

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 69-Liegenschaftsmanagement

02038 - 2012/0001-GWS
MA 69-TR-22/2093/12-Jil

Wien, 24.05.2012

Ermächtigung zum Abschluss eines Baurechtsvertrages mit Beilagen betreffend die Liegenschaft
EZ. 1138, BREZ. 1145, KG. Kagran, im Ausmaß von ca. 191.628 m² mit der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft SIEDLUNGS-UNION registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

Bauzins/ Benützungsentgelt:
jährlich EUR 8,38/m² der sich laut Teilungsplan ergebenden Baurechtsfläche.

Zweck: Neuabschluss des Baurechtsvertrages aufgrund des Zeitablaufes des bisherigen Baurechtsvertrages am 31.12.2012.

Lage: Wien 22., Portnergasse - Steigen-
teufelgasse - Maurischgasse -
Mälzelplatz - Lenkgasse - Am
Freihof - Jakob-König-Hof - Ross-
hof - Wegmayergasse - Ringgasse -
Afritschgasse - Bolletstraße - He-
ckenweg - Meißauergasse - Brot-
schekhof - Komzackgasse - Brun-
nenhof - Pürchmannweg - Magde-
burggasse - Kornfeldweg.

Vorher zur Einsicht:
Herrn amtsführenden Stadtrat
F der Gesch.Gr. Wohnen, Wohn-
bau und Stadterneuerung:

25. MAI 2012

MICHAEL LUNNIG

IM GEMEINDERATS-
AUSSCHUSS
MITTEN STIMMEN
VON SPÖ UND
den GRÜNEN
ANGENOMMEN
(ÖVP UND
FPÖ STIMMTEN
DAGEGEN)
DANKEN

KOPPEL
Ggr. Wohnbau u. Stadterneuerung

GRA für ...
und ...
Erledigt am 25. MAI 2012
Ausschuss für

An den

1. Gemeinderatsausschuss Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung,
2. Stadtsenat,
3. Gemeinderat

Die Stadt Wien hat mit Baurechtsvertrag vom 24. November 1932 mit der Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Siedlungsunion“, reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung (nun Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft SIEDLUNGSUNION registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung), in Folge kurz „Genossenschaft“ genannt, an der im beiliegenden Lageplan grün umrandet dargestellten Liegenschaft EZ. 1138, BREZ. 1145, KG. Kagran, auf die Dauer von 30 Jahren ein Baurecht eingeräumt. Mit dem Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 6. Juli 1962 wurde das Baurecht bis zum 31.12.2012 um weitere 50 Jahre verlängert.

Auf der Liegenschaft wurden Siedlungshäuser errichtet und von der Genossenschaft zu besonders günstigen Konditionen an Nutzerinnen und Nutzer weitergegeben wurden.

Nach Ablauf der Baurechtsdauer am 31.12.2012 könnte nun mit 01.01.2013 ein neuer Baurechtsvertrag für die Dauer von 60 Jahren mit der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft SIEDLUNGSUNION registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung abgeschlossen werden.

Zur Herstellung der Grundbuchsordnung wurde ein Teilungsplan in Auftrag gegeben, der die konkrete Baurechtsfläche festlegt. Daher kann sich das bisherige Ausmaß der Baurechtsfläche aufgrund der erforderlichen Teilung noch geringfügig ändern.

Der jährliche wertgesicherte Bauzins (Benützungsentgelt) beträgt EUR 8,38 pro m² der sich aufgrund des Teilungsplans ergebenden Baurechtsfläche. Dieser Bauzins bzw. dieses Benützungsentgelt wird aus sozialen Gründen und unter Berücksichtigung der zwingenden Anwendung der Bestimmungen des WGG auf die Nutzungsverträge anteilig hinsichtlich jener Flächen ermäßigt, für die am Stichtag 1. Januar 2013 bereits ein aufrechter Nutzungsvertrag mit der Genossenschaft besteht sowie für jene Flächen die von in diese Verträge aufgrund der Bestimmungen des § 87 Abs. 2 EheG oder den §§ 12 bzw. 14 MRG (i. V. m. § 20 WGG) eintretenden Ehegatten, Lebensgefährten und minderjährigen Kinder (im Sinne des § 42 ABGB) des bzw. der bisherigen Nutzungsberechtigten genutzt werden. Dieser ermäßigte jährliche wertgesicherte Bauzins (Benützungsentgelt) für diese Flächen beträgt EUR 2,80 pro m² Grundfläche.

Kopie
Ggr. Wohnbau u. Siedlungsgenossenschaft

ALTSIEGNER
Einschränkung

Ein Vertrag könnte demnach zu den aus der Beilage ersichtlichen Bedingungen abgeschlossen werden.

Der Herr Bezirksvorsteher für den 22. Bezirk hat gegen den Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages keinen Einwand erhoben.

