

E n t w u r f
=====

M.Abt.52 - _____

Wien, am _____

A N G E B O T .
=====

Herr, Frau ,
wohnhaft in Wien, Bezirk, ,
Haus Nr. . . . , ersucht ersuchen, mit ihm ihr ihnen einen Baurechtsver-
trag nach folgendem Entwurf abzuschließen.

M.Abt. 65 -

B a u r e c h t s v e r t r a g ,

welcher auf Grund des Beschlusses des Gemeinderatsausschusses IX vom
. zu M.Abt.52 - Siedlungs- und Kleingartenwesen,
Zahl: zwischen der Stadt Wien einerseits und
Herrn, Frau ,
Wien, Bezirk, Stadtrandsiedlung
. im nachstehenden kurz der die Bauberechtigte(n) be-
zeichnet, anderseits abgeschlossen wurde, wie folgt:

§ 1

Die Stadt Wien bestellt an dem derzeit in E.Z. des
Grundbuches der Katastralgemeinde innelie-
genden Grundstück Nr. im Ausmaße von m²
zu Gunsten des der Bauberechtigten ein Baurecht für die Zeit bis
31. Dezember 20 . . . im Sinne des Gesetzes vom 26. April 1912, Reichsge-
setzblatt Nr. 86, gegen Bezahlung des im § 7 dieses Vertrages näher
bezeichneten Bauzinses.

§ 2

- 1.) Mit der Erteilung dieses Baurechtes gelten die von der "Gemein-
nützigen Siedlungs- und Baugesellschaft, G e s i b a", Gesellschaft
mit beschränkter Haftung, im Rahmen der seinerzeitigen Randsied-
lungsaktion errichteten Bauten, sowie die mit Zustimmung der Stadt
Wien als Grundeigentümerin vor Erteilung dieses Baurechtes zusätz-
lich errichteten und baubehördlich genehmigten Bauten im Sinne des
Baurechtsvertrages als Bauwerk.

- 2.) Bezüglich allfälliger sonstiger von der Stadt Wien als Grundeigentümerin, beziehungsweise von der Baubehörde bisher nicht genehmigter Bauten hat der Bauberechtigte die Zustimmung der Stadt Wien und die baubehördliche Genehmigung nachzutragen, widrigenfalls die Beseitigung der zusätzlich widerrechtlich errichteten Bauten gefordert wird.
- 3.) Der Die Bauberechtigte(n) hat haben das auf der im § 1 dieses Vertrages bezeichneten Liegenschaft errichtete Siedlungshaus samt Zubehör in gutem und bewohnbarem Zustande zu erhalten, insbesondere darauf zu achten, daß das Dach dicht bleibt, Fenster und Türen gut schließen und in gutem Anstrich erhalten werden. Er Sie verpflichtet(en) sich ferner, den unbauten Teil der Liegenschaft siedlungsmäßig, und zwar insbesondere im Hinblick auf den wirtschaftlichen Zweck der Randsiedlungsanlage, intensiv im Sinne der bestehenden Bestimmungen über die Kleinsiedlungen mit Gartenerzeugnissen zu bebauen. Weiters ist sind er sie berechtigt, auf der Liegenschaft Kleintierzucht zu betreiben.
- 4.) Der Die Bauberechtigte(n) unterwirft unterwerfen sich hinsichtlich der widmungsmäßigen Verwendung des in Baurecht vergebenen Grundstückes der Aufsicht durch die Stadt Wien. Der Die Bauberechtigte(n) verpflichtet(en) sich, den Organen der Stadt Wien oder den von ihr beauftragten Organen jederzeit das Betreten des Grundstückes und der darauf befindlichen Bauwerke zu gestatten.

§ 3:

Der Die Bauberechtigte(n) ist sind verpflichtet:

- 1.) Alle Neu-, Auf-, Zu- und Umbauten insbesondere wesentliche Veränderungen der Bauwerke oder eine notwendig werdende Bauherstellung derselben der Stadt Wien als Baurechtsbestellerin unbeschadet der baubehördlichen Genehmigung, um welche unter Vorlage der Baupläne anzusuchen ist, vor Baubeginn anzuzeigen und deren Zustimmung einzuholen;
- 2.) eine Ausfertigung der baubehördlich genehmigten Pläne der Stadt Wien zu übergeben;

- 3.) Die mit Zustimmung der Stadt Wien allenfalls zusätzlich errichteten Bauwerke ebenfalls in gutem Zustande zu erhalten und für eine den baubehördlichen Vorschriften entsprechende Benützbarkeit derselben zu sorgen;
- 4.) die Bauwerke während der ganzen Dauer des Baurechtes bei einer inländischen Versicherungsanstalt gegen Brandschaden derart zu versichern, daß die Versicherungssumme den vollen Wert der Realität deckt. Die Versicherungssumme ist zu Gunsten der Stadt Wien zu sperren, soweit diese nicht der Sperre zu Gunsten eines anderen Berechtigten zustimmt.

§ 4

1.) Der Die Bauberechtigte(n) ist sind verpflichtet:

- a) von der etwa beabsichtigten Ausübung eines Gewerbes in dem vorerwähnten Siedlungshaus unbeschadet der gewerblichen Befugnisse die schriftliche Genehmigung der städtischen Grundverwaltung einzuholen;
- b) die gewerbsmäßige Erzeugung, den Ausschank und Vertrieb alkoholhaltiger Getränke, sowie die Unterbringung von Betrieben, die Lärm, Rauch, üblen Geruch und andere Belästigungen verursachen, und auf der Siedlerstelle überhaupt jedwede lärmende oder sonstige Belästigung der Nachbarn zu unterlassen;

c) Scheidewände und Einfriedungen zwischen Nachbarhäusern und Gärten gemeinsam mit den anrainenden Siedlern zu erhalten.

2.) Für den Fall als für mehrere Bauwerke gemeinsame Anschlüsse an Versorgungsleitungen (wie Wasser, elektrisches Licht, Gas und Kanalisation) oder gemeinsame Anlagen zu diesem Zwecke hergestellt werden, verpflichtet verpflichten sich der die Bauberechtigte(n), den Bestand, die Erhaltung und die Verwendung jener auf seiner Siedlerstelle (Bauwerk, beziehungsweise dazugehörigen Grundstücke) befindlichen Anlagen, welche im Interesse anderer Wirtschaftssiedler erforderlich sind, auch in Hinkunft ohne Ersatzanspruch gegenüber diesen, der " G e s i b a " oder der Stadt Wien zu dulden. Besonders ist auf etwaige Hochspannungsleitungen Bedacht zu nehmen und sind die diesbezüglichen Vorschriften genau zu beachten.

3.) Soweit derartige (Absatz 2) gemeinsame Anlagen ausschließlich dem Interesse eines Nachbarn dienen, fallen die Erhaltungskosten diesem zur Last; sonst erfolgt die Beitragsleistung zu gleichen Teilen. Der Die Bauberechtigte(n) verpflichtet(en) sich daher, sinngemäß auch für die Erhaltung jener gemeinsamen Anlagen, die

sich auf dem benachbarten Grundstück befinden und von ihm ihnen benützt oder mitbenützt werden, ganz oder anteilmäßig aufzukommen. Das Gleiche gilt für bestehende gemeinsame Dachtraufen, Abfallrohre und andere gemeinsame Anlagen. Der Die Bauberechtigte(n) verpflichtet verpflichten sich weiters, Änderungen gemeinsamer Anlagen nur im Einvernehmen mit allen an diesen Anlagen Beteiligten vorzunehmen und sowohl den Organen der Stadt Wien als auch den Beteiligten über Verlangen den Zutritt zu diesen gemeinsamen Anlagen zu gestatten.

- 4.) Der Die Bauberechtigte(n) verpflichtet verpflichten sich, die vor der Siedlerstelle gelegene und zu dieser anteilig gehörige Verkehrsfläche (Straße und eventuell Gehsteig) ganzjährig verkehrssicher zu betreuen, insolange diese nicht von der Stadt Wien (Magistratsabteilung 28) übernommen ist, und weiters für die Wasserversorgung sowie für die Unratsabfuhr und Kaminfegung unter Beobachtung der bestehenden öffentlichen Vorschriften aufzukommen.
- 5.) Der Die Bauberechtigte(n) verpflichtet verpflichten sich, dem Österreichischen Verband der Siedler, Einfamilienhausbesitzer und Kleintierzüchter beizutreten und seine ihre Mitgliedschaft solange aufrecht zu erhalten, als er sie Baurechtsinhaber(in) ist sind und der Österreichische Verband der Siedler, Einfamilienhausbesitzer und Kleintierzüchter besteht.
- 6.) Der Die Bauberechtigte(n) verpflichtet verpflichten sich, die auf dem Grundstück befindlichen Pflanzen, Kulturen und Tierhaltungen von tierischen und pflanzlichen Schädlingen freizuhalten und bei Auftreten solcher Schädlinge, Seuchen u.dgl. sogleich geeignete Bekämpfungsmaßnahmen durchzuführen, sowie den Anordnungen der Stadt Wien, beziehungsweise anderer hierzu befugter Stellen zu deren Bekämpfung sofort zu entsprechen.

Der Die Bauberechtigte(n) stimmt stimmen zu, daß die im § 4 unter Punkt 1 c, 4 und 6 bezeichneten Maßnahmen von der Stadt Wien gegen Ersatz der Kosten vorgenommen werden, wenn er sie trotz Aufforderung entweder keine oder nicht hinreichende Maßnahmen trifft treffen.

§ 5

Die Stadt Wien übernimmt keine wie immer geartete Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von Zufahrtsstraßen und Brücken, sowie zur Herstellung oder Erhaltung von Licht- und Kraftstrom, Gas und Wasserleitungen und einer Kanalisation.

§ 6

Die Aufnahme von Mietern ist grundsätzlich nur mit besonderer schriftlicher Bewilligung der Stadt Wien zulässig.

§ 7

Der Die Bauberechtigte(n) ist sind verpflichtet, ab auf die Dauer des Baurechtsverhältnisses einen jährlichen Bauzins von S in Worten: Schilling zu zahlen.

Er ist im vorhinein am 2. Jänner eines jeden Jahres fällig, das erstemal binnen 14 Tagen nach Erhalt der Verständigung von der Annahme des Angebotes durch die Stadt Wien mit Wirkung für das Kalenderjahr 19 .

Die Stadt Wien wird jedoch über Ansuchen bestimmen, ob und in welchem Ausmaße aus Billigkeitsgründen eine Ermäßigung der jeweils zu leistenden Zahlungen gewährt wird.

Diese Entscheidung erfolgt nach freiem Ermessen und wird hiebei auf den Grundwert Bedacht genommen, der bei ähnlich gearteten und ähnlich benützten Grundstücken jeweils auf dem Grundstücksmarkte bezahlt wird.

Der Die Bauberechtigte(n) erklärt erklären sich zur Sicherstellung der Zahlung des jährlichen Bauzinses damit einverstanden, daß ob der zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatte die Verpflichtung zur Zahlung des doppelten Jahresbetrages des Bauzinses, d.i. bis zum Höchstbetrage von S (in Worten: Schilling), zugunsten der Stadt Wien als Reallast einverleibt werde.

§ 8

Die Stadt Wien ist berechtigt, das Baurecht als erloschen zu erklären, wenn der Bauzins durch wenigstens zwei aufeinanderfolgende Jahre nicht entrichtet wird.

§ 9

Der Die Bauberechtigte(n) trägt tragen sämtliche von dem mit dem Baurecht belasteten Grundstücke und dem auf demselben entrichteten Bauwerke nach bestehenden und etwaigen künftigen Gesetzen (Bestimmungen) zu entrichtenden Steuern, Abgaben und sonstige öffentliche Lasten

§ 10

Der Die Bauberechtigte(n) räumt räumen der Stadt Wien für alle

Fälle der Veräußerung des Baurechtes das auf der Baurechtseinlage grundbücherlich sicherzustellende Vorkaufsrecht ein. Dieses Recht erlischt jeweils für den einzelnen Veräußerungsfall, falls die Stadt Wien nicht innerhalb von 30 Tagen von der Anzeige der Veräußerungsabsicht an gerechnet schriftlich erklärt hat, daß sie ihr Vorkaufsrecht ausübe.

§ 11

- 1.) Bei Erlöschen oder Auflösung des Baurechtes kann die Stadt Wien nach ihrer Wahl entweder die Rückgabe der Gründe in geräumtem Zustande oder die Übernahme der Bauwerke in ihr Eigentum verlangen.
- 2.) Im letzteren Falle leistet die Stadt Wien dem den Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertels des im Zeitpunkte des Erlöschens oder der Auflösung des Baurechtes noch vorhandenen Bauwertes der mit Zustimmung der Stadt Wien errichteten Bauwerke.
- 3.) Der Bauwert ist lediglich nach dem bautechnischen Befunde ohne Berücksichtigung des Ertrages zu bemessen. Die Schätzung des Bauwertes geschieht unter Ausschluß des Rechtsweges durch Schiedsmänner. Die Stadt Wien und der die Bauberechtigte(n) bestellen je einen Schiedsmann. Die Kosten trägt der Besteller. Kommt zwischen diesen eine Einigung über die Höhe des Bauwertes nicht zustande, so haben sie einverständlich einen Vorsitzenden zu bestellen und hierauf mit Stimmenmehrheit zu entscheiden. Kommt eine Einigung über die Person des Vorsitzenden nicht zustande, so wird dieser vom Vorstande des zuständigen Gerichtshofes I. Instanz für Zivilrechtssachen in Wien ernannt. Die Kosten des Vorsitzenden sind auf beide Vertragsteile gleichmäßig aufzuteilen. Die Entschädigungssumme ist zunächst zur Befriedigung der Pfandgläubiger oder sonstiger dinglich Berechtigter sowie zur Zahlung rückständiger Steuern, öffentlicher Abgaben und sonstiger öffentlicher Lasten zu verwenden. Der verbleibende Restbetrag wird dem der Bauberechtigten bar ausbezahlt, sobald das Baurecht im Grundbuch zur Löschung gebracht wurde. Wird das Baurecht neuerlich zu Gunsten der des Bauberechtigte(n) bestellt oder ein Bestandsvertrag von mindestens zehnjähriger Dauer abgeschlossen, so gelangt diese Entschädigung nicht zur Auszahlung.
- 4.) Wird der Bestandsvertrag auf kürzere Zeit abgeschlossen, so wird die Entschädigung nach Ablauf der nunmehr festgesetzten Be-

standdauer unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen dieses Paragraphen festgestellt.

- 5.) Wenn der Baurechtsgrund nach Ablauf der Baurechtsdauer neuerlich für Siedlungszwecke in Baurecht oder Bestandsrecht vergeben werden soll, wird die Stadt Wien den die bisherige(n) Baurechtsnehmer(in) oder dessen deren Rechtsnachfolger(in) unter sonst gleichen Bedingungen gegenüber anderen Baurechtswerbern bevorzugen.

§ 12

1.) Der Die Bauberechtigte(n) verpflichtet verpflichten sich:

- a) die im § 2 genannten und die ob der im Baurecht vergebenen Liegenschaft später mit Zustimmung der Stadt Wien errichteten Bauwerke andauernd im guten Bauzustande zu erhalten und das Grundstück ordentlich zu bewirtschaften;
 - b) im Falle der Zerstörung der auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Bauten, sei es aus welcher Ursache immer, ein der Bauordnung entsprechendes Bauwerk binnen 2 Jahren unter Verwendung von gutem Material benutzungsfähig herzustellen;
 - c) falls das Haus unbewohnbar wird, dieses binnen einer von der Stadt Wien als Baurechtsbestellerin unbeschadet baubehördlicher Aufträge gestellten Frist wieder in ordentlichen und benutzungsfähigen Zustande zu versetzen.
- 2.) Die im Absatz 1 genannten Fristen werden von der Stadtverwaltung aus triftigen Gründen verlängert werden.

§ 13

- 1.) Die Stadt Wien ist berechtigt, die Rückübertragung des Baurechtes auf Kosten des der Bauberechtigten an sich oder die Übertragung an eine von ihr zu bezeichnende dritte Person zu verlangen
- a) wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Baurechtes angeordnet wird, wenn der die Bauberechtigte(n) in Konkurs gerät geraten oder die Zahlungen eingestellt oder das Ausgleichsverfahren über sein ihr Vermögen eröffnet wird;
 - b) wenn der die Bauberechtigte(n) mit dem Bauzins mindestens zweier Jahresbeträge im Rückstand ist sind, unbeschadet des im § 8 dieses Vertrages enthaltenen Rechtes, das Baurecht als erloschen zu erklären;
 - c) wenn der die Bauberechtigte(n) auf dem Baurechtsgrund ohne die erforderliche Zustimmung der Stadt Wien als Grundeigentümerin oder ohne baubehördliche Genehmigung baut oder die im § 1 dieses Ver-

2.) Die Stadt Wien willigt unter der einzigen Bedingung, daß der Paragraph 16 dieses Vertrages gleichzeitig grundbücherlich durchgeführt wird, ein, daß das Baurecht zugunsten des der
.
für die Zeit bis 31. Dezember 20 der vorgenannten neu zu eröffnenden Grundbuchseinlage als Last und ob der für das Baurecht zu eröffnenden Baurechtseinlage als Recht grundbücherlich einverleibt werde.

§ 16

Der Die Bauberechtigte(n) erteilt erteilen seine ihre Einwilligung, daß ohne weiteres ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage

- a) die Verpflichtung zur Zahlung des doppelten Jahresbetrages des Bauzinses, somit im Höchstbetrage von S (in Worten: Schilling) gemäß § 7 dieses Vertrages als Reallast zugunsten der Stadt Wien;
- b) das Vorkaufsrecht im Sinne des § 10 dieses Vertrages für die Stadt Wien;
- c) die Verpflichtung zur Erhaltung sowie der zweckmäßigen Bewirtschaftung gemäß § 2 dieses Vertrages als Reallast zugunsten der Stadt Wien;
- d) das Bestehen der Verpflichtung gemäß § 4, Punkt 4) dieses Vertrages als Reallast zugunsten der Stadt Wien einverleibt werde.

§ 17

Die Stadt Wien leistet Gewähr dafür, daß auf der im § 1 erwähnten Baurechtsfläche keinerlei Pfand- oder andere Belastungsrechte, die auf Geldzahlung gerichtet sind, haften. Sie leistet jedoch keinerlei Gewähr für das im § 1 dieses Vertrages abgegebene Ausmaß des Baurechtsgrundes.

§ 18

Beide Vertragsteile verzichten auf das Rechtsmittel, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

§ 19

Für alle aus diesem Vertrage etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, die nicht Kraft des Gesetzes vor einem ausschließlich besonderen Gerichtsstand gehören, sind in erster Instanz die Gerichte am Sitze der Wiener Stadtverwaltung ausschließlich zuständig.

§ 20

Sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung allfällig verbundenen Kosten und allfälligen Gebühren sind von dem der den Bauberechtigten zu tragen.

§ 21

Von diesem Vertrage wurde eine Urschrift ausgefertigt, welche im Archiv der Stadt Wien verwahrt wird.

Der Die Bauberechtigte(n) erhält erhalten zwei amtlich beglaubigte Abschriften des Baurechtsvertrages auf seine ihre Kosten ausgefolgt.

Urkund dessen nachstehende Fertigung.

Wien, am

.....
Unterschrift des Anbotstellers
der Anbotstellerin

Für die Stadt Wien: