

Rechtsanwalt  
**Mag. Franz Müller**  
Georg-Ruck-Straße 9  
3470 Kirchberg am Wagram  
Tel. 02279/2227

SELBSTBERECHNUNG gem. § 11 GrEStG  
durch Rechtsanwalt Mag. Franz Müller,  
3470 Kirchberg am Wagram, zu Erfassungs-  
Nr.

# **BAURECHTSVERTRAG**

## **[BV ZEISELMAUER - ALTE VOLKSSCHULE WOLFPASSING]**

abgeschlossen zwischen

der **Gemeinde Zeiselmauer** auch **Zeiselmauer-Wolfpassing**

3424 Zeiselmauer, Bahnstraße 6

in der Folge „Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin“ genannt, ei-  
nerseits,

und

der **Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft**

FN 31971t

3500 Krems an der Donau, Bahnzeile 1

in der Folge „Bauberechtigte“ genannt, andererseits,

wie folgt:



## INHALTSVERZEICHNIS

I. Präambel.....	3
II. Vertragsgegenstand.....	3
III. Grundbuchstand .....	3
IV. Baubestand.....	4
V. Begründung des Baurechtes .....	4
VI. Inhalt des Baurechtes.....	4
VII. Übergabe .....	5
VIII. Bauzins.....	5
IX. Wertsicherung .....	6
X. Reallast .....	6
XI. Öffentliche Abgaben und Betriebskosten .....	7
XII. Gewährleistung.....	7
XIII. Baumaßnahmen .....	7
XIV. Darlehen .....	9
XV. Baurechtswohnungseigentum .....	9
XVI. Vorkaufsrecht .....	9
XVII. Versicherungs- und Instandhaltungspflicht .....	10
XVIII. Erlöschen des Baurechts .....	10
XIX. Veräußerung der Liegenschaft .....	13
XX. Veräußerung des Baurechts .....	13
XXI. Vorschlagsrecht .....	14
XXII. Aufsandungserklärung.....	14
XXIII. Angemessenheit .....	15
XXIV. Eidesstattliche Erklärungen.....	15
XXV. Gerichtsstandsvereinbarung .....	16
XXVI. Vollmachtseinräumung .....	16
XXVII. Archivium .....	16
XXVIII. Kosten und Gebühren .....	17
XXIX. Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr.....	17
XXX. Aufsichtsbehördliche Genehmigung .....	17
XXXI. Ausfertigungen .....	17
XXXII. Schriftform.....	18
XXXIII. Salvatorische Klausel .....	18

## I. PRÄAMBEL

In der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing besteht Bedarf an „Startwohnungen“ – das sind kleine und günstige Wohnungen – für junge Menschen.

Um rasch derartige leistbare Wohnungen schaffen zu können, fördert das Land Niederösterreich Projekte für „Junges Wohnen“. Gemeinnützige Bauvereinigungen sollen Wohnungen errichten beziehungsweise sanieren, die maximal 55 Quadratmeter groß sind und nur in Miete vergeben werden. Die Altersbeschränkung bei der Vergabe dieser Wohnungen liegt bei 35 Jahren. Um derartige Projekte kostengünstig und gefördert umsetzen zu können, haben die Gemeinden insofern beizutragen, als sie entsprechende Baurechtsgrundstücke bereitzustellen haben.

Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing und die Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft planen aus dem ehemaligen Gebäude der Volksschule die Errichtung einer geförderten Wohnhausanlage für „Junges Wohnen“.

## II. VERTRAGSGEGENSTAND

Gegenstand des Baurechtsvertrages ist die Einräumung des Baurechtes an dem bebauten Grundstück 633/16 Bauflächen (Gebäude) Gärten (Gärten) im Gesamtausmaß von 1.739 m<sup>2</sup>, inneliegend in der EZ. 264 KG 20196 Wolfpassing. Das Grundstück ist lastenfrei und laut rechtswirksamem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing als Bauland-Wohngebiet gewidmet.

## III. GRUNDBUCHSTAND

Der Grundbuchsstand der Baurechtsliegenschaft stellt sich wie folgt dar:

KATASTRALGEMEINDE 20196 Wolfpassing EINLAGEZAHL 264  
BEZIRKSGERICHT Tulln  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1126/2015  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
633/16 GST-Fläche 1739  
Bauf.(10) 242  
Gärten(10) 1497  
Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen(Gebäude)  
Gärten(10): Gärten(Gärten)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 6193/1963 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn hins Gst 633/16  
3 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
Gemeinde Zeiselmauer

ADR: Zeiselmauer, Bahnstr. 6 3424  
a 358/1906 Eigentumsrecht  
c gelöscht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS  
\*\*\*\*\*

#### **IV. BAUBESTAND**

Den Vertragsparteien liegen bei Abschluss dieses Baurechtsvertrages die im Auftrag der Bauberechtigten von Baumeister Architekt Zita ausgearbeiteten Einreichpläne für Wohneinheiten und einem Mehrzweckraum (im Erdgeschoss) durch teilweisen Abbruch des Baubestandes und durch Zu- und Umbau des bestehenden Gebäudes vor. Es erfolgt die Schaffung von neun Wohnungen, sowie ein Mehrzweckraum im Erdgeschoß. Die bestehenden Baulichkeiten sind bestandsfrei und werden nicht genutzt.

Die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin verpflichtet sich, die Baurechtsliegenschaft bestandsfrei zu übergeben. Allfällige Kosten, um die Liegenschaft bestandsfrei zu übergeben, trägt die Baurechtsbestellerin.

#### **V. BEGRÜNDUNG DES BAURECHTES**

Die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin bestellt der Bauberechtigten an dem im Punkt I näher bezeichneten Vertragsgegenstand für die Zeit von 01. Jänner 2015 bis 31. Dezember 2079, sohin auf die Dauer von 65 Jahre, in Worten /:fünfundsechzig Jahre:/, das Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26.04.1912, RGBl 86, betreffend das Baurecht (BauRG) idF BGBl 403/1977 und 258/1990 und 302/2012. Das Baurecht bezieht sich auf das gesamte Grundstück 633/16 KG 20196 Wolfpassing.

Die Bauberechtigte nimmt diese Baurechtsbestellung an.

#### **VI. INHALT DES BAURECHTES**

Aufgrund dieses eingeräumten Baurechtes ist die Bauberechtigte berechtigt, alleine oder auch gemeinsam mit der Baurechtsbestellerin auf dem gesamten vertragsgegenständlichen Grundstück nach Maßgabe der baubehördlich zu genehmigenden Pläne Baulichkeiten zu errichten. Die Bauberechtigte ist sohin berechtigt, alleine oder auch gemeinsam mit der Baurechtsbestellerin auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück Baulichkeiten sowohl auf wie unter der Bodenfläche zu errichten bzw. zu haben, den bestehenden Baubestand zu sanieren oder abzubauen, und die für die Baulichkeiten selbst nicht erforderlichen Teile des Grundbuchkörpers zum Vorteile der Bau-

lichkeiten zu benützen. Die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin verpflichtet sich, dem noch einzubringenden Bauantrag die Zustimmung zu erteilen, sofern dieser den derzeit gültigen Bauvorschriften entspricht.

Nach Erlöschen des Baurechtes sind die von der Bauberechtigten errichteten Baulichkeiten (Wohnbereiche) in einem ordnungsgemäßen, zu Wohnzwecken benützbaren Zustand an den Grundstückseigentümer zu übergeben.

## **VII. ÜBERGABE**

Die Übergabe und Übernahme des vertragsgegenständlichen Baurechtes erfolgt mit dem Tag der Vertragsunterfertigung. Die Grundstückseigentümerin ist verpflichtet, bei der Übergabe sämtliche für die Ausübung des Baurechtes erforderlichen Urkunden und Unterlagen (Versicherungspolizzen betreffend bestehender Elementarversicherungsverträge, sämtliche Bescheide über die Vorschreibung von Anschlussgebühren für Kanal und Wasser, allfällige Genehmigungsbescheide) der Bauberechtigten zu übergeben.

Die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin erklärt, dass eine Hauptmietzinsreserve im Sinne der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung nicht vorhanden ist und entsprechende Unterlagen daher nicht übergeben werden können.

## **VIII. BAUZINS**

Die Bauberechtigte ist verpflichtet ab 01. Jänner 2015 auf Dauer des Baurechtes einen monatlichen Bauzins von EUR 467,00 in Worten /:Euro vierhundertsiebenundsechzig:/ zuzüglich einer allfälligen gesetzlichen Umsatzsteuer zu bezahlen.

Der zu entrichtende Bauzins ist jeweils am Ersten eines jeden Monats im Voraus auf das von der Baurechtsbestellerin noch bekanntzugebende Konto bar und abzugsfrei zu überweisen. Für den Fall des Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in der Höhe von 8 % p.a. vereinbart.

Auf die von der Bauberechtigten errichteten Gebäudeteile (Wohnungsbereich) entfällt ein Teilbauzins in Höhe von monatlich EUR 400,00 in Worten /:Euro vierhundert. Auf die von der Baurechtsbestellerin errichteten Gebäudeteile (Geschäftsbereich) entfällt ein Teilbauzins in Höhe von monatlich EUR 67,00 in Worten /:Euro siebenundsechzig. Die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin hat diesen Teil des Bauzinses

selbst zu tragen und diesbezüglich die Bauberechtigte bis zur Begründung von Baurechtswohnungseigentum schad- und klaglos zu halten.

## **IX. WERTSICHERUNG**

Zur Sicherung des inneren Geldwertes und der Kaufkraft des gegenständlichen Bauzinses wird dieser Betrag nach der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung auf den von der Statistik Austria herausgegebenen Index der Verbraucherpreise 2010 wertgesichert, wobei einverständlich festgestellt wird, dass als Wertmesser der für Jänner 2015 veröffentlichte Index zu dienen hat.

Die einzelnen Zahlungen haben sich daher bei einer Änderung des genannten Index im Falle einer Steigerung nach oben oder im Falle einer Senkung nach unten jeweils entsprechend zu erhöhen oder zu ermäßigen, wobei jedoch Schwankungen der vorgeannten Indexzahl nach oben oder nach unten bis ausschließlich 3 % unberücksichtigt bleiben. Bei einer Steigerung ab 3 % ist die gesamte Steigerung zu bezahlen.

Dieser Spielraum ist jeweils am 01. Jänner eines jeden Jahres anhand der dann aktuellen, veröffentlichten Indexzahl zu berechnen, wobei nur eine außerhalb des jeweils geltenden Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.

Sollte der Index der Verbraucherpreise nicht mehr veröffentlicht werden, wird ein an seine Stelle tretender Index, ansonsten ein Korb von Waren, der etwa dem Index der Verbraucherpreise 2010 entspricht, zur Berechnung der Wertsicherung herangezogen.

## **X. REALLAST**

Zur Sicherstellung des unter Punkt VIII vereinbarten Bauzinses ab 01. Jänner 2015 von monatlich EUR 467,00 in Worten /:Euro vierhundertsiebenundsechzig:/ für das Grundstück 633/16 inneliegend in der EZ. 264 KG 20196 Wolfpassing räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger die auf der im Grundbuch 20196 Wolfpassing neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des monatlichen Bauzinses von EUR 467,00 für die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin ein. Von dieser Reallast sind auch die Auswirkungen der im Vertragspunkt IX vereinbarten Wertsicherungsklausel erfasst. Diese vereinbarte Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des monatlichen Bauzinses ist im ersten Rang einzuverleiben.

Die Baurechtsbestellerin erklärt die Annahme der Bestellung dieser Reallast.

## **XI. ÖFFENTLICHE ABGABEN UND BETRIEBSKOSTEN**

Die Bauberechtigte übernimmt anteilig, d.h. im Verhältnis der oben angeführten Teilbauzinsen, die ab 01. Jänner 2015 fällig werdenden, mit dem Besitz der Grundstücke verbundenen Abgaben, Steuern, Bewirtschaftungskosten und Betriebskosten im Sinne des § 21 MRG und die besonderen Aufwendungen im Sinne des § 24 MRG zur Zahlung.

## **XII. GEWÄHRLEISTUNG**

Die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin leistet Gewähr, dass das vertragsgegenständliche Grundstück mit Ausnahme der sub A2 LNR 1a ersichtlichen Eintragung frei von grundbücherlichen Lasten ist und auch keine sonstigen Verbindlichkeiten gegeben sind, für die gesetzliche oder dingliche Pfandrechte bestehen könnten.

Den Vertragsparteien sind insbesondere die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 BauRG bekannt: „Pfand- und andere Belastungsrechte, die auf Geldzahlung gerichtet sind oder dem Zwecke des Baurechtes entgegenstehen, dürfen dem Baurecht im Range nicht vorgehen.“

Die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin leistet keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Verwertbarkeit oder eine bestimmte Eignung des vertragsgegenständlichen Grundstückes.

Die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin erklärt, dass der Vertragsgegenstand zum Zeitpunkt der Übergabe an die Bauberechtigte in keiner Weise durch Materialien belastet ist, die auf Grund gesetzlicher Vorschriften eine besondere Behandlung, Sicherung, Sanierung oder Entsorgung erfordern. Die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin übernimmt keine Gewähr hinsichtlich des Materials und der Ausstattung der vorhandenen Baulichkeit, dies umfasst auch allfällige Zu- und Ableitungen.

## **XIII. BAUMAßNAHMEN**

### **a) Verwendungszweck**

Die vom Baurecht erfassten Gebäude dienen nachstehenden Verwendungszwecken:

#### **1) Baurechtsbestellerin**

Im Erdgeschoß soll ein Mehrzweckraum errichtet werden, der von der Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin genutzt werden wird.

## **2) Bauberechtigte**

Im restlichen Gebäude werden Wohnungen errichtet, welche ausschließlich zu Wohnzwecken zu verwenden sind.

Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Baurechtsbestellerin. Weiters bedürfen bauliche Veränderungen am Äußeren des Gebäudes der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung der Baurechtsbestellerin.

## **b) Kostentragung**

### **1) Baurechtsbestellerin**

Die Baurechtsbestellerin wird hinsichtlich des unter a)1) genannten Teiles die Baulichkeiten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichten.

### **2) Bauberechtigte**

Die Bauberechtigte wird hinsichtlich des unter a)2) genannten Teiles die Baulichkeiten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichten.

## **c) Wohnbauförderung**

Die Bauberechtigte wird hinsichtlich des unter a)2) genannten Teiles binnen zwei Jahren nach Beginn des bestellten Baurechtes und der Zusicherung der für die Durchführung der Baumaßnahmen erforderlichen Wohnbauförderungsdarlehen durch das Amt der NÖ Landesregierung mit der Durchführung des Bauprojektes nach den baubehördlich zu genehmigenden Plänen, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung beginnen und nach weiteren höchstens fünf Jahren das Projekt vollständig fertig stellen. Diese Frist zur Fertigstellung verlängert sich entsprechend, um die nicht von der Bauberechtigten zu vertretende Verzögerung bei der Zuweisung von Förderungsmitteln.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens werden die geschaffenen Wohnobjekte nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und seinen Durchführungsbestimmungen zur Nutzung an Interessenten vergeben.

Die von der Bauberechtigten abzuschließenden Mietverträge (Nutzungsverträge) unterliegen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und seiner Durchführungsverord-



nungen. Die Verwaltung der Wohnhausanlage wird von der Bauberechtigten oder dem von dieser bestellten Verwalter durchgeführt werden.

#### **XIV. DARLEHEN**

Die Bauberechtigte darf das Baurecht nur mit Pfandrechten für Darlehen, die für die Errichtung des Bauvorhabens und die weitere Instandhaltung der Baulichkeiten erforderlich sind, belasten. Die Einholung einer Zustimmung der Grundstückseigentümers im Falle der Aufnahme von Darlehen und der Einverleibung von Pfandrechten durch die Bauberechtigte ist nicht erforderlich, sofern die schuldscheingemäße Tilgung dieser Darlehen vor Ende des Baurechtes erfolgt. Für die Aufnahme von Darlehen, deren Laufzeit über die Baurechtszeit hinausreicht, ist die Zustimmung der Baurechtsbestellerin erforderlich.

Sofern jedoch die Aufnahme eines Darlehens für die ordnungsgemäße Instandhaltung der Baulichkeiten gemäß Vertragspunkt XVIII.c)1) erforderlich ist, hat die Grundstückseigentümers die Zustimmung zur Aufnahme des Darlehens in der erforderlichen Höhe zu erteilen, widrigenfalls die Übergabebedingungen gemäß Vertragspunkt XVIII.c)4) entsprechend eingeschränkt werden und Instandsetzungen nur noch nach Maßgabe der vorhandenen Instandhaltungsrücklage möglich sind.

#### **XV. BAURECHTSWOHNUNGSEIGENTUM**

Die Bauberechtigte beabsichtigt, gemeinsam mit der Baurechtsbestellerin (Errichtergemeinschaft) ein Bauwerk zu errichten. In weiterer Folge soll Baurechtswohnungseigentum begründet werden.

Die Grundstückseigentümers und Baurechtsbestellerin erteilt ihre Zustimmung, dass auf der Baurechtsliegenschaft Baurechtswohnungseigentum begründet werden kann.

#### **XVI. VORKAUFRECHT**

Die Bauberechtigte räumt der Grundstückseigentümers und Baurechtsbestellerin für die Dauer dieses Baurechtsvertrages für alle Arten der Veräußerung für dieses Baurecht das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072ff ABGB an der für das Baurecht neu zu eröffnenden Grundbuchseinlage im Grundbuch 20196 Wolfpassing ein und erteilt ihre Zustimmung zur Einverleibung dieses Vorkaufsrechts ob dieser neu zu eröffnenden Baurechtseinlage.

Die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin räumt der Bauberechtigten für die Dauer dieses Baurechtsvertrages für alle Arten der Veräußerung dieser Liegenschaft das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072ff ABGB an der Liegenschaft EZ. 264 KG 20196 Wolfpassing mit dem Grundstück 633/16 ein und erteilt ihre Zustimmung zur Einverleibung dieses Vorkaufsrechts ob dieser Liegenschaft.

Die Vertragsparteien erklären wechselseitig die Vertragsannahme.

## **XVII. VERSICHERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSPFLICHT**

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, für die von ihr zu errichtenden Baulichkeiten (ohne Möblierungen) einen Feuerversicherungsvertrag, einen Leitungswasserschadenversicherungsvertrag, einen Sturmschadenversicherungsvertrag sowie einen Haftpflichtversicherungsvertrag mit jeweils angemessenen Versicherungssummen unter Vermeidung jeglicher Unterdeckung abzuschließen und die Baulichkeiten in gutem Bauzustand und gutem Allgemeinzustand zu erhalten.

Im Versicherungsfall ist die Bauberechtigte verpflichtet, die Baulichkeiten nach Maßgabe der zur Auszahlung gelangenden Versicherungsleistungen wiederherzustellen. Zu diesem Zweck verpflichtet sich die Bauberechtigte, den Feuerversicherungsvertrag zugunsten der Baurechtsbestellerin und Grundstückseigentümerin zu vinkulieren, sofern und solange für Pfandgläubiger eine Vinkulierung nicht vorzunehmen ist. In diesem Fall hat die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin in die subsidiäre Aufhebung der Vinkulierung zu ihren Gunsten einzuwilligen.

## **XVIII. ERLÖSCHEN DES BAURECHTS**

### **a) Zeitablauf**

Das bestellte Baurecht erlischt durch Zeitablauf, somit am 31. Dezember 2079.

### **b) Baurechtswohnungseigentum**

Bei Erlöschen des Baurechts hat die Bauberechtigte das Recht, die Übertragung der Vertragsliegenschaft ins Eigentum zu begehren, wobei an die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin ein Kaufpreis in Höhe eines Drittels des zu diesem Zeitpunkt geltenden Freigrundwertes zu entrichten ist. Der Freigrundwert wird durch zwei Sachverständige aus dem Realitätenfach als Mittelwert des Sachwertes im Vergleichsverfahren ermittelt, wobei ein Sachverständiger von der Grundstückseigentümerin und einer von der Bauberechtigten zu bestellen ist.

Diese Option kann auch von einzelnen Miteigentümern der Baurechtsliegenschaft ausgeübt werden, die damit volles Wohnungseigentum am Gebäude und der baurechtsgebenden Liegenschaft gegen Zahlung eines Anteils, der dem Nutzwert ihrer Wohnung entspricht, erwerben. Die Baurechtsbestellerin verpflichtet sich, der Begründung von Wohnungseigentum im gesetzlichen Mindestfordernis zuzustimmen.

Machen weder die Bauberechtigte noch einzelne Miteigentümer von der Option Gebrauch, so fällt das in diesem Zeitpunkt auf der Vertragsliegenschaft sich befindende Gebäude ohne Kostenersatz an die Grundstückseigentümerin der baurechtsgebenden Liegenschaft.

### **c) Eigentumsübertragung**

#### **1) Übergabe der Baulichkeiten und Anlagen**

Für den Fall, als die im Punkt b) eingeräumte Option von der Bauberechtigten nicht ausgeübt wird, sind nach Erlöschen des Baurechtes die von der Bauberechtigten errichteten Baulichkeiten und Anlagen in einem benützbaren Zustand in das Eigentum der Grundstückseigentümerin zu übergeben. Der Grundstückseigentümerin sind ferner sämtliche mit dem vertragsgegenständlichen Bauvorhaben im Zusammenhang stehenden Bescheide, Pläne, Berechnungen, Urkunden und sonstige Unterlagen im Original bzw. auf Datenträger in lesbarer Form zu übergeben. Die Bauberechtigte ist zur Entfernung des Gebäudes zum Ende des Baurechts nicht verpflichtet.

#### **2) Eintritt in bestehende Miet- und Nutzungsvereinbarungen**

Die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin tritt ab diesem Zeitpunkt in sämtliche von der Bauberechtigten abgeschlossenen, beim Erlöschen des Baurechtes bestehenden Mietverträge und Nutzungsvereinbarungen und in alle sonstigen im Rahmen der vertragsgemäßen Ausübung des bestellten Baurechtes von der Bauberechtigten abgeschlossenen Vereinbarungen an Stelle der Bauberechtigten ein und übernimmt die aus diesen Verträgen sich ergebenden Verpflichtungen in die eigene Verpflichtung, Leistung und Duldung und verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin, die Bauberechtigte im Falle deren Inanspruchnahme aus diesen Verträgen und Vereinbarungen schad- und klaglos zu halten, wenn und soweit die Bauberechtigte mit ihren Vertragspartnern jeweils eine Vorwegzustimmung zum Übergang auf die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin vereinbart hat, sodass durch bloße Anzeige des Erlöschens des Baurechtes an den jeweiligen Vertragspartner die Übertragung erfolgen kann.

Diese Vereinbarungen beziehen sich ausschließlich auf die aus dem Mietrechtsgesetz (MRG) bzw. dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sowie den Förderungsvorschriften resultierenden Vertragsgrundlagen der genannten Mietverträge.

Der Baurechtsvertrag endet mit 31.12.2079. Die über diesen Zeitpunkt hinaus bestehenden mietrechtlichen Verpflichtungen gehen auf die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin über und werden von dieser übernommen.

Die per 31.12.2079 aushaftenden Baukostenbeiträge sind von der Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin als Verbindlichkeit gegenüber dem Mieter zu übernehmen.

Baukostenbeiträge werden nach den derzeit gesetzlichen Regelungen mit 1 % p.a. verwohnt. Baukostenbeiträge stellen eine anteilige Finanzierungsform der Gesamtherstellungskosten dar. Für den Fall als eine Kautions vom Mieter erlegt wird, ist diese Kautions mit zu übertragen.

### **3) Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge**

Bei Erlöschen des Baurechtes verbleibt der Bauberechtigten die nach den Bestimmungen des WGG gebildeten, zum Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechtes bestehenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß § 14d WGG (2012). Im Falle einer Instandhaltungsvorlage im Sinne des WGG ist diese von der Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin bar zu bezahlen, soweit nicht die Übernahme von zum Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechtes offenen Darlehen lt. Abs. c)4) dieses Vertragspunktes erfolgt. Eine Gegenverrechnung von Instandhaltungsvorlagen mit aushaftenden Instandhaltungsdarlehen kann vorgenommen werden. Die Instandhaltungsrückstellung wird entsprechend § 14 WGG (2012) gebildet.

### **4) Übernahme von Darlehen**

Darlehen gemäß Punkt XIV sind von der Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin nur bis zur Höhe der bei ordnungsgemäßer laufender Abstattung im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechtes aushaftenden Restsumme zu übernehmen, und zwar nur insoweit, als diese Darlehen zur Finanzierung von rechtzeitig und ordnungsgemäß vorgenommenen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verbesserungsarbeiten des vertragsgegenständlichen Objektes aufgenommen wurden.

### **5) Übernahme von weiteren Verbindlichkeiten**

Die Bauberechtigte sichert zu, dass zum Zeitpunkt des vertragsmäßigen Erlöschens des Baurechtes (31. Dezember 2079) keine Verbindlichkeiten aus der Errichtung der Baulichkeiten von der Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin zu übernehmen sein werden.

### **6) Zahlungen i.S. des § 9 BauRG**

Von der Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin sind an die Bauberechtigte bei Erlöschen des Baurechtes ansonsten keine weiteren Zahlungen im Sinne des § 9 Abs. 2 Baurechtsgesetz zu leisten.

### **7) Belastungs- und Veräußerungsverbot**

Die Bauberechtigte ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung der Baurechtsbestellerin das aufgrund dieses Baurechtsvertrages eingeräumte Baurecht zu veräußern, wobei die Zustimmung nicht für die (Baurechts-)Eigentumswohnungen gilt. Die Bauberechtigte darf ohne Zustimmung der Baurechtsbestellerin, mit Ausnahme der Sicherstellung öffentlicher oder privater Mittel für die Errichtung und Sanierung der Baulichkeiten und Anlagen [im Umfang gemäß Punkt XIV], das Baurecht nicht belasten.

## **XIX. VERÄUßERUNG DER LIEGENSCHAFT**

Falls die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin vor Erlöschen des bestellten Baurechtes die damit belastete Liegenschaft veräußern sollte oder die Liegenschaft aus welchem Grunde immer in das Eigentum eines Dritten übergehen sollte, hat der Erwerber dieser Liegenschaft das verbücherte Baurecht mit allen Rechten und Pflichten, die sich aus dem zwischen den Vertragsparteien abgeschlossenen Vertrag ergeben, zu übernehmen. Die Rechte der Bauberechtigten dürfen durch eine allfällige Veräußerung der Liegenschaft nicht beschränkt oder beeinträchtigt werden und ist die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin der Bauberechtigten gegenüber zur Klag- und Schadloshaltung verpflichtet.

## **XX. VERÄUßERUNG DES BAURECHTS**

Die Veräußerung des Baurechtes durch die Bauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Die Grundstückseigentümerin hat binnen einer Frist von 90 Tagen, analog zu dem eingeräumten Vorkaufsrecht (§ 1075 ABGB), ab Zustellung der Verständigung über die beabsichtigte Veräußerung des Baurechtes eine Entscheidung zu treffen und hievon die Bauberechtigte zu verständigen.

## **XXI. VORSCHLAGSRECHT**

Bei der Erstvergabe der Wohnungen und bei der zukünftigen Neuvermietung wird

- ❖ der Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin und deren Rechtsnachfolger im Eigentum des Baurechtsgrundstücks für 100 % der Wohneinheiten das Vorschlagsrecht für den/die Mieter eingeräumt und zwar in der Form, dass die Bauberechtigte verpflichtet ist, das Freiwerden einer Wohnung binnen zehn Tagen der Baurechtsbestellerin schriftlich bekanntzugeben, wobei diese sodann berechtigt sind, binnen weiterer 3 Wochen nach Zustellung dieser Verständigung schriftlich der Bauberechtigten einen Mietinteressenten vorzuschlagen. Die Bauberechtigte ist allerdings berechtigt, einen vorgeschlagenen Mietinteressenten in begründeten Fällen abzulehnen und mit einem anderen Mieter den Mietvertrag abzuschließen.

## **XXII. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG**

Die Grundstückseigentümerin erteilt sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages, ohne ihr weiteres Befragen, folgende Eintragungen durchgeführt werden können:

- ❖ im Lastenblatt der EZ. 264 KG 20196 Wolfpassing mit dem Grundstück 633/16 die Einverleibung des Baurechtes für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2079
- ❖ im Grundbuch der KG 20196 Wolfpassing die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2079 und ob dieser die Einverleibung des Baurechtes für Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft (FN 31971t)
- ❖ ob der EZ. 264 KG 20196 Wolfpassing mit dem Grundstück 633/16 die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß §§ 1072ff ABGB gemäß Punkt XVI dieses Vertrages für Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft (FN 31971t).

Die Bauberechtigte erteilt sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages, ohne ihr weiteres Befragen, folgende Eintragungen durchgeführt werden können:

- ❖ ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage des Grundbuches 20196 Wolfpassing die Einverleibung der Reallast der Verpflichtung zur Zahlung eines monatlichen Bauzinses von EUR 467,00 gemäß Punkt X dieses Vertrages

- ❖ ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage des Grundbuches 20196 Wolfpassing die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß §§ 1072ff ABGB gemäß Punkt XVI dieses Vertrages für Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing.

### **XXIII. ANGEMESSENHEIT**

Beide Vertragsteile erklären hiemit ausdrücklich, dass ihnen der Wert des Vertragsgegenstandes und die Angemessenheit des Bauzinses bekannt ist, sie vereinbaren daher die Bestimmungen des § 934 ABGB nicht anzuwenden und erklären unter Hinweis auf die ihnen bekannte Bestimmung des § 935 ABGB hiemit ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten, zu verzichten.

### **XXIV. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNGEN**

#### **1) Grundverkehrsgesetz:**

Die Bauberechtigte erklärt an Eides statt, dass sich der Sitz der Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft in Österreich befindet und sich deren Gesellschaftskapital bzw. Anteile am Vermögen ausschließlich in inländischem Besitz befindet und sohin die Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft keine ausländische Person gemäß § 3 Z 6b NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 ist.

#### **2) Deviseninländereigenschaft:**

Die Bauberechtigte erklärt an Eides Statt, Deviseninländer im Sinne des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1946, BGBl. Nr. 162 über die Devisenbewirtschaftung (Devisengesetz) in der derzeit geltenden Fassung zu sein.

#### **3) Gemeinnützigkeit:**

Die diese Urkunde für die Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft unterfertigenden Organe erklären weiters an Eides Statt, dass die Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft eine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinne der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes in der derzeit geltenden Fassung ist und die Gemeinnützigkeit anerkannt ist.

## **XXV. GERICHTSSTANDSVEREINBARUNG**

Die vertragsschließenden Parteien vereinbaren in allen Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis gemäß § 104 JN das Bezirksgericht Tulln als das für diese Streitigkeiten zuständige Gericht.

## **XXVI. VOLLMACHTSEINRÄUMUNG**

Festgehalten wird, dass dem Urkundenverfasser der Auftrag zur Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Baurechtsvertrages von der Bauberechtigten erteilt wurde. Zwischen dem Vertragserrichter und der Auftraggeberin besteht ein langjähriges Vertrags- und Vertrauensverhältnis. Aus diesen und standesrechtlichen Gründen kann er daher ausschließlich deren Interessen vertreten.

Sämtliche Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen den Vertragserrichter Mag. Franz Müller, Rechtsanwalt, 3470 Kirchberg am Wagram, Georg Ruck Straße 9, für sie Grundbuchsgesuche einzureichen und überhaupt alles vorzukehren und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit dies zur Durchführung des gegenständlichen Vertrages erforderlich ist; Rechtsmittel zu ergreifen und insbesondere auch in beiderseitigem und gleichzeitigem Vollmachtsnamen sämtlicher Vertragsparteien, welche die gemeinsame Vertretung hiermit ausdrücklich genehmigen, zur Durchführung des Vertrages Änderungen und Ergänzungen des Vertragstextes vorzunehmen, insbesondere auch gesonderte Aufsandungserklärungen zu verfassen und in beiderseitigem Vollmachtsnamen der Parteien beglaubigt oder unbeglaubigt zu fertigen.

Ein allfälliger Vollmachts- und Auftragswiderruf kann nur durch beide Vertragsparteien gemeinsam und mit Zustimmung des Bevollmächtigten erfolgen. Um dem erteilten Auftrag vollständig nachkommen zu können, wird die Beauftragung und Bevollmächtigung auch mit Wirkung über den Tod der Vertragsparteien hinaus erteilt.

## **XXVII. ARCHIVUM**

Die Vertragsteile nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass die zur Durchführung des gegenständlichen Rechtsgeschäftes erforderlichen Urkunden im elektronischen Urkundenarchiv der österreichischen Rechtsanwälte (kurz Archivium genannt) gespeichert werden und den Justiz- und Finanzbehörden zugänglich sind.



## **XXVIII. KOSTEN UND GEBÜHREN**

Die Bauberechtigte hat die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Abgaben und Steuern, insbesondere die Grunderwerbsteuer sowie Eintragungsgebühr zu tragen und hält diesbezüglich die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin schad- und klaglos.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung oder Vertretung wie auch einer steuerrechtlichen Beratung und auch die durch das Rechtsgeschäft ausgelösten persönlichen Steuern trägt jeder Vertragsteil selbst. Die Vertragsparteien haben sich über die allfälligen steuerlichen Folgen dieses Rechtsgeschäftes gesondert eingehend informiert.

Die bei Erlöschen des Baurechtes durch Zeitablauf (Beendigung dieses Baurechtsvertrages) entstehenden Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben trägt die Grundstückseigentümerin.

## **XXIX. GRUNDERWERBSTEUER UND EINTRAGUNGSGEBÜHR**

Die aufgrund dieses Vertrages zu entrichtende Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr ist von der Bauberechtigten zu bezahlen. Die Vertragsparteien erteilen dem Urkundenverfasser den einseitig unwiderruflichen Auftrag, die Bemessung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr im Wege der Selbstberechnung durchzuführen. Die Bauberechtigte verpflichtet sich den vom Urkundenverfasser berechneten Betrag fristgerecht auf das bekanntgegebene Konto zur Überweisung zu bringen. Für den Fall als die Bauberechtigte dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist der Urkundenverfasser an seinen Auftrag nicht gebunden.

## **XXX. AUFSICHTSBEHÖRDLICHE GENEHMIGUNG**

Die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin wird umgehend nach Vertragsunterfertigung die erforderliche aufsichtsbehördliche Genehmigung des Baurechtsvertrages durch das Amt der NÖ Landesregierung einholen und den mit der Genehmigungsklausel versehenen Baurechtsvertrag an den Vertragsverfasser übermitteln.

## **XXXI. AUSFERTIGUNGEN**

Diese Vertragsurkunde wird in einer Ausfertigung errichtet. Die Urschrift erhält die Bauberechtigte nach grundbücherlicher Durchführung des gegenständlichen Vertra-

ges. Die Grundstückseigentümerin und Baurechtsbestellerin erhält eine gerichtlich beglaubigte Kopie desselben.

### **XXXII. SCHRIFTFORM**

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von der Schriftform.

### **XXXIII. SALVATORISCHE KLAUSEL**

Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages berührt nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Diesfalls gelten jene Bestimmungen als vereinbart, welche rechtswirksam sind und dem Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen sowie der Absicht der Vertragsparteien am nächsten kommen. Gleiches gilt im Fall einer Lücke.

Zeiselmauer, am

---

Bürgermeister

Gemeinderat

Genehmigt in der Gemeinderatsitzung am .....

---

Gemeinderat

Gemeinderat

Krems, am

---

(Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft [FN31971t]  
vertreten durch den mit beglaubigter Vollmacht ausgewiesenen Vertreter Mag. Franz Müller, geb. 29.08.1970)