Die MA 69 stellt sohin den

A n t r a g :

Die MA 69 wird zum Abschluss eines Baurechtsvertrages betreffend die Liegenschaft EZ. 1138, BREZ. 1145, KG. Kagra, im Ausmaß von ca. 191.628 m² mit der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft SIEDLUNGSUNION registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung zu einem jährlichen wertgesicherten Bauzins (Benützungsentgelt) von EUR 8,38/m² der sich aus dem Teilungsplan ergebenden Baurechtsfläche sowie einem ermäßigten jährlichen wertgesicherten Bauzins von EUR 2,80 pro m² Grundfläche mit der zu den im Bericht der MA 69 vom 24.05.2012, ZI. MA 69-TR-22/2093/12-Jil, angeführten Bedingungen ermächtigt.

Sachbearbeiterin:

Die Abteilungsleiterin:

Mag^a. Eva Jilka

Mag.^a Marion Winkler
Senatsrätin

Beilagen:

Transaktionsakt,
Vertragsbedingungen,
Planausschnitt

"EIN UNDANK" GERÜHRT DEM
VORSTAND DER SIEDLUNGSUNION
UND DEREN BERATER DR. GEORG LANGER

MA 69-TR-22/2093/12-Jil

DAS IST DER TEXT DES
NEUEN BAURECHTSVERTRAGES
Vertrag,

abgeschlossen zwischen der Stadt Wien, Rathaus, 1082 Wien, und der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft SIEDLUNGSUNION registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN. 93407p, mit dem Sitz am Mergenthalerplatz 10, 1220 Wien, im Folgenden kurz "die Bauberechtigten" genannt, wie folgt:

Ob der im Eigentum der Stadt Wien stehenden Liegenschaft EZ. 1138 des Grundbuches der KG. Kagran bestehend aus den Grundstücken Nr. 800/1, Nr. 800/3, Nr. 800/4, Nr. 800/12, Nr. 800/13, Nr. 800/14, Nr. 800/15, Nr. 800/16, Nr. 800/17, Nr. 800/18, Nr. 800/19, Nr. 800/20, Nr. 800/21, Nr. 800/22, Nr. 814/16, Nr. 814/17, Nr. 814/18, Nr. 814/19, Nr. 814/20, Nr. 814/21, Nr. 814/26, Nr. 814/27, Nr. 814/39, Nr. 814/40, Nr. 814/41, Nr. 814/42, Nr. 814/43, Nr. 814/44, Nr. 814/45, Nr. 814/46, Nr. 814/47, Nr. 814/48, Nr. 814/49, Nr. 814/50, Nr. 814/51, Nr. 814/52, Nr. 814/53, Nr. 814/54, Nr. 814/55, 814/56, Nr. 814/57, Nr. 814/58, Nr. 814/59, Nr. 814/60, Nr. 814/61, Nr. 814/62, Nr. 814/63, Nr. 814/64, Nr. 814/65, Nr. 814/66, Nr. 814/67, Nr. 814/68, Nr. 814/69, Nr. 814/70, Nr. 814/71, Nr. 814/72, Nr. 814/73, Nr. 814/74, Nr. 814/75, Nr. 814/76, Nr. 814/77, Nr. 814/78, Nr. 814/79, Nr. 814/80, Nr. 814/81, Nr. 814/82, Nr. 814/83, Nr. 814/84, Nr. 814/85, Nr. 814/86, Nr. 814/87, Nr. 814/88, Nr. 814/89, Nr. 814/90, Nr. 814/91, Nr. 814/92, Nr. 814/99, Nr. 814/142, Nr. 814/143, Nr. 814/144, Nr. 814/146, Nr. 814/147, Nr. 814/148, Nr. 814/151, Nr. 814/152, Nr. 1077/1, Nr. 1077/2, Nr. 1077/3, Nr. 1077/4, Nr. 1077/5, Nr. 1077/6, Nr. 1077/7, Nr. 1077/8, Nr. 1077/12, Nr. 1077/13, Nr. 1077/14, Nr. 1077/15, Nr. 1077/16, Nr. 1077/17, Nr. 1077/18, Nr. 1077/19, Nr. 1077/20, Nr. 1077/21, Nr. 1077/23, Nr. 1077/24, Nr. 1077/25, Nr. 1077/26, Nr. 1077/27, Nr. 1077/28, Nr. 1077/29, Nr. 1077/30 und Nr. 1077/31 haften zu Gunsten der Bauberechtigten ein Baurecht bis 31.12.2012, wofür die Baurechtseinlage 1145 des Grundbuches der KG. Kagran eröffnet wurde. Das gegenständliche Baurecht endet sohin mit 31.12.2012 durch Zeitablauf.

Die Vertragsparteien kommen einvernehmlich überein, dass die Stadt Wien an die Bauberechtigten im Zusammenhang mit der Beendigung des Baurechtes durch Zeitablauf bzw. Erlöschen des Baurechtes keinerlei Entgelt, auch keine Entschädigung oder Kostenersatz zu leisten hat. Allenfalls anderslautende Festlegungen des Baurechtsvertrages vom 24.11.1932 sowie Bestimmungen des Baurechtsgesetzes kommen einvernehmlich nicht zur Anwendung.

