

**Mehrfamilienhaus im Baurecht
1220 Wien, Schüttaustraße 73**

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten und einem Geschäftslokal

Das Mehrfamilienhaus wurde in Massivbauweise mit gekuppelter Bebauung errichtet, ist ein vierstöckiges mit einem ausgebautem Dachgeschoss, unterkellertes Wohnhaus und 12 Wohnungen, die zum Teil mit Loggien und Terrassen ausgestattet sind. Im Erdgeschoss befinden sich ein Lebensmittelmarkt, dessen Fläche sich auch im Innenhofbereich erstreckt. Im Kellergeschoss befinden sich 19 KFZ-Stellplätze und allgemeine Räumlichkeiten (Kinderwagenraum, etc.).

Errichtung:	ca. 1993
Erhaltungszustand:	augenscheinlich guter Zustand
Geschosse:	Kellergeschoß, Erdgeschoß, 4 Obergeschoße und 1 Dachgeschoß
Bauweise:	massiv
Erstbezug (EB):	01.08.1995
Mietverhältnisse:	unbefristet
WHG Nutzfläche (gemäß WGG):	840,59
G-Lokal Nutzfläche (gemäß WGG):	618,38
Gesamt Nutzfläche (gemäß WGG):	1458,97 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	12
Leerstände Wohnungen:	0
Anzahl Geschäftslokale:	1
Leerstände Geschäftslokale:	0
Anzahl Parkplätze:	19 (davon gehören 12 zu G-Lokal)
Leerstände Parkplätze:	2

Lage und Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet im 22. Bezirk, Ortsteil Kaisermühlen und liegt zwischen der Alten und Neuen Donau, in unmittelbaren Nähe der Kaisermühlenbucht. Die nächsten Bushaltestellen der Linien 92A, 92B und N90 befinden sich in der Schüttaustraße (fußläufig in 100-150 m). Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft sehr gut erreichbar, die A 22 Anschlussstelle Kaisermühlen ist nur rd. 750 m entfernt. Der nächste Lebensmittelsupermarkt befindet sich direkt im Haus. Das Strandbad Gänsehäufel ist mit Individualverkehrsmittel nach rd. 1 km erreichbar.

Baurechtsvertrag und rechtliche Beurteilung Regierungskommissär

- Laufzeit:** 100 Jahre bis 02.04.2092
- Baurecht Ende:** Entfernung des Bauwerkes auf Wunsch des Baurechtsgebers sofern dieser das ausdrücklich wünscht und auch rechtliche möglich ist, bzw. Entschädigungsloser Eigentumsübergang des Bauwerkes 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. 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 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 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.

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.

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. 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.

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 hat auf diese Anfrage nicht reagiert.

Ob eine Rechtmäßigkeit/-widrigkeit des Abtretungsrechtes vorliegt, kann/muss daher vor Gericht geklärt werden.

Wirtschaftliche Eckdaten

Jahresreinertrag: € 21.005,78 (indexiert)
(errechnet sich aus Auslaufannuität + Rücklage x 12)

***EVB Rücklage** Stand 13.03.2021: € 195.319,82 (Insolvenzforderung)

****Finanzierungsbeiträge Mieter: € 953.941,87** (Stand 06/2021)
(Insolvenz- oder Masseforderung des jeweiligen Mieters)

*** Auslaufannuität seit: 2016 (Mietzinsliste vom 31.05.2016)
 *** Auslaufannuität pro m²: € 1,95 (ab 01.04.2022)
 *** Auslaufannuität pro Monat: € 1.639,15
 **** Rücklage pro Monat: € 111,33
 *****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 WHG pro m²: € 0,72
 Baurechtszins G-Lokal pro m²: € 2,71
 Baurechtszins pro Monat: € 2.279,87 (Stand 01.05.2021)

EVB 26 Jahre nach EB pro m²: € 1,96 (gemäß ERVO)
 EVB pro Monat € 2.859,58
 EVB Einnahmen ab 01.04.2022: € 1,96 /m² mtl.

Anmerkungen: Die Einnahmen aus dem Geschäftslokal fließen zur Gänze in den Baurechtszins, den EVB und die Verwaltungskosten.

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 auszubahlen. 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 Bestandsgeber/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: 180
Eigentümer: Turnverein-Wien Kaisermühlen
Grundstück Nr.: 2374/13, 2374/17
Grundstücksfläche: 879 m²
Adresse: Schüttaustraße 73
Katastralgemeinde: 01669 Kaisermühlen
Bezirksgericht: Donaustadt

Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

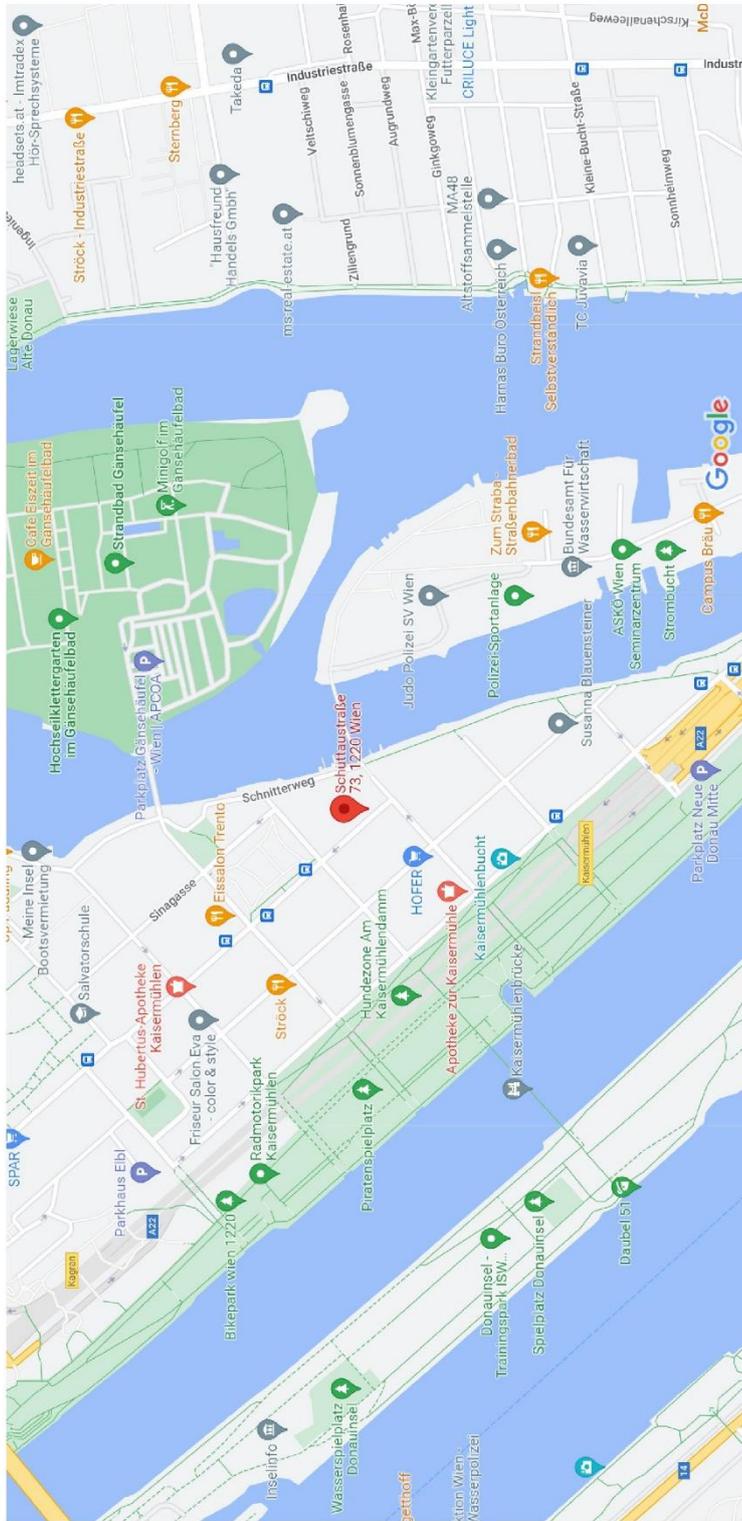
Widmung: GB III g 15,00
GB_{GV} I 4,5m g BB
G

GB = Gemischtes Baugebiete
GB_{GV} = Gemischtes Baugebiete-Geschäftsviertel
I, III = Bauklasse (Bauklasse I Gebäudehöhe 2,5–9 m, Bauklasse III, Gebäudehöhe 9–16 m)
4,5m = Beschränkung der Gebäudehöhen
g = geschlossene Bauweise
15,00 = öffentliche Aufschließungsleitungen (Abstand Baulinie / Baufluchtlinie)
BB = besondere Bestimmungen
G = gärtnerische Ausgestaltung

Anhang 1: Lageplan (Quelle: Goggle Maps)

Schüttaustraße 73 - Google Maps

17.07.22, 11:57


 Schüttaustraße 73


Kartendaten © 2022 Google

100 m

1/3

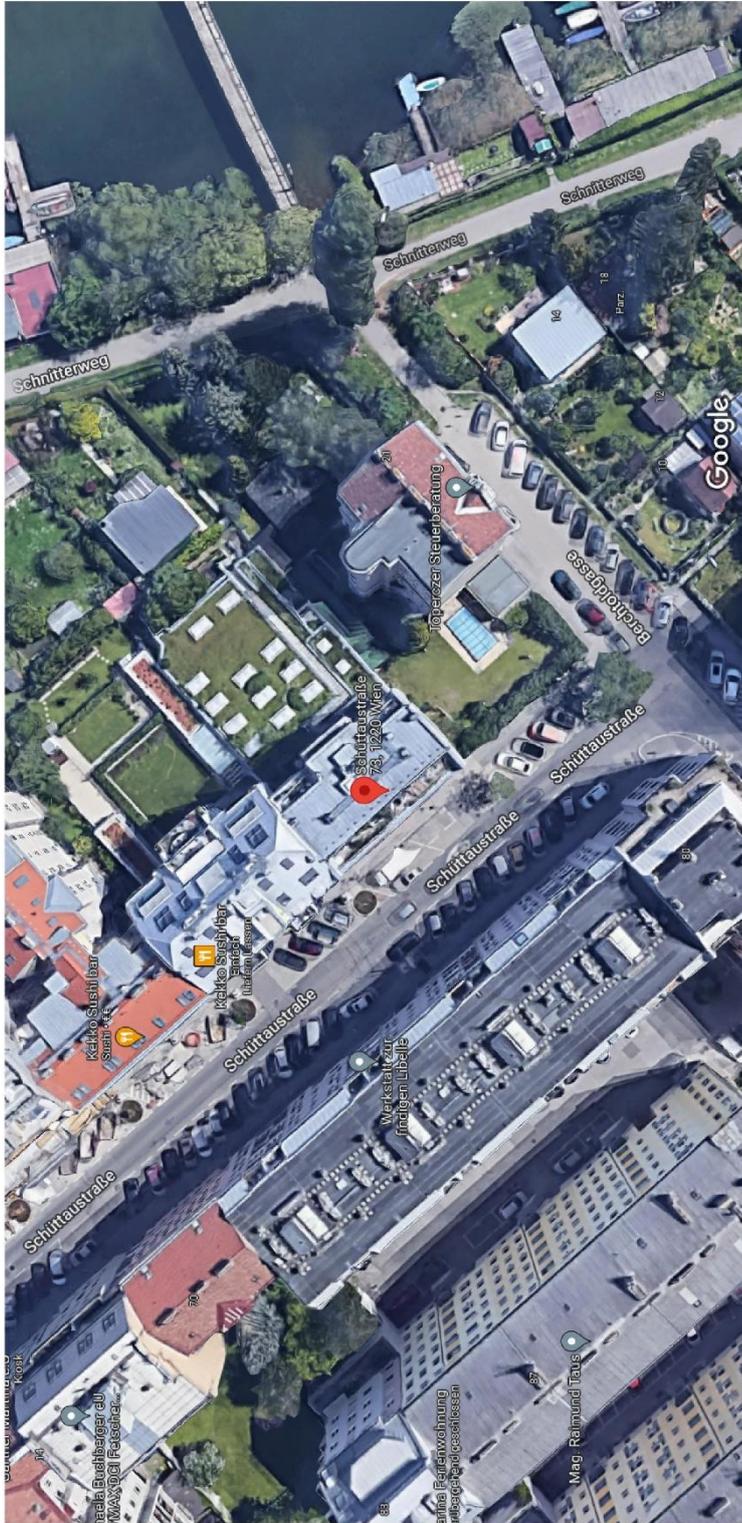
<https://www.google.at/maps/place/Schüttaustraße+73,+1220+Wien/@48.2246139,16.4265178,16z/data=!4m5!3m4!1s0x4f76cd06d8cd9b6a4b:0x212f0762d539cb5b58m2:3d4d8.224778714d16.42557787h16>

Anhang 2: Luftbild (Quelle: Google Maps)

Schüttaustraße 73 - Google Maps

17.07.22, 11:58

Google Maps Schüttaustraße 73



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

<https://www.google.at/maps/place/Schüttaustraße+73,+1220+Wien/@48.2247879,16.4256208,99m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x476068dc9b6a4b0x2:120762d539cb5b18m2:13d48.2247787:4d16.4255778?hl=de>

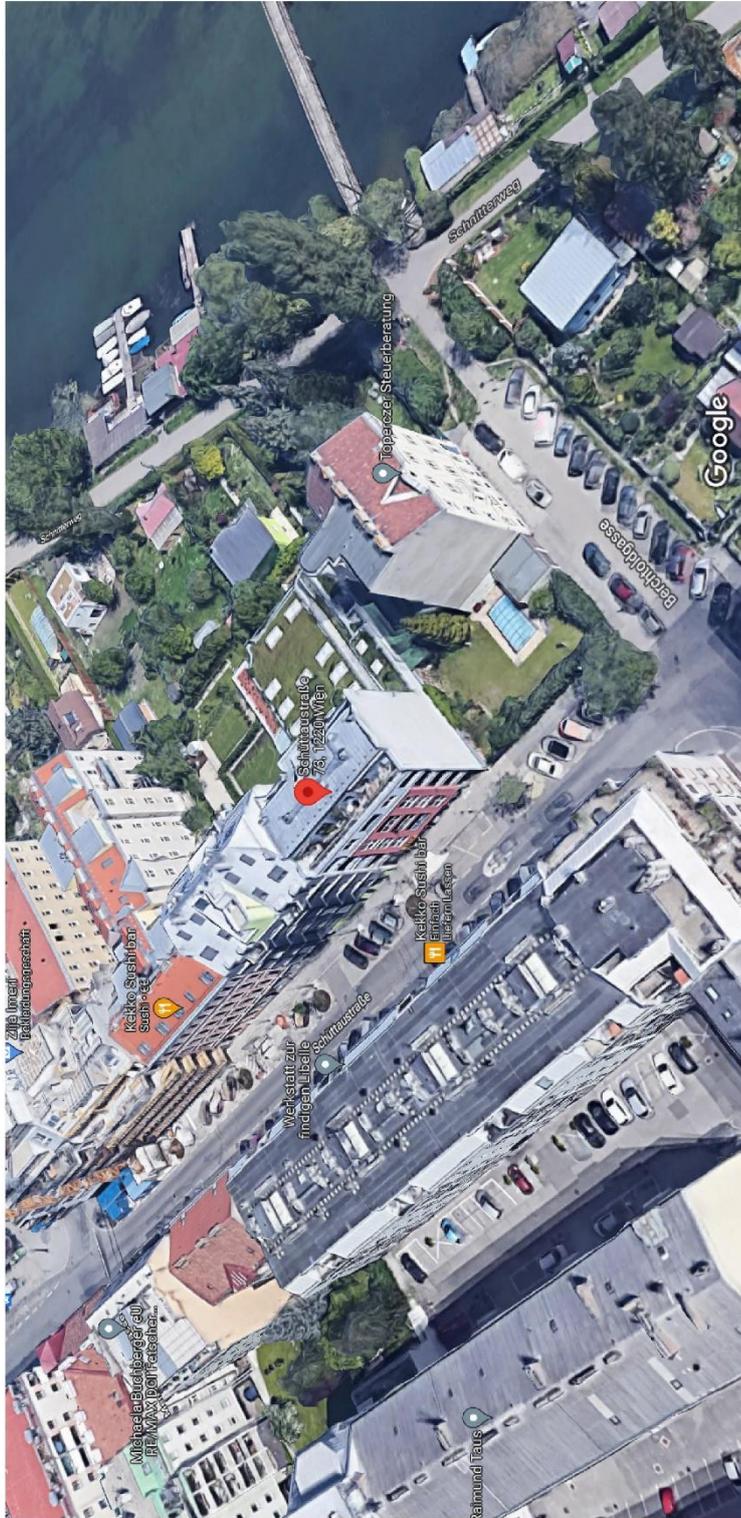
