

Baurechtsvertrag

Baurechtsvertrag

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen:

Grünlandweg 20–22 ProjektgmbH, FN...
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 2A
in Folge „Baurechtgeberin“ genannt

und

Herr Dr. Manfred Schneider, geb ...
wohnhaft in ...
in Folge „Bauberechtigter“ genannt

wie folgt:

1. Vertragsgegenstand

1.1 Die Baurechtgeberin ist Eigentümerin folgender Liegenschaften:

KATASTRALGEMEINDE 16111 Guntramsdorf
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 553

Letzte TZ 5466/2018

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl II, 143/2012 am 07.05.2012

A1

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
872/2	Gärten (10)	(*1490) Änderung in Vorbereitung	Grünlandweg 20–22

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten (10): Gärten (Gärten)

A2

1 a 5572/1992 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 872/1 aus EZ 571, Einbeziehung in Gst 872/2

2 a 5572/1992 Zuschreibung Gst 924/4 926/2 aus EZ 705

3 a 5572/1992 Einbeziehung Gst 872/3 924/4 926/2 in 872/2

4 a 5572/1992 Bauplatz (auf) Gst 872/2 (Bauplatz A)

B

5 ANTEIL: 1/1

Grünlandweg 20–22 ProjektgmbH (FN ...)

ADR: Hietzinger Hauptstraße 2A

a 23640/2012 IM RANG 23278/2012 Kaufvertrag 2012-10-01 Eigentumsrecht

C

KATASTRALGEMEINDE 16111 Guntramsdorf
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 311

Letzte TZ 5466/2018

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl II, 143/2012 am 07.05.2012

A1

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
872/2	Gärten (10)	(*1376) Änderung in Vorbereitung	Grünlandweg 20–22
873/3	Gärten (10)	199	
	GESAMTFLÄCHE	(1575) Änderung in Vorbereitung	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten (10): Gärten (Gärten)

A2

4 a 2375/1998 Bauplatz (auf) Gst 873/2

B

9 ANTEIL: 1/1

Grünlandweg 20-22 ProjektgmbH (FN ...)

ADR: Hietzinger Hauptstraße 2A

a 23640/2012 IM RANG 23278/2012 Kaufvertrag 2012-10-01 Eigentumsrecht

C

1.2 Diesem Baurechtsvertrag liegt der Teilungsplan des Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen Dipl.-Ing. Dr. techn. ..., vom ... zu GZ ... zugrunde aufgrund dessen

1.2.1 das Grundstück 872/2, inliegend der EZ 553 Grundbuch 16111 Guntramsdorf in das Grundstück 872/4 im Ausmaß von 815 m² und das verbleibende Grundstück 872/2 im Ausmaß von 675 m² unterteilt und in Folge das mit 2 bezeichnete Grundstück 872/4 lastenfrei abgeschrieben und der Liegenschaft EZ 311 Grundbuch 16111 Guntramsdorf zugeschrieben wird sowie

1.2.2 das Grundstück 873/2, inliegend der EZ 311 Grundbuch 16111 Guntramsdorf in das Grundstück 873/4 im Ausmaß von 839 m² und das verbleibende Grundstück 873/2 im Ausmaß von 537 m² unterteilt und in Folge das mit 4 bezeichnete Grundstück 873/4 lastenfrei abgeschrieben und der Liegenschaft EZ 553 Grundbuch 16111 Guntramsdorf zugeschrieben wird.

1.3 Nach Durchführung des zitierten Teilungsplans besteht die Liegenschaft

1.3.1 EZ 553 Grundbuch 16111 Guntramsdorf aus dem Grundstück 872/2 im Ausmaß von 675 m² und dem 873/4 im Ausmaß von 839 m² (Bauplatz A) und

1.3.2 EZ 311 Grundbuch 16111 Guntramsdorf aus dem Grundstück 873/2 im Ausmaß von 537 m² und dem 872/4 im Ausmaß von 815 m².

1.4 Der beiliegende Teilungsplan ist integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

2. Einräumung des Baurechts

2.1 Die Baurechtgeberin bestellt hiermit zugunsten des Bauberechtigten an der Liegenschaft EZ 553 Grundbuch 16111 Guntramsdorf mit dem Grundstück 872/2 im katastralen Ausmaß von 675 m² und dem Grundstück 873/4 im katastralen Ausmaß von 839 m² ein Baurecht gemäß dem Gesetz vom 26. April 1912, RGBl Nr 86/1912, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 25. April 1990, BGBl Nr 258/1990, für die Zeit vom 1. Jänner 2019 bis 31. Dezember 2118.

