

Erstes Beispiel

Die Stadt Wien ist Alleineigentümerin der Liegenschaft in 1050 Wien, Muster-gasse 11, Einlagezahl (EZ) 111 der Katastralgemeinde (KG) 01008 Margarethen. Die Stadt Wien möchte die Liegenschaft verkaufen und die „Bauträger GmbH“, 1010 Wien, Kärntnerstraße 11, interessiert sich dafür. Zuständig für die Verwaltung der Liegenschaft sowie die Abwicklung des Verkaufs ist die Magistrats-abteilung 69, die ein Sachverständigengutachten erstellen ließ und sich einen Kaufpreis von € 1,680.000,- vorstellt.

Der Geschäftsführer der Bauträger GmbH, Dipl.-Ing. Kurt Klug, beauftragt seinen Mitarbeiter Norbert Neuling, die Liegenschaft zu besichtigen und zu er-heben, ob die Liegenschaft für einen freifinanzierten Wohnbau geeignet ist und zumindest 1.000 m² Wohnnutzfläche realisierbar sind. Weiters soll eine kurze Standortanalyse durchgeführt werden.

Norbert Neuling arbeitet erst seit Kurzem für die Bauträger GmbH und war bisher als Immobilienmakler bei einem kleinen Unternehmen im 8. Bezirk in Wien beschäftigt.

Er kennt sich im Grundbuchrecht ganz gut aus und weiß, wie er sich einen Grundbuchauszug beschaffen kann. Er war bereits in verschiedenen Bezirks-gerichten, um in der Urkundensammlung, die öffentlich zugänglich ist, be-stimmte Kauf- und Dienstbarkeitsverträge für seine damalige Arbeit zu erheben. Sein jetziger Arbeitgeber hat eine Zugangsberechtigung und er kann bei seinem PC, ohne das Büro verlassen zu müssen, einen Grundbuchauszug ausdrucken sowie in die elektronische Urkundensammlung Einsicht nehmen.

Aufgrund der Eingabe der EZ 111 der KG 01008 Margarethen in die Software-maske am PC besitzt Norbert Neuling nun den Grundbuchauszug der Liegen-schaft.

GRUNDBUCH 01008 Margarethen				EINLAGEZAHL 111
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien				
***** ABFRAGEDATUM 2020-03-24				
Letzte TZ 877/1970				
***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
80/3		Baufl. (begrünt)	332	Mustergasse 11
80/7		Baufl. (begrünt)	178	
GESAMTFLÄCHE			510	
***** A2 *****				
***** B *****				
1 ANTEIL: 1/1				
Stadt Wien				
ADR: Rathaus 1082				
a 877/1970 Kaufvertrag 1970-11-13 Eigentumsrecht				
***** C *****				
***** HINWEIS *****				
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS				

Manipulierter Grundbuchauszug Nr 1 (Abbildung 1/1)

Norbert Neuling analysiert kurz den Grundbuchauszug und erkennt, dass die Stadt Wien Alleineigentümerin¹ ist und die Liegenschaft aus zwei Grundstücken besteht, nämlich dem Grundstück mit der Nummer (Gst Nr) 80/3 und mit der Nummer 80/7. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 510 m². „Das ist aber eine Miniliegenschaft“, denkt sich Norbert Neuling und weiß, dass er nun den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument – PD)² beschaffen muss, um festzustellen, ob sein Arbeitgeber die Liegenschaft unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten auch gut bebauen kann. 1.000 m² Wohnnutzfläche müssen auf der Liegenschaft realisiert werden können, das heißt zumindest 10 Wohnungen zu je ca 100 m² oder 20 Wohnungen zu je ca 50 m² oder andere Kombinationen von unterschiedlichen Wohnungstypen, also rund 10 Vierzimmerwohnungen oder 20 Zweizimmerwohnungen. Andernfalls kommt der konkrete Liegenschaftsankauf für seinen Chef nicht in Frage.

1 Im B-Blatt des Grundbuchkörpers werden sämtliche Eigentümer der Liegenschaft aufgelistet.

2 Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind Verordnungen des Gemeinderates der Stadt Wien gem § 1 Abs 1 der Bauordnung für Wien (WBO). Die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen können in einem Plan zusammengefasst werden. In den anderen Bundesländern werden die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen ebenfalls durch Gemeindeverordnung festgesetzt, die jedoch vor ihrem Erlass durch die jeweilige Landesregierung als Aufsichtsbehörde zu genehmigen sind. Die Genehmigung erfolgt in Form eines Bescheides.

Hilde Horvath ist die graue Eminenz im Unternehmen und weiß alles. Sie ist bereits 15 Jahre im Unternehmen beschäftigt und weiß auch, dass der Chef immer gleich gereizt ist, wenn Mitarbeiter zu viele Fragen stellen.

„Liebste Frau Horvath, haben Sie eine Ahnung, wo ich denn einen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan organisieren kann?“ „Nun Herr Neuling, den können Sie sich bei der Magistratsabteilung 21 (Planauskunft Tel.: 01/4000-8840) in 1010 Wien, Rathausstraße 14–16, 1. Stock, besorgen, aber die hat heute nur bis 12:30 Uhr Parteienverkehr; alles klar?“ „Ja, danke“, antwortet Norbert Neuling. „Herr Neuling, das ist aber nicht nötig. Sie können auch online den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan samt den schriftlichen Bebauungsbestimmungen abrufen. Sie müssen nicht mehr deswegen ins Amt gehen.“

Norbert Neuling findet unter <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> die Unterlagen, sitzt nach dem Mittagessen wieder an seinem Arbeitsplatz und studiert das Plandokument, das aus

- den schriftlichen Bestimmungen (Textteil),
- der Zeichenerklärung für die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen und
- dem Plan³

besteht.



Manipuliertes Plandokument „0815“ (siehe Anhang A) (Abbildung 1/2)

3 Der Plan besteht aus der Grundkarte (erstellt aufgrund von Luftbildaufnahmen), die in schwarzem Druck dargestellt und rechtlich nicht verbindlich ist, sowie den in der Grundkarte eingetragenen und in roter Farbe dargestellten Zeichen und Linien, die allein rechtlich verbindlich als Verordnung festgesetzt sind (vgl Anhang A).

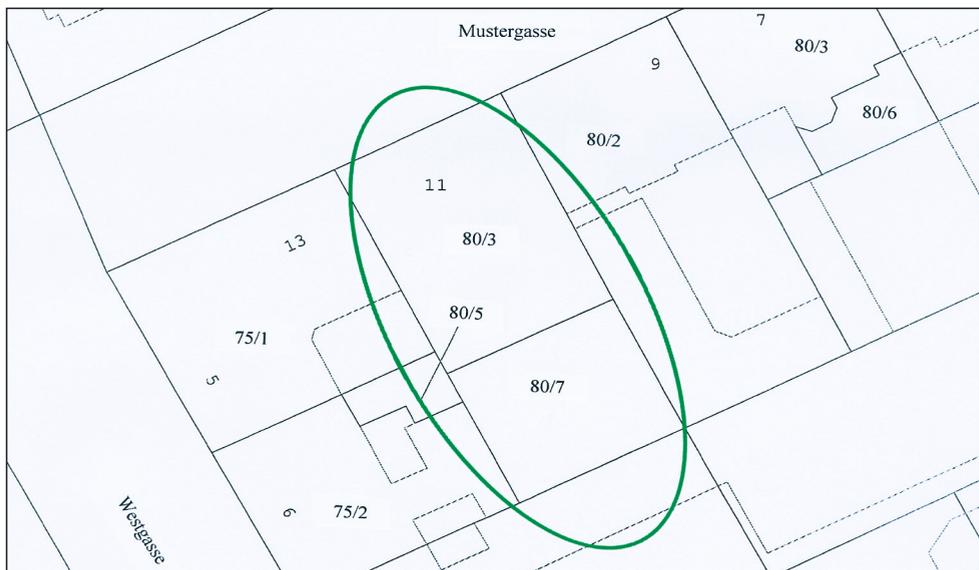
Die Mustergasse hat eine Straßenbreite von 15,17 m (siehe schwarzer Pfeil in Abbildung 1/3). Norbert Neuling weiß, dass es in der Bauordnung für Wien eine Bestimmung gibt, die die zulässige Gebäudehöhe in der Relation zur Straßenbreite einschränkt, um die Belichtung der gegenüberliegenden Häuser zu gewährleisten.

Norbert Neuling sucht die Ausgabe „Bauordnung für Wien“ aus dem MANZ Verlag, die wiederum bei Hilde Horvath im Regal steht.

„Gibt’s was, Herr Neuling?“ „Nein, nein, Frau Horvath, alles bestens!“

„Aha, § 75 Abs 4 lit c der Bauordnung für Wien (WBO) besagt, dass bei einer Straßenbreite von mehr als 15,00 m die Gebäudehöhe maximal die Straßenbreite plus 4,00 m betragen darf; im Fall Mustergasse 11 wären das nun 15,17 m plus 4,00 m; somit beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht 21,00 m (laut Bauklasse IV), sondern nur 19,17 m.“ Norbert Neuling klopft sich auf die Brust und markiert sich die Stelle mit einem Leuchtstift.

Da die Bebaubarkeit im Hof (hinter der Baufluchtlinie) für die notwendige Garage doch relevant ist und die Grundstücksgrenze aus dem Plandokument nicht exakt ersichtlich ist, organisiert sich Norbert Neuling noch einen Katasterplan. Sein Arbeitgeber hat die Zugangsberechtigung für einen Ausdruck des Katasterplanes über die Grundbuchabfrage, so dass sich Norbert Neuling den Weg zum Vermessungsamt in 1020 Wien, Obere Donaustraße 55, erspart. Die Grundstücksnummern 80/3 und 80/7 legen die Grenzen der Liegenschaft fest.



Manipulierter Katasterplan Nr 1 (Abbildung 1/4)

Es ist zwischen dem Grenzkataster¹¹ und dem Grund- bzw Grundsteuerkataster¹² zu unterscheiden. Für die Liegenschaft Mustergasse 11 muss der Kataster als Grundkataster eingestuft werden, da laut Grundbuchauszug die Anmerkung „G“ im A1-Blatt nicht ersichtlich gemacht ist.

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
80/3		Baufl. (begrünt)	332	Mustergasse 11
80/7		Baufl. (begrünt)	178	
GESAMTFLÄCHE			510	

Teil des manipulierten Grundbuchsausuzuges Nr 1: A1-Blatt (Abbildung 1/5)

Die Anmerkung „G“ (nicht zu verwechseln mit „G“ für gärtnerische Ausgestaltung in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen) steht für Grenzkataster und wird rechts direkt neben der Grundstücksnummer angeführt. Steht zwischen der Grundstücksnummer und der Nutzungsart der Liegenschaft diese Anmerkung „G“ nicht, wie bei der gegenständlich auszuwertenden Liegenschaft, spricht man von einer Liegenschaft, die im Grundkataster aufgenommen ist. Um in den Grenzkataster aufgenommen zu werden, muss ein Geometer eine Grenzverhandlung mit den Nachbarn durchführen und Vermessungskoordinaten außer Streit stellen. Anschließend wird die entsprechende Eintragung vom zuständigen Grundbuchrechtspfleger im Grundbuch vorgenommen und sieht folgendermaßen aus:

-
- 11 Der Grenzkataster dient dem verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßangaben (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Die Ersitzung von Teilen der im Grenzkataster eingetragenen Grundstücke ist ausgeschlossen. Weiters ist auch im Falle einer Grenzstreitigkeit die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit die höchstmögliche Rechtssicherheit bezüglich des Grenzverlaufs.
 - 12 Der Grundkataster wurde ursprünglich zu dem Zweck geschaffen, der Finanzverwaltung die Grundlagen für die Besteuerung von Grund und Boden zu vermitteln. Hierzu wurde in den Jahren 1817 bis 1861 die Vermessung aller Grundstücke des Gebietes der seinerzeitigen Monarchie vorgenommen und das Ergebnis ua grafisch in der Katastralmappe dokumentiert. Nach dem Inkrafttreten des Evidenzhaltungsgesetzes im Jahre 1883 erfolgte die laufende Aktualisierung des Katasters unter Verwendung von zu diesem Zweck hergestellten Handrissen und Plänen, deren Genauigkeit dem jeweiligen Stand der technischen Entwicklung entspricht. Abhängig davon, ob und in welcher Zeit derartige Pläne in die Katastralmappe eingearbeitet wurden, ist somit die Bandbreite der Genauigkeit der Katastralmappe groß. Für Grundstücke des Grundsteuerkatasters dient die Katastralmappe somit lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Grundstücke.

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
80/3	G	Baufl. (begrünt)	332	Mustergasse 11
80/7	G	Baufl. (begrünt)	178	
GESAMTFLÄCHE			510	

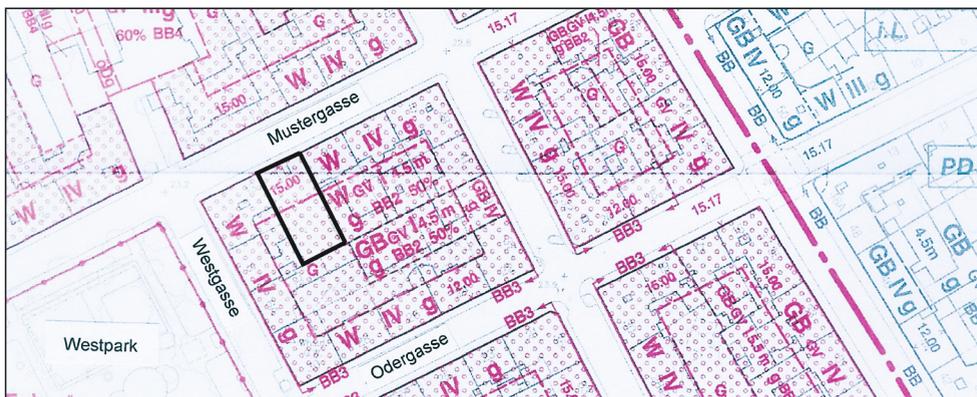
Teil des manipulierten Grundbuchsauszuges Nr 1: A1-Blatt mit Anm „G“ (Abbildung 1/6)

Norbert Neuling weiß nun, wie die Grundstücksgrenzen im Kataster verlaufen und versucht, diese Grenzen in der Grundkarte des Plandokuments zu finden.

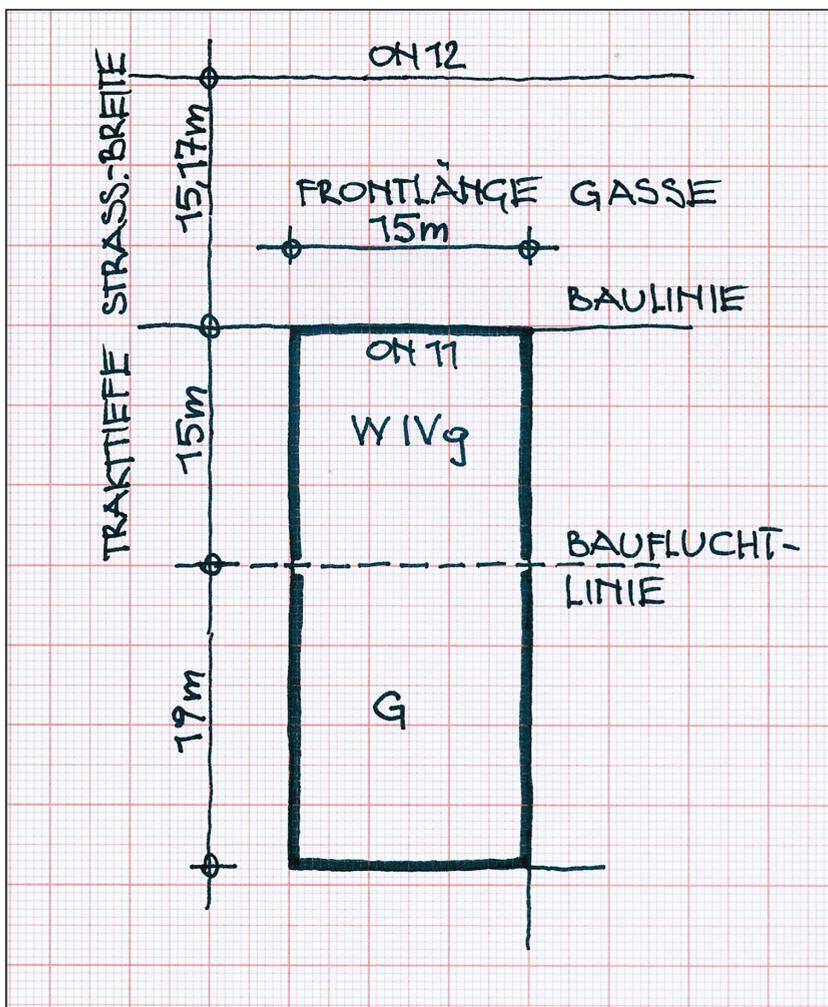
Norbert Neuling hat noch nie die Bebaubarkeit einer Liegenschaft berechnet und telefoniert daher mit seinem Kollegen Ing. Daniel Dreieck, der Hochbauingenieur ist und vor seiner Arbeit in der Bauträger GmbH bei einem Architekten tätig war. Daniel Dreieck ist oft auf Außendienst und kontrolliert den Baufortschritt auf Baustellen. Norbert Neuling hat diesmal Glück, denn er findet seinen Kollegen auf dessen Arbeitsplatz vor.