1/3

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

Schüttaustraße 73 - Google Maps

17.07.22, 11:59

Google Maps Schüttaustraße 73



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

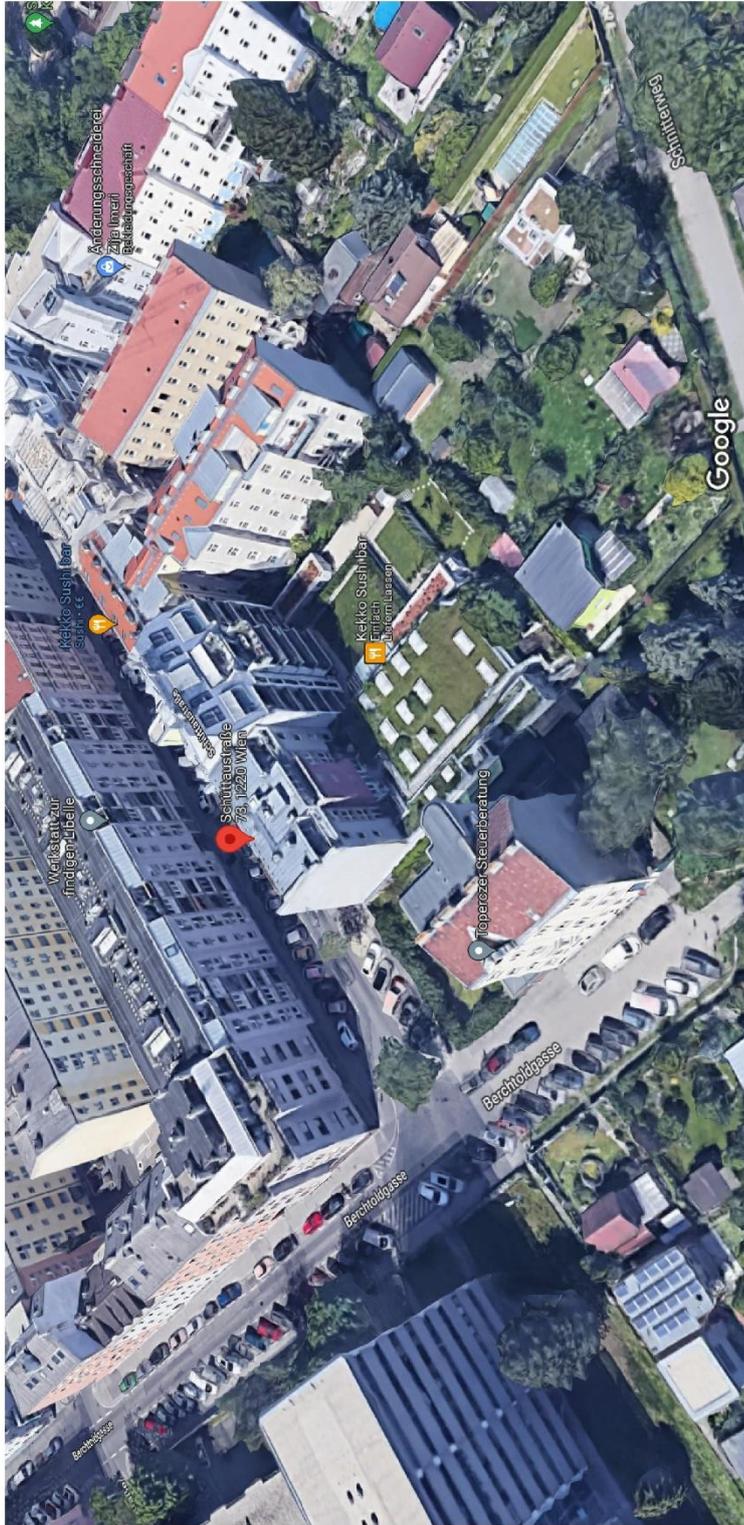
<https://www.google.at/maps/place/Schüttaustraße+73,+1220+Wien/@48.2239683,16.4256264,12.1a,35y,39.47t/data=!3m1!1e3!4m5!1s0x476d06d8c9b6a4b0x2120762d539c5b18m2!3c48,2247787!4d16.425...> 1/3

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

Schüttaustraße 73 - Google Maps

17.07.22, 12:00

Google Maps Schüttaustraße 73



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

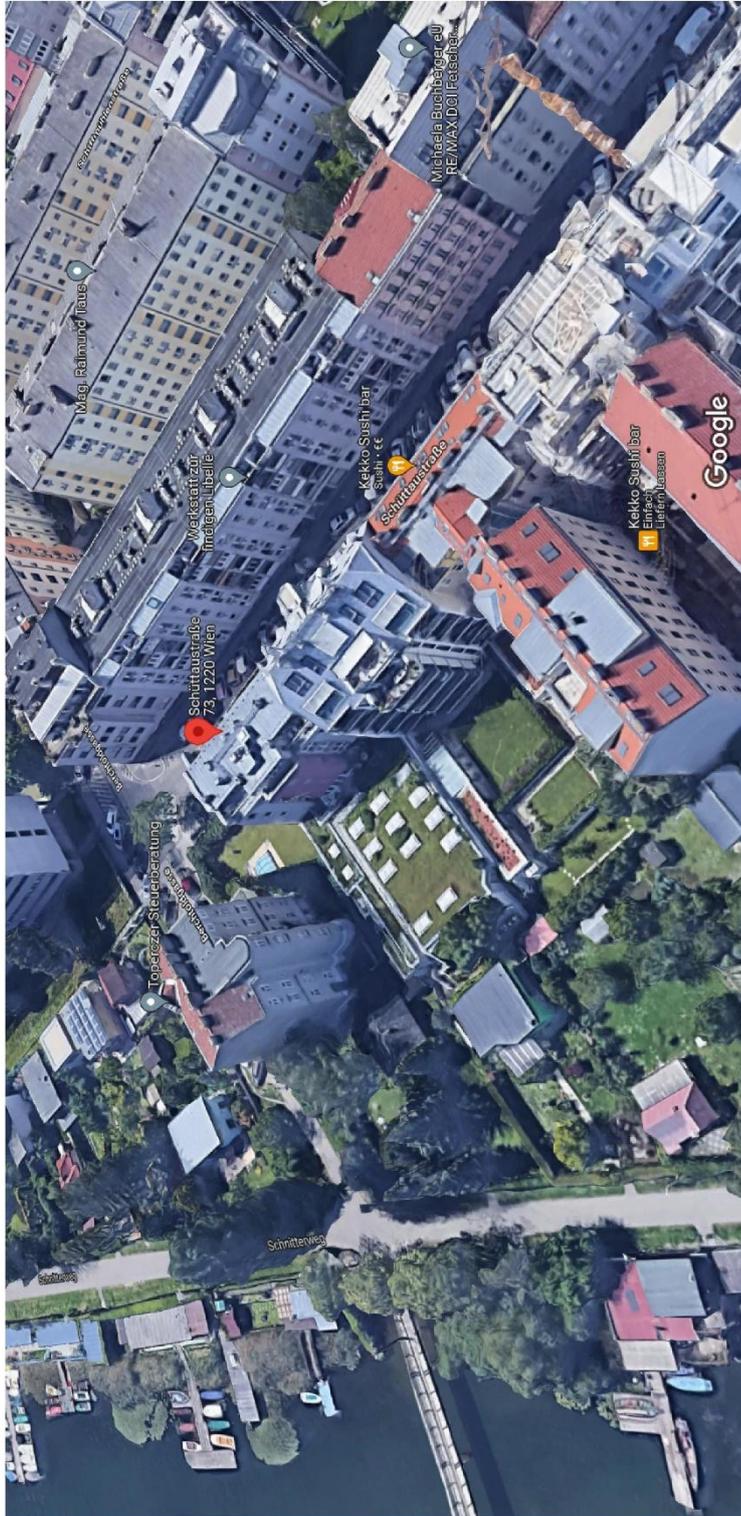
<https://www.google.at/maps/place/Schüttaustraße+73,+1220+Wien/@48.2248608,16.426966,121a,35y,270h,39.47t/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x47606d8dc9b6a4b:0x2120762c539c5b18m2!3d48.2247787!4d16...> 1/3

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

Schüttaustraße 73 - Google Maps

17.07.22, 12:01

Google Maps Schüttaustraße 73



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

<https://www.google.at/maps/place/Schüttaustraße+73,+1220+Wien/@48.2257532,16.4256263,121a,35y,180h,39.47t/data=!3m1!1e3!4m1!1s0x4f76d06d8dcb96a4b:0x212f0762d539cb5b18m2:3d48,22477874d1...>

Anhang 7: Foto 1 - Ansicht Mehrfamilienhaus Schüttaustraße



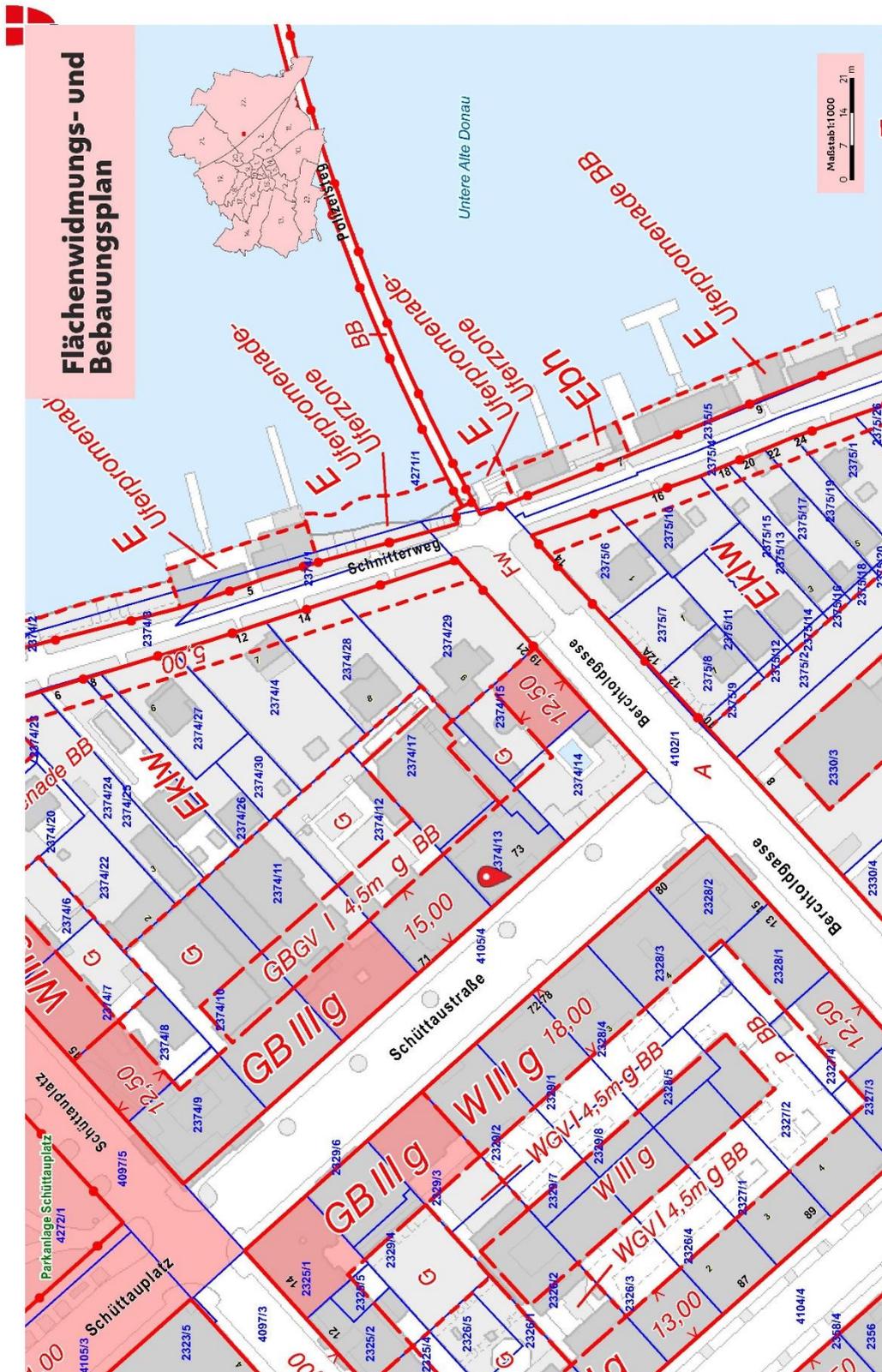
Anhang 8: Foto 2 - Ansicht Mehrfamilienhaus Schüttaustraße



Anhang 9: Foto 3 - Ansicht Mehrfamilienhaus Schüttaustraße



Anhang 10: Auszug Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 17.07.2022, 11:55
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Stadt Wien