2.2 Der Bauberechtigte nimmt dieses Baurecht an.

3. Bauzins, Wertsicherung

3.1 Der Bauberechtigte hat für die Benützung des Baurechtsgrundes einen jährlichen Bauzins in Höhe von EUR 2.000,- netto, der am 5. Jänner eines jeden Jahres im Voraus für das gesamte Kalenderjahr zu leisten ist, zu bezahlen.

3.2 Zur Sicherstellung seiner Zahlungsverpflichtung räumt der Bauberechtigte für sich und seine Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses von EUR 2.000,- netto zu Gunsten der Baurechtgeberin ein. Die Baurechtgeberin nimmt diese Rechtseinräumung an.

3.3 Die Vertragsteile kommen überein, den in diesem Vertrag festgelegten Bauzins mit dem von der Statistik Austria monatlich verlautbartem Index der Verbraucherpreise 2015, oder mit einem an seiner Stelle tretenden Index, zur Basis jenes Monats, in dem der Vertragsabschluss erfolgte, derart Wert zu sichern, dass ein Steigen oder Fallen des bezogenen Index ein gleiches verhältnismäßiges Steigen oder Fallen der Entgelte zur Folge hat. Schwankungen bis einschließlich 5 % auf oder ab bleiben unberücksichtigt. Bei erstmaligem Überschreiten ist die gesamte Änderung zu berücksichtigen; der neu berechnete Betrag ergibt die Berechnungsgrundlage für weitere Veränderungen.

4. Bebauung, Baupläne, Bauwerke, Vermietung

4.1 Die Baupläne für die Errichtung, Änderung, Ergänzung und Wiederherstellung der Bauwerke und sonstiger Anlagen sowie allfällige Änderungen durch die Bauberechtigten bedürfen der Genehmigung durch die Baurechtgeberin.

4.2 Die Bauwerke und sonstigen Anlagen dürfen ohne Zustimmung der Baurechtgeberin weder wesentlich verändert noch ganz oder teilweise abgebrochen werden.

4.3 Der Zeitpunkt der Bebauung liegt im Ermessen des Bauberechtigten.

4.4 Die Baurechtgeberin übernimmt keine Haftung für eine bestimmte Bebaubarkeit, Flächenausnutzung etc.

5. Erhaltung und Versicherungen

5.1 Der Bauberechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk stets in einem guten baulichen Zustand zu erhalten und es während der Dauer des Vertragsverhältnisses bei einer zum Geschäftsbetrieb in Österreich zugelassenen Versicherungsanstalt gegen Brandschaden derart versichert zu halten, dass die Versicherungssumme, deren Höhe im Einvernehmen mit der Baurechtgeberin festzusetzen ist, nur mit deren Zustimmung ausgefolgt werden darf.

5.2 Die Versicherung hat sich auf alle verbrennbaren oder der Beschädigung bei einem Brand ausgesetzten Bestandteile des Bauwerks zu erstrecken.

5.3 Eine Kopie des Versicherungsvertrages ist der Baurechtgeberin sofort nach seinem Abschluss vorzulegen, Prämienquittungen jedoch nur über Verlangen der Baurechtgeberin.

6. Abgaben, Aufschließungskosten

- 6.1 Der Bauberechtigte hat alle öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Abgaben, Lasten und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer treffen, während der Dauer des Vertragsverhältnisses zu tragen und die Grundeigentümerin schad- und klaglos zu halten.
- 6.2 Der Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche Anschlussgebühren und eine allenfalls noch anfallende Ergänzungsabgabe betreffend die vertragsgegenständliche Liegenschaft fristgerecht zu bezahlen.

7. Haftung

- 7.1 Der Bauberechtigte erklärt hiermit ausdrücklich, dass er die Lage und Beschaffenheit des in Punkt 1 festgelegten Baurechtsareals genau kennt und daher aus diesem Titel gegenüber der Baurechtsgeberin keine wie immer gearteten Schadenersatz- oder Gewährleistungsansprüche geltend macht.
- 7.2 Der Bauberechtigte haftet für das Baugrundstück nach den Bestimmungen des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches wie ein Grundeigentümer. Der Bauberechtigte ist daher verpflichtet, die Baurechtsgeberin aus allen diesbezüglich allenfalls entstehenden Ansprüchen dritter Personen jeweils schad- und klaglos zu halten.

8. Gewährleistung

- 8.1 Die Baurechtsgeberin haftet weder für einen bestimmten Bodenzustand, Nutzbarkeit noch für eine besondere Eigenschaft oder Verwendbarkeit oder einen bestimmten Ertrag der Baurechtsfläche, sondern ausschließlich dafür, dass diese frei von Geldlasten in den Besitz des Bauberechtigten übergeht.
- 8.2 Die Baurechtsgeberin leistet Gewähr dafür, dass die Baurechtsfläche frei von Rechten Dritter ist und dass ihr keine Gründe bekannt sind, die eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung im Sinn des Vertragszweckes ausschließen oder erheblich erschweren; weiters leistet die Baurechtsgeberin Gewähr dafür, dass die Baurechtsfläche frei von umweltgefährdenden Stoffen wie Sonderabfällen oder Altlasten ist. Sofern kontaminiertes Erdreich festgestellt werden sollte, ist die Baurechtsgeberin sofort beizuziehen und hat diese die Kosten, die ausschließlich die Entsorgung betreffen, zu tragen, sowie den Bauberechtigten diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.
- 8.3 Die Baurechtsgeberin steht weiters dafür ein, dass auf dem obgenannten Grundbuchskörper und der Baurechtsfläche dem einzuverleibenden Baurecht keinerlei Pfand- oder andere Belastungsrechte, die auf Geldzahlungen gerichtet sind, oder dem Zweck des Baurechtes entgegenstehen, im Rang vorangehen werden, und verpflichtet sich, sämtlich die bücherliche Einverleibung des Baurechtes im Sinne des Baurechtsgesetzes allenfalls hinderlichen Eintragungen umgehend auf ihre Kosten löschen zu lassen.
- 8.4 Festgehalten wird, dass der Bauberechtigte die Baurechtsfläche besichtigt hat und im Detail kennt.

9. Nichtzahlung Bauzins

- 9.1 Die Baurechtsgeberin kann diesen Vertrag unter Setzung einer sechswöchigen Nachfrist mit eingeschriebenem Brief kündigen, wenn der Bauberechtigte mit der Zahlung des Baurechtszinses in zwei aufeinanderfolgenden Jahren in Verzug ist.
- 9.2 Die Vertragsparteien vereinbaren 5 % Verzugszinsen pa.

10. Entschädigung

- 10.1 Die Entschädigung, die im Falle des Erlöschens des Baurechts durch Zeitablauf von der Grundeigentümerin zu bezahlen ist, beträgt ein Viertel des zu diesem Zeitpunkt noch vorhandenen Bauwertes der mit Zustimmung der Grundeigentümerin errichteten Bauwerke. Der Bauwert ist lediglich nach dem bautechnischen Befund, ohne Berücksichtigung des Ertragswertes zu ermitteln. Der Schätzwert ist durch einen allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu ermitteln, der von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestimmen ist. Können sie sich über dessen Person nicht einigen, wird der Sachverständige vom Bezirksgericht Mödling bestellt. Die Entschädigung ist zunächst zur Befriedigung der Pfandgläubiger und sonstiger dinglich Berechtigter sowie zur Bezahlung rückständiger Steuern, Abgaben und anderer öffentlicher Lasten zu verwenden. Der verbleibende Restbetrag wird dem Bauberechtigten ausbezahlt, sobald das Baurecht im Grundbuch gelöscht worden ist.
- 10.2 Im Fall eines vorzeitigen Erlöschens des Baurechts wird die von der Grundeigentümerin zu bezahlende

Entschädigung wie folgt bestimmt:

- 10.2.1 Die Grundeigentümerin hat dem Bauberechtigten sämtliche bis zu diesem Zeitpunkt für die Errichtung und Erhaltung des Bauwerkes nachweisbar aufgewendeten Beträge, stammend aus öffentlichen oder privaten Kreditmitteln, welche auf der Baurechtsliegenschaft grundbücherlich sichergestellt sind oder auch außerbücherlich auf ihr lasten, abzüglich der fälligen Rückzahlungsbeträge zu ersetzen, jedoch nur insoweit, als diese im vollen Betrag der Sicherstellung für den Bau verwendet wurden.
- 10.2.2 Die Grundeigentümerin ersetzt darüber hinaus dem Bauberechtigten allfällige aus Eigenmitteln stammenden Beträge, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauwerkes nachweisbar aufgewendet wurden und einen notwendigen bzw nützlichen Aufwand darstellen.
- 10.2.3 Sofern der Zeitwert des Gebäudewertes darunterliegt, ist nur der Gebäudewert zu ersetzen. Punkt 10.1 gilt sinngemäß.
- 10.2.4 Bei Erlöschen des Baurechts ist Zug um Zug zu entschädigen. Die Grundeigentümerin kann nach eigenem Ermessen die zu diesem Zeitpunkt gemäß Punkt 10.2 offenen Schuldverhältnisse übernehmen bzw die Baurechtgeberin den Bauberechtigten, soweit und solange für einzelne Forderungen oder Verbindlichkeiten, für welche trotz Erlöschen des Baurechts eine weitere persönliche Haftung des Bauberechtigten besteht, vollkommen schad- und klaglos halten, jedoch nur insoweit, als es sich um notwendige oder nützliche Aufwendungen am Bau und an dieser Liegenschaft handelt.
- 10.2.5 Der Bauberechtigte ist verpflichtet, die zum Erlöschen des Baurechts erforderlichen Erklärungen und Unterschriften abzugeben. Allfällige mit dem Erlöschen des Baurechts verbundene Kosten, Gebühren und Abgaben trägt der Bauberechtigte.

11. Einverleibungserklärung

- 11.1 Die Baurechtgeberin erteilt somit die ausdrückliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrages im Grundbuch der KG 16111 Guntramsdorf
 - 11.1.1 ob der Liegenschaft EZ 553 im Lastenblatt die Bestellung des Baurechts für die Zeit vom 1. Jänner 2019 bis 31. Dezember 2118 einverleibt und
 - 11.1.2 eine neue Baurechtseinlage für die Zeit vom 1. Jänner 2019 bis 31. Dezember 2118 eröffnet und ob dieser das Baurecht für Dr. Manfred Schneider, geb ... einverleibt wird;
 - 11.1.3 Dr. Manfred Schneider, geb ... erteilt seine ausdrückliche Zustimmung, dass ob der neuen Baurechtseinlage der KG 16111 Guntramsdorf im Lastenblatt die Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen Bauzinses gem Pkt 3. dieses Vertrages als Reallast für die Baurechtgeberin einverleibt werden kann.

12. Vollmacht

- 12.1 Die Vertragsparteien erteilen Maurer und Berger Rechtsanwälte GmbH, FN ..., die einseitig unwiderrufliche Spezialvollmacht, für sie die mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages im Zusammenhang stehenden Verträge, Erklärungen sowie entsprechende Grundbuchgesuche zu errichten und sonstige mit der Begründung von Eigentum notwendigen oder nützlichen Schritte zu setzen.
- 12.2 Maurer und Berger Rechtsanwälte GmbH wird von sämtlichen Vertragsparteien ermächtigt, allfällige mit diesem Mandat im Zusammenhang stehenden zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen Erklärungen abzugeben oder Ergänzungen im Namen der Vertragsparteien in beglaubigter oder unbeglaubigter Form, allenfalls auch im Wege der Mehrfachvertretung, vorzunehmen.

13. Kosten, Gerichtsstand

- 13.1 Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern trägt der Bauberechtigte.
- 13.2 Für alle aus diesem Vertrag etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird das für Guntramsdorf sachlich zuständige Gericht als Gerichtsstand vereinbart.
- 13.3 Es ist österreichisches Recht anzuwenden.

14. Staatsbürgerschaftserklärung

Der Baurechtwerber erklärt an Eides statt, Deviseninländer und österreichischer Staatsbürger zu sein.

15. Schriftform und Zustellung

- 15.1 Änderung und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen ebenso wie rechtserhebliche Erklärungen aufgrund dieses Vertrages der Schriftform.
- 15.2 Vom Erfordernis der Schriftform kann nur schriftlich abgegangen werden.
- 15.3 Rechtserhebliche Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag sind dem Vertragspartner an der im Kopf dieses Vertrages genannten oder an der jeweils schriftlich bekannt gegebenen Adresse zuzustellen. Damit gilt die Zustellung auch dann als bewirkt, wenn der andere Vertragspartner ohne Bekanntgabe der aktuellen Anschrift verzogen ist.

16. Schlussbestimmungen

- 16.1 Die Baurechtgeberin kann aus einer allfälligen Kündigung von mit dem Vertragsgegenstand im Zusammenhang stehenden Verträgen durch den Bauberechtigten keine wie immer gearteten Rechtsfolgen ableiten.
- 16.2 Dieser Vertrag gibt den Inhalt der Vereinbarung vollständig wieder. Die Vertragsparteien bestätigen durch Unterfertigung dieses Vertrages, keine darüber hinausgehenden Vereinbarungen getroffen zu haben. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene Vereinbarungen, Zusagen oder sonstige Äußerungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag verlieren hiermit ihre Wirksamkeit, sofern sie dem Inhalt dieses Vertrages widersprechen und nicht ausdrücklich darauf verwiesen wird.
- 16.3 Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche der Bauberechtigte erhält. Die Baurechtgeberin erhält auf Wunsch Abschriften nach Vergebührung, auf Wunsch jedoch Fotokopien sofort.
- 16.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so bleibt der restliche Vertrag aufrecht. Ungültige oder nichtige Bestimmungen sind so zu interpretieren, dass der wirtschaftliche und juristische Zweck möglichst erreicht wird. Subsidiär verpflichten sich die Vertragsparteien, ungültige Bestimmungen durch jene gültigen Bestimmungen zu ersetzen, die den beabsichtigten juristischen und wirtschaftlichen Zweck erreichen oder diesem an nächsten kommen.

..., am ...

...

Gründlandweg 20–22 ProjektgmbH,
FN ... geb ...

...

Dr. Manfred Schneider