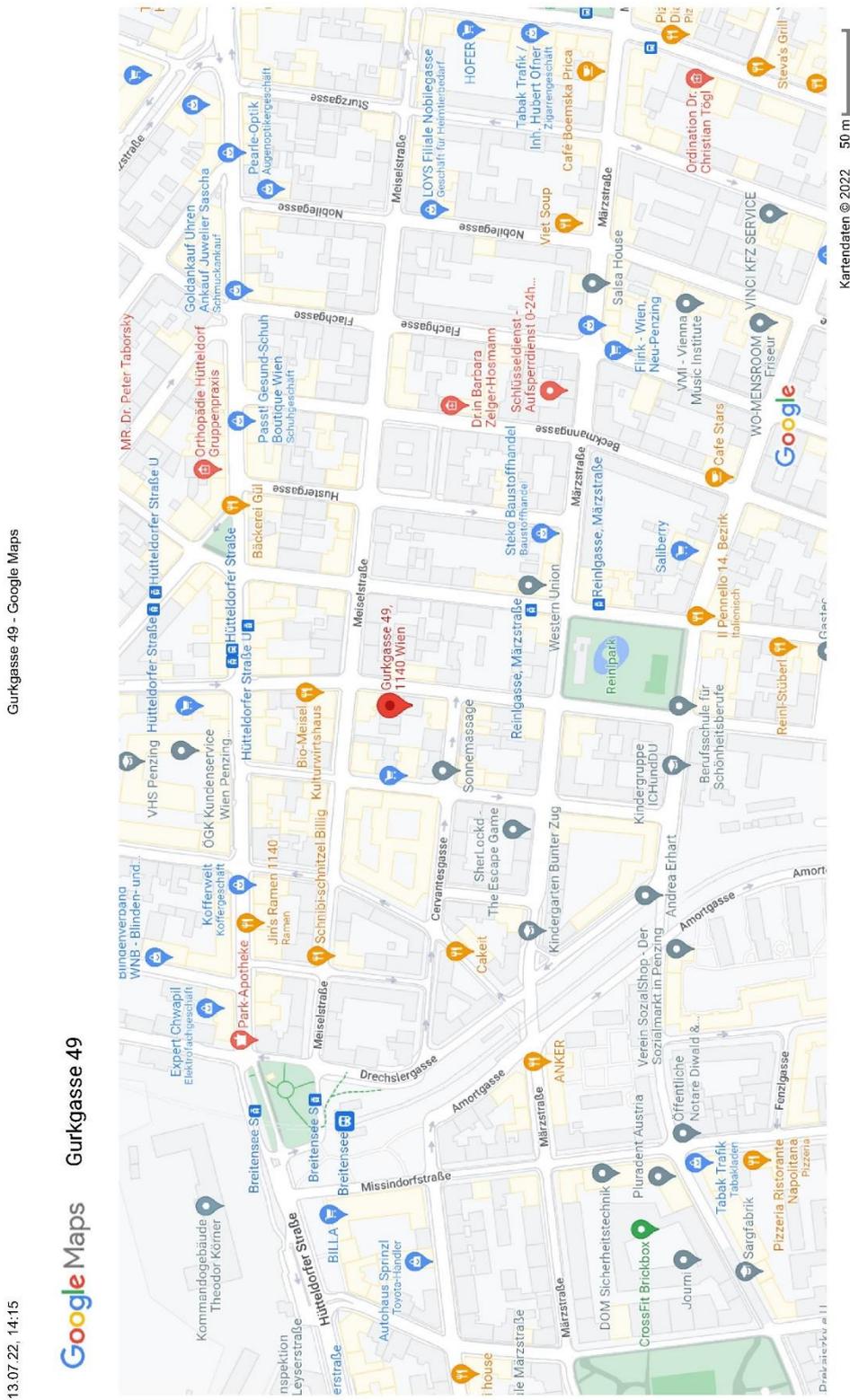
EZ Liegenschaft: 1669
Eigentümer: Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
Neunkirchen registrierte Genossenschaft m.b.H
Grundstück Nr.: 628/87
Grundstücksfläche: 391 m²
Adresse: Gurkgasse 49
Katastralgemeinde: 01210 Penzing
Bezirksgericht: Fünfhaus

Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Widmung: W III g G

W = Wohngebiet
III = Bauklasse (Bauklasse III, Gebäudehöhe 9–16 m)
g = geschlossene Bauweise
G = gärtnerische Ausgestaltung

Anhang 1: Lageplan (Quelle: Goggle Maps)



Gurgasse 49 - Google Maps

13.07.22, 14:15

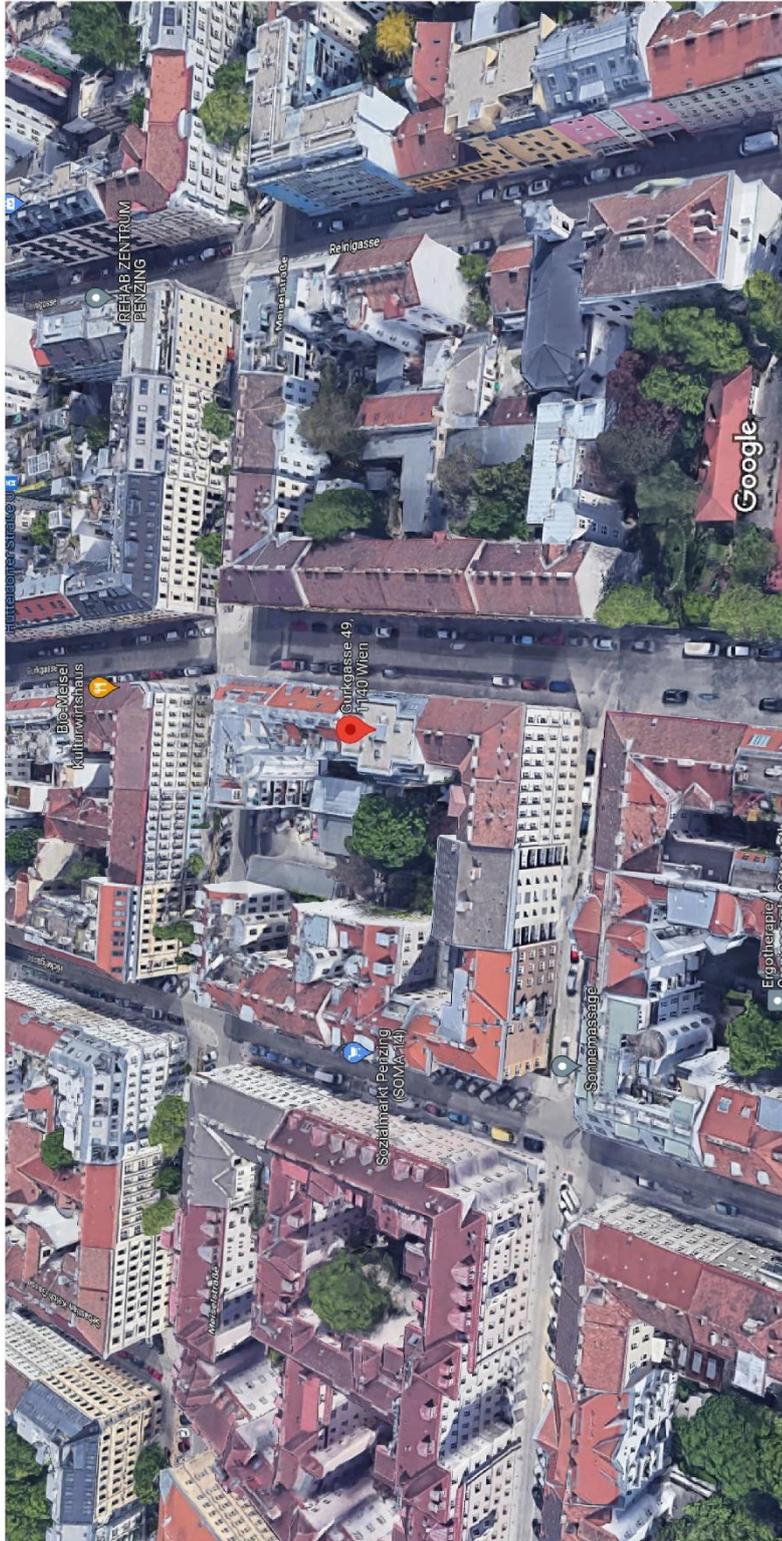
Google Maps Gurgasse 49

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

Gurkgasse 49 - Google Maps

13.07.22, 14:17

Google Maps Gurkgasse 49



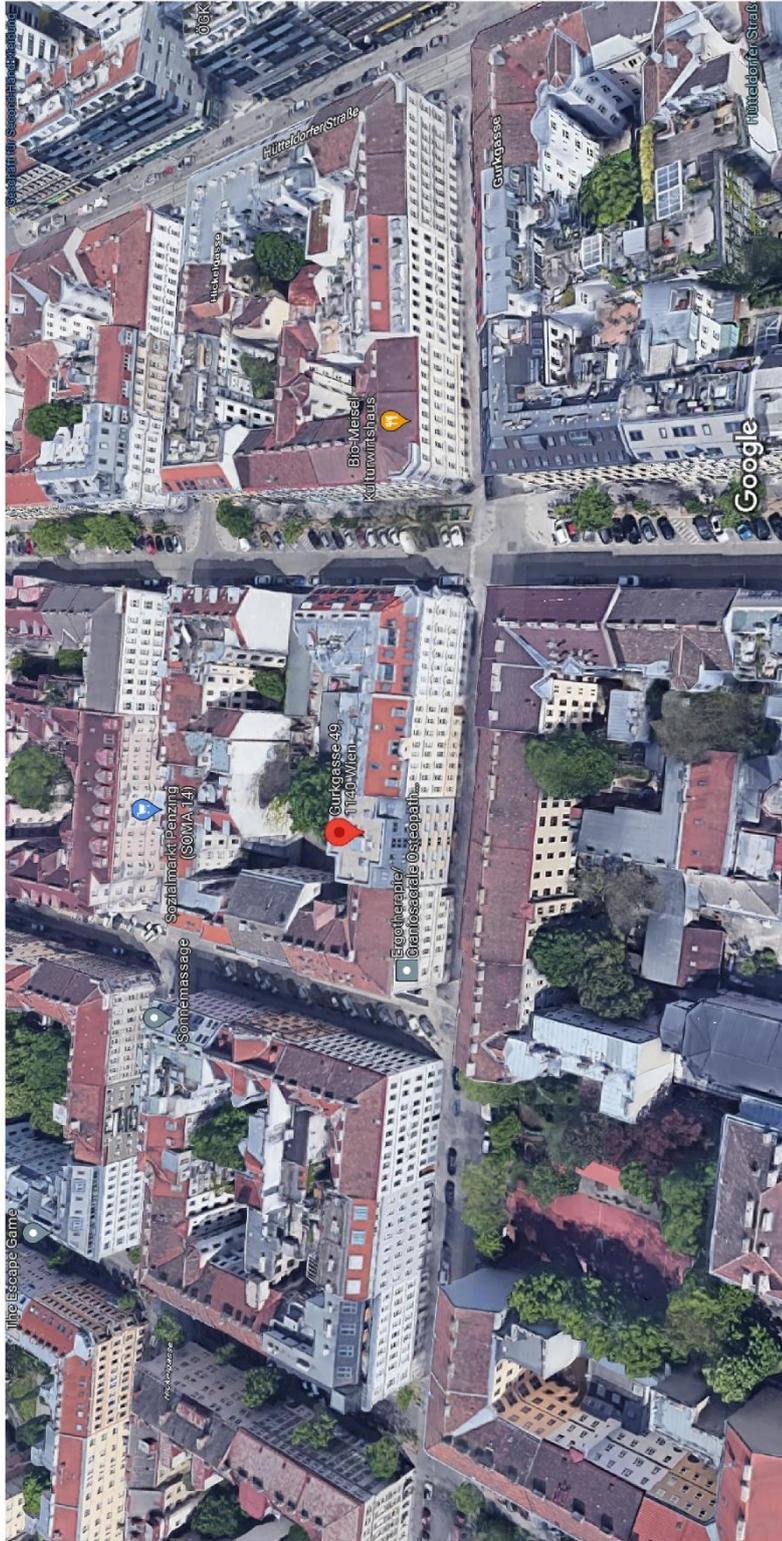
Bilder © 2022 Google, Bilder © 2022 Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 20 m

<https://www.google.at/maps/place/Gurkgasse+49,+1140+Wien/@48.1964972,16.3108462,177a,35y,39.37t/data=!3m1!1e3!4m5!3m1!1s0x476da7ff434ecfb:0x6d50778b00c62193!8m2!3c648.1977659!4d16.3109489?...> 1/3

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

Gurkgasse 49 - Google Maps

Google Maps Gurkgasse 49



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

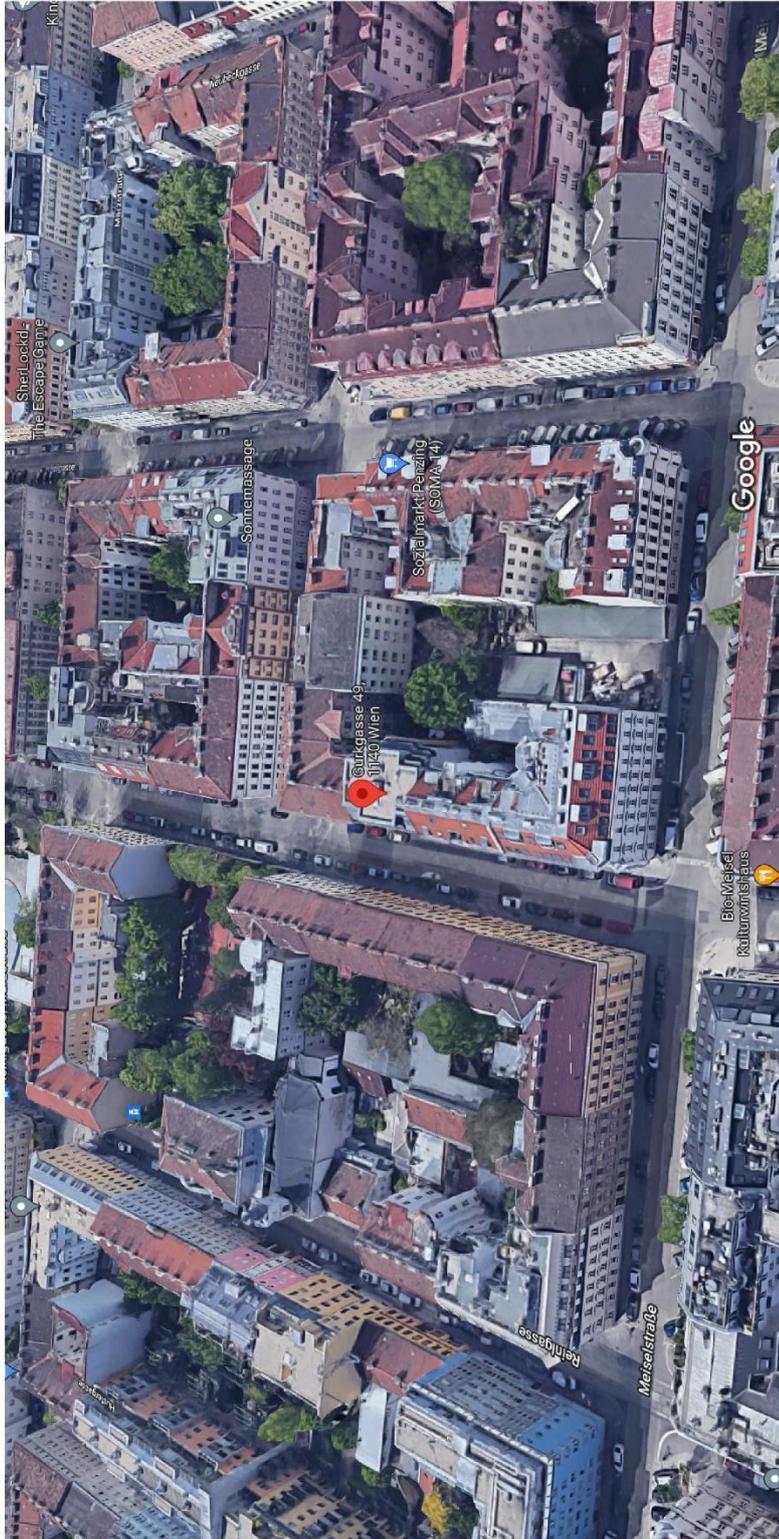
<https://www.google.at/maps/place/Gurkgasse+49,+1140+Wien/@48.1978592,16.3128895,177a,35y,270h,39.37/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x476da7f7434ecfb:0x6d50778b00c62193!8m2!3c48.1977659!4d16.310...> 1/3

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

Gurkgasse 49 - Google Maps

13.07.22, 14:18

Google Maps Gurkgasse 49



Bilder © 2022 Google, Bilder © 2022 Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 20 m

<https://www.google.at/maps/place/Gurkgasse+49,+1140+Wien/@48.1990076,16.3108968,178a,35y,180h,39.37t/data=!3m1!1e3!4m3!4m1!1s0x476da7f434c4cb0x6d50778b0c6219318m2!3c448.1977659!4d16.310...> 1/3

Anhang 7: Foto 1 - Ansicht Mehrfamilienhaus Gurkgasse



Anhang 8: Foto 2 - Ansicht Mehrfamilienhaus Gurkgasse



Anhang 9: Foto 3 - Ansicht Mehrfamilienhaus Gurkgasse



Anhang 10: : Foto 4 – Ansicht Mehrfamilienhaus Gurkgasse



Anhang 11: : Foto 5 – Ansicht Mehrfamilienhaus Gurkgasse

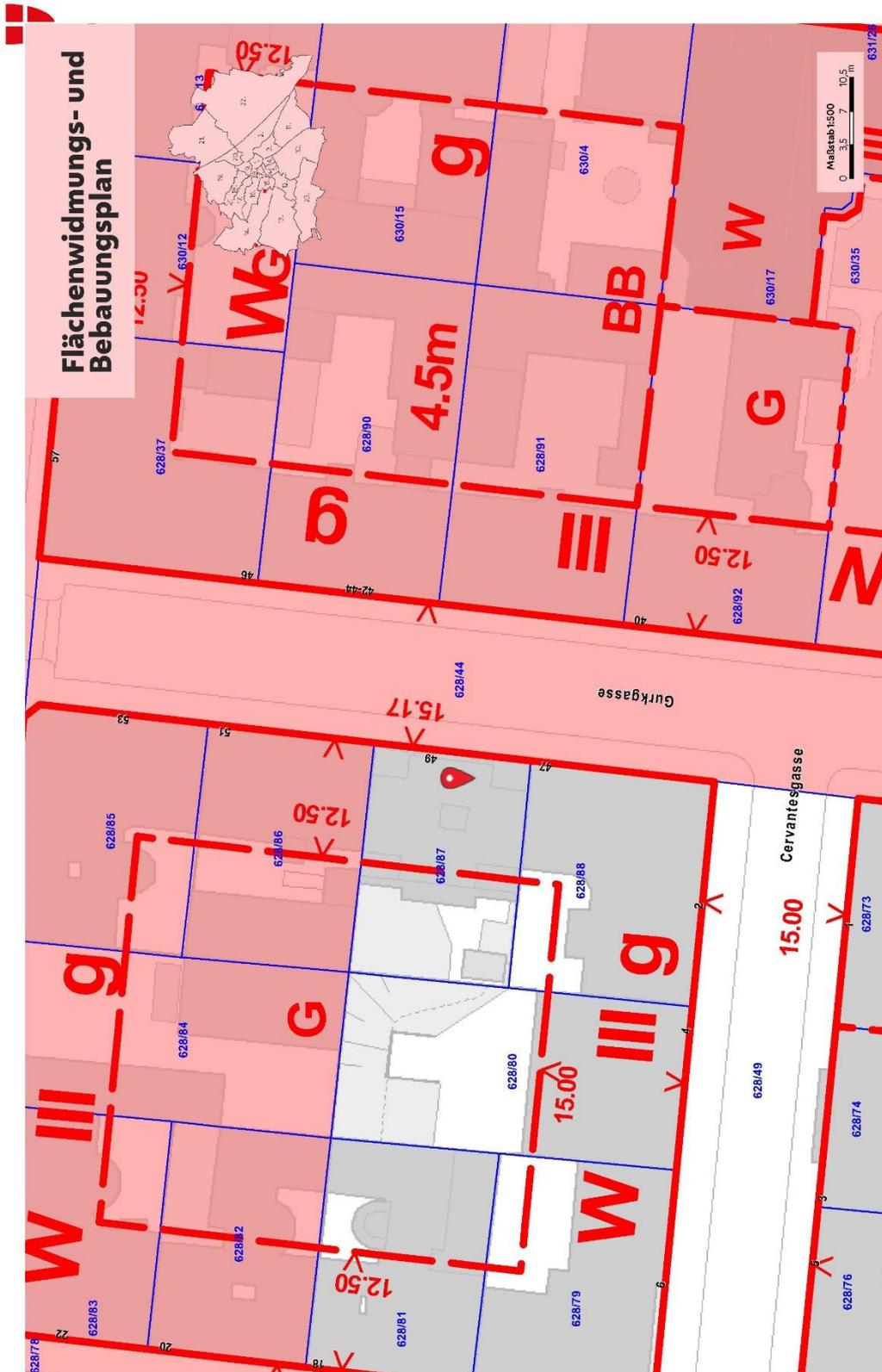
Anhang 12: Foto 6 – Ansicht Innenhof



Anhang 13: Foto 8 – Ansicht Innenhof



Anhang 14: Auszug Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public
Druckdatum: 13.07.2022 14:09

**Stadt
Wien**