

# Vertrag

gemäß § 1a der Bauordnung für Wien

**über Infrastruktur- und sonstige Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt  
„Breitenfurter Straße 206-208/Hödlgasse 10/Ziedlergasse 24-26“**

abgeschlossen zwischen der

**1. Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte  
Genossenschaft mbH**

**2. Krätzer - Huml Privatstiftung**  
einerseits

und der

**Stadt Wien**  
andererseits

## 1. Definitionen

In diesem Vertrag haben die folgenden Begriffe die nachstehende Bedeutung:

Baurechtsgeberin	ist die Krätzer - Huml Privatstiftung (FN 81371 p) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Seilerstätte 16, 1010 Wien.
Baurechtsanwärterin	ist die Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mbH (FN 95630 h) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Lindengasse 55, 1070 Wien.
BO für Wien	ist das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) idgF.
Leistbarer Wohnraum	umfasst Wohnraum der den nachstehenden Kriterien entspricht: <ul style="list-style-type: none"><li>- dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989, LGBl. Nr. 18/1989, in der jeweils geltenden Fassung, oder</li><li>- den Bestimmungen des Beschlusses des Gemeinderates vom 26.11.2014 (PrZ. 03035-2014/0001-GWS) betreffend „Wohnbauinitiative 2015“ und dazu veröffentlichten Regelungen der MA 50.</li></ul>
Planungsakte der Stadt Wien	sind die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Stadt Wien, ohne die das Projekt nicht verwirklicht werden kann.

Projekt	ist das Projekt „Breitenfurter Straße 206-208/Hödlgasse 10/Ziedlergasse 24-26“, das insbesondere die unter Punkt 2.1. näher beschriebene Neunutzung der Projektfläche umfasst.
Projektfläche	ist jene Fläche, auf der das Projekt umgesetzt werden soll. Derzeit sind das die Liegenschaften mit den EZ 920 sowie EZ 1775, jeweils KG 01801 Atzgersdorf, im Ausmaß von 8.887 m <sup>2</sup> . Im Falle nachträglicher Grundstücksveränderungen an der Projektfläche beziehen sich diese auch auf die geänderten Grundstücksflächen.
Projektwerberin	ist die Baurechtsanwärterin.
Stadt Wien	ist die Gebietskörperschaft Wien.
Vertrag	ist dieser Vertrag über Infrastruktur- und sonstige Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt.
Vertragspartei(en)	sind die Projektwerberin, die Baurechtsgeberin und die Stadt Wien einzeln oder gemeinsam, jeweils entsprechend dem Sinn und Zweck der jeweiligen Bestimmung dieses Vertrags.
Vertragsunterfertigung	ist – nach vorangegangener Unterfertigung dieses Vertrages durch die Projektwerberin und die Baurechtsgeberin – die Genehmigung des Abschlusses dieses Vertrages durch die für dieses Rechtsgeschäft zuständigen Gremien der Stadt Wien sowie die Unterfertigung

durch die Stadt Wien.

## **2. Präambel**

- 2.1. Die Projektwerberin ist Baurechtsanwärterin der Projektfläche. Unter dem Projekt-titel „Breitenfurter Straße 206-208/Hödlgasse 10/Ziedlergasse 24-26“ ist eine Neunutzung der Projektfläche beabsichtigt. Vorgesehen ist dabei die Umsetzung einer Wohnnutzfläche von etwa 16.500 m<sup>2</sup> für Wohnbau, wobei als Obergrenze die Umsetzung einer Wohnntzfläche von 18.290 m<sup>2</sup> in Aussicht genommen wird. Zu diesem Zweck sind Änderungen der Flächenwidmung der Projektfläche erforderlich.
- 2.2. 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 genannte 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 zu schließen. Dieser Vertrag ist eine solche Vereinbarung gemäß § 1a BO für Wien.

## **3. Vertragsgegenstand und Leistungspflichten**

- 3.1. Die Projektwerberin und die Baurechtsgeberin verpflichten sich, auf der gesamten Projektfläche leistbaren Wohnraum zu errichten und zur Verfügung zu stellen.
- 3.2. Die Projektwerberin und die Baurechtsgeberin verpflichten sich zur Leistung eines Kostenbeitrages in Höhe von insgesamt maximal EUR 20,--/m<sup>2</sup> gemäß den Planungsakten der Stadt Wien künftig erzielbarer Wohnnutzfläche, jedoch höchstens zur Leistung eines Kostenbeitrages in Höhe von EUR 365.800,-- (Euro dreihundert-fünfundsechzigtausendachthundert) zuzüglich allfälliger USt. („Höchstbetrag“) (Kostendeckel), zur Umsetzung von Planungszielen im Projektgebiet, und zwar für die Umgestaltung (Planung und Errichtung) der derzeit noch als Campingplatz ge-nutzten städtischen Fläche an der Breitenfurter Straße zu einer für die zukünftigen Bewohner sowie die Allgemeinheit nutzbaren und öffentlich zugänglichen Grünflä-che (SWW-Fläche).



#### **4. Kostenbeitrag**

- 4.1. Planung, Ausschreibung, Vergabe und Übernahme der Ausführung von Bauleistungen auf der SWW-Fläche erfolgen durch die Stadt Wien (MA 42 und die sonstigen erforderlichen Fachdienststellen):
- 4.2. Die Projektwerberin und die Baurechtsgeberin bevollmächtigen die Dienststellen der Stadt Wien als vergebende Stelle bereits mit diesem Vertrag, die gegenständlichen Planungs-, Bau-, Dienst- und Lieferleistungen zur Herstellung der gesamten Parkanlage auf der in den Planungsakten der Stadt Wien ausgewiesenen SWW-Fläche im Sinne des § 2 Z 42 BVergG 2018 auszuschreiben und zu vergeben.
- 4.3. Die Beauftragung der Planungs-, Bau-, Dienst- und Lieferleistungen durch die Dienststellen der Stadt Wien für die bzw. auf der SWW-Fläche erfolgt auf Rechnung der Projektwerberin. Festgehalten wird, dass die Projektwerberin jedenfalls nur einen Kostenbeitrag in der Höhe von maximal EUR 365.800,-- (zuzüglich allfälliger USt.) schuldet. Sollte der Baurechtsvertrag nicht zustande kommen oder aufgelöst werden, tritt an die Stelle der Projektwerberin die Baurechtsgeberin.
- 4.4. Die Bauaufsicht, die formale Übernahme der Bauleistungen ebenso wie die Gewährleistungsverfolgung bzw. Koordination der Mängelbehebung erfolgt ausschließlich durch die Dienststellen der Stadt Wien.
- 4.5. Rechnungslegung (SWW-Fläche):

Der von der Projektwerberin bzw. der Baurechtsgeberin letztlich zu tragende Kostenbeitrag wird – bis zur maximalen Höhe von EUR 365.800,-- (dieser Höchstbetrag versteht sich inklusive aller Abgaben und Gebühren, zuzüglich allfälliger USt.) – nach den tatsächlich anfallenden Kosten von den Auftragnehmern direkt an die Projektwerberin bzw. die Baurechtsgeberin verrechnet. Dazu werden die Rechnungen der planenden und ausführenden Firmen von den Dienststellen der Stadt Wien geprüft und an die Projektwerberin bzw. die Baurechtsgeberin zur Anweisung übermittelt.

- 4.6. Die Rechnungslegung erfolgt nach Leistungsfortschritt.

Die Rechnungen sind auf die Projektwerberin bzw. die Baurechtsgeberin mit Bezugnahme auf den Projektnamen „Breitenfurter Straße 206-208/Hödlgasse

10/Ziedlergasse 24-26" sowie mit ausgewiesener Umsatzsteuer entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (UStG) auszustellen. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage netto ohne Abzüge nach ordnungsgemäßem Eingang der geprüften Rechnung bei der Projektwerberin bzw. der Baurechtsgeberin.

## **5. Wirksamwerden der Leistungspflichten und Fristen zu deren Erfüllung**

- 5.1. Dieser Vertrag tritt mit Vertragsunterfertigung in Kraft. Die Leistungspflichten der Projektwerberin und der Baurechtsgeberin werden – ungeachtet einer allfälligen späteren Fälligkeit – mit Kundmachung der Planungsakte der Stadt Wien wirksam.
- 5.2. Die Projektwerberin und die Baurechtsgeberin verpflichten sich dazu, alles wirtschaftlich Zumutbare zu unternehmen, um sämtliche für die Realisierung des Projekts erforderlichen behördlichen Bewilligungen ohne unnötigen Aufschub zu erlangen.
- 5.3. Mit Wirksamwerden der Leistungspflichten und Vertragsunterfertigung beginnen auch die Erfüllungsfristen zu laufen. Die Projektwerberin und die Baurechtsgeberin verpflichten sich zur Leistung des Kostenbeitrages gemäß Punkt 3.2 iVm Punkt 4. bis längstens 31.12.2028.
- 5.4. Die Projektwerberin und die Baurechtsgeberin verpflichten sich zur Errichtung des leistbaren Wohnraumes binnen fünf Jahren ab dem Datum der ersten Baubeginnsanzeige für ein Gebäude auf der Projektfläche, längstens jedoch bis 31.12.2024. Dies gilt auch dann, wenn das Projekt nur teil- oder stufenweise realisiert werden sollte.
- 5.5. Bei witterungsbedingten Verzögerungen oder aus anderen wichtigen Gründen, die nicht der Sphäre der Projektwerberin zuzurechnen sind, erfolgt eine entsprechende Erstreckung dieser Frist, jedoch längstens für sechs Monate. Der Eintritt einer Verzögerung ist der Stadt Wien unverzüglich anzuzeigen.

## **6. Vertragsstrafe**

- 6.1. Geraten die Projektwerberin oder die Baurechtsgeberin mit der fristgerechten Erfüllung einer Leistungspflicht gemäß Punkt 3. iVm Punkt 4. und 5. in Verzug, sind die Projektwerberin bzw. die Baurechtsgeberin zur Leistung einer verschuldensunabhängigen Vertragsstrafe verpflichtet. Diese beträgt für den (auch nur Teil-

)Verzug je Leistungspflicht je angefangener Woche EUR 5.000,--, inklusive allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe. Die Vertragsstrafen sind in Summe mit höchstens EUR 440.000,-- inklusive allfälliger USt. 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.

- 6.2. 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 der Stadt Wien nach den gesetzlichen Voraussetzungen zu ersetzen. Für den Fall, dass die Projektwerberin bzw. die Baurechtsgeberin nachweisen kann, 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 Leistungspflicht nachweislich und überwiegend in der Sphäre der Stadt Wien liegt, gelangen die Bestimmungen des Punktes 6. nicht zur Anwendung.

## **7. Rücktrittsrecht der Projektwerberin und der Baurechtsgeberin**

- 7.1. Werden die Planungsakte der Stadt Wien, die Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts auf der Projektfläche sind, nicht bis längstens 31.3.2019 kundgemacht, so sind die Projektwerberin und die Baurechtsgeberin berechtigt, ohne Nachfrist von diesem Vertrag mittels eingeschriebenen Briefs zurückzutreten.
- 7.2. Mit erfolgtem Rücktritt tritt dieser Vertrag in allen Punkten außer Kraft. Allenfalls bereits bezahlte Beträge sind diesfalls unverzüglich zurückzustellen.

## **8. Ausschluss von Haftungen bei Rückwidmung**

Wird die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) für die Projektfläche nachträglich (nach Erlass der Planungsakte der Stadt Wien) geändert (Rückwidmungen), so verzichten die Projektwerberin und die Baurechtsgeberin für sich und ihre Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien auf Entschädigungsansprüche, auf welcher Rechtsgrundlage auch immer:



- wenn die Flächenwidmung für die Projektflächen nicht bis zum 01.06.2028 durch entsprechende Baueinreichungen zur Gänze ausgeschöpft wird und die Flächenwidmung auf den tatsächlich konsumierten Umfang angepasst wird;
- wenn bewilligte Bauvorhaben nicht innerhalb der nach der BO für Wien vorgesehenen Fristen fertiggestellt werden;
- wenn die Projektwerberin oder die Baurechtsgeberin aus welchen Gründen auch immer ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt und sich damit die Voraussetzungen für die durch die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) intendierte Nutzung als nicht gegeben erweisen.

## 9. Mitteilungen

- 9.1. Sämtliche Erklärungen und Mitteilungen gemäß diesem Vertrag sind schriftlich durch einen hierzu berechtigten Vertreter der jeweiligen Vertragspartei 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. Daniela Strassl

E-Mail: [daniela.strassl@wien.gv.at](mailto:daniela.strassl@wien.gv.at) und in Kopie an [post@md-bd.wien.gv.at](mailto:post@md-bd.wien.gv.at)

### **Für die Projektwerberin:**

Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
registrierte Genossenschaft mbH zH Dr. Andreas Mauler  
Lindengasse 55, 1070 Wien, E-Mail: [Andreas.Mauler@sozialbau.at](mailto:Andreas.Mauler@sozialbau.at)

### **Für die Baurechtsgeberin:**

Krätzer - Huml Privatstiftung  
Seilerstätte 16, 1010 Wien

zH Dr. Christian Grave  
E-Mail: office@jgvr.at

9.2. 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.

9.3. Fällt dieser Zeitpunkt gemäß Punkt 9.2. auf einen Tag, der beim Empfänger kein Werktag ist, so gilt der nächstfolgende Werktag als Zugangszeitpunkt.

9.4. Der Empfang von Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag durch die Rechtsvertretung der Vertragsparteien begründet oder ersetzt nicht den Zugang der Mitteilungen an die Vertragsparteien selbst. Für den Zugang einer Mitteilung bei einer Vertragspartei ist es unerheblich, ob die Mitteilung dem Berater dieser Vertragspartei nachrichtlich zugegangen ist; dies gilt unabhängig davon, ob dieser Vertrag den Zugang vorsieht.

## 10. 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.

## 11. 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.

## **12. Kosten, Steuern und Gebühren**

- 12.1. Jede Vertragspartei trägt ihre eigenen Kosten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung sowie Erfüllung und Durchsetzung dieses Vertrags, wie insbesondere Kosten der rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Beratung, selbst.
- 12.2. 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 der Projektwerberin getragen.
- 12.3. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages (das sind die Kosten der Herstellung der Vertragsausfertigungen samt Beilagen in vereinbarter Anzahl) trägt die Projektwerberin.

## **13. Salvatorische Klausel**

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 und 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.

## **14. Rechtsnachfolge**

- 14.1. Die Projektwerberin und die Baurechtsgeberin verpflichten sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten vollinhaltlich auf allfällige (Einzel)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 Vertrags und zur weiteren Überbindung der Pflichten aus diesem Vertrag auf weitere Rechtsnachfolger verpflichten, und halten die Stadt Wien diesbezüglich schad- und klaglos.



Abweichend von der allgemeinen Überbindungsverpflichtung auf Rechtsnachfolger wird für den Fall der Wohnungseigentumsbegründung die Leistungspflicht der Zahlung des Kostenbeitrages von der Überbindung auf die künftigen Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumserwerber (sofern nicht solche Rechtsnachfolger mehr als 5 Wohnungen oder mehr als 10% der Nutzfläche im Wohnungseigentum erwerben) ausgenommen. Rechtsnachfolger, die mehr als 5 Wohnungen oder mehr als 10% der Nutzfläche erworben haben, haften unvermindert und solidarisch, bis auch diese Verpflichtung durch vollständige Erfüllung endet.

- 14.2. Ungeachtet einer Überbindung auf einen Rechtsnachfolger haften die Projektwerberin und die Baurechtsgeberin 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. Mehrere Rechtsnachfolger haften solidarisch.

## **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 Vertragsparteien zu unterfertigen ist, sofern nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Schriftformklausel.
- 15.3. Abgesehen von der Überbindung von Pflichten gemäß Punkt 14. gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich für die Vertragsparteien dieses Vertrags. Dritte können keine Rechte aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.
- 15.4. Die Nichtausübung oder die nicht sofortige oder nicht gänzliche Ausübung eines Rechtes gemäß diesem Vertrag durch eine Vertragspartei 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.
- 15.5. Dieser Vertrag und alle Urkunden, auf die in diesem Vertrag Bezug genommen



wird, enthalten abschließend alle Vereinbarungen der Vertragsparteien in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrags. Allfällig frühere in diesem Zusammenhang getroffene Absprachen und Vereinbarungen der Vertragsparteien, 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 der Projektwerberin und der Baurechtsgeberin unterfertigt wird. Mit Unterfertigung dieses Vertrages durch die Projektwerberin und die Baurechtsgeberin und Übermittlung an die Stadt Wien bleiben diese mit dem solcher Art erfolgenden Anbot auf Abschluss des Vertrages der Stadt Wien sechs Monate im Wort.
- 16.2. Dieser Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von welchen jede Vertragspartei eine erhält.

Wien, am 18.10.18

Wohnbau, gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mbH

Wien, am 17.12.18

Krätzer - Huml Privatstiftung

Wien, am 13.3.2019

Stadt Wien (MA 42)