

3 173 / 07
Grunderwerbsteuer selbstberechnet am 06.11.2007
zu Erfassungsnummer 10-256.660/2007

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen dem

Chorherrenstift Klosterneuburg
3400 Klosterneuburg, Stiftsplatz 1
im Folgenden kurz „**Baurechtsgeber**“ genannt,

einerseits und der

„**Wohnen im Grünen**“ **Bauträger GmbH**,
FN 206197 g, Landesgericht Korneuburg
3400 Klosterneuburg, Aufeldgasse 62
im Folgenden kurz „**Bauberechtigte**“ genannt,

andererseits

wie folgt:

I.

Das Chorherrenstift Klosterneuburg ist der Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 5929 in der Katastralgemeinde 01704 Klosterneuburg des Grundbuches Klosterneuburg bestehend aus den Grundstücken

GST-NR 341	Baufl.(begrünt)	EZ 5929 im Ausmaß von 441 m ²
GST-NR 2232/1	Baufl.(Gebäude), Baufl.(begrünt)	EZ 5929 im Ausmaß von 566 m ²

mit der Anschrift 3400 Klosterneuburg, Burgstraße 3, intern bezeichnet mit K.B.: 30-0964 .

II.

Das Chorherrenstift Klosterneuburg bestellt als Baurechtsgeber für die „Wohnen im Grünen“ Bauträger GmbH als Bauberechtigte an den im Punkt I. angeführten Grundstücken GST-NR 341 Baufl.(begrünt) und GST-NR 2232/1

Baufl.(Gebäude), Baufl.(begrünt) ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit vom 1.Oktober 2007 auf die Dauer von 100 Jahren, das ist bis zum 30. September 2107, welches von der Bauberechtigten angenommen wird.

III.

Die Bauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf der Baurechtsliegenschaft Baurechtswohnungseigentumsobjekte, Wohnungen, samt allfälliger Nebengebäude und sonstiger zum Bewohnen der Objekte erforderlicher Einrichtungen und Einbauten zu errichten sowie diese Bauwerke für die Dauer des gegenständlichen Vertrages in gutem und ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten. Ebenso ist die Bauberechtigte verpflichtet, Eigentum an den allenfalls auf den Grundstücken bestehenden Baulichkeiten zu erwerben. Falls die Bauberechtigte diese Baulichkeiten für das von ihm geplante Vorhaben nicht verwenden kann oder will, ist der Baurechtsgeber der Bauberechtigten nicht verpflichtet, dieser einen Ersatz für die von ihr getätigten Aufwendungen oder Schadenersatz zu leisten. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, den Baurechtsgeber im Zusammenhang mit der Bauführung schad- und klaglos zu halten. Der Bauberechtigte ist weiters berechtigt, die auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Objekte in Form von Baurechtswohnungseigentum an Wohnungseigentumserber zu veräußern.

Zur Erreichung des vorgenannten Zweckes ist die Bauberechtigte vorbehaltlich der allenfalls erforderlichen Bewilligungen von Behörden berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück befindliche Baulichkeiten und Bäume oder sonstige Pflanzen zu entfernen.

Der Baurechtsgeber leistet der Bauberechtigten weder Gewähr noch übernimmt er irgendeine Haftung für eine besondere oder eine gewöhnlich vorausgesetzte Beschaffenheit und Eignung oder für ein bestimmtes oder gewöhnlich vorausgesetztes Ausmaß oder Erträgnis oder eine bestimmte oder gewöhnlich vorausgesetzte Verwend- und Verbaubarkeit des Vertragsgegenstandes. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben oder einer Bauplatzschaffung einhergehenden Kosten (insbesondere Grundankauf zur Erfüllung von Abtretungsverpflichtungen, Parzellierungskosten, etc.), Kosten für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz, sowie die Kosten der Herstellung der Zuleitung zur Bestandfläche sowie sämtliche Anliegerleistungen unverzüglich nach Aufforderung auch ungeachtet einer Bauführung oder Bauplatzschaffung zu ersetzen.

Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass die gegenständliche Liegenschaft von einem Vormann genutzt wurde und erklärt, dass sie sich über die Lage von

möglichen Einbauten, wie Kanal, Strom, Wasser und dgl. informiert hat. Weiters übernimmt die Bauberechtigte die Haftung für diese Einbauten.

Die Bauberechtigte übernimmt jedwede Haftung für Schäden an Personen und Sachen, die durch auf der Bestandfläche befindliche Bäume entstehen. Es obliegt ihr daher die Pflege dieser Bäume sowie der allenfalls erforderliche Schnitt oder die Schlägerung auf ihre Kosten.

Der Bauberechtigten obliegen sämtliche gesetzlichen Verpflichtungen hinsichtlich des Baumbestandes und verpflichtet sie sich, den Liegenschaftseigentümer schad- und klaglos zu halten.

Der Bauberechtigten ist es ausdrücklich untersagt, Sonderabfall im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes auf dem Bestandgrund abzulagern. Derartiger Sonderabfall ist rechtzeitig oder so schadlos zu beseitigen, dass weder durch das Sammeln noch durch das Beseitigen desselben Allgemeingefahren wie Gesundheitsgefährdung, Gefahren für Tiere, Pflanzen und die Umwelt etc. verursacht werden. Die Bauberechtigte haftet für alle Nachteile, die sich aus der Verletzung dieser Bestimmung ergeben und verpflichtet sich, den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten. Die Bauberechtigte übernimmt im Hinblick auf die gegenständliche Liegenschaft die Entsorgung von Kontaminationen, die Entsorgungskosten und sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Entsorgung. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, alle im Zusammenhang mit der Entsorgung mit Kontaminationen erforderlichen Maßnahmen zu treffen und den Liegenschaftseigentümer schad- und klaglos zu halten.

Der Bauberechtigten ist es untersagt, den Boden des Baurechtsgrundes mit Kontaminationen, egal welcher Art, zu verunreinigen.

Der Bauberechtigten ist es auf der Baurechtsliegenschaft untersagt, Vorgänge zu begünstigen oder zu ermöglichen, die dem Rotlichtmilieu auch nur tendenziell zuzuordnen sind und darüber hinaus Tätigkeiten auszuüben, deren gesamtes Erscheinungsbild Tendenzen aufweist, die mit den Intentionen und Werten des Baurechtsgebers nicht gänzlich in Einklang zu bringen sind.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauwerke und Gebäude in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, erforderlichenfalls auf ihre Kosten in einen derartigen Zustand zu versetzen und gegebenenfalls zu erneuern. Weiters verpflichtet sich die Bauberechtigte zur ordnungsgemäßen Einzäunung der gegenständlichen Fläche. Die Bauberechtigte verpflichtet sich im Hinblick auf den Baurechtsgegenstand zur Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen, die sonst den Eigentümer einer Liegenschaft treffen und hält den Baurechtsgeber in diesem Umfang schad- und klaglos. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, im Falle einer Parzellierung des Baurechtsgegenstandes

und einer damit allenfalls im Zusammenhang stehenden Teilung, Verkleinerung oder Vergrößerung der Baurechtsliegenschaft zuzustimmen.

Es obliegt ihr ferner, die außerhalb des in einem solchen Fall zu schaffenden Bauplatzes gelegenen Restflächen der Baurechtsliegenschaft über Aufforderung innerhalb angemessener Frist an den Baurechtsgeber geräumt von Fahrnissen und Gebäuden in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben. Weiters verpflichtet sich die Bauberechtigte zur Übergabe jener Flächen, die im Laufe der Zeit die Widmung Verkehrsfläche oder eine gleichartige Widmung aufweisen. Weiters verpflichtet sich die Bauberechtigte eine entsprechende Parzellierung, die die so veränderte Baurechtsfläche berücksichtigt, auf ihre Kosten unverzüglich über Aufforderung vorzunehmen.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, den an die Baurechtsfläche angrenzenden Straßenrand bzw. Gehsteig auf ihre Kosten und Verantwortung entsprechend allen sich aus den allgemeinen Rechtsvorschriften und den besonderen straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verkehrssicherungspflichten zu reinigen, von Schnee zu säubern und bei Schnee und Glatteis zu bestreuen und den Baurechtsgeber schad- und klagslos zu halten.

Die Bauberechtigte ist berechtigt, die Baurechtsliegenschaft in jenem Umfang pfandrechtlich zu belasten, in welchem dies zur Finanzierung des Wohnhausprojektes notwendig ist, und die auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Wohnungen in Form von Baurechtswohnungseigentum an Wohnungseigentumserber zu veräußern. Die Baurechtswohnungseigentümer sind ihrerseits berechtigt ihre Anteile an der Baurechtsliegenschaft in jenem Umfang pfandrechtlich zu belasten, in welchem dies zur Finanzierung des Ankaufes ihres Wohnungseigentumsobjektes notwendig ist, und ihre Anteile an der Baurechtsliegenschaft in Form von Baurechtswohnungseigentum weiter zu veräußern.

Vor einer Veräußerung des Baurechtes ist jedoch die Zustimmung des Baurechtsgebers hiezu einzuholen. Dabei ist dem Baurechtsgeber der Text des jeweiligen Kaufvertrages zu übermitteln. Der Baurechtsgeber ist seinerseits verpflichtet, diese Zustimmung zu erteilen, sofern nicht wesentliche, konkret zu nennende Gründe gegen den Erwerber sprechen. Vor Abschluss des jeweiligen mit den Wohnungseigentumsberbern zu errichtenden Kaufvertrages ist diesen der gegenständlichen Baurechtsvertrag nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, eine allfällige Vermietung des auf der Baurechtsliegenschaft befindlichen Gebäudes oder von Teilen hievon zumindest zu Marktpreisen vorzunehmen und dem jeweiligen Mieter vor Abschluss des Mietvertrages den gegenständlichen Baurechtsvertrag nachweislich zur Kenntnis zu bringen. Die Bauberechtigte ist weiters verpflichtet, dem Baurechtsgeber jeden

die Baurechtsliegenschaft betreffenden Mietvertrag vollständig und unverzüglich zu übermitteln.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die vertragsgegenständlichen Anlagen samt Gebäuden während der gesamten Dauer dieses Vertrages angemessen gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschaden zu versichern sowie eine die entsprechenden Risiken absichernde Haftpflichtversicherung abzuschließen. Im Schadensfall sind Versicherungsleistungen ausnahmslos zur Wiedererrichtung bzw. zur Wiederherstellung der betroffenen Baulichkeiten zu verwenden.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich weiters sämtliche rechtliche Bestimmungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnhausanlage zu beachten und einzuhalten und die dafür erforderlichen Genehmigungen zu deren Errichtung auf eigene Kosten einzuholen.

Der Bauberechtigten ist es gestattet, die zur Errichtung der Wohnhausanlage erforderlichen Rodungen von Bäumen und sonstigen Pflanzen nach Vorliegen allfälliger Bewilligungen durchzuführen; ebenso ist es der Bauberechtigten gestattet, den Kelleraushub durchzuführen und das dabei anfallende Material entweder auf der Liegenschaft in Entsprechung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuplanieren oder aber dieses zu verführen. Ebenso ist es der Bauberechtigten gestattet, die Wohnhausanlage an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telefon und – in eventu - Telekommunikationsunternehmen anzuschließen und die erforderlichen Ein- und Aufbauten (Wasserleitungen, Gasleitungen etc.) durchzuführen.

IV.

Als jährlicher Baurechtszins wird der Betrag von € 12.720,- (in Worten: Euro zwölftausendsiebenhundertzwanzig) zuzüglich aller jeweils auf den Bestandgrund entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben sowie der Spesen vereinbart, zahlbar in zwei Teilbeträgen jeweils am 01. Jänner und 01. Juli eines jeden Kalenderjahres im Vorhinein. Zu dem zu bezahlenden Bauzins ist jeweils die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu entrichten. Der Bauzins wird ab dem zweiten Halbjahr 2008 zum 01. Juli 2008 fällig. Der Baurechtszins ist von der Bauberechtigten zum jeweiligen Fälligkeitstag auf das vom Baurechtsgeber bekanntgegebene Konto zu entrichten.

Der vereinbarte Bauzins wird nach dem von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der an dessen Stelle tritt bzw. dem VPI 2000 am meisten entspricht.

Der Bauzins wird derart wertgesichert, dass er sich im selben prozentmäßigen Ausmaß erhöht oder vermindert, in welchem sich die Indexzahl des Verbraucherpreisindex – Basis 2000 der Statistik Austria gegenüber der Indexzahl für den Monat Oktober 2007 ändert. Für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Jänner sind die für August des jeweiligen Vorjahres verlautbarten Indexzahlen, für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Juli sind die für Februar des jeweiligen laufenden Jahres verlautbarten Indexzahlen heranzuziehen. Schwankungen der Indexzahlungen nach oben oder unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bietet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtungen der Bauberechtigten räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses im wertgesicherten Ausmaß gemäß diesem Vertragspunkt zugunsten des Baurechtsgebers im 1. Rang ein, wobei die damit begründete dingliche Haftung der belasteten Baurechtseinlage neben der obligatorischen Verpflichtung die Bauberechtigte aufgrund dieses Baurechtsvertrages trifft.

V.

Der Baurechtsgeber erklärt sich damit einverstanden, dass die Bauberechtigte die Strukturierung der Wohnhausanlage vorbehalten bleibt und ist der Baurechtsgeber insbesondere damit einverstanden, dass die Bauberechtigte die Rechte aus diesem Vertrag, gleich in welcher Form immer, an Dritte zur Begründung von Baurechtswohnungseigentum gemäß § 6a BauRG an den einzelnen Baurechtswohnungseigentumsobjekten überträgt. Nach Begründung von Baurechtswohnungseigentum steht den Baurechtswohnungseigentümern das Weitergaberecht an ihren Wohnungseigentumsobjekt an Dritte zu; allerdings haben die Baurechtswohnungseigentümer vorweg die Zustimmung des Baurechtsgebers einzuholen. Der Baurechtsgeber hat die Zustimmung zur Weiterveräußerung zu erteilen, wenn die Weitergabe an einen zumutbaren Erwerber erfolgt. Diese Einschränkung gilt für alle Übertragungsarten. Im Falle einer solchen Weiterveräußerung eines der Baurechtswohnungseigentumsobjekte durch einen Baurechtswohnungseigentümer steht der Baurechtsbestellerin kein Recht auf Erhöhung des Bauzinses und auch kein Anteil am Veräußerungserlös zu.

Dem Chorherrenstift Klosterneuburg ist daher bekannt, dass die Bauberechtigte Baurechtswohnungseigentum auf der Baurechtsliegenschaft begründen wird und daher das Baurecht zur Gänze in verschiedenen Teilen auf derzeit noch nicht bekannte Dritte überträgt.

VI.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche aus diesem Vertrag erfließenden Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden. Die Haftung der Bauberechtigten besteht ungeachtet einer Rechtsnachfolge mit Pflichtenüberbindung für jene Ansprüche die entweder vor der Rechtsnachfolge entstanden sind oder deren anspruchsbegründende Tatsachen zumindest teilweise vor der Rechtsnachfolge entstanden sind. Besteht keine Einigkeit zwischen Baurechtsgeber und Bauberechtigten über den Zeitpunkt des Entstehens der Ansprüche bzw. der anspruchsbegründenden Tatsachen, obliegt der Bauberechtigten der Beweis, dass diese in einem für sie haftungsfreien Zeitraum entstanden sind. Legt die Bauberechtigte diesen nicht, trifft sie die Haftung.

VII.

Zwischen den Parteien wird vereinbart, dass der Baurechtsgeber zur sofortigen Auflösung des gegenständlichen Vertrages berechtigt ist, wenn der Bauzins für zwei aufeinanderfolgende Jahre – im gegenständlichen Fall 4 (vier) Halbjahresbeträge – nicht bezahlt wird.

VIII.

Das Chorherrenstift Klosterneuburg erteilt hiemit seine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres, jedoch unter gleichzeitiger Einverleibung der Reallast für den Baurechtszins im ersten Rang, das Baurecht für die Zeit bis 30. September 2107 im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 5929 Grundbuch 01704 Klosterneuburg einverleibt wird und ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage unter gleichzeitiger Einverleibung der Reallast für den Bauzins im ersten Rang die Einverleibung des Baurechtes für die „Wohnen im Grünen“ Bauträger GmbH einverleibt wird.

IX.

Die Bauberechtigte, die „Wohnen im Grünen“ Bauträger GmbH, erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatt die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des Baurechtszinses im Betrag von jährlich € 12.720,- gemäß Punkt IV. dieses Vertrages für das Chorherrenstift Klosterneuburg einverleibt wird.

X.

Bei Erlöschen des Baurechtes fallen nach Wahl des Baurechtsgebers die auf der Baurechtsliegenschaft bestehenden Baulichkeiten entweder entschädigungslos in das Eigentum des Baurechtsgebers oder sind über Wunsch des Baurechtsgebers zu entfernen. Jedenfalls ist die Baurechtsliegenschaft nach Erlöschen des Baurechtes bestandfrei sowie frei von wie immer gearteten Rechten Dritter zu übergeben. Der Baurechtsgeber erklärt jedoch seine grundsätzliche Bereitschaft nach Ablauf des Baurechtes mit dem Baurechtsnehmern einen weiteren Baurechtsvertrag abzuschließen.

XI.

Beide Vertragsteile erklären durch ihre unterfertigten Organe an Eides Statt, dass an ihnen juristischen Personen je mit dem Sitz in Österreich Ausländer oder ausländisches Vermögen mehrheitlich nicht beteiligt sind.

XII.

Beide Vertragsteile erklären, den Wert von Leistungen und Gegenleistungen zu kennen und diesen für angemessen zu halten. Auf eine Anfechtung dieses Vertrages, aus welchem Grund auch immer, insbesondere wegen Irrtums, wird verzichtet.

XIII.

Nebenabreden – auch mündlicher Art – zu diesem Vertrag bestehen nicht.

Abänderungen und Zusätze zu diesem Vertrag und sonstige Vereinbarungen bedürften der Schriftform. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag an ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

XIV.

Die mit der Errichtung, Verbücherung und Schaffung der Voraussetzungen für die Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt die Bauberechtigte allein.

XV.

Dieser Vertrag wird in dreifacher Ausfertigung errichtet, wovon jeder Vertragsteil und das Finanzamt je eine Ausfertigung erhalten.

XVI.

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit hinsichtlich des Baurechtsgebers der Genehmigung durch das Erzbischöfliche Ordinariat in Wien.

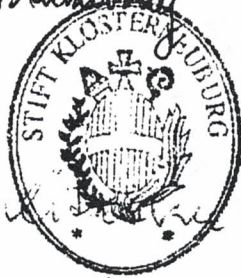
Klosterneuburg, am 12. SEP. 2007

Klosterneuburg, am 29. August 2007

Chorherrenstift Klosterneuburg

„Wohnen im Grünen“
Bauträger GmbH

+ Benhard H. Bachauer
Propst



Benno G. ...
Klosterneuburg
Kapitel

Gebühr in der Höhe von Euro 13,20 entrichtet
Öff. Notar Dr. Ernst May, Klosterneuburg

BRZ 1112/2007

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn Ingenieur Christian CZERNY, geboren am 26. (sechszwanzigsten) September 1957 (eintausendneuhundertsiebenundfünfzig), als Geschäftsführer für die „Wohnen im Grünen“ Bauträger GmbH, in 3400 Klosterneuburg, Aufeldgasse 62, wird bestätigt. -----

Gemäß § 89 a der Notariatsordnung bestätige ich aufgrund heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des Landes- als Handelsgerichtes Korneuburg (FN 206197 g) die selbständige Vertretungsberechtigung der Vorgenannten Person in der angeführten Funktion für obgenannte Gesellschaft. -----

Klosterneuburg, am neunundzwanzigsten August zweitausendsieben-(29.08.2007)---



Dr. Ernst May
als Geschäftsführer
29.08.2007



Gebühr gem. § 14 TP 13 GebG
in Höhe von EUR 13,20 entrichtet
Dr. Walter ZIMMERMANN,
öff. Notar, Klosterneuburg

B.R.Zl.: 877/2007

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften der Vertreter des Stiftes Klosterneuburg, 3400 Klosterneuburg, Stiftsplatz 1, -----
a) des hochwürdigsten Herrn Propst **Bernhard H. Backovsky**, und -----
b) des hochwürdigen Herrn Stiftsdechant **Benno G. Anderlitschka**. ----
Klosterneuburg, am 12.9.2007 (zwölften September zweitausendsieben). -----



[Handwritten signature]
öffentl. Notar

Zl. *40-1107*

Das Erzbischöfliche Ordinariat Wien bestätigt hiemit, dass gemäß Zusatzprotokoll zu Artikel XIII § 2 des Konkordates vom 5. 6. 1933, BGBl. II Nummer 2/1934, gegen die bürgerliche Eintragung dieses Vertrages kirchlicherseits kein Anstand obwaltet, und dass ~~der~~ die unterzeichnete/n Vertreter/in *des* *Abtes des Stiftes Klosterneuburg* ----- zum Abschluss dieses Rechtsgeschäftes berufen war/en.

Wien, *15. Sep 2007*

F. W. ...



BG 017/TZ 3473/2007