= TOTALE ENTEIGNUNG!

Baurechtsbestellung

1. Die Stadt Wien bestellt zugunsten der Bauberechtigten an der Liegenschaft EZ. 1138, KG. Kagran, bestehend aus den Grundstücken Nr. 800/1, Nr. 800/3, Nr. 800/4, Nr. 800/12, Nr. 800/13, Nr. 800/14, Nr. 800/15, Nr. 800/16, Nr. 800/17, Nr. 800/18, Nr. 800/19, Nr. 800/20, Nr. 800/21, Nr. 800/22, Nr. 814/16, Nr. 814/17, Nr. 814/18, Nr. 814/19, Nr. 814/20, Nr. 814/21, Nr. 814/26, Nr. 814/27, Nr. 814/39, Nr. 814/40, Nr. 814/41, Nr. 814/42, Nr. 814/43, Nr. 814/44, Nr. 814/45, Nr. 814/46, Nr. 814/47, Nr. 814/48, Nr. 814/49, Nr. 814/50, Nr. 814/51, Nr. 814/52, Nr. 814/53, Nr. 814/54, Nr. 814/55, 814/56, Nr. 814/57, Nr. 814/58, Nr. 814/59, Nr. 814/60, Nr. 814/61, Nr. 814/62, Nr. 814/63, Nr. 814/64, Nr. 814/65, Nr. 814/66, Nr. 814/67, Nr. 814/68, Nr. 814/69, Nr. 814/70, Nr. 814/71, Nr. 814/72, Nr. 814/73, Nr. 814/74, Nr. 814/75, Nr. 814/76, Nr. 814/77, Nr. 814/78, Nr. 814/79, Nr. 814/80, Nr. 814/81, Nr. 814/82, Nr. 814/83, Nr. 814/84, Nr. 814/85, Nr. 814/86, Nr. 814/87, Nr. 814/88, Nr. 814/89, Nr. 814/90, Nr. 814/91, Nr. 814/92, Nr. 814/93, Nr. 814/142, Nr. 814/143, Nr. 814/144, Nr. 814/146, Nr. 814/147, Nr. 814/148, Nr. 814/151, Nr. 814/152, Nr. 1077/1, Nr. 1077/2, Nr. 1077/3, Nr. 1077/4, Nr. 1077/6, Nr. 1077/7, Nr. 1077/8, Nr. 1077/12, Nr. 1077/13, Nr. 1077/14, Nr. 1077/15, Nr. 1077/16, Nr. 1077/17, Nr. 1077/18, Nr. 1077/19, Nr. 1077/20, Nr. 1077/21, Nr. 1077/23, Nr. 1077/24, Nr. 1077/25, Nr. 1077/26, Nr. 1077/27, Nr. 1077/28, Nr. 1077/29, Nr. 1077/30 und Nr. 1077/31 im Gesamtausmaß von ca. 191.628 m², ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit bis zum 31.12.2072. Die Bestellung des Baurechtes erfolgt zur Weiterführung der der Bauberechtigten obliegenden gemeinnützigen Aufgaben. Die Bauberechtigte nimmt diese Baurechtsbestellung ausdrücklich an.

Das genaue Ausmaß der Baurechtsfläche, an welcher das Baurecht bestellt wird, wird sich aus dem zu erstellenden Teilungsplan ergeben.

2. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, für die Benützung des Baurechtsgrundes bis zur Verbücherung des Vertrages ein jährliches Benützungsentgelt und ab Verbücherung des Baurechtes einen jährlichen Bauzins in der Höhe von EUR 8,38 pro m² der sich aufgrund des gemäß Punkt 1. dieses Vertrages zu erstellenden Teilungsplanes ergebenden Baurechtsfläche zu bezahlen.

Bis zum Vorliegen des behördlich bewilligten Teilungsplanes wird die Vorschreibung auf Basis einer Baurechtsfläche von 191.628 m² erfolgen.

2.1. Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Benützungsentgeltes bzw. des Bauzinses vereinbart. Der jeweils zu zahlende Betrag erhöht oder vermindert sich in dem selben Ausmaß, in dem sich die von der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ nach dem Verbraucherpreisindex 2010 (oder einem an seine Stelle tretenden Index) für den der Fälligkeit der Zahlung drittvorangehenden Monat berechnete Indexzahl gegenüber der für Jänner 2013 be-

rechneten Indexzahl erhöht oder vermindert. Sollte der Verbraucherpreisindex 2010 nicht mehr verlautbart werden, so ist der dem wegfallenden Wertmesser nach dessen Funktion nach der Absicht der Parteien am ehesten entsprechende Wertmesser heranzuziehen.

Die Auswirkung dieser Wertsicherungsvereinbarung tritt mit Änderung der Indexzahl von selbst ein, ohne dass es einer darauf abzielenden Erklärung der Stadt Wien als Baurechtsbestellerin bedürfte. Selbst wenn die Stadt Wien als Baurechtsbestellerin nur das Benützungsentgelt bzw. den Bauzins ohne Berücksichtigung der Wertsicherung entgegen nimmt oder quittiert, hat sie damit keinesfalls konkludent auf die sich auf Grund der Wertsicherungsvereinbarung für die jeweilige Verrechnungsperiode ergebenden Erhöhungsbeträge verzichtet.

Vereinbart wird, dass die Wertsicherung einmal jährlich zu Beginn jedes Kalenderjahres mit Wirksamkeit für das gesamte Kalenderjahr erfolgt. Die erste Anpassung erfolgt für das Kalenderjahr 2014.

2.2. Das Benützungsentgelt bzw. der Bauzins ist jeweils vierteljährlich im Vorhinein in gleichen Raten – vermehrt um die in Punkt 2.1. dieses Vertrages vereinbarte Wertsicherung – am 20. Jänner, 20. April, 20. Juli und 20. Oktober eines jeden Jahres fällig und an die Stadt Wien (BA 15) zu entrichten. Das erste Benützungsentgelt bzw. der erste Bauzins ist am 20. Jänner 2013 fällig und zahlbar.

Für den Fall einer Überschreitung des Zahlungsstermins ist die Stadt Wien berechtigt, Verzugszinsen in der Höhe von 9 % p.a. vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung zu verrechnen.

3. Festgehalten wird, dass sich der Vertragsgegenstand gemäß Punkt 1. dieses Vertrages samt den darauf befindlichen Bauwerken bereits im physischen Besitz der Bauberechtigten befindet. Eine förmliche Übergabe bzw. Übernahme des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt 1. dieses Vertrages entfällt daher. Als Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall wird der 1.1.2013 vereinbart.

4. Die Stadt Wien ist berechtigt, gemäß § 4 des Baurechtsgesetzes das Baurecht durch einseitige Erklärung als erloschen zu erklären, wenn der Bauzins für zwei aufeinanderfolgende Jahre rückständig wird.

Die Stadt Wien ist weiters berechtigt, die Übertragung des Baurechtes an die Stadt Wien oder zugunsten eines von der Stadt Wien namhaft gemachten Dritten zu verlangen, wenn der Bauzins durch zwei aufeinanderfolgende Jahre nicht entrichtet wird.

5. Die Bauberechtigte verzichtet hiemit auf die Entschädigung in Höhe eines Viertels des vorhandenen Bauwertes (§ 9 Abs. 2 BauRG) und zwar für alle Fälle der Beendigung bzw. des Erlöschens des Baurechtes.

BauRG
§ 9 (2)
25%

Bei Beendigung bzw. Erlöschen des Baurechtes gehen die auf dem Baurechtsgrund befindlichen Bauwerke entschädigungslos in das Eigentum der Stadt Wien über.

6. Die Bauberechtigte ist verpflichtet,

6.1. die auf dem Vertragsgegenstand befindlichen Bauwerke sowie allenfalls von der Bauberechtigten noch errichtete Bauwerke stets im guten und gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten;

6.2. für alle Neu-, Zu- oder Umbauten die vorherige Zustimmung der Stadt Wien als Baurechtsbestellerin einzuholen, wobei diese Zustimmung nur aus sachlich gerechtfertigten Gründen verweigert werden darf, und alle erforderlichen baubehördlichen Genehmigungen zu erwirken. Bei anzeigepflichtigen Veränderungen im Sinne der Bestimmung der Bauordnung für Wien ist der Stadt Wien als Baurechtsbestellerin ebenfalls unverzüglich Anzeige zu erstatten;

6.3. für etwaige neu errichtete Bauwerke in Ausfertigung der baubehördlich genehmigten Baupläne der Stadt Wien als Baurechtsbestellerin zu übergeben;

Ggr. Wohnbau u. Stadterneuerung
KOPFE

6.4. die Bauwerke während der ganzen Dauer des Baurechtes gegen Brand- und Elementarschäden zum Neuwert zu versichern und der Stadt Wien eine entsprechende Bestätigung über die Deckungssumme vorzulegen. Auch ist über Verlangen die fortlaufende Zahlung der Versicherungsprämie der Stadt Wien nachzuweisen. Die Versicherung hat sich auf alle brennbaren oder der Beschädigung durch Brand ausgesetzten Gegenstände und Bestandteile der Bauwerke zu erstrecken;

6.5. Im Falle der Zerstörung der Bauwerke durch ein elementares Ereignis hat die Bauberechtigte so rasch wie möglich mit der Wiederherstellung zu beginnen und die Wiederherstellungsarbeiten binnen 18 Monaten ab Vorliegen der behördlichen Genehmigungen zum Ab-

schluss zu bringen. Versicherungsleistungen, die die Substanz der Bauwerke betreffen, sind zur Mängelbehebung bzw. zum Wiederaufbau zu verwenden.

