

**Wohnhausanlage im Baurecht
1200 Wien, Ospelgasse 12-14
Pasettistraße 81-83**

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Wohnhausanlage im Baurecht mit 120 Wohnungen und 3 Geschäftslokalen

Die Wohnhausanlage umfasst 6 Stiegen mit 120 Wohnungen, 3 Geschäftslokale und 2 Garagen. Die Erschließung von den Stiegen 4 – 6 und die der beiden Garagen erfolgt von der Ospelgasse, die Stiegen 1 – 3 und die 3 Geschäftslokale sind von der Pasettistraße erschlossen. Die beiden Garagen befinden sich im Erdgeschoß und im Kellergeschoß mit insgesamt 113 KFZ Stellplätzen. Die Stiegenhäuser sind mit Liften ausgestattet. Die Baulichkeiten in der Ospelgasse und Pasettistraße wurde in geschlossener Bauweise errichtet. Zwischen den beiden Stiegenblöcken befindet sich ein begrünter Innenhof.

Errichtung:	ca. 1993
Erhaltungszustand:	augenscheinlich gut
Stiegen:	6
Geschosse:	Kellergeschoß, Erdgeschoß, 5 Obergeschoße und 1 Dachgeschoß
Bauweise:	massiv
Erstbezug (EB):	06.11.1995
Mietverhältnisse:	unbefristet
Nutzfläche (gemäß WGG):	8.154,94 m ²
Davon Geschäftsflächen:	453,17 m ²
Anzahl der Wohnungen:	120
Leerstände Wohnungen:	14
Anzahl Geschäftslokale:	3
Leerstände Geschäftslokale:	0
Anzahl Parkplätze:	113
Leerstände Parkplätze:	36

Lage und Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet in der Brigittenau zwischen der Ospelgasse und der Pasettistraße. In unmittelbaren Nähe befinden sich der Mortarapark (fußläufig in rd. 100m) und der Allerheiligenpark (fußläufig in rd. 300m). Die Schnellbahnstation Traisengasse ist in rd. 240 m fußläufig erreichbar. Bushaltestellen der Linie 37A befindet sich auf der Donaueschingenstraße (fußläufig in rd. 270 m) und der Linien 5A und 37A befindet sich Ecke Traisengasse/Engerthstraße (fußläufig in rd. 400 m). Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft sehr gut erreichbar. Der nächste Lebensmittelsupermarkt liegt im Bereich Traisengasse/Wehlisraße und ist rd. 500m entfernt. Das Einkaufszentrum Millenniumtower befindet sich rd. 1 Straßenkilometer von der Liegenschaft entfernt.

Baurechtsvertrag und rechtliche Beurteilung Regierungskommissär

- Laufzeit:** 100 Jahre bis 17.12.2092
- Baurecht Ende:** Entschädigungsloser Eigentumsübergang der Bauwerke an den Baurechtsgeber
- Abtretungsrecht an Baurechtsgeber:** Nach 50 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.
§ 3 des Baurechtsvertrages sieht das Recht des Baurechtsgebers vor einen Abtretung zu verlangen, ohne dass hierfür ein wichtiger Grund im Sinne eines vertraglichen Verhaltens des Baurechtsnehmers vorliegen muss.
Diese 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. Im vorliegenden Fall ist der Baurechtsnehmer jedoch nach 50 Jahren völlig im ungewissen, ob der Anspruch auf Abtretung geltend gemacht wird, ohne dass er auf das Eintreten des Anlassfalles irgendeinen Einfluss hat.
- Abtretungsverbot Baurechtsnehmer:** Eine Abtretung des Baurechts und sonstigen Rechten aus dem Baurechtsvertrag ist ohne Zustimmung des Baurechtsgebers an Dritte oder in sonst irgendeiner Form nicht gestattet.
Die Rechtsprechung lässt grundsätzlich Veräußerungsverbote zu, solange sie nicht zu einem Erlösungsgrund gemacht wird. Jedenfalls zulässig ist eine Veräußerungsverbot, dass die Veräußerung nicht schlechthin, sondern nur unter gewissen Bedingungen oder eine gewisse Zeit verbietet. Dementsprechend ist auch die Veräußerung an die Zustimmung der

Grundeigentümerin zu binden, 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 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.