Daniel Dreieck findet Norbert Neuling sympathisch; sie duzen sich seit kurzer Zeit und haben sich gegenseitige Unterstützung zugesagt.

„Norbert, pass auf; als erstes nimmst du dir ein Millimeterpapier (oder kariertes Papier und ein Aquafix = Skizzenpapier) und überträgst dir die Baulinie vom Plandokument auf dein Millimeterpapier. Der Maßstab des Plandokuments beträgt 1:2.000; das heißt 1 mm am Papier entspricht 2.000 mm = 2,00 m in der Natur. Die Frontlänge, das ist die Länge der Liegenschaft an der Mustergasse, beträgt 15,00 m. Die Trakttiefe, das ist der Abstand der Baufluchtlinie von der Baulinie, beträgt ebenfalls zufälligerweise 15,00 m. Die bebaubare Grundfläche ist also ein Quadrat, nämlich 15,00 m mal 15,00 m und beträgt sohin 225 m².“ (Siehe Abbildung 1/8.)



Auszug aus manipuliertem Plandokument „0815“, mit schwarzer Markierung für den Bereich des auszuwertenden Grundstücks (Abbildung 1/7)

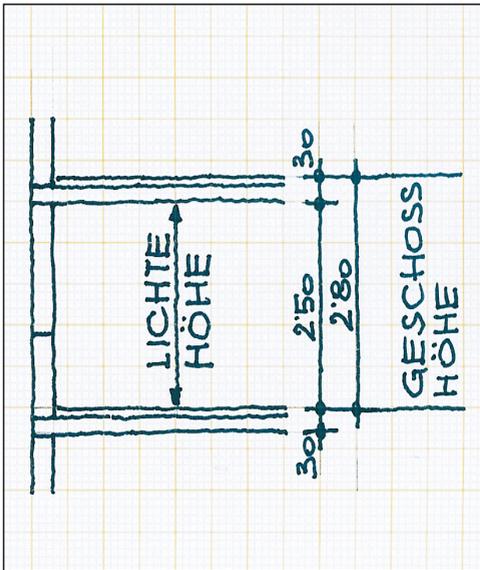


Skizze 1: Grundstückskonfiguration, M = 1:500 (Abbildung 1/8)

„Ok, Daniel, das ist nicht allzu schwierig, aber wie hoch darf ich bauen und wie muss ich die einzelnen Geschosse berechnen? Die lichte Raumhöhe eines Geschosses beträgt doch mindestens 2,50 m, oder? Welche Stärke haben eigentlich der Fußboden und die Decke?“

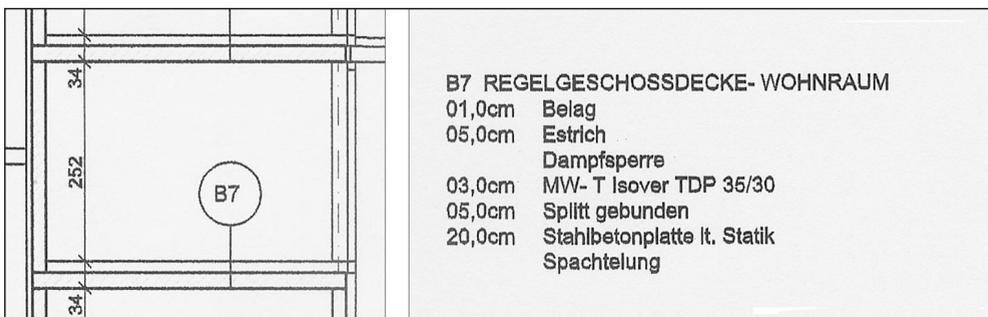
„Norbert, das ist auch nicht so schwierig. Die Raumhöhe von 2,50 m ist das Mindestmaß laut Punkt 11.2 der Richtlinie 3 des Österreichischen Institutes für Bautechnik (OIB), die mit der Wiener Bautechnikverordnung (WBTV) in Wien Geltung erlangt hat. Je teurer die Wohnung, desto großzügiger sollte die Raumhöhe bemessen sein. Im freifinanzierten Wohnungsbau arbeitet unser Unter-

nehmen meistens mit einer lichten Raumhöhe von 2,70 m. 30 cm musst du für die Decke mindestens vorsehen, so dass du mit einer Geschoßhöhe von 3,00 m rechnen musst; also immer 30 cm dazu – bei herkömmlichen Spannweiten bis zu ca 5,00 m und durchschnittlichem Deckenaufbau. Diese Deckenstärke besteht dann aus einer 18 cm starken Stahlbetondecke und einem 12 cm starken Fußbodenaufbau. Wenn der Chef sagt, du sollst die maximale Bebaubarkeit feststellen, dann rechne mit einer Geschoßhöhe von 2,80 m.¹³

**Hinweis:**

Unter Berücksichtigung von Statik, Wärme- und Schallschutz sind 30 cm als Mindestmaß der Deckenstärke für durchschnittliche Deckenspannweiten möglich. Für das Unterbringen von Leitungen und Rohren in der Fußbodenkonstruktion oder für dickere Oberflächenbeläge werden derzeit mindestens 34 cm empfohlen. Um Maßungenauigkeiten in der Bauherstellung kompensieren zu können, sollte die Raumhöhe Reserven haben (zB 2,52 m). Die Abweichung der Maße (zB Geschoßhöhe = 2,86 m zu 2,80 m) ist bei derartigen Studien zur Bebaubarkeit vernachlässigbar, weil die Differenz (0,06 m = 6 cm) mal der Geschoßzahl in einem sehr geringen Verhältnis zur Gebäudehöhe steht. Zur Sicherheit ist jedoch das höhere Maß zu empfehlen.

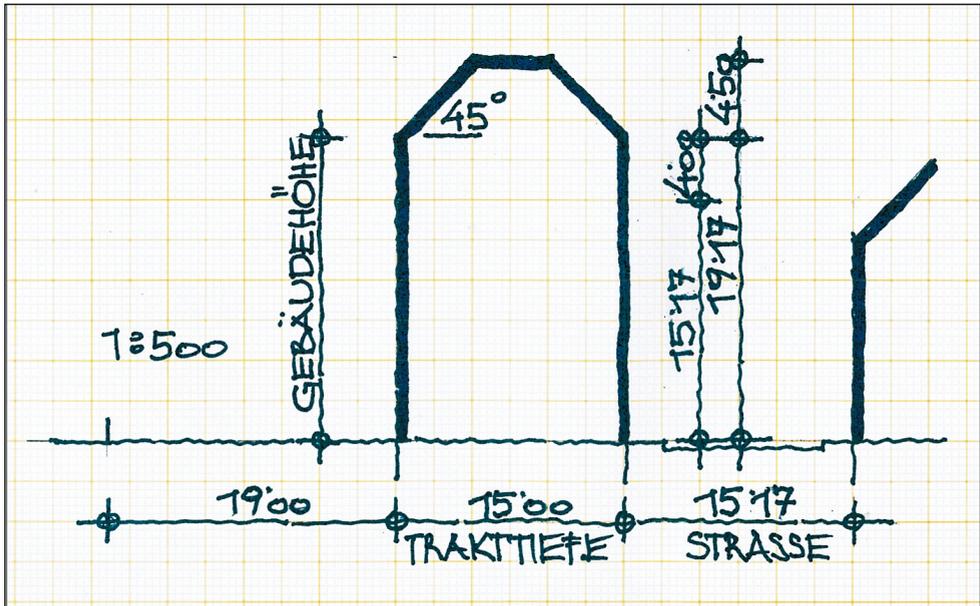
Skizze 2, M = 1:100 (Abbildung 1/9)



Skizze 3, M = 1:100 (Abbildung 1/10)

13 Die Raumhöhe ist das lichte Maß zwischen der Fußbodenoberkante und der Deckenunterkante; die Geschoßhöhe das Maß der Raumhöhe zuzüglich der Deckenkonstruktionsstärke (vgl Punkt 11.2.1 der OIB-RL 3).

„Ok, Daniel. Da die Straßenbreite nur 15,17 m beträgt, darf die Traufenhöhe¹⁴ höchstens 19,17 m betragen, stimmt's?“



Skizze 4: Gebäudeschnitt 1, M = