

Vertrag

gemäß § 1a der Bauordnung für Wien

**über die Errichtung und Erhaltung von Infrastrukturmaßnahmen samt Leistung
von Kostenbeiträgen im Zusammenhang mit dem Projekt
„Dresdner Straße 84-90“**

abgeschlossen zwischen der

- 1. ARWAG Living in Town GmbH**
und
- 2. ARWAG Wohnpark Immobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.**
und
- 3. MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H**
einerseits

und der

Stadt Wien
andererseits

Definitionen

In diesem Vertrag haben die folgenden Begriffe die nachstehende Bedeutung:

ARWAG Living	Ist die ARWAG Living In Town GmbH (FN 235157 w), mit Sitz in Wien und der Adresse Würtzlerstraße 15, 1030 Wien.
ARWAG Wohnpark	Ist die ARWAG Wohnpark Immobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. (FN 169750 h) mit Sitz in Wien und der Adresse Würtzlerstraße 15, 1030 Wien.
BO für Wien	Ist das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien).
Infrastrukturmaßnahmen	bezeichnet die in Punkt 3. angeführten Maßnahmen und Leistungspflichten der Wohnbauträger.
Kostenbeiträge	bezeichnet die in Punkt 4. angeführten Kostenbeiträge der Wohnbauträger.
Leistbarer Wohnraum	umfasst Wohnraum, der entweder a) nach den Bestimmungen des Beschlusses des Gemeinderates vom 26.11.2014 (PrZ. 03035-2014/0001-GWS) betreffend „Wohnbauinitiative 2015“ und den dazu von der MA 50 veröffentlichten Regelungen oder b) unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauinvestitionsbank (Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank, BGBl. I Nr. 157/2015) oder c) nach den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 samt Durchführungsverordnungen

	errichtet und zu den entsprechenden Konditionen zur Verfügung gestellt wird.
MIGRA	Ist die MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H (FN 91878 s) mit Sitz in Wien und der Adresse Würtzlerstraße 15, 1030 Wien.
Planungsakte	sind die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Stadt Wien, ohne die das Projekt nicht verwirklicht werden kann.
Projekt	Ist das Projekt Dresdner Straße 84-90, das insbesondere die unter Punkt 1.1. und 1.2. näher beschriebene Neunutzung der Projektfläche umfasst.
Projektfläche	Ist jene Fläche, auf der das Projekt umgesetzt werden soll. Derzeit sind das die EZ 4142 mit den Grundstücken 3162/3, 3162/37, 3192/95 im Ausmaß von 4.897m ² , die EZ 4211 mit dem Grundstück 3162/34 im Ausmaß von 1.052m ² und die EZ 4212 mit dem Grundstück 3162/35 im Ausmaß von 931m ² , jeweils KG Brigittenau, mit der Grundstücksadresse Dresdner Straße 84-90. Im Falle nachträglicher Grundstücksveränderungen an der Projektfläche bezieht sich diese auch auf die geänderten Grundstücksflächen.
Rechtsnachfolger	sind sowohl Gesamtrechtsnachfolger wie auch Einzelrechtsnachfolger und insbesondere auch Dritte, die an den Grundflächen gemäß Punkt 2.1. längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben (§ 1a Abs. 5 BO für Wien).
Stadt Wien	Ist die Gebietskörperschaft Wien.

Verlängerung Traisengasse	bezeichnet die Herstellung der in Anlage ./1a grün hinterlegten Fläche.
Verlängerung Gasteigergasse	bezeichnet die Herstellung der in Anlage ./1b grün hinterlegten Fläche.
Vertrag	ist dieser Vertrag über die Errichtung und Erhaltung von Infrastrukturmaßnahmen sowie Kostenbeiträge im Zusammenhang mit dem Projekt samt Anlagen, die einen integrierten Bestandteil dieses Vertrags bilden.
Vertragspartner	sind die Wohnbauträger und die Stadt Wien einzeln oder gemeinsam, jeweils entsprechend dem Sinn und Zweck der jeweiligen Bestimmung dieses Vertrages.
Vertragsunterfertigung	umfasst – neben der Unterfertigung dieses Vertrages durch die Wohnbauträger und die Stadt Wien – auch eine allfällig vorgesehene Bewilligung des Abschlusses dieses Vertrages durch die für dieses Rechtsgeschäft zuständigen Gremien der Stadt Wien.
Vorplatz	bezeichnet die in Anlage ./2 grün hinterlegte Teilfläche der Projektfläche.
Wohnbauträger	bezeichnet die ARWAG Living, ARWAG Wohnpark und MIGRA gemeinsam.

1. Präambel

- 1.1. Die Wohnbauträger sind Eigentümer der Projektfläche. Diese soll künftig nach Erlass der Planungsakte eine verwertbare oberirdische Nutzfläche von ca. 33.000 m², bestehend aus ca. 28.800 m² Wohnnutzfläche, ca. 3.600 m² Büro- und Geschäftsflächen und ca. 600 m² Allgemeinflächen, haben.

- 1.2. Unter dem Projekttitel „Dresdner Straße 84-90“ ist eine Neunutzung der Projektfläche beabsichtigt. Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Baukörpern, die das Entrée des zukünftigen Nordwestbahnhofareals darstellen sollen. Auf dem Bauplatz der Dresdner Straße 84 soll ein Gebäude inklusive Tiefgarage mit Nahversorgungseinrichtungen und Wohnnutzung in Bauklasse IV und Bauklasse VI (35m) errichtet werden. Auf dem Bauplatz der Dresdner Straße 90 soll ein Hochhaus inkl. Tiefgarage, Bauklasse IV und Bauklasse VI (80m) mit überwiegender Wohnnutzung realisiert werden. Insgesamt sollen bei der Umsetzung des Projektes ca. 380 Wohnungen errichtet werden. Die zukünftige verlängerte Traisengasse soll neu gestaltet werden. Zu diesem Zweck sind Änderungen der Flächenwidmung der Projektfläche erforderlich.
- 1.3. Gemäß § 1a BO für Wien ist die Gemeinde Wien als Trägerin von Privatrechten berechtigt, zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 BO für Wien genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen. Dieser Vertrag ist eine solche Vereinbarung gemäß § 1a BO für Wien.
- 1.4. In der Absicht, die im Rahmen des Projektes geplanten Infrastrukturmaßnahmen bestmöglich für alle Seiten zu gestalten und Klarheit über die Kostentragung an den Infrastrukturmaßnahmen zu regeln, wird zwischen den Wohnbauträgern und der Stadt Wien der vorliegende Vertrag über die Errichtung und Erhaltung von Infrastrukturmaßnahmen und die Leistung von Kostenbeiträgen im Zusammenhang mit dem Projekt abgeschlossen.

2. Grundflächen, auf die sich dieser Vertrag bezieht, und Leistungspflichten

- 2.1. Grundflächen, auf die sich dieser Vertrag bezieht (§ 1a Abs. 4 lit. b BO für Wien), sind:
- a) KG Brigittenau, EZ 4142 mit den Grundstücken Gst.Nr. 3162/3, 3162/37 und 3192/95 im Ausmaß von insgesamt 4.897m²,

- b) KG Brigittenau, EZ 4211 mit dem Grundstück Gst.Nr. 3162/34 im Ausmaß von 1.052m²,
- c) KG Brigittenau, EZ 4212 mit dem Grundstück Gst.Nr. 3162/35 im Ausmaß von 931m².

2.2. Die Wohnbauträger verpflichten sich:

- 2.2.1. die Infrastrukturmaßnahmen gemäß Punkt 3. auf eigene Kosten zu errichten und zu erhalten sowie einen Dienstbarkeits- und Reallastvertrag gemäß Anlage ./3 abzuschließen. Unter Errichtungskosten sind dabei auch Planungs-, Genehmigungs- und Herstellungskosten der Infrastrukturmaßnahmen zu verstehen.
- 2.2.2. die Kostenbeiträge zur Herstellung der Verlängerung Traisengasse, der Verlängerung Gasteigergasse und der Errichtung von Schulinfrastruktur durch die Stadt Wien gemäß Punkt 4.1. und Punkt 4.2. zu leisten.

3. Infrastrukturmaßnahmen

- 3.1. Die Wohnbauträger verpflichten sich, 1/3 der errichteten Wohnungen als leistbaren Wohnraum zu errichten und zur Verfügung zu stellen, sofern auf Basis der Planungsakte eine Mindestanzahl von 380 Wohnungen im Projekt realisiert werden kann.

Die Wohnbauträger verpflichten sich dabei, diese Wohnungen für die Dauer von mindestens zehn Jahren ab erstmaliger Zur-Verfügung-Stellung als leistbaren Wohnraum zu widmen, sofern in den der Definition des leistbaren Wohnraums zu Grunde liegenden jeweiligen Bestimmungen nicht ausdrücklich eine bestimmte längere Dauer vorgesehen ist.

- 3.2. Die Wohnbauträger verpflichten sich in Abstimmung mit der MA 19 zur angemessenen Gestaltung des Vorplatzes (Anlage ./2) und zur Erhaltung der Gestaltung. Die Wohnbauträger sichern die öffentliche Zugänglichkeit, Begehbarkeit sowie den Aufenthalt für jedermann und zu jeder Zeit auf 2/3 der Fläche des Vorplatzes zu. Dieser Anteil des Vorplatzes ist unbedingt für den konsumfreien Aufenthalt zu reservieren und darf weder durch Absperrungen noch Zäune oder mobile Maßnahmen versperrt werden. Auf der übrigen Fläche des Vorplatzes ist es den Wohnbauträgern gestattet, etwa ihren Mietern eine bestimmungsgemäße Nutzung des Vor-

platzes (beispielsweise Schanigärten etc.) einzuräumen, sofern und unter den Bedingungen es die rechtlichen Vorschriften gestatten. Dazu verpflichten sich die Wohnbauträger, der Stadt Wien die unbefristete und unentgeltliche Dienstbarkeit des Zutritts, Gehens und Aufenthaltes durch die Öffentlichkeit auf dem Vorplatz nach Maßgabe dieses Punktes 3.2. sowie entsprechend dem Muster Anlage ./3 auf den jeweils betroffenen Grundflächen einzuräumen. Der Dienstbarkeit (samt verbundener Reallast) dürfen im grundbücherlichen Rang keine Rechte (insb. Geldlasten) im Rang vorgehen, die den Bestand der Dienstbarkeit gefährden können. Davon ausgenommen sind die ob der Liegenschaft EZ 4142 der Projektfläche zur C-LNR 1a eingetragene Dienstbarkeit sowie die ob der Liegenschaft EZ 4212 der Projektfläche zur C-LNR 1a eingetragene Reallast, die der Dienstbarkeit der Stadt Wien nach diesem Vertrag im Rang weiterhin vorgehen dürfen.

4. Kostenbeiträge

- 4.1. Die Wohnbauträger verpflichten sich zur Leistung eines Kostenbeitrages in Höhe von EUR 800.000,-- an die Stadt Wien zwecks Erweiterung der Pflichtschule der Stadt Wien in 2., Novaragasse 30. Über Verlangen der Wohnbauträger ist die widmungsgemäße Verwendung der bereitgestellten Mittel durch entsprechende Einsichtnahme in Bezug habende Unterlagen nachzuweisen.
- 4.2. Die Wohnbauträger verpflichten sich zur Leistung eines Kostenbeitrages in Höhe von maximal EUR 200.000,--, exkl. allfälliger USt., an die Stadt Wien zur Herstellung der Verlängerung Traisengasse (Anlage ./1a) und der Verlängerung Gasteigergasse (Anlage ./1b). Die Beauftragung der Planungs-, Bau-, Dienst- und Lieferleistungen durch die Fachdienststellen der Stadt Wien (u.a. MA 28, MA 33, MA 42) erfolgt im Namen und auf Rechnung der Wohnbauträger. Die Bauaufsicht, die formale Übernahme der Bauleistungen ebenso wie die Gewährleistungsverfolgung bzw. Koordination der Mängelbehebung erfolgt ausschließlich durch die Fachdienststellen der Stadt Wien (u.a. MA 28, MA 33, MA 42).
- 4.3. Festgehalten wird, dass die Wohnbauträger im Zusammenhang mit der Verlängerung der Traisengasse, der Verlängerung der Gasteigergasse und der Errichtung von Schulinfrastruktur über die Leistung der Kostenbeiträge gemäß Punkt 4. hinaus keinerlei Pflichten treffen und keinerlei Kosten zu tragen haben, außer es handelt sich dabei um Verpflichtungen der Wohnbauträger, die sich auf Grund der BO für Wien oder sonstiger rechtlicher Bestimmungen ergeben.

5. In-Kraft-treten, Wirksamwerden der Leistungspflichten

- 5.1. Diese Vereinbarung tritt mit Vertragsunterfertigung in Kraft.
- 5.2. Die Leistungspflichten der Wohnbauträger gemäß Punkt 3. und Punkt 4. werden, ungeachtet der zum Teil erst später eintretenden Fälligkeit, mit dem Zeitpunkt der Kundmachung der Planungsakte wirksam.
- 5.3. Die Wohnbauträger verpflichten sich dazu, alles wirtschaftlich Zumutbare zu unternehmen, um sämtliche für die Realisierung des Projekts erforderlichen behördlichen Bewilligungen ohne unnötigen Aufschub zu erlangen.

6. Fristen zur Erfüllung der Leistungspflichten (Fälligkeit)

- 6.1. Die Wohnbauträger verpflichten sich zur Errichtung der Infrastrukturmaßnahmen gemäß Punkt 3. binnen fünf Jahren ab dem Datum der ersten Baubeginnsanzeige für ein Gebäude auf der Projektfläche, längstens jedoch bis 30. September 2027. Dies gilt auch dann, wenn das Projekt nur teil- oder stufenweise realisiert werden sollte.

Bei witterungsbedingten Verzögerungen oder aus anderen wichtigen Gründen, die nicht der Sphäre der Wohnbauträger zuzurechnen sind, erfolgt eine entsprechende Erstreckung dieser Frist um längstens sechs Monate. Die Erstreckung tritt unabhängig von einer Anzeige der Wohnbauträger ein. Die Wohnbauträger bemühen sich jedoch um eine unverzügliche Anzeige des Eintritts sowie des Wegfalls solcher Verzögerungen.

- 6.2. Zur Sicherstellung der Rechte der Stadt Wien nach Punkt 3.2. verpflichten sich die Wohnbauträger, unverzüglich, spätestens jedoch binnen zwei Monaten nach Verbücherung des für die Bauplatzschaffung erforderlichen Teilungsplanes, der Stadt Wien die unbefristete und unentgeltliche Dienstbarkeit des Zutritts, Gehens und Aufenthaltes durch die Öffentlichkeit auf dem Vorplatz nach Maßgabe des Punktes 3.2. sowie entsprechend dem Muster Anlage ./3 auf den jeweils betroffenen Grundflächen einzuräumen.
- 6.3. Die Wohnbauträger teilen der Stadt Wien nach Vertragsunterfertigung mit, in welchem Jahr die Antragstellung für die erste Baubewilligung im Projekt geplant ist, und informieren die Stadt Wien unverzüglich über allfällige diesbezügliche Ände-

rungen. Die Wohnbauträger verpflichten sich zur Leistung des Kostenbeitrages gemäß Punkt 4.1. binnen vier Wochen ab Zugang einer diesbezüglichen Zahlungsaufforderung der Stadt Wien nach Vorliegen der ersten rechtskräftigen Baubewilligung im Projekt. Die Wohnbauträger sind verpflichtet, die Stadt Wien unverzüglich, längstens binnen 14 Tagen, vom Eintritt dieser Rechtskraft unter Hinweis auf diese Vertragsbestimmung zu verständigen.

Soweit Gelder binnen sechs Jahren ab Einlangen der Zahlungen bei der Stadt Wien nicht widmungsgemäß verwendet wurden, sind diese an die Wohnbauträger unverzinst zurückzuzahlen. Diese Frist verlängert sich für den Fall, dass im Zuge der Erweiterung der Pflichtschule der Stadt Wien in 2., Novaragasse 30 in den zugrundeliegenden Verfahren (zB. Vergabe- oder Bauverfahren) Rechtsmittel erhoben werden, entsprechend um die Dauer solcher Rechtsmittelverfahren.

- 6.4. Die Wohnbauträger verpflichten sich zur Leistung des Kostenbeitrages gemäß Punkt 4.2. entsprechend der nachstehenden Regelung:

Der von den Wohnbauträgern letztlich zu tragende Herstellungskostenbeitrag gemäß Punkt 4.2. wird – bis zur maximalen Höhe von EUR 200.000,-- (dieser Höchstbetrag versteht sich inklusive aller Abgaben und Gebühren, jedoch exklusive USt.) – nach den tatsächlich anfallenden Herstellungskosten von den Auftragnehmern direkt an die Wohnbauträger verrechnet. Dazu werden die Rechnungen der ausführenden Firmen von der jeweils zuständigen Fachdienststelle (zB. MA 28, MA 33, MA 42) geprüft und von der Stadt Wien an die Wohnbauträger zur Anweisung übermittelt. Die Rechnungslegung erfolgt nach Leistungsfortschritt. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage netto ohne Abzüge nach ordnungsgemäßigem Eingang der geprüften Rechnung beim Wohnbauträger.

Die Pflicht zur Leistung des Kostenbeitrages erlischt, wenn nicht innerhalb des Ablaufs von zehn Jahren nach Vorliegen der ersten rechtskräftigen Baubewilligung im Projekt entsprechende Rechnungen an die Wohnbauträger gelegt wurden. Jegliche Kosten nach Ablauf dieser Frist trägt die Stadt Wien selbst. Diese Frist verlängert sich für den Fall, dass im Zuge der Verlängerung Traisengasse (Anlage ./1a) und der Verlängerung Gasteigergasse (Anlage ./1b) in den zu Grunde liegenden Verfahren (zB. Vergabe- oder Bauverfahren) Rechtsmittel erhoben werden, entsprechend um die Dauer solcher Rechtsmittelverfahren.

7. Vertragsstrafe und Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen

- 7.1. Geraten die Wohnbauträger mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflichten gemäß Punkt 3. und 4. in Verbindung mit Punkt 6. in Verzug, sind die Wohnbauträger zur Leistung einer verschuldensunabhängigen Vertragsstrafe verpflichtet. Diese beträgt für den (auch nur Teil-)Verzug mit einer der Maßnahmen gemäß Punkt 3.1. iVm mit Punkt 6.1. oder gemäß Punkt 3.2. iVm Punkt 6.1. bzw. 6.2. oder gemäß Punkt 4.1. iVm Punkt 6.3. oder gemäß Punkt 4.2. iVm Punkt 6.4. je angefangener Woche jeweils EUR 5.000,--, inklusive allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe, jedoch insgesamt pro Woche höchstens EUR 20.000,--, inklusive allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe, für alle Verstöße/Vertragsstrafen gemeinsam. Die Vertragsstrafen sind in Summe mit insgesamt höchstens EUR 150.000,--, inklusive allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe, beschränkt. Eine Vertragsstrafe ist der Stadt Wien binnen vier Wochen nach Einlangen einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung unter Darlegung des zu Grunde liegenden Anspruches zu bezahlen.

Vertragsstrafen sind kumulativ, jedoch mit dem vorgenannten Höchstbetrag beschränkt. Der Nachweis eines Schadens ist zur Geltendmachung der Vertragsstrafe nicht erforderlich. Die Vertragsstrafe stellt ferner lediglich einen Mindestersatz dar und besteht zusätzlich zum Erfüllungsanspruch der Stadt Wien. Ein über die Vertragsstrafe hinausgehender Schaden ist von den Wohnbauträgern nach den gesetzlichen Voraussetzungen zu ersetzen. Für den Fall, dass die Wohnbauträger nachweisen können, dass sie oder ihre Erfüllungsgehilfen den Verzug nicht verschuldet haben, ist die Vertragsstrafe für die betreffende Maßnahme mit höchstens vier Wochen beschränkt. Für den Fall, dass der Grund für den Verzug mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflichten nachweislich und überwiegend in der Sphäre der Stadt Wien liegt, gelangen die Bestimmungen des Punktes 7. nicht zur Anwendung.

- 7.2. Zur Sicherstellung sämtlicher die Wohnbauträger oder deren Rechtsnachfolger aus diesem Vertrag treffenden Verpflichtungen verpflichten sich die Wohnbauträger, mit einseitiger Unterfertigung dieses Vertrages und Übermittlung an die Stadt Wien (Punkt 16.1.) eine abstrakte Erfüllungsgarantie gemäß den Anforderungen der nachstehenden Punkte 7.3. und 7.4. beizubringen.
- 7.3. Die Erfüllungsgarantie wird als Bankgarantie eines großen im EWR ansässigen Kreditinstitutes erstklassiger Bonität begeben (Rating BBB+ oder vergleichbares Rating). Die Abwicklungssprache muss stets deutsch sein.

- 7.4. Die Erfüllungsgarantie hat folgende Mindestanforderungen zu erfüllen:
- 7.4.1. Der Garantiebetrug muss mindestens auf EUR 1,200.000,-- (EURO eine Million zweihunderttausend) lauten. Dieser Mindestsicherungsbetrag kann auch durch mehrere Garantien eines oder mehrerer Wohnbauträger beigebracht werden, solange in Summe der Mindestsicherungsbetrag gesichert ist. Der Stadt Wien steht diesfalls frei, in welchem Ausmaß und welcher Reihenfolge sie im Falle eines Garantieabrufes die einzelnen Garantien in Anspruch nimmt.
 - 7.4.2. Die Gültigkeit der Erfüllungsgarantie muss bis zur vollständigen Erfüllung der die Wohnbauträger nach diesem Vertrag treffenden Leistungspflichten gegeben sein. Droht die Erfüllungsgarantie abzulaufen und wird diese nicht bis drei Monate vor Ablauf durch eine neue Erfüllungsgarantie ersetzt, ist die Stadt Wien zur Ziehung der Erfüllungsgarantie berechtigt.
 - 7.4.3. Die Erfüllungsgarantie hat die Bestimmung zu enthalten, dass der Abruf des besicherten Betrages auf jederzeitiges Verlangen der Stadt Wien, ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung mit der Erklärung, dass der Garantiefall eingetreten ist, erfolgen kann. Der Garantieabruf muss auch durch mehrere Teilabrufungen bis zum garantierten Betrag zulässig sein. Die abstrakte Garantieerklärung muss dem österreichischen Recht und der ausschließlichen örtlichen Gerichtszuständigkeit Wien und der inländischen Gerichts- und Vollstreckbarkeit unterliegen.
- 7.5. Die Stadt Wien ist berechtigt, die Erfüllungsgarantie für alle Ansprüche aus diesem Vertrag unter Mahnung und Gewährung einer vierwöchigen Nachfrist in Anspruch zu nehmen.
- 7.6. Der Garantiebetrug reduziert sich nach Leistung der Kostenbeiträge gemäß Punkt 4.1. bzw. Punkt 4.2. durch die Wohnbauträger in der jeweiligen Höhe. Die Wohnbauträger sind diesfalls berechtigt, die Erfüllungsgarantien gegen reduzierte Erfüllungsgarantien entsprechend den Vorgaben der Stadt Wien auszutauschen; die Stadt Wien hat diesfalls Zug um Zug gegen Erlag der neuen Erfüllungsgarantie(n) die bisherigen an den/die Garantiegeber zurückzustellen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die verbleibenden Beträge erst mit vollständiger Erfüllung aller Leistungspflichten frei werden und die Erfüllungsgarantie dem Garantiegeber zurückzustellen ist.

- 7.7. Die Erfüllungsgarantie hat dem Muster gemäß Anlage ./4 zu entsprechen.

8. Rücktrittsrecht der Wohnbauträger

- 8.1. Werden die Planungsakte, die Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts auf der Projektfläche sind, nicht bis längstens drei Monate ab Vertragsunterfertigung (gemäß Definition ist dies die Unterfertigung dieses Vertrages durch die Vertragspartner sowie die Genehmigung des Abschlusses dieses Vertrages durch die für dieses Rechtsgeschäft zuständigen Gremien der Stadt Wien) kundgemacht, so sind die Wohnbauträger berechtigt, ohne Setzung einer Nachfrist von diesem Vertrag mittels eingeschriebenen Briefs zurückzutreten.
- 8.2. Mit erfolgtem Rücktritt tritt dieser Vertrag in allen Punkten außer Kraft; diesfalls haften die Vertragspartner nicht für Ansprüche aus und in Zusammenhang mit diesem Vertrag. Allenfalls bereits bezahlte Beträge bzw. übergebene Bankgarantien sind diesfalls unverzüglich zurückzustellen.

9. Ausschluss von Haftungen bei Rückwidmung

Werden die Planungsakte nachträglich (nach Erlass der Planungsakte) geändert (Rückwidmungen), so verzichten die Wohnbauträger für sich und ihre Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien auf Entschädigungsansprüche, auf welcher Rechtsgrundlage auch immer, wenn:

- a) die Flächenwidmung für die in Punkt 2.1. genannten Liegenschaften nicht bis zum 31.12.2025 durch eine entsprechende Baueinreichung zur Gänze ausgeschöpft wird und die Flächenwidmung auf den tatsächlich konsumierten Umfang angepasst wird oder
- b) bewilligte Bauvorhaben nicht innerhalb der nach der BO für Wien bzw. den Baubewilligungsbescheiden vorgesehenen Fristen fertiggestellt werden oder
- c) die Wohnbauträger aus welchen Gründen auch immer ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen und sich damit die Voraussetzungen für die durch die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) intendierte Nutzung als nicht gegeben erweisen.

10. Mitteilungen

- 10.1. Sämtliche Erklärungen und Mitteilungen gemäß diesem Vertrag sind schriftlich durch einen hierzu berechtigten Vertreter des jeweiligen Vertragspartners abzugeben und an den Empfänger persönlich zu übergeben oder durch eingeschriebenen Brief, durch Kurierdienst mit Empfangsbestätigung, durch Telefax mit Sendebestätigung oder per E-Mail mit rückbestätigtem Empfang zu senden. Die Erklärungen und Mitteilungen sind an die unten angegebene Adresse oder an eine Adresse zu senden, die unter Einhaltung dieser Regelung unter Bezugnahme auf diese Vertragsbestimmung bekannt gegeben wurde:

Für die Stadt Wien:

Magistratsdirektion - Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK

1010 Wien, Lichtenfelsgasse 2, Stiege 5, Halbstock, Tür 201

zH Dr.ⁱⁿ Daniela Strassl

E-Mail: daniela.strassl@wien.gv.at

und in Kopie an post@md-bd.wien.gv.at

Für die Wohnbauträger:

1. ARWAG Living und

2. ARWAG Wohnpark

1030 Wien, Würtzlerstraße 15

zH Mag.^a Barbara Radlinger

E-Mail: barbara.radlinger@arwag.at

3. MIGRA

1030 Wien, Würtzlerstraße 15

zH Mag.^a Katja Wilfinger

E-Mail: katja.wilfinger@migra.at

- 10.2. Der Zugang von Mitteilungen wird widerlegbar vermutet

- im Falle der persönlichen Übergabe zum Zeitpunkt der Übergabe,
- im Falle eines eingeschriebenen Briefes oder durch Kurierdienst im Inland drei Werktage, im Ausland fünf Werktage, jeweils nach Aufgabe bei der Post oder dem Kurierdienst,

- und im Falle der Übermittlung per Telefax oder E-Mail zum Zeitpunkt, an dem das Telefax oder E-Mail gesendet ist.
- 10.3. Fällt ein Zeitpunkt gemäß Punkt 10.2. auf einen Tag, der beim Empfänger kein Werktag ist, so gilt der nächstfolgende Werktag als Zugangszeitpunkt.
- 10.4. Der Empfang von Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag durch die Rechtsvertretung des Vertragspartners begründet oder ersetzt nicht den Zugang der Mitteilungen an den Vertragspartner selbst. Für den Zugang einer Mitteilung bei einem Vertragspartner ist es unerheblich, ob die Mitteilung dem Berater dieses Vertragspartners nachrichtlich zugegangen ist; dies gilt unabhängig davon, ob dieser Vertrag den Zugang vorsieht.

11. Anwendbares Recht

Dieser Vertrag und dessen Rechtswirksamkeit, Auslegung und Erfüllung unterliegen dem österreichischen Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen. Die allfällige Anwendbarkeit des Wiener UN-Übereinkommens über Verträge über den internationalen Warenkauf ist ausgeschlossen.

12. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten oder Ansprüche, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergeben oder sich auf dessen Abschluss, Gültigkeit, Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, ist das sachlich in Handelssachen für Wien zuständige Gericht ausschließlich zuständig.

13. Kosten, Steuern und Gebühren

- 13.1. Jeder Vertragspartner trägt seine eigenen Kosten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung sowie Erfüllung und Durchsetzung dieses Vertrages selbst, einschließlich die jeweiligen eigenen Kosten der rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Beratung.
- 13.2. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages werden durch die Wohnbauträger getragen.

- 13.3. Die mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages allenfalls verbundenen Gebühren und Verkehrsteuern, insbesondere auch eine allenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, sowie Kosten für eventuell erforderliche Vermessungen und Erstellung von Teilungsplänen werden von den Wohnbauträgern getragen.

14. Haftung und Rechtsnachfolge

- 14.1. Die Wohnbauträger verpflichten sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten vollinhaltlich auf allfällige Rechtsnachfolger an der Projektfläche (§ 1a Abs. 5 BO für Wien) zu überbinden und dafür Sorge zu tragen, dass sich Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien zur vollumfänglichen Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages und zur weiteren Überbindung der Pflichten aus diesem Vertrag auf weitere Rechtsnachfolger verpflichten, und halten die Stadt Wien diesbezüglich schad- und klaglos. Mehrere Rechtsnachfolger haften solidarisch.
- 14.2. Von den Wohnbauträgern wird beabsichtigt, im Zuge der Projektverwirklichung zumindest teilweise Wohnungseigentum zu begründen und diese Teile der Projektfläche im Wohnungseigentum bzw. zu begründenden Wohnungseigentum (Wohnungseigentumswerber) abzuverkaufen.

Im Zuge des Ankaufes der Liegenschaften gemäß Punkt 2.1. durch die Wohnbauträger wurde in Unvorhersehbarkeit der gegenständlichen Überbindungsverpflichtung auch ein Anspruch des Verkäufers der Liegenschaften auf Übereignung von Wohnungseigentumseinheiten als teilweise Bezahlung des Kaufpreises vereinbart.

Abweichend von der allgemeinen Überbindungsverpflichtung auf Rechtsnachfolger werden daher nur für den Fall der Wohnungseigentumsbegründung die Leistungspflichten von der Überbindung auf die künftigen Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumswerber (sofern nicht der vorige Eigentümer der Liegenschaften gemäß Punkt 2.1. mehr als 30 Wohnungen oder mehr als 6,5% der Nutzfläche oder ein sonstiger einziger Rechtsnachfolger mehr als 10 Wohnungen oder mehr als 10% der Nutzfläche im Wohnungseigentum erwirbt) ausgenommen, um so den im Zuge des erwähnten Ankaufes getroffenen Vereinbarungen Rechnung zu tragen bzw. eine Verwertung im Wohnungseigentum zu ermöglichen. Für die von der Überbindung ausgenommenen Leistungspflichten haften die Wohnbauträger sowie alle Rechtsnachfolger, außer es handelt sich um den vorigen Eigentümer der Liegenschaften und dieser hat nicht mehr als 30 Wohnungen oder mehr als 6,5% der

Nutzfläche erworben oder um sonstige Rechtsnachfolger und diese haben nicht mehr als 10 Wohnungseigentumseinheiten oder nicht mehr als 10% der gesamten Nutzfläche erworben, unvermindert und solidarisch fort, bis diese Verpflichtungen durch vollständige Erfüllung enden.

Den gemäß dieser Bestimmung von der Überbindungspflicht ausgenommenen Rechtsnachfolgern ist jedoch die uneingeschränkte Pflicht zur Duldung der dauerhaften Leistungspflichten (Zurverfügungstellung von leistbarem Wohnraum gemäß Punkt 3.1. sowie Duldung der sich aus Punkt 3.2. ergebenden Pflichten betreffend den Vorplatz) samt Verpflichtung zur Überbindung dieser Duldungspflicht an ihre Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

- 14.3. Ungeachtet einer Überbindung auf einen Rechtsnachfolger haften die Überbindenden Wohnbauträger für die Erfüllung der Pflichten aus diesem Vertrag solidarisch mit solchen Rechtsnachfolgern fort und halten die Stadt Wien aus einer allfälligen Rechtsnachfolge schad- und klaglos.

15. Allgemeine Vertragsbestimmungen

- 15.1. Erfüllungsort für diesen Vertrag ist Wien.
- 15.2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von sämtlichen Vertragspartnern zu unterfertigen ist, sofern nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Schriftformklausel.
- 15.3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt diejenige wirksame oder durchführbare Bestimmung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung nach Gegenstand, Maß, Zeit, Ort oder Geltungsbereich am nächsten kommt. Dasselbe gilt entsprechend für allfällige Lücken in diesem Vertrag.
- 15.4. Abgesehen von der Überbindung von Pflichten aus diesem Vertrag gemäß Punkt 14. gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit

diesem Vertrag ausschließlich für die Vertragspartner. Dritte können keine Rechte aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.

- 15.5. Die Nichtausübung oder die nicht sofortige oder nicht gänzliche Ausübung eines Rechtes gemäß diesem Vertrag durch einen Vertragspartner hat nicht zur Folge, dass dieses Recht später nicht mehr ausgeübt werden kann. Daraus folgt jedoch keine Verlängerung gesetzlicher oder vertraglicher Fristen. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt ein Verzicht auf ein Recht nach diesem Vertrag nur für diesen einen Fall und Zweck.
- 15.6. Dieser Vertrag und alle Urkunden, auf die in diesem Vertrag Bezug genommen wird, enthalten abschließend alle Vereinbarungen der Vertragspartner in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrages. Allfällig frühere in diesem Zusammenhang getroffene Absprachen und Vereinbarungen der Vertragspartner, mögen diese schriftlich oder mündlich zustande gekommen sein, treten mit Vertragsunterfertigung außer Kraft.

16. Abschluss dieses Vertrages und Ausfertigungen

- 16.1. Festgehalten wird, dass dieser Vertrag zunächst von den Wohnbauträgern unterfertigt wird. Mit Unterfertigung dieses Vertrages durch die Wohnbauträger und Übermittlung an die Stadt Wien bleiben die Wohnbauträger mit dem solcher Art erfolgenden Anbot auf Abschluss des Vertrages der Stadt Wien drei Monate im Wort.
- 16.2. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen eine Ausfertigung die Wohnbauträger und eine Ausfertigung die Stadt Wien erhält.

17. Anlagen

Alle diesem Vertrag angeschlossenen Anlagen bilden einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages. Im Fall von Widersprüchen der Bestimmungen dieses Vertrages und der Anlagen gehen die Bestimmungen dieses Vertrages vor.

Herstellung Verlängerung Traisengasse Anlage ./1a

Herstellung Verlängerung Gasteigergasse Anlage ./1b

Planbeilage Vorplatz

Anlage ./2

Entwurf eines Dienstbarkeits- und Reallastvertrages

Anlage ./3

Muster der Erfüllungsgarantie

Anlage ./4

Wien, am 30/10/17

ARWAG Living in Town GmbH

Wien, am 30/10/17

ARWAG Wohnpark

Immobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.

Wien, am 30/10/17

MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.

Wien, am 27.12.2017

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 28
Straßenverwaltung und Straßenbau
17., Lendnergasse 53, 1171 Wien
Tel.: 4000 000, Fax: 4000 00 49610

E-Mail: MA28@wien.gv.at

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 56

Währerer Schulen

Mohrergasse 67

1060 Wien

Stadt Wien (MA 56)

Magistrat der Stadt Wien

Magistratsabteilung 69

Immobilienmanagement

8. Lagerhausgasse 69/3, 1040 Wien

Stadt Wien (MA 69)

Wien, am 22. DEZ. 2017

Wien, am 28. DEZ. 2017





MA 69 – T-DIS-20/170238/17-Kam

DIENTSBARKEITS- UND REALLASTVERTRAG

welcher zwischen der ARWAG Living in Town GmbH (FN 235157 w), mit Sitz in Wien 3, Würtzlerstraße 15, der ARWAG Wohnpark Immobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. (FN 169750 h), mit Sitz in Wien 3, Würtzlerstraße 15 und der MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H. (FN 91878 s), mit Sitz in Wien 3, Würtzlerstraße 15, im Folgenden kurz Dienstbarkeitsgeber, einerseits und der Stadt Wien, Rathaus, 1082 Wien, andererseits abgeschlossen wird wie folgt:

1.1. Die Dienstbarkeitsgeber als Eigentümerinnen der Grundstücke Nr. ###, jeweils inliegend der EZ ### des Grundbuches der Katastralgemeinde Brigittenau, räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieser Grundstücke der Stadt Wien und ihren Rechtsnachfolgern auf den im einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Servitutsplan vom ###, Zahl ### (Beilage ./#) dargestellten Teilflächen der Grundstücke Nr. ### im Ausmaß von # m² die Dienstbarkeit der Duldung der öffentlichen, uneingeschränkten Zugänglichkeit, Begehbarkeit und des Aufenthalts auf dem Vorplatz an der Dresdner Straße für jedermann und unbefristet ein.

Die Servitutsfläche ist unbedingt für den konsumfreien Aufenthalt zu reservieren und darf – mit Ausnahme von Punkt 1.1.1. – weder durch Absperrungen noch Zäune oder mobile Maßnahmen versperrt werden. Eine etwaige Überbauung ist ungeachtet dessen zulässig.

1.1.1. Vereinbart wird, dass es auf der im Servitutsplan vom ###, Zahl ### (Beilage ./#) dargestellten Teilfläche des Grundstückes Nr. ### im Ausmaß von ### m² den Wohnbauträgern gestattet ist, eine andere als die bestimmungsgemäße Nutzung (zum Beispiel den Mietern), soweit und unter der Bedingung einer erforderlichen behördlichen Genehmigung, zu gestatten.

1.1.2. Die Dienstbarkeitsgeber verpflichten sich, den unter Punkt 1.1. näher bezeichneten öffentlichen Vorplatz an der Dresdner Straße auf eigene Kosten zu errichten, offenzuhalten, zu erhalten, zu beleuchten, zu entwässern, zu reinigen und winterlich zu betreuen.

1.2. Die Dienstbarkeitsgeber als Eigentümerinnen der Grundstücke Nr. ###, inne liegend der EZ ### des Grundbuches der Katastralgemeinde Brigittenau, räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieser Grundstücke der Stadt Wien und ihren Rechtsnachfolgern an den im einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Servitutsplan vom ###, Zahl ### (Beilage ./#), dargestellten Teilflächen der Grundstücke Nr. ### im Ausmaß von ### m² die Reallast der Erhaltung, der Entwässerung, des Betriebes, der Beleuchtung, der Reinigung und der winterlichen Betreuung des öffentlich zugänglichen Vorplatzes an der Dresdner Straße samt den dazu gehörigen Einrichtungen ein.

1.3. Die Stadt Wien nimmt die Einräumung der Dienstbarkeit sowie der Reallast ausdrücklich an.

2.1. Die Einräumung der Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich.

2.2. Die in diesem Vertrag bezeichneten Dienstbarkeit wird seit ### ausgeübt.

2.3. Die Einräumung der Dienstbarkeit erfolgt auf unbestimmte Dauer.

3. Die Dienstbarkeitsgeber und ihre Rechtsnachfolger haften hinsichtlich der Dienstbarkeit für alle Schäden, die durch die Errichtung, den Bestand und den Betrieb an Personen und Sachen entstehen zur ungeteilten Hand und halten die Stadt Wien aus diesem Titel schad- und klaglos.

4. Die Dienstbarkeitsgeber verpflichten sich für den Fall der Weiterveräußerung des Vertragsgegenstandes sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten auf die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum dieser Grundstücke zu überbinden und diese vertraglich zu verpflichten auch ihrerseits im Falle der Veräußerung dieser Grundstücke für die Überbindung der übernommenen Pflichten zu sorgen.

5. Festgehalten wird, dass mit diesem Vertrag etwaigen behördlichen Bewilligungen, die von den Dienstbarkeitsgebern zu erwirken sind, nicht vorgegriffen wird.

6. Alle mit Errichtung dieses Vertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und sonstigen Abgaben tragen die Dienstbarkeitsgeber.
7. Nebenabreden zu dem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder konkludente Handlung wird ausgeschlossen.
8. Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, die nicht kraft Gesetzes vor einen besonderen ausschließlichen Gerichtsstand gehören, sind in erster Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.
9. Die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages obliegt der Stadt Wien.
10. Von diesem Vertrag wird eine Urschrift angefertigt, die nach der grundbücherlichen Durchführung im Archiv der Stadt Wien verwahrt wird. Die Dienstbarkeitsgeber erhalten je eine amtlich beglaubigte Abschrift.
12. Die Dienstbarkeitsgeber verpflichten sich, nach Vorliegen eines Servitutsplanes bzw. nach Vorliegen eines Teilungsplanes die für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Aufsandungserklärungen zu unterfertigen.

Genehmigt mit Beschluss des Wiener Gemeinderates

vom

Pr.Zl.-GWS

Urkund dessen folgende Fertigungen:

Wien, am

Für die Stadt Wien:



MUSTER EINES GARANTIEBRIEFES
als Sicherstellung (Erfüllungsgarantie)

An die
Stadt Wien
Magistratsabteilung 56

Ort und Datum

Wir haben davon Kenntnis, dass zwischen Ihnen und der

.....
.....
anlässlich des Abschlusses des Vertrages über die Errichtung und Erhaltung von
Infrastrukturmaßnahmen samt Leistung von Kostenbeiträgen im Zusammenhang mit dem
Projekt „Dresdner Straße 84-90“, der Erlag einer Sicherheitsleistung vereinbart wurde.

Diese Sicherheitsleistung dient zur Besicherung aller Ansprüche Ihrerseits aus dem Vertrag
und beträgt EUR

Zur Besicherung aller Ansprüche Ihrerseits aus dem Vertrag verpflichten wir uns daher
unwiderruflich, falls die Stadt Wien gegen

.....
aufrechenbare Forderungen einschließlich aller Abgabeforderungen, aus welchem
Rechtsverhältnis auch immer, erheben sollte, den uns namhaft gemachten Betrag,
höchstens jedoch EUR, **ohne Prüfung des zugrunde liegenden
Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung** binnen zehn
Bankarbeitstagen nach Zustellung der Aufforderung auf die bekannt gegebene
Kontenverbindung zu überweisen. In Ihrem Aufforderungsschreiben haben sie zu erklären,
dass aus dem Vertrag der Garantiefall eingetreten ist.

Diese Garantie kann auch durch mehrere Teilabrufungen bis zum vorstehend garantierten
Betrag abgerufen werden. Durch jede Inanspruchnahme reduziert sich unsere Haftung im
Ausmaß des angeforderten Betrages.

Die Garantieverpflichtung erlischt am (DATUM), sofern die an uns, (GARANTIEGEBER),
(ADRESSE), gerichtete schriftliche Zahlungsaufforderung nicht spätestens mit Ablauf dieses
Tages bei uns einlangt.

Eine Inanspruchnahme mittels Telefax (FAXNUMMER) bis zum genannten Ablaufdatum wird zur Fristwahrung als ausreichend angesehen, sofern das Original der Inanspruchnahme binnen 7(sieben) Tage ab Einlangen des Telefax (wenn auch erst nach dem genannten Ablaufdatum) bei uns einlangt.

Diese Garantie erlischt ferner mit Rückstellung dieser Garantieerklärung an uns im Original.

Die Garantie unterliegt österreichischem Recht.

Im Falle von Streitigkeiten aus dieser Garantieerklärung wird die ausschließliche Zuständigkeit des für Handelssachen zuständigen Gerichts in Wien vereinbart.

Stampiglie und rechtsgültige Unterschrift
des Kreditinstitutes