

# VERTRAG

gemäß § 1a der Bauordnung für Wien

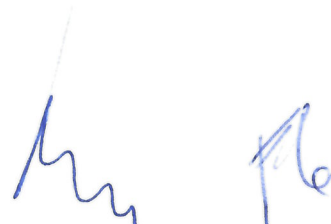
**über die Leistung eines Kostenbeitrages sowie Infrastruktur- und sonstige  
Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Donaustadtstraße 37“**

abgeschlossen zwischen einerseits der

**Donaustadtstraße 37 Projekterrichtungs GmbH**

und andererseits der

**Stadt Wien**

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized 'H' or 'M' shape, and the second is a more complex, cursive signature.

## 1. Definitionen

In diesem Vertrag haben die folgenden Begriffe die nachstehende Bedeutung:

BO für Wien ist das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) idgF.

Donaustadtstraße 37 Projekterrichtungs GmbH ist die Donaustadtstraße 37 Projekterrichtungs GmbH (FN 504579d) mit dem Sitz in Wien und der Adresse Wipplingerstraße 35, 4. Stock, 1010 Wien.

Planungsakte der Stadt Wien sind die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Stadt Wien, ohne die das Projekt nicht verwirklicht werden kann.

Projekt ist das Projekt Donaustadtstraße 37, das insbesondere die unter Punkt 2.3 näher beschriebene Neunutzung der Projektfläche umfasst.

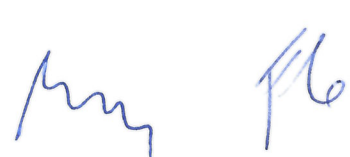
Projektfläche ist jene Fläche, auf der das Projekt umgesetzt werden soll.

Die Projektfläche erstreckt sich auf das Grundstück mit der Grundstücksnummer 466/6, EZ 532, KG 01665 Stadlau, im derzeitigen grundbücherlichen Eigentum der Donaustadtstraße 37 Projekterrichtungs GmbH. Im Falle nachträglicher Grundstücksveränderung an der Projektfläche bezieht sich diese auch auf

	die geänderten Grundstücksflächen.
Projektwerberin	bezeichnet die Donaustadtstraße 37 Projekterrichtungs GmbH.
Rechtsnachfolger	sind sowohl Gesamtrechtsnachfolger wie auch Einzelrechtsnachfolger; insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben (§ 1a Abs. 5 BO für Wien).
Stadt Wien	ist die Gebietskörperschaft Wien.
Vertrag	ist dieser Vertrag über die Leistung eines Kostenbeitrages sowie Infrastruktur- und sonstige Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt samt Anlagen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden.
Vertragspartner	sind die Projektwerberin 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 – 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 Donaustadtstraße 37 Projekterrichtungs GmbH ist bürgerliche Eigentümerin der Projektfläche, wie in den Definitionen in Punkt 1. ersichtlich.
- 2.2. Die Projektfläche soll künftig eine verwertbare oberirdische Bruttogeschoßfläche von ca. 16.000 m<sup>2</sup> und eine Wohnnutzfläche von ca. 8.500 m<sup>2</sup> haben.
- 2.3. Unter dem Projekttitel „Donaustadtstraße 37“ ist eine Neunutzung der Projektfläche beabsichtigt. Vorgesehen ist die Errichtung von Wohnungen, sowie Cowork- und Communityräume und Gewerbeflächen, wodurch eine innovative Stadtentwicklung unter Einhaltung vordefinierter, mit der Stadt Wien abgestimmter Qualitäten und Planungsziele verwirklicht werden soll. Zu diesem Zweck sind auch Änderungen der Flächenwidmung der Projektfläche erforderlich.
- 2.4. Gemäß § 1a BO für Wien ist die Stadt Wien als Trägerin von Privatrechten berechtigt, zur Unterstützung der in § 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 dient insbesondere der Sicherstellung, dass die vertragsgegenständlichen, von der Projektwerberin übernommenen Verpflichtungen erfüllt werden.
- 2.5. In der Absicht, die geplanten Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen bestmöglich für alle Seiten zu gestalten und Klarheit über die Kostentragung an der entstehenden, im Detail unter Punkt 4. spezifizierten Infrastruktur sicherzustellen und die diesbezüglichen Leistungsverpflichtungen zu regeln, wird zwischen der Projektwerberin und der Stadt Wien der vorliegende Vertrag über die Leistung eines Kostenbeitrages sowie Infrastruktur- und sonstige Maßnahmen im Zusammenhang

Two handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner of the page. The first signature is a stylized, cursive 'M' or 'W', and the second is a more complex, flowing signature.

mit dem Projekt geschlossen.

- 2.6. Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragspartner Nachstehendes:

### **3. Vertragsgegenstand und Leistungspflichten**

Vertragsgegenstand ist die Sicherstellung und Umsetzung der in Punkt 4. genannten Infrastruktur- und sonstigen Maßnahmen sowie die Leistung eines Kostenbeitrages zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzbarkeit der Projektflächen und des die Projektflächen umgebenden öffentlichen Raumes.

### **4. Infrastruktur- und sonstige Maßnahmen, Kostenbeitrag**

- 4.1. Infrastruktur- und sonstige Maßnahmen:

- 4.1.1. Die Projektwerberin verpflichtet sich, entlang des Projektgebietes im Zuge ihrer Gehsteigverpflichtung (§ 54 BO für Wien) auch eine Radverkehrsanlage selbst zu errichten (Gesamtbreite der befestigten Fläche ca. 5 m).
- 4.1.2. Die Projektwerberin verpflichtet sich, den in den Planungsakten der Stadt Wien vorgesehenen öffentlichen Durchgang auf der Projektfläche auf eigene Kosten nach den angemessenen Mindestvorgaben der Stadt Wien zu errichten, auszugestalten, jederzeit unentgeltlich und unbefristet für die Öffentlichkeit offen zu halten, zu erhalten, zu beleuchten, zu entwässern, winterlich zu betreuen und zu reinigen. Diesbezüglich wird zwischen der Stadt Wien und der Projektwerberin ein Dienstbarkeits- und Reallastvertrag abgeschlossen, welcher dem Muster in Anlage ./1 entspricht.
- 4.1.3. Die Projektwerberin verpflichtet sich zur Gewährleistung eines Qualitätssicherungsprozesses gemäß Anlage ./3. Die Qualitätssicherung wird durch ein geeignetes Gremium gewährleistet, dessen Zusammensetzung im Qualitätssicherungsprozess gemäß Anlage ./3 festgelegt wird. Die Kosten, die im Zusammenhang mit diesem Gremium anfallen, werden – ausgenommen der Personalkosten der Mitglieder des Bezirks und Magistrats – durch die Projektwerberin getragen.

#### 4.2. Kostenbeitrag Freiraum-/Parkgestaltung:

- 4.2.1. Die Projektwerberin verpflichtet sich zur Leistung eines Kostenbeitrags in Höhe von bis zu EUR 729.600,-- (inkl. allfälliger USt) (Höchstbeitrag) für die Planung und Errichtung der in Anlage ./2 ersichtlichen EPK-Fläche samt erforderlicher Beleuchtung. Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des zu leistenden Kostenbeitrages vereinbart. Der jeweils zu zahlende Betrag erhöht oder vermindert sich künftig in demselben Ausmaß, in dem sich die von der Bundesanstalt Statistik Österreich nach dem Verbraucherpreisindex 2015 (oder einem an seine Stelle tretenden Index) berechnete Indexzahl im Zeitraum ab Vertragsunterfertigung bis zur ersten Vorschreibung eines Kostenbeitrages gemäß Punkt 4.2.5. dieses Vertrages erhöht oder vermindert. Nach der ersten Vorschreibung eines Kostenbeitrages gemäß Punkt 4.2.5. entstehende Veränderungen der Indexzahl, haben keinen Einfluss mehr auf die Höhe des Kostenbeitrages.
- 4.2.2. Im Hinblick auf den Kostenbeitrag gemäß Punkt 4.2.1. gilt das in den Punkten 4.2.3. bis 4.2.5. festgelegte Procedere.
- 4.2.3. Die Durchführung der von Punkt 4.2.1 erfassten Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Wien.
- 4.2.4. Die Dienststellen der Stadt Wien als vergebende Stelle werden die gegenständlichen Bau-, Dienst- und Lieferleistungen zur Herstellung der Maßnahmen gemäß Punkt 4.2.1. im Sinne des § 2 Z 42 BVergG idgF ausschreiben und vergeben.
- 4.2.5. Die Beauftragung der Planungs- und Bauleistungen erfolgt im Namen und im Auftrag der Stadt Wien. Der vereinbarte Kostenbeitrag gemäß Punkt 4.2.1. ist nach Vorschreibung durch die Wiener Stadtgärten fristgerecht auf das in der Vorschreibung genannte Konto der Stadt Wien einzuzahlen. Die Vorschreibung erfolgt in mehreren Raten, je nach Planungs- und Baufortschritt. Werden die zur Verfügung gestellten Budgetmittel nicht vollständig ausgeschöpft, erfolgt nach dem Projektabschluss eine entsprechende Rücküberweisung.

#### 5. Wirksamwerden der Leistungspflichten

Dieser Vertrag tritt mit Vertragsunterfertigung in Kraft. Die Leistungspflichten der Projektwerberin gemäß Punkt 4. werden mit Kundmachung der Planungsakte der Stadt Wien wirksam.

## **6. Fristen zur Erfüllung der Leistungspflichten**

- 6.1. Die Projektwerberin verpflichtet sich zur Errichtung des Teiles der Radverkehrsanlage gemäß Punkt 4.1.1. bis zur Fertigstellung des gesamten Projektes (Datum der letzten Fertigstellungsanzeige), längstens jedoch bis 31.12.2027.
- 6.2. Die Projektwerberin verpflichtet sich zur Errichtung des öffentlichen Durchganges gemäß Punkt 4.1.2 bis zur Fertigstellung des gesamten Projektes (Datum der letzten Fertigstellungsanzeige), längstens jedoch bis 31.12.2027. Der Dienstbarkeits- und Reallastvertrag wird zwischen den Vertragspartnern in zeitlicher Abstimmung mit der Errichtung des öffentlichen Durchganges abgeschlossen, sodass jedenfalls gewährleistet ist, dass der öffentliche Durchgang ab dem Zeitpunkt seiner Fertigstellung von der Öffentlichkeit benutzt werden kann.
- 6.3. Die Projektwerberin verpflichtet sich zur Einrichtung des Qualitätssicherungsgremiums gemäß Punkt 4.1.3 binnen sechs Monaten ab Vertragsunterfertigung.
- 6.4. Die Projektwerberin verpflichtet sich zur Bezahlung des Kostenbeitrags gemäß Punkt 4.2. binnen vier Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die Wiener Stadtgärten.

## **7. Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen**

- 7.1. Zur Sicherstellung der die Projektwerberin oder deren Rechtsnachfolger nach diesem Vertrag treffenden Verpflichtungen übergibt die Projektwerberin mit einseitiger Unterfertigung dieses Vertrages und Übermittlung an die Stadt Wien (Punkt 18.1.) eine oder mehrere abstrakte Erfüllungsgarantien gemäß den Anforderungen der nachstehenden Punkte 7.2. bis 7.5.
- 7.2. Die Erfüllungsgarantien werden jeweils als Bankgarantie eines großen im EWR ansässigen Kreditinstitutes erstklassiger Bonität (Rating BBB+ oder vergleichbares Rating) begeben. Die Abwicklungssprache muss stets Deutsch sein.
- 7.3. Die Erfüllungsgarantien haben folgende Mindestanforderungen zu erfüllen und dem Muster in Anlage ./4 zu entsprechen:

- 7.3.1. Der Garantiebetrug hat auf insgesamt mindestens EUR 729.600,-- zu lauten. Dieser Gesamtgarantiebetrug kann auch durch mehrere Garantien beigebracht werden.
- 7.3.2. Die Gültigkeit der jeweiligen Erfüllungsgarantie muss bis zur vollständigen Erfüllung der die Projektwerberin gemäß Punkt 4.2. treffenden Leistungspflichten gegeben sein. Droht die jeweilige 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. Unter Einhaltung der Anforderungen an die Bankgarantie nach diesem Vertrag ist die Projektwerberin zum Austausch der gelegten Bankgarantien berechtigt, wobei die Rückstellung der bisherigen Bankgarantie durch die Stadt Wien Zug um Zug gegen Vorlage der neuen Bankgarantien zu erfolgen hat.
- 7.3.3. Jede 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.
- 7.4. Die Stadt Wien ist berechtigt, die jeweilige Erfüllungsgarantie für alle Ansprüche gegenüber der Projektwerberin aus diesem Vertrag unter Mahnung und Gewährung einer vierwöchigen Nachfrist in Anspruch zu nehmen.
- 7.5. Mit vollständiger Erfüllung der die Projektwerberin nach diesem Vertrag treffenden Leistungspflichten sind die Erfüllungsgarantien – sofern sie nicht oder nur zum Teil in Anspruch genommen wurden – der Projektwerberin zurückzustellen.

## **8. Vertragsstrafen, Verzugszinsen**

- 8.1. Gerät die Projektwerberin mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflichten gemäß Punkt 4.1. iVm Punkt 6.1. bis 6.3. in Verzug, ist die Projektwerberin zur Leistung einer verschuldensunabhängigen, nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden Vertragsstrafe verpflichtet. Diese beträgt für den Verzug je Leistungspflicht je angefangener Woche EUR 2.000,-- inklusive allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe. Die Vertragsstrafen sind in Summe mit höchstens EUR 300.000,-

- 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.

- 8.2. 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 der Projektwerberin nach den gesetzlichen Voraussetzungen zu ersetzen.
- 8.3. Für den Fall, dass die Projektwerberin nachweisen kann, dass sie oder ihre Erfüllungsgehilfen den Verzug nicht verschuldet haben, ist die Vertragsstrafe für die betreffende Maßnahme mit höchstens vier Wochen beschränkt.
- 8.4. 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 dieses Punktes 8.1. bis 8.3. nicht zur Anwendung.
- 8.5. Gerät die Projektwerberin mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungsverpflichtung des Kostenbeitrages gemäß Punkt 4.2. iVm Punkt 6.4. in Verzug, so werden verschuldensunabhängige Verzugszinsen in Höhe von 9,2% p.a. über dem Basiszinssatz sowie allenfalls verschuldensunabhängige den Ersatz sämtlicher Kosten einer von der Stadt Wien zu bewirkenden Zwischenfinanzierung fällig.

## **9. Rücktrittsrecht der Projektwerberin**

- 9.1. Werden die Planungsakte der Stadt Wien, die Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts auf der Projektfläche sind, nicht bis längstens sechs Monate ab Vertragsunterfertigung kundgemacht, so ist die Projektwerberin berechtigt, ohne Nachfrist von diesem Vertrag mittels eingeschriebenen Briefs zurückzutreten.
- 9.2. Mit erfolgtem Rücktritt tritt dieser Vertrag in allen Punkten außer Kraft. Allenfalls bereits bezahlte Beträge sind diesfalls unverzüglich zurückzuzahlen bzw. übergebene Bankgarantien sind diesfalls unverzüglich zurückzustellen.

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

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

- a) die Flächenwidmung für die Grundstücke der Projektfläche nicht bis zum 31.12.2027 durch entsprechende Baueinreichungen zur Gänze ausgeschöpft 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 Projektwerberin 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.

## **11. Mitteilungen**

- 11.1. Sämtliche Erklärungen und Mitteilungen gemäß diesem Vertrag sind schriftlich durch einen hierzu berechtigten Vertreter der jeweiligen Vertragspartner 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

E-Mail: [post@md-bd.wien.gv.at](mailto:post@md-bd.wien.gv.at)

nachrichtlich an Dr. Daniela Strassl, [daniela.strassl@wien.gv.at](mailto:daniela.strassl@wien.gv.at)

### **Für die Donaustadtstraße 37 Projektterrichtungs GmbH:**

Mag. Bernhard Gasteiner

Wiedner Gürtel 3a  
1040 Vienna  
E-Mail: [bernhard.gasteiner@rainer.ag](mailto:bernhard.gasteiner@rainer.ag)

**Mit einer Kopie an:**

Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH  
z.H. Dr. Michael Hecht  
1010 Wien, Schottenring 12  
Fax: +43 (1) 537 70 70  
E-Mail: [michael.hecht@fwp.at](mailto:michael.hecht@fwp.at)

- 11.2. 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.
- 11.3. Fällt dieser Zeitpunkt gemäß Punkt 11.2. auf einen Tag, der beim Empfänger kein Werktag ist, so gilt der nächstfolgende Werktag als Zugangszeitpunkt.
- 11.4. Der Empfang von Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag durch die Rechtsvertretung der Vertragspartner begründet oder ersetzt nicht den Zugang der Mitteilungen an die 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.

**12. 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.

### **13. 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.

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

- 14.1. Jeder Vertragspartner trägt seine 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.
- 14.2. 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 die Erstellung von Teilungsplänen oder Servitutsplänen werden von der Projektwerberin getragen.
- 14.3. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages trägt die Projektwerberin (das sind die Kosten der Herstellung der Vertragsausfertigungen samt Anlagen in vereinbarter Anzahl).

### **15. 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.

### **16. Rechtsnachfolge**

- 16.1. Die Projektwerberin verpflichtet sich, die sie aus diesem Vertrag treffenden Pflichten

vollinhaltlich auf allfällige Rechtsnachfolger 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 hält die Stadt Wien diesbezüglich schad- und klaglos. Abweichend von dieser allgemeinen Überbindungsverpflichtung auf Rechtsnachfolger wird für den Fall der Wohnungseigentumsbegründung die Überbindung der Leistungspflichten gemäß Punkt 4.1.3. und Punkt 4.2. auf künftige Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumswerber, sofern solche Rechtsnachfolger weniger als fünf Wohnungen im Wohnungseigentum erwerben, vollumfänglich ausgenommen. Im Hinblick auf die Leistungspflicht gemäß Punkt 4.1.2. gilt, dass eine Überbindung der Verpflichtungen auch für den Fall der Wohnungseigentumsbegründung an weniger als fünf Wohnungen zu erfolgen hat, wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Wohnungseigentumskaufvertrages die Einverleibung der in Punkt 4.1.2. genannten Dienstbarkeiten und Reallasten zu Gunsten der Stadt Wien im Grundbuch noch nicht erfolgt ist. Ab dem Zeitpunkt der Einverleibung sämtlicher Dienstbarkeiten und Reallasten zu Gunsten der Stadt Wien gemäß Punkt 4.1.2. muss eine Überbindung der Verpflichtungen gemäß Punkt 4.1.2. bei Wohnungseigentumsbegründung an weniger als fünf Wohnungen demgemäß nicht mehr erfolgen. Rechtsnachfolger, die fünf oder mehr als fünf Wohnungen erwerben werden oder erworben haben, haften aber jedenfalls unvermindert und solidarisch, bis sämtliche Verpflichtungen durch vollständige Erfüllung enden. Mehrere Rechtsnachfolger haften solidarisch.

- 16.2. Ungeachtet einer Übertragung auf Rechtsnachfolger haftet die Projektwerberin für die Erfüllung der sie treffenden Pflichten aus diesem Vertrag weiterhin solidarisch mit solchen Rechtsnachfolgern fort und hält die Stadt Wien aus einer allfälligen Rechtsnachfolge schad- und klaglos.

## **17. Schlussbestimmungen**

- 17.1. Erfüllungsort für diesen Vertrag ist Wien.
- 17.2. 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.

- 17.3. Abgesehen von der Überbindung von Pflichten aus diesem Vertrag gemäß Punkt 16. gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich für die Vertragspartner dieses Vertrags. Dritte können keine Rechte aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.
- 17.4. 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.
- 17.5. 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 Vertrags. Allfällig frühere in diesem Zusammenhang getroffene Absprachen und Vereinbarungen der Vertragspartner, mögen diese schriftlich oder mündlich zustande gekommen sein, treten mit Vertragsunterfertigung außer Kraft.

## **18. Abschluss dieses Vertrages und Ausfertigungen**

- 18.1. Festgehalten wird, dass dieser Vertrag zunächst von der Projektwerberin unterfertigt wird. Mit dieser Unterfertigung durch die Projektwerberin und anschließenden Übermittlung des Vertrages an die Stadt Wien bleibt die Projektwerberin mit dem solcher Art erfolgenden Anbot auf Abschluss des Vertrages der Stadt Wien sechs Monate im Wort.
- 18.2. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen jeder Vertragspartner eine erhält.

## **19. Anlagen**

Alle diesem Vertrag angeschlossenen Anlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages:

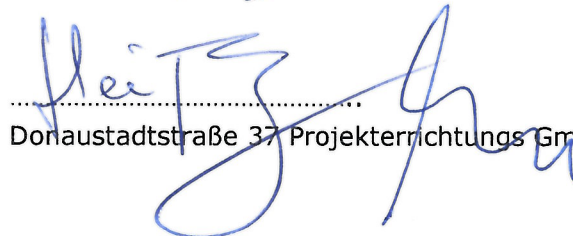
Muster Dienstbarkeits- und Reallastvertrag.....Anlage ./1

Darstellung der Freiraum-/Parkflächen.....Anlage ./2

Qualitätssicherungsprozess.....Anlage ./3

Muster Erfüllungsgarantie.....Anlage ./4


Wien, am 23. IV. 2020

  
.....  
Donaustadtstraße 37 Projekterrichtungs GmbH

Wien, am 27. 2020

  
.....  
Stadt Wien (Stadtteilplanung und Flächenwidmung Nordost)

Wien, am 25.06.2020

  
.....  
Stadt Wien (Straßenverwaltung und Straßenbau)


Wien, am .....

.....

Stadt Wien (Wiener Stadtgärten)

Wien, am ..... 26.6.2020

Stadt Wien (Immobilienmanagement)

 Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 69  
Immobilienmanagement  
8, Lerchenfelder Str. 4, Tel. 4000  
1082 Wien

839045-2018

## Dienstbarkeits- und Reallastvertrag

welcher zwischen der Donaustadtstraße 37 Projekterrichtungs GmbH (FN 504579d), mit Sitz in Wien 1, Wipplingerstraße 35. 4. Stock, im Folgenden kurz „Dienstbarkeitsgeberin“ genannt, und der Stadt Wien, Rathaus, 1082 Wien, andererseits abgeschlossen wird wie folgt:

1.1. Die Dienstbarkeitsgeberin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 532 des Grundbuches der Katastralgemeinde Stadlau. Die Dienstbarkeitsgeberin räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieser Liegenschaft zugunsten der Stadt Wien und ihren Rechtsnachfolgern auf der im einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Servitutsplan vom ###, Zahl ### (Beilage ./#) dargestellten Fläche zwischen den Punktenpaaren A-B im Ausmaß von # m<sup>2</sup> die Dienstbarkeit der Duldung der jederzeitigen Benützung eines Durchganges durch jedermann auf Dauer und uneingeschränkt ein.

1.1.1. Die Dienstbarkeitsgeberin verpflichtet sich, den unter Punkt 1.1. näher bezeichneten Durchgang auf eigene Kosten nach Vorgaben der Stadt Wien zu errichten, auszugestalten, offenzuhalten, zu erhalten, zu beleuchten, zu entwässern, zu reinigen und winterlicher zu betreuen.

1.2. Die Dienstbarkeitsgeberin als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 532 des Grundbuches der Katastralgemeinde Stadlau räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieser Liegenschaft zugunsten der Stadt Wien und ihren Rechtsnachfolgern an der im einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Servitutsplan vom ###, Zahl ### (Beilage ./#), dargestellten Fläche zwischen den Punktenpaaren A-B im Ausmaß von ### m<sup>2</sup> die Reallast der Erhaltung, der Offenhaltung, der Entwässerung, des Betriebes, der Beleuchtung, der Reinigung und der winterlichen Betreuung eines Durchganges für jedermann samt den dazu gehörigen Einrichtungen ein.



1.3. Die Stadt Wien nimmt die Einräumung der Dienstbarkeit gemäß Punkt 1.1. dieses Vertrages sowie der Reallast gemäß Punkt 1.2. ausdrücklich an.

2.1. Die Einräumung der Dienstbarkeit gemäß Punkt 1.1. dieses Vertrages erfolgt unentgeltlich.

2.2. Die in diesem Vertrag bezeichneten Dienstbarkeit gemäß Punkt 1.1. dieses Vertrages werden seit ### ausgeübt.

2.3. Die Einräumung der Dienstbarkeit gemäß Punkt 1.1. dieses Vertrages erfolgt auf unbestimmte Dauer.

3. Die Dienstbarkeitsgeberin und ihre Rechtsnachfolger haften hinsichtlich der in Punkt 1.1. dieses Vertrages näher bezeichneten Dienstbarkeit für die von ihnen bzw. in ihrem Auftrag und auf ihre Kosten durchzuführende winterliche Betreuung und die Haftung nach der Straßenverkehrsordnung.

Darüber hinaus tragen die Dienstbarkeitsgeberin und ihre Rechtsnachfolger für die in Punkt 1.1. dieses Vertrages näher bezeichneten Dienstbarkeit die Haftung des Wegehalters.

4. Die Dienstbarkeitsgeberin und ihre Rechtsnachfolger haften hinsichtlich der in Punkt 1.1. dieses Vertrages näher bezeichnete Dienstbarkeit für alle Schäden, die durch die Errichtung, die Erhaltung, die Offenhaltung, den Betrieb und den Bestand an Personen und Sachen entstehen und hält die Stadt Wien aus diesem Titel schad- und klaglos.

5. Die Dienstbarkeitsgeberin verpflichtet sich für den Fall der Weiterveräußerung der Vertragsgegenstände gemäß Punkt 1. dieses Vertrages 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.

6. Festgehalten wird, dass mit diesem Vertrag etwaigen behördlichen Bewilligungen, die von der Dienstbarkeitsgeberin zu erwirken sind, nicht vorgegriffen wird.

7. Alle mit Errichtung dieses Vertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und sonstigen Abgaben trägt die Dienstbarkeitsgeberin.



8. 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.

9. 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.

10. Die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages obliegt der Stadt Wien.

11. Von diesem Vertrag wird eine Urschrift angefertigt, die nach der grundbücherlichen Durchführung im Archiv der Stadt Wien verwahrt wird. Die Dienstbarkeitsgeberin erhält eine amtlich beglaubigte Abschrift.

12. Die Dienstbarkeitsgeberin verpflichtet 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:



Run 16

**1220 Wien, Donaustadtstraße 35 und 37, Powolnygasse 4  
STADTENTWICKLUNGSVORHABEN NÖRDLICH UND SÜDLICH DER  
VIKTOR-KAPLAN-STRASSE**

## **QUALITÄTSSICHERUNGSPROZESS**

---

GrundeigentümerInnen:

**Donaustadtstraße 37 Projektentwicklungs GmbH**

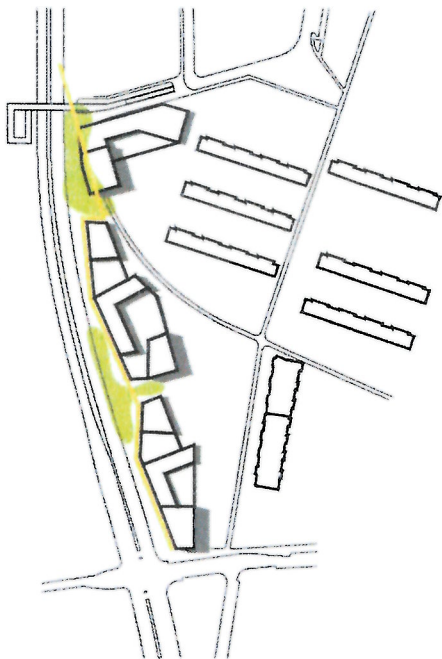
Vorherige Eigentümerin

Rainer Kraftfahrzeughandel AG

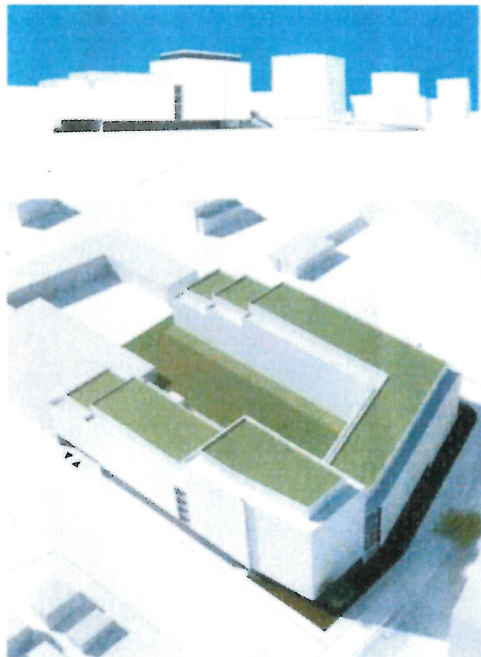
Donaustadtstraße 37, 1220 Wien

**Amner Kalantarow, Margarita Kalantarow**

Powolnygasse 4, 1220 Wien



© Bebauungsstudie Donaustadtstraße (Auszug)



© Projektstudie Powolnygasse (Auszug)

Für das Stadtentwicklungsvorhaben nördlich und südlich der Viktor-Kaplan-Straße wurden im Auftrag der GrundeigentümerInnen eine Bebauungsstudie und eine Projektstudie ausgearbeitet. Diese Entwicklungsgrundlagen enthalten Aussagen zu Stadtplanung, Architektur, Grün- und Freiraumplanung und Verkehrsplanung in unterschiedlicher Detaillösungsstärke. Auf Basis dieser Studien, ergänzt durch weitere aus Sicht der MA 21 B für das Stadtentwicklungsvorhaben relevante Schwerpunkte, wird ein Qualitätskatalog vorgelegt der sicherstellt, dass die Qualitäten in den Bereichen „Architektur und Städtebau“, „Erdgeschoßnutzungen“, „Freiraum“ und „Mobilität“ umgesetzt werden.

## QUALITÄTEN „ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU“

- **Bezug zur städtebaulichen Struktur** der Umgebung
- **Vermeidung eines Korridorcharakters** bzw. einer Barrierewirkung entlang der Donaustadtstraße
- Darstellung der **Querverbindungen in Ost-West-Richtung** (platzartige Querungsmöglichkeiten zwischen den Bauplätzen) und Bezug zum Straßenraum

## QUALITÄTEN „ERDGESCHOßNUTZUNGEN“

- Vorstellung eines Verwertungskonzeptes für **gewerbliche Nutzungen im Sockelgeschoß** (Geschäftsviertel) entlang der Donaustadtstraße
- **bauliche Konfiguration** und Konkretisierung
- NutzerInnensuche in Abstimmung mit der **Wirtschaftsagentur Wien**

## QUALITÄTEN „FREIRAUM“

- **bauplatzübergreifende Planung des Freiraums**
- **Gestaltung des Vorfeldes** entlang der Donaustadtstraße unter **Integration der Radverkehrsanlage**
- Anordnung und Gestaltung des **bauplatzübergreifenden Jugendspielplatzes** und der **Kleinkinderspielplätze**
- **hochwertige Ausgestaltung des über 1 ha großen Grün- und Freiraumes** nördlich und südlich des Schreinerweges in **Abstimmung mit der MA 42** unter **Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands** (Integration der Epk- und G-Flächen)

## QUALITÄTEN „MOBILITÄT“

- direkte **Anbindung an das umliegende Wegenetz im Fuß- und Radverkehr** und die Stationen des **Öffentlichen Verkehrs**
- **Radabstellanlagen in hoher Qualität und ausreichender Quantität** (auf Flächen der GrundstückseigentümerInnen) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen (gemäß der Broschüre „Radabstellanlagen bei Gebäuden / Empfehlungen und Informationen für BauträgerInnen und PlanerInnen“, MA 18, 2018) und **Bereitstellung zweier Radservice-Stationen**
- Berücksichtigung **alternativer Mobilitätsformen** (2 Carsharing-Stellplätze inklusive Ladeinfrastruktur sowie Betriebsunterstützung für mindestens 3 Jahre)
- **Mobilitätsberatung** für künftige BewohnerInnen

## ORGANISATION

Der **Qualitätsbeirat** (Gremium zur Sicherstellung der Qualitäten) setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

1. Vertreter oder Vertreterin für den 22. Bezirk (1 Person)
2. MA 21 B (1 Person)
3. Albert Wimmer ZT GmbH (Bebauungsstudie Donaustadtstraße, 1 Person)
4. ArchiMedia ZT GmbH (Projektstudie Powolnygasse, 1 Person)
5. DnD Landschaftsplanung ZT KG (Bebauungsstudie Donaustadtstraße, 1 Person)
6. ProjektwerberInnen Donaustadtstraße 37 (1 Person)
7. ProjektwerberInnen Powolnygasse 4 (1 Person)

Bei Behandlung des Themas „Erdgeschoßnutzungen“ wird die Wirtschaftsagentur Wien (1 Person) und bei Behandlung des Themas „Mobilität“ die UIV Urban Innovation Vienna GmbH (1 Person) zur Beratung herangezogen.

Der Qualitätsbeirat besteht aus 7 ständigen Mitgliedern. Ab einer 50%-igen Anwesenheit ist der Beirat vollkommen beschlussfähig. Es gilt das Prinzip der **Einstimmigkeit**.

**MUSTER EINES GARANTIEBRIEFES**  
**als Sicherstellung (Erfüllungsgarantie)**

An die  
Stadt Wien  
Magistratsabteilung \_\_\_\_

Ort und Datum \_\_\_\_\_

Wir haben davon Kenntnis, dass zwischen Ihnen und Frau / Herrn / der Firma  
..... anlässlich  
..... 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 Frau/ Herrn/ die Firma  
.....  
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) Tagen 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.

Für diese Garantie gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungs- bzw. Kollisionsnormen, sofern diese auf ein anderes, als das österreichische Recht verweisen.

Als Gerichtsstand für alle aus dieser Garantie entstehenden Streitigkeiten wird ausschließlich das am Sitz der Wiener Stadtverwaltung in Wien 1, Rathaus, sachlich für Handelssachen zuständige Gericht vereinbart.

Diese Garantie tritt nur unter der Bedingung in Kraft, dass uns die beiliegende Abschrift des gegenständlichen Garantiebriefes vom Magistrat der Stadt Wien unterschrieben zurück gesendet wird.

Stampiglie und rechtsgültige Unterschrift  
des Kreditinstitutes

*km* *16*