Umfang der Nutzungsrechte des Bauberechtigten:

Der Baurechtsnehmer ist nur berechtigt Mietverträge mit Nutzern abzuschließen. Es sind befristete Verträge abzuschließen, wobei die Laufzeit nicht mehr als 50 Jahre, ausgehend vom Beginn des Baurechts, betragen darf. Die Anwendung des MRG ist soweit wie möglich auszuschließen.

Vertragliche vereinbarte Beschränkungen des Bauberechtigten sind grundsätzlich zulässig. Die zeitliche Beschränkung der abzuschließenden Mietverträge ist offenbar an das zitierte (unzulässige) Abtretungsrecht geknüpft. Im Hinblick darauf erscheint die Klausel fraglich. Die vertragliche Abbedingung des MRG ist, sofern dessen Anwendbarkeit ex lege gegeben ist, jedenfalls unzulässig.

Vorkaufsrecht:

Es wurde ein Vorkaufsrecht zu Gunsten des Baurechtsgebers vereinbart.

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 Masseverwalter hat bezüglich des Abtretungsrechtes beim Baurechtsgeber nachgefragt.

Der Baurechtsgeber ist nicht der Rechtsmeinung des Regierungskommissärs gefolgt und hat daher einem rechtsverbindlichen Verzicht auf diesen Vertragspunkt nicht zugestimmt. Ob eine Rechtmäßigkeit/-widrigkeit des Abtretungsrechtes vorliegt, kann/muss daher vor Gericht geklärt werden.

Wirtschaftliche Eckdaten

Jahresreinertrag in den ersten 5 Jahre

(errechnet sich aus Auslaufannuität für die Geschäftsräume + Rücklage x 12)

ab Kaufdatum: € 19.868,09 (indexiert)

Jahresreinertrag nach 5 Jahren (errechnet sich aus Auslaufannuität + Rücklage x 12)

ab Kaufdatum: € 200.089,50 (indexiert)

***EVB Rücklage** Stand 13.03.2021: € 444.081,95 (Insolvenzforderung)

****Finanzierungsbeiträge Mieter: € 1.278.429,49** (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:	€ 15.983,68
*** davon für Geschäftsräume pro Monat:	€ 883,68
**** Rücklage pro Monat:	€ 771,99
*****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 :	€ 0,82 (Stand 01.05.2021)
Baurechtszins pro Monat:	€ 6.713,80
EVb 26 Jahre nach EB pro m ² :	€ 1,96 (gemäß ERVO)
EVb pro Monat	€ 15.983,68
EVb Einnahmen ab 01.04.2022:	€ 1,96 /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 bei Wohnungen 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 Bestandsgeber/Vermieter zufließen.

Bei Geschäftsräumen fließen gemäß § 14 9 Pkt. 2 WGG, je nach Vereinbarung im Mietvertrag, entweder die Einnahmen aus dem vertraglich vereinbarten angemessenen Mietzins oder die Auslaufannuität sofort nach Tilgung der Fremdmittel dem Bestandsgeber/Vermieter zu.

****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: 3400
Eigentümer: Vereinigte Eisfabriken und Kühlhallen in Wien
registrierte. Genossenschaft m.b.H
Grundstück Nr.: 4844, 4845, 4846
Grundstücksfläche: 2574 m²
Adresse: Ospelgasse 12-14
Pasettistraße 81-83
Katastralgemeinde: 01620 Brigittenau
Bezirksgericht: Leopoldstadt

Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Widmung: GB IV g
GB_{GV} I 5,5m g BB

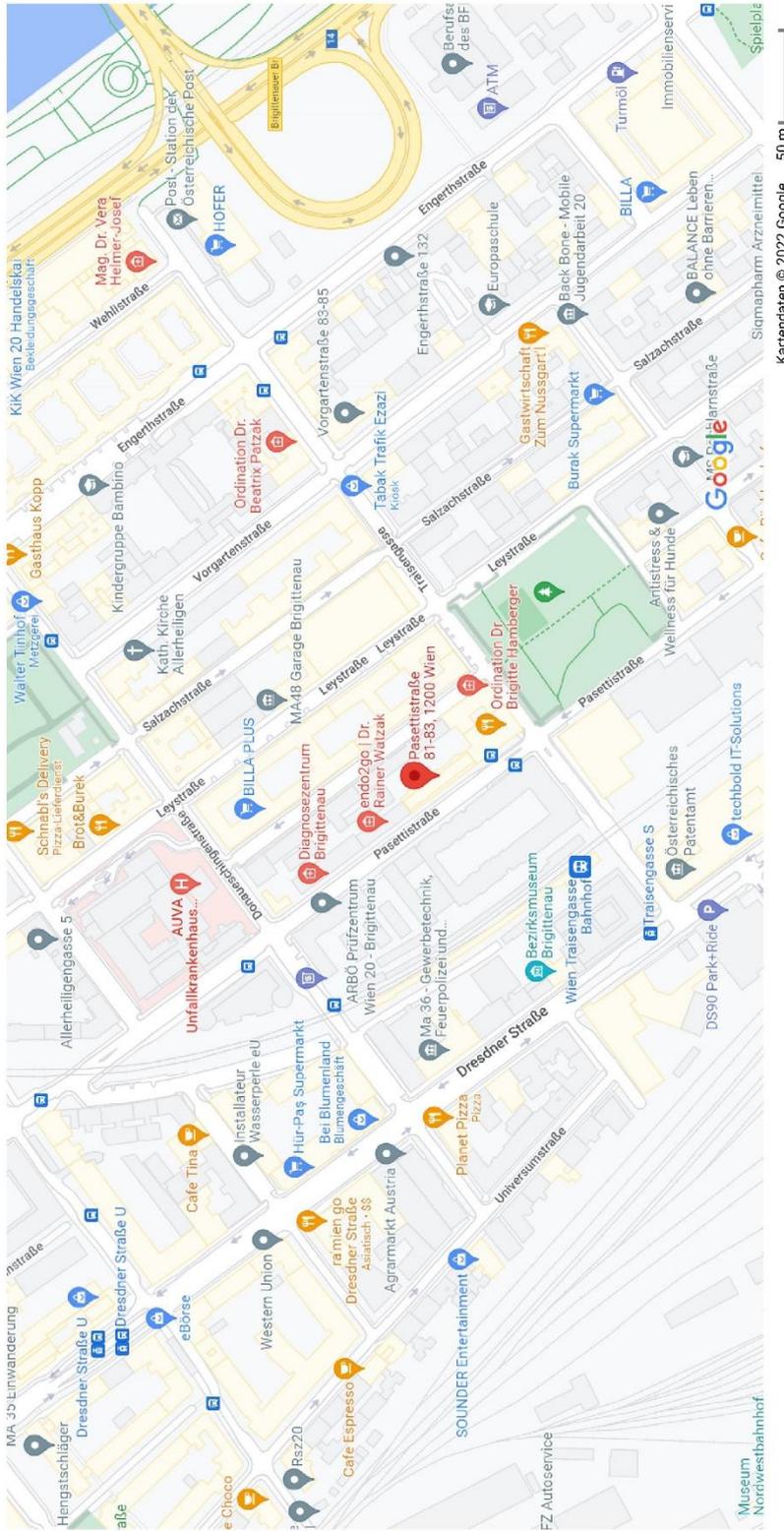
GB = Gemischtes Baugebiete
GB_{GV} = Gemischtes Baugebiete-Geschäftsviertel
I + IV = Bauklasse (Bauklasse I Gebäudehöhe 2,5–9 m, Bauklasse IV Gebäudehöhe 12-21 m)
5,5m = Beschränkung der Gebäudehöhen
g = geschlossene Bauweise
BB = besondere Bestimmungen

Anhang 1: Lageplan (Quelle: Goggle Maps)

15.07.22, 15:58

Pasettistraße 81-83 - Google Maps

Google Maps Pasettistraße 81-83



<https://www.google.at/maps/place/Pasettistraße+81-83,+1200-Wien/@48.2354209,16.3850225,17z/data=!4m5!3m4!1s0x47606516c0b4b55:0xd657b35cde2b93418m2!3d48.2350472!2d16.3849282?hl=de>

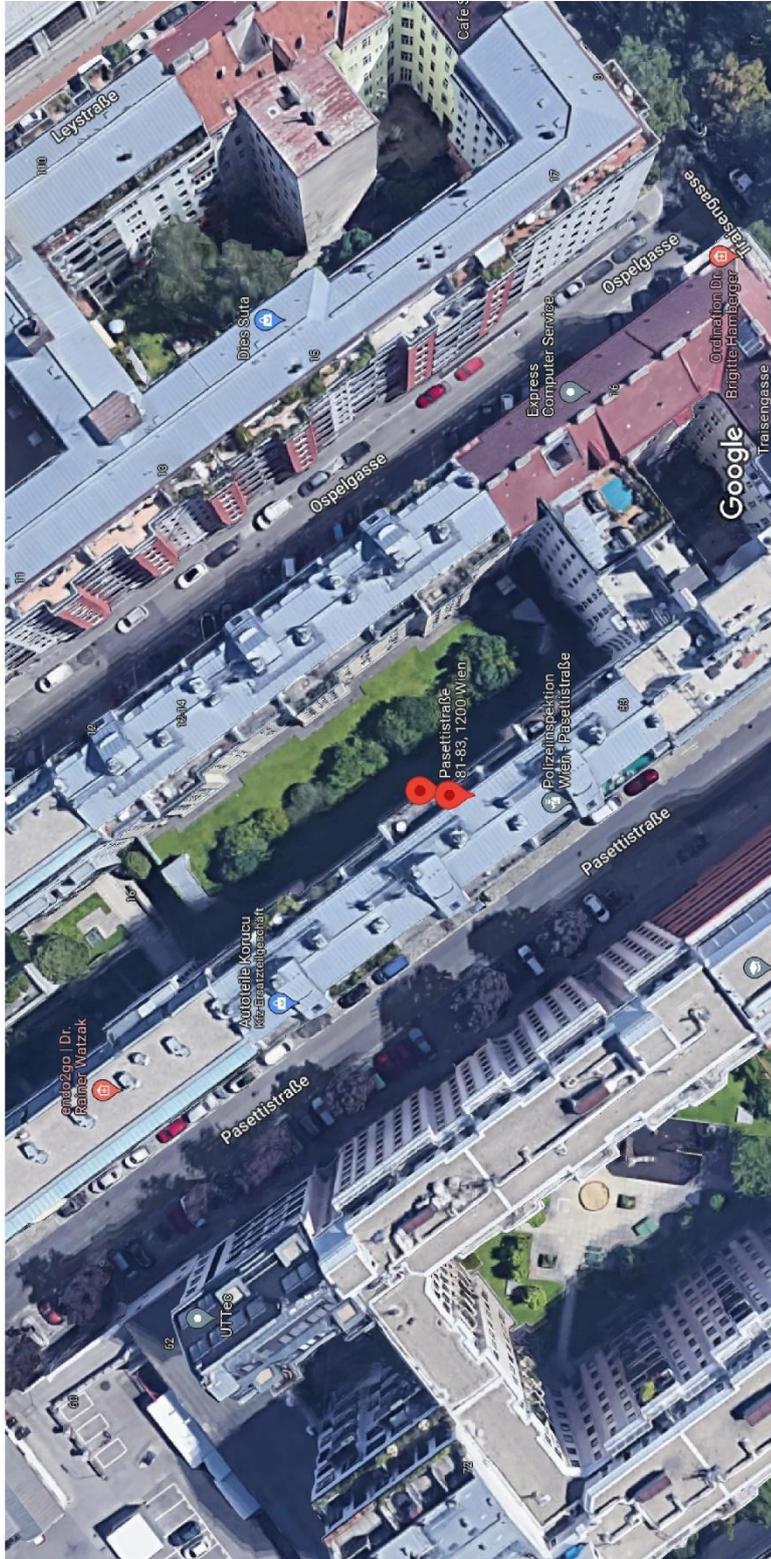
1/3

Anhang 2: Luftbild (Quelle: Google Maps)

PasettisträÙe 81-83 - Google Maps

15.07.22, 15:59

Google Maps PasettisträÙe 81-83



Bilder © 2022 Google, Bilder © 2022 European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 10 m

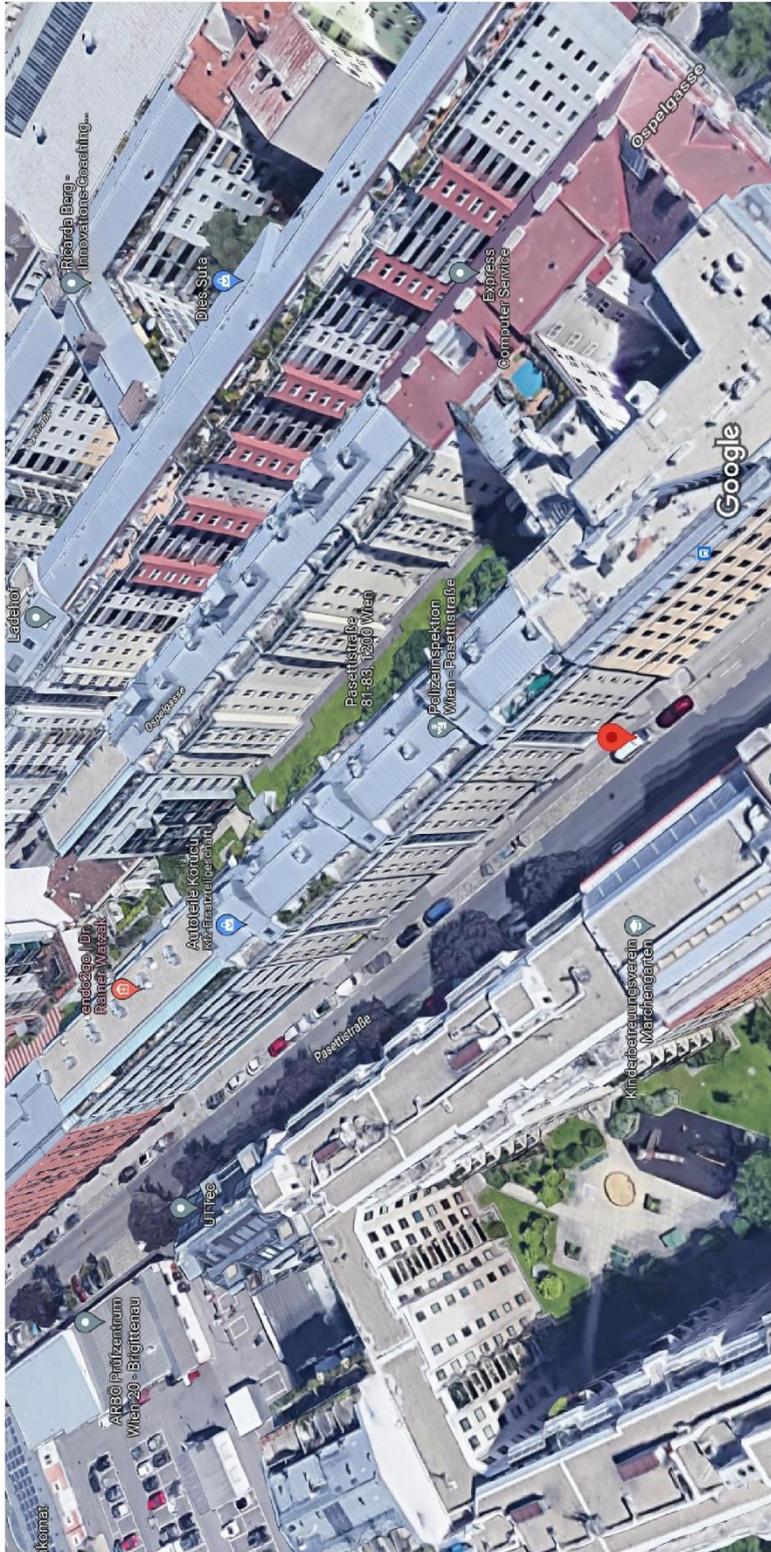
<https://www.google.at/maps/place/PasettisträÙe+81-83,+12000+Wien/@48.2351303,16.3849491,102m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x476d06516cc0b4b55:0xd657bf85cde2b93418m2!3d48.2350472!4d16.3849282?hl=de> 1/3

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

15.07.22, 16:01

Pasettistraße 81-83 - Google Maps

Google Maps Pasettistraße 81-83



Bilder © 2022 Google. Bilder © 2022 European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 10 m

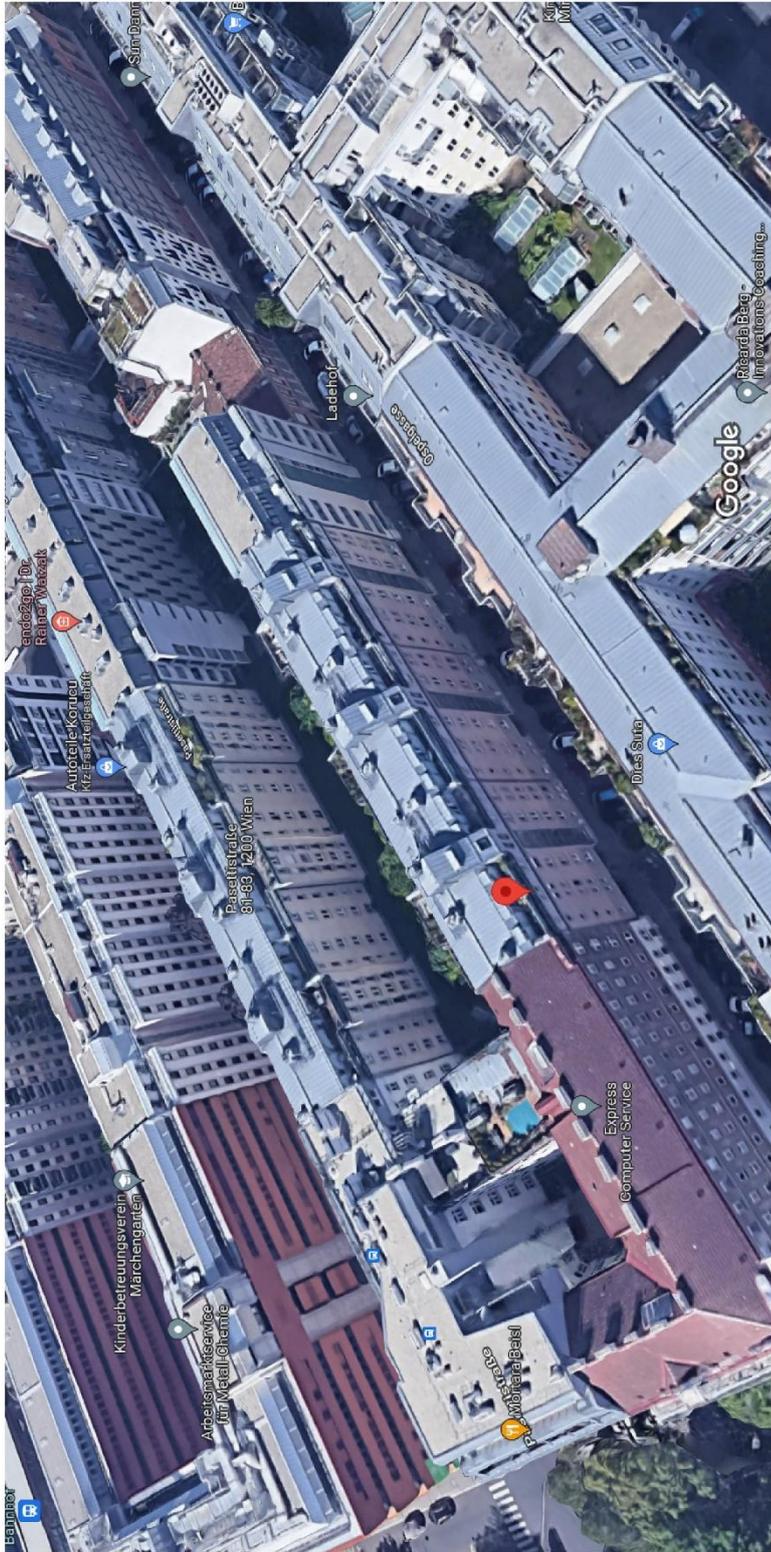
<https://www.google.at/maps/place/Pasettistraße+81-83,+1200--Wien/@48.2342636,16.3848455,126a,35y,39.461/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x476d06516c0b4b55:0xd657bf35cde2b93418m2!3d48.235047214d16.38...> 1/3

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

15.07.22, 16:02

Pasettistraße 81-83 - Google Maps

Google Maps Pasettistraße 81-83



Bilder © 2022 Google, Bilder © 2022 European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 10 m

<https://www.google.at/maps/place/Pasettistraße+81-83,+1200-Wien/@48.2352137,16.3863594,124a,35y,270h,39.46t/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x476c06516c0b4b55:0xd657b35cde2b93418m2!3s48.2350472!4d...> 1/3

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

15.07.22, 16:03

Pasettistrasse 81-83 - Google Maps

Google Maps Pasettistrasse 81-83



Bilder © 2022 Google, Bilder © 2022 European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 10 m

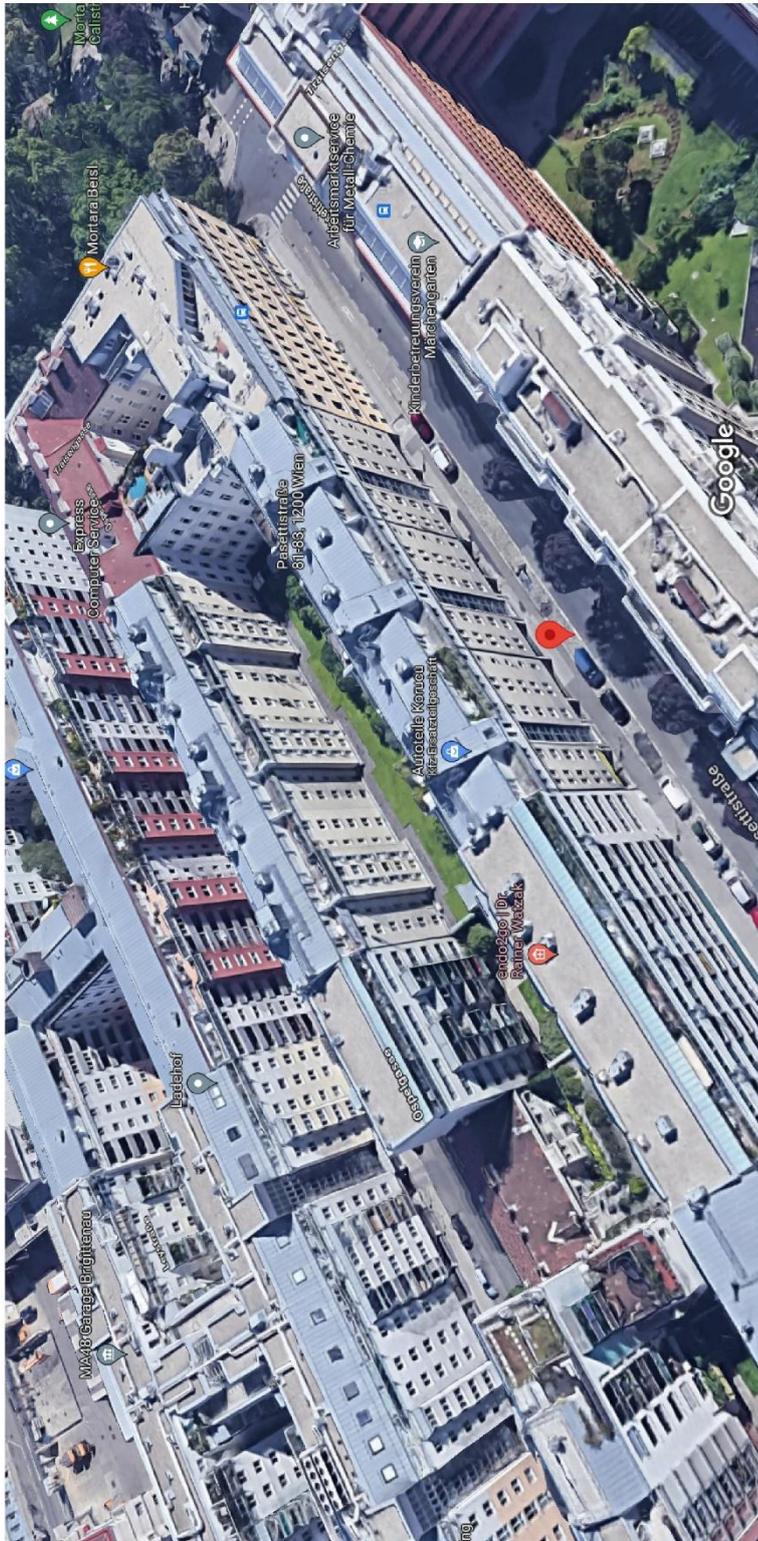
<https://www.google.at/maps/place/Pasettistrasse+81-83,+1200--Wien/@48.2361555,16.3849454,124a,35y,180h,39.46t/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x476c06516c0b4b55:0cd657b1835cde2b93418m2!3c48.2350472!4d...> 1/3

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

Pasettistraße 81-83 - Google Maps

15.07.22, 16:04

Google Maps Pasettistraße 81-83



Bilder © 2022 Google, Bilder © 2022 European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 10 m

<https://www.google.at/maps/place/Pasettistraße+81-83,+1200+Wien/@48.2352469,16.383615,124a,35y,90h,39.46t/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x476d06516c0b4b55:0xd657bf35cde2b83418m2!3c448,23504724d16...> 1/3

Anhang 7: Foto 1 - Ansicht Gebäude Ospelgasse



Anhang 8: Foto 2 - Ansicht Gebäude Ospelgasse



Anhang 9: Foto 3 - Ansicht Gebäude Ospelgasse



Anhang 10: : Foto 4 – Ansicht Gebäude Pasettistraße



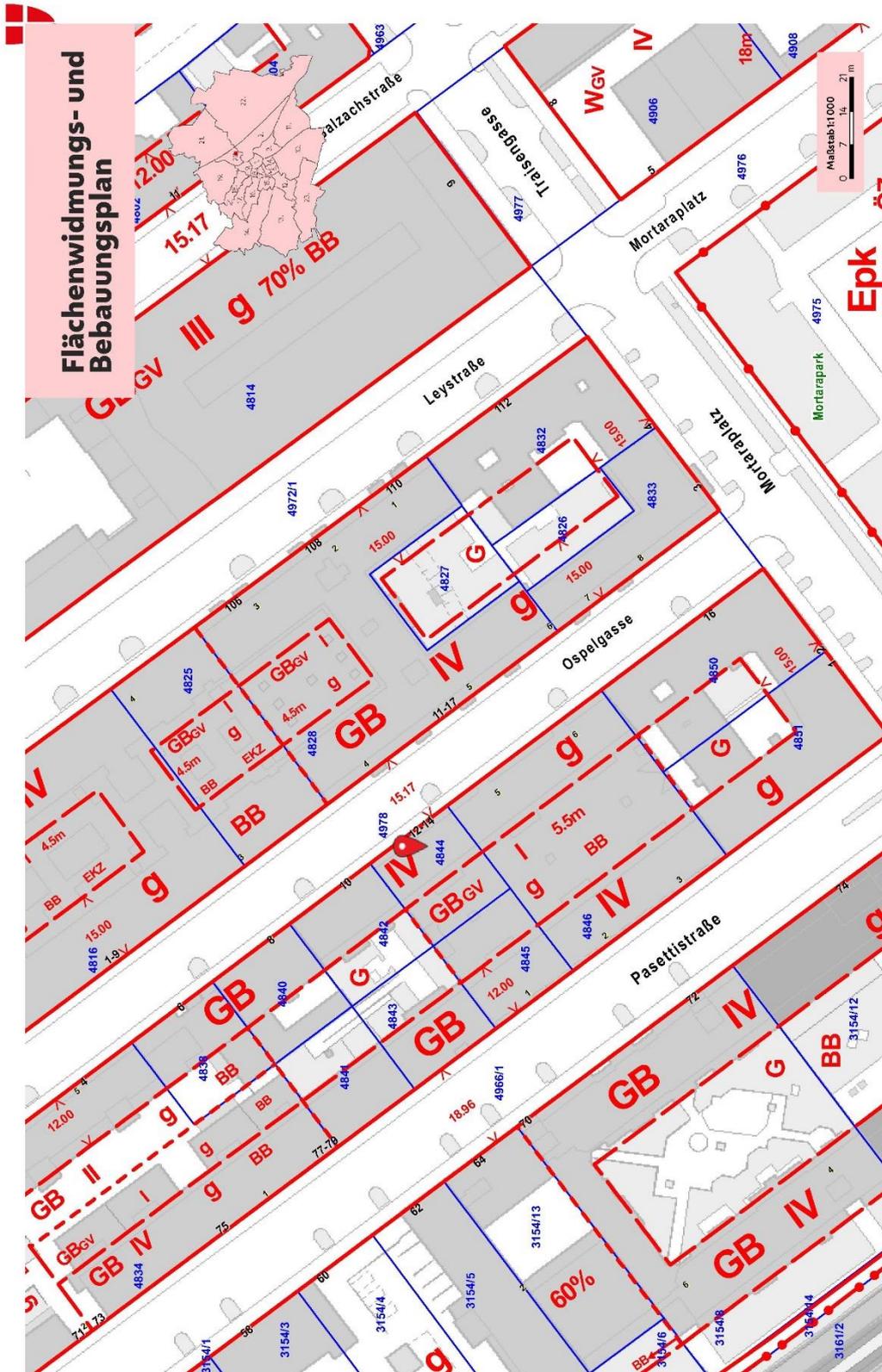
Anhang 11: : Foto 5 – Ansicht Gebäude Pasettistraße



Anhang 12: Foto 6 – Ansicht Gebäude Pasettistraße



Anhang 13: Auszug Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Amt der Wiener Landesregierung, WienmGIS
Druckdatum: 15.07.2022 15:54
wien.gv.at/flächenwidmung/public

**Stadt
Wien**