7. Die Bauberechtigte trägt sämtliche nach bestehenden oder etwaigen künftigen Gesetzen zu entrichtenden Steuern, Gebühren und sonstige öffentliche Lasten, die mit dem Baurechtsgrund und den im Bereich des Baurechtsgrundes errichteten Bauwerken im Zusammenhang stehen.

8. Die Stadt Wien übernimmt keine wie immer geartete Haftung gegenüber Ansprüchen Dritter, die sich durch die Errichtung und den Bestand der gegenständlichen Bauwerke in irgendeinem Recht verletzt oder beeinträchtigt fühlen. Die Bauberechtigte wird die Stadt Wien diesbezüglich völlig schad- und klaglos halten.

9. Die Bauberechtigte übernimmt sämtliche, die Grundeigentümerin treffende gesetzlichen Bestimmungen, dieser obliegenden Pflichten und Haftungen, auch gegenüber Dritten, insbesondere aufgrund der Bestimmungen des § 93 Straßenverkehrsordnung, der Winterdienst-Verordnung 2003, des Wiener Baumschutzgesetzes, des Wiener Pflanzenschutzgesetzes sowie der Reinhalteverordnung 2008, jeweils in der geltenden Fassung. Die Bauberechtigte hält die Stadt Wien diesbezüglich völlig schad- und klaglos.

10. Die Bauberechtigte darf die Baurechtseinlage mit Ausnahme der zur Finanzierung und Erhaltung der Bauwerke erforderlichen Darlehen und Kredite nicht belasten.

11. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das ihr mit diesem Vertrag eingeräumte Baurecht ohne vorherige Zustimmung der Stadt Wien nicht zu veräußern. Die Stadt Wien wird ihre Zustimmung zu einer Veräußerung nur unter der Bedingung erteilen, dass dieses Veräußerungsverbot und sämtliche in diesem Vertrag begründete Verpflichtungen der Bauberechtigten an den Erwerber des Baurechtes vollständig überbunden werden und von diesem vollinhaltlich in eigene Verpflichtungen übernommen werden.

12.1. Die Bauberechtigte räumt der Stadt Wien für alle Fälle der Veräußerung des Baurechts das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage ein. Die im § 1075 ABGB genannte Frist wird aber einvernehmlich auf drei Monate erstreckt.

Für den Fall, dass die Bauberechtigte das Baurecht im Wege der Schenkung an Dritte zu übertragen beabsichtigt, wird dies gemäß § 1078 ABGB als ein Anwendungsfall des vorstehenden Vorkaufsrechtes vereinbart, es ist daher der Stadt Wien die Schenkungsabsicht anzuzeigen und kann diese innerhalb von drei Monaten ab Kenntnis der Schenkungsabsicht

die Erklärung abgeben, das Baurecht zu erwerben und hat in diesem Fall die Stadt Wien der Bauberechtigten den von einem gerichtlich beideten im Einvernehmen der Vertragsparteien bestellten Sachverständigen ermittelten Schätzwert des entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen errichteten und bewilligten Bauwerkes zu entrichten. Für den Fall, dass ein Einvernehmen über die Person des Sachverständigen nicht hergestellt werden kann, ist ein Sachverständiger durch den Präsidenten des Handelsgerichtes Wien namhaft zu machen. Die Kosten des Sachverständigen tragen beide Seiten je zur Hälfte.

Das oben vereinbarte Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Wien ist auf jeden etwaigen Rechtsnachfolger zu überbinden und grundbücherlich einzuverleiben.

12.2. Im Gegenzug räumt die Stadt Wien der Bauberechtigten ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB an der Stammliegenschaft ein. Die im § 1075 ABGB genannte Frist wird aber einvernehmlich auf 3 Monate erstreckt. Dieses Vorkaufsrecht zugunsten der Bauberechtigten ist auf jeden etwaigen Rechtsnachfolger zu überbinden und grundbücherlich einzuverleiben.

13. Zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtung gemäß Punkt 2. dieses Vertrages räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger im Baurecht der Stadt Wien die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses von EUR 8,38 pro m² Baurechtsfläche nach Inhalt und Umfang des Punktes 2. dieses Vertrages ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage ein.

14. Die Stadt Wien erteilt unter der Bedingung der gleichzeitigen Verbücherung von Punkt 15. dieses Vertrages ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres

- KOPIE**
Gg. Wohnbau u. Stadterneuerung
- A) ob der Liegenschaft EZ. 1138 des Grundbuches der KG. Kagan, bestehend aus den im Punkt 1. dieses Vertrages angeführten Grundstücken, das Baurecht als Last und ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage als Recht für die Zeit bis 31.12. 2072 zugunsten der Bauberechtigten grundbücherlich einverleibt werde,
- B) ob der Liegenschaft EZ. 1138 des Grundbuches der KG. Kagan, bestehend aus den im Punkt 1. dieses Vertrages angeführten Grundstücken, das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 im Sinne des Punktes 12.2. dieses Vertrages und
- C) ob der Baurechtseinlage 1145 desselben Grundbuches die Löschung
- a) der zugunsten der Stadt Wien unter CLNr. 1a eingetragenen Reallast,
 - b) des zugunsten der Stadt Wien unter CLNr. 2a haftenden Pfandrechtes,
 - c) des zugunsten der Stadt Wien unter CLNr. 3a haftenden Pfandrechtes sowie

c) des unter CLNr. 4a einverleibten Vorkaufsrechtes zugunsten der Stadt Wien

einverleibt werde.

15. Die Bauberechtigte erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres

A) ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage je zugunsten der Stadt Wien

a) die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses in der Höhe von EUR 8,38 pro m² Baurechtsfläche nach Inhalt und Umfang des Punktes 2. dieses Vertrages sowie

b) das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff, 1078 ABGB im Sinne des Punktes 12.1. dieses Vertrages

grundbücherlich einverleibt werden,

B) ob der EZ. 1138 des Grundbuches der KG. Kagran die Löschung des unter CLNr. 1a haftenden Baurechtes einverleibt werde, und

C) die Baurechtseinlage 1145 des Grundbuches der KG. Kagran gelöscht werde.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet die Löschung anfallender Grundbücherlicher Belastungen auf ihre Kosten zu veranlassen.

16. Die Stadt Wien leistet keinerlei Gewähr für das im Punkt 1. dieses Vertrages angeführte Ausmaß oder eine bestimmte Beschaffenheit oder Eignung des Baurechtsgrundes oder Verwendungsfähigkeit des Vertragsgegenstandes zur Errichtung von Bauwerken. Demgemäß übernimmt die Stadt Wien auch keinerlei Haftung für etwaige Kontaminierungen des Erdreiches oder für die Freiheit von Einbauten.

17. Die Bauberechtigte nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass auf bzw. in dem Vertragsgegenstand gemäß Punkt 1. dieses Vertrages Einbauten der Stadt Wien, der zur Wiener Stadtwerke Holding AG gehörenden Gesellschaften und bzw. oder sonstiger Dritter vorhanden sein könnten. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, bei allfälligen Grabungs- bzw. Bauarbeiten diesen Umstand zu berücksichtigen und diese Grabungs- bzw. Bauarbeiten auf eine Weise durchzuführen, welche eine Beschädigung dieser Einbauten ausschließt.

Der Bauberechtigten wird daher angeraten, bereits vor Durchführung von Grabungs- bzw. Bauarbeiten mit allen in Frage kommenden Einbautendienststellen Kontakt aufzunehmen und den Bestand von Einbauten abzuklären und den weiteren Bestand oder die Verlegung dieser Einbauten zu regeln.

Für den Fall, dass im Zuge dieser Grabungs- bzw. Bauarbeiten das Bestehen derartiger Einbauten festgestellt werden sollte, verpflichtet sich die Bauberechtigte, die Grabungs- bzw. Bauarbeiten in dem bezüglichen Bereich unverzüglich zu beenden und mit der für die festgestellten Einbauten zuständigen Dienststelle der Stadt Wien, den zur Wiener Stadtwerke Holding AG gehörenden Gesellschaften und bzw. oder dem sonstigen Dritten unverzüglich Kontakt hinsichtlich der Regelung des weiteren Bestandes oder der Verlegung dieser Einbauten aufzunehmen.

Dabei wird bereits jetzt festgehalten, dass im Fall des weiteren Bestandes der Einbauten die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger im Baurecht gemäß Punkt 1. dieses Vertrages auf sämtliche, aus dem Titel dieses weiteren Bestandes der Einbauten abgeleitete Rechtsansprüche gegen die Stadt Wien ausdrücklich und unwiderruflich verzichtet und dass die Kosten einer allfälligen Verlegung dieser Einbauten zur Gänze von der Bauberechtigten bzw. ihren Rechtsnachfolgern im Baurecht gemäß Punkt 1. dieses Vertrages getragen werden.

18. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der in den behördlichen Genehmigungsbescheiden enthaltenen Auflagen wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

19. Die Bauberechtigte übernimmt jede wie immer geartete Haftung gegenüber allen Schadensersatzansprüchen Dritter, die durch den Bestand und den Betrieb der Bauwerke entstehen bzw. abgeleitet werden und hält aus diesem Titel die Stadt Wien schad- und klaglos.

20. Die Bauberechtigte hat alle von ihr übernommenen Verpflichtungen und Obliegenheiten auf die jeweiligen Rechtsnachfolger im Baurecht bzw. auf die jeweiligen Rechtsnachfolger im Bauwerkseigentum zu überbinden und diese vertraglich zu verpflichten, auch ihrerseits für die Überbindung der übernommenen Pflichten gegenüber weiteren Rechtsnachfolgern zu sorgen.

21. Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten welche nicht kraft Gesetzes vor einen besonderen Gerichtsstand gehören sind in erster Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, Wien 1., Rathaus, ausschließlich zuständig.

22. Die Vertragserrichtung erfolgt durch die Stadt Wien. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages innerhalb von 6 Monaten nach Vorhandensein aller notwendigen Unterlagen zu veranlassen. Die von der Stadt Wien hierzu erforderlichen Unterlagen werden der Bauberechtigten zur Verfügung gestellt werden. Die Bauberechtigte trägt auch sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, einschließlich der gesamten zur Vorschreibung gelangenden Grunderwerbsteuer. Die Kosten seiner rechtsfreundlichen Vertretung trägt jeder Vertragspartner selbst.

23. Nebenabreden zu diesem Vertrag sowie allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

24. Von diesem Vertrag wird eine Urschrift angefertigt, die nach grundbücherlicher Durchführung im Archiv der Stadt Wien verwahrt wird. Die Bauberechtigte erhält eine amtlich beglaubigte Abschrift.

Genehmigt mit Beschluss des Wiener Gemeinderates

vom

Pr. Zl.-GWS

Urkund dessen folgende Fertigungen:

Wien, am

Für die Stadt Wien:

KOPIE
Ggr. Wohnbau u. Stadterneuerung

WURDE MIT DEN
MIT DEN
STIMMEN
SPÖ u. GRÜNE
GENEHMIGT

„ÖVP + FPÖ“
STIMMTEN
DAGEGEN

SIDELETTER ZUM BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Stadt Wien,

Rathaus, 1082 Wien

und der Fa.

**Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft SIEDLUNGSUNION
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN. 93407p,**

Mergenthalerplatz 10, 1220 Wien

im Folgenden kurz „die Bauberechtigte“ genannt, wie folgt:

Zwischen der Stadt Wien und der Bauberechtigten wurde ein Baurechtsvertrag betreffend die Liegenschaft EZ 1138 des Grundbuches der KG Kagran mit einem (schuldrechtlichen) Vertragsbeginn ab 01.01.2013 abgeschlossen.

In Ergänzung und teilweiser Modifikation dieses Baurechtsvertrages vereinbaren die Vertragsteile Folgendes:

Angemessenheit des Bauzinses.

KOPIE
Vereinbart wird, dass für den Fall, dass hervor kommen sollte, dass der vereinbarte Bauzins i.S.d. Bestimmungen des WGG unangemessen hoch ist, der Bauzins (auch rückwirkend für die Vergangenheit, insoweit Rückzahlungen von der Bauberechtigten zu leisten sind) auf das angemessene Ausmaß reduziert wird.

Verrechenbarkeit des Bauzinses:

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmung des § 14 Abs. 1 Z 4 WGG und des Artikels von Herrn Univ. Prof. Dr. Andreas Vonkilch (Vonkilch, Fragen der Entgeltsbildung bei Abschluss von Kettenbaurechtsverträgen durch gemeinnützige Bauvereinigungen, wobl 2010, 198ff.) gehen beide Vertragsteile davon aus, dass der gegenständliche Bauzins an die Mieter weiterverrechnet werden kann. Da es zu dieser Rechtsfrage jedoch – soweit überblickbar – keine höchstgerichtliche Rechtsprechung gibt, vereinbaren die Vertragsteile Folgendes:

ZUERST MÜSSEN DIE SIEDLER DIE SIEDLUNGSUNION KLAGEN!

Z. NUTZUNGSBEAECHTIGTEN!

Sollte hervorkommen, dass der neue Bauzins an die Mieter (oder an einzelne Gruppen von Mietern) nicht, oder nicht zur Gänze, weiterverrechnet werden kann, so ist die Bauberechtigte in diesem Umfang ihrerseits von der Zahlung an die Stadt Wien befreit. Beträge die die Bauberechtigte aus diesem Titel an Mieter zurückzahlen hat, sind im selben Ausmaß von der Stadt Wien im Zuge der nächst folgenden Bauzinsvorschreibungen gegenzurechnen bzw. in Abzug zu bringen. Beträge, welche nicht auf diese Weise innerhalb von 2 Jahren ab Rechtskraft der Gerichtsentscheidung, mit welcher die Rückzahlungsverpflichtung festgestellt wurde, kompensiert werden können, sind von der Stadt Wien an die Bauberechtigte zurück zu zahlen.

Genossenschaft
Die Bauberechtigte verpflichtet sich, alles in ihrer Macht stehende und Zumutbare zu unternehmen, um dies abzuwenden. Sie verpflichtet sich insbesondere, über diese Frage allenfalls anhängig werdende Gerichtsverfahren unter Zuhilfenahme anwaltlicher Vertretung mit Eifer und Gewissenhaftigkeit zu führen und alle Rechtsmittel (bis hin zum Obersten Gerichtshof) auszuschöpfen, um die Weiterverrechenbarkeit des Bauzinses sicherzustellen.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich weiters, die Stadt Wien - MA 69 über anhängig werdende Gerichtsverfahren zu informieren und über deren Fortgang auf dem Laufenden zu halten.

Insoweit sich Bestimmungen des Baurechtsvertrages und dieses Sideletters widersprechen geht der Sideletter vor.

KOPIE
OGG: Wohnbau u. Stadterneuerung

Genehmigt mit Beschluss des Wiener Gemeinderates

vom

Pr. Zl.-GWS

Urkund dessen folgende Fertigungen:

Wien, am

Für die Stadt Wien:

*(X) DAS HEISST:
DIE VON DEN SIEDLERN
GEWÄHLTEN VERTRÄGER
MÜSSEN BEI DEN EIGENEN
SIEDLER BIS IN DIE LETZTE
INSTANZ UM DAS GELD
DER SIEDLER
PROFESSIEREN*

VEREINBARUNG ÜBER EINEN VORÜBERGEHENDEN VERZICHT

abgeschlossen zwischen

Stadt Wien,

Rathaus, 1082 Wien

und der Fa.

Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft SIEDLUNGSUNION
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN. 93407p,

Mergenthalerplatz 10, 1220 Wien

im Folgenden kurz „die Bauberechtigte“ genannt, wie folgt:

Zwischen der Stadt Wien und der Bauberechtigten wurde ein Baurechtsvertrag betreffend die Liegenschaft EZ 1138 des Grundbuches der KG Kagran mit einem (schuldrechtlichen) Vertragsbeginn ab 01.01.2013 abgeschlossen.

Ergänzend vereinbaren die Vertragsteile Folgendes:

Da die Bauberechtigte bereits seit Jahrzehnten ein Altmieter auf der gegenständlichen Liegenschaft inne hat, existieren zahlreiche aufrechte Mietverhältnisse. Personen, die am 01.01.2013 Mieter sind, werden als Altmieter bezeichnet.

Weiters zum Kreis der Altmieter zählen Personen, die nach dem 31.12.2012 in ein bestehendes Mietverhältnis aufgrund der Bestimmung des § 87 Abs. 2 EheG, oder gem. den §§ 12 oder 14 MRG (iVm § 20 WGG) eintreten, dies jedoch nur dann, wenn sie der Ehegatte, der Lebensgefährte oder minderjährige Kinder (§ 42 ABGB) des Altmieters sind. Kinder des Altmieters verlieren ihre Stellung als Altmieter mit Erreichen der Volljährigkeit.

Die Vertragsteile kommen (insbesondere aus sozialen Überlegungen) überein, dass die Verrechnung des neuen Bauzinses an die Altmieter sozial verträglich gestaltet werden soll.

Vereinbart wird daher, dass den Altmietern nur ein Drittel des (anteiligen) Bauzinses (Pkt. 2. des Baurechtsvertrages) zuzügl. Ust gem. § 14 Abs. 1 Z 4 WGG verrechnet werden wird.

KOPFZEICHEN
Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft

ALTMIETER

SEPARATES ERBRECHT

2.80 Ust

8.35 Ust

Unter der Voraussetzung, dass die Bauberechtigte tatsächlich nur den reduzierten Betrag an die Altmietler verrechnet, wird die Stadt Wien ihrerseits auf den entsprechenden Differenzbetrag (2/3 des anteiligen Bauzinses der Altmietler) verzichten.

Festgehalten und vereinbart wird, dass es sich hierbei nicht um eine generelle Reduktion des Bauzinses handelt, sondern um einen zwischen den Vertragsteilen akkordierten Verzicht zugunsten der Altmietler.

Die zuvor angeführte Reduktion endet mit der Beendigung des Altmietverhältnisses. Im Falle eines Eintrittes endet die Reduktion mit dem dem Verlust der Stellung als Altmietler folgenden Kalendermonat.

Im Hinblick auf die Verrechnung vereinbaren die Vertragsteile Folgendes:

Bis einschließlich desjenigen Kalendermonats, in welchem das letzte Altmietverhältnis endet, ist lediglich ein Drittel des vereinbarten Bauzinses auf die in Pkt. 2.2. des Baurechtsvertrages beschriebene Weise zu entrichten.

Darüber hinaus verpflichtet sich die Bauberechtigte jeweils bis längstens 28.02. des Folgejahres an die Stadt Wien eine Abrechnung zu übermitteln, aus welcher ersichtlich ist, hinsichtlich welcher Bestandobjekte zu welchen Zeiträumen im vorangegangenen Kalenderjahr der volle anteilige Baurechtszins eingehoben wurde. Die Bauberechtigte ist weiters verpflichtet, den sich aus der Abrechnung ergebenden Differenzbetrag zwischen dem bereits bezahlten Teil des Bauzinses und dem zusätzlich geschuldeten Betrag (der Bauzinses abzüglich des Verzichtes zugunsten der Altmietler) bis längstens 20.03. des Folgejahres an die Stadt Wien (BA 15) zu entrichten.

Für den Fall einer Überschreitung des Zahlungstermins ist die Stadt Wien berechtigt, Verzugszinsen in der Höhe von 9% p.a. vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung zu verrechnen.

Genehmigt mit Beschluss des Wiener Gemeinderates
vom

Pr. Zl.-GWS

Urkund dessen folgende Fertigungen:

Wien, am

Für die Stadt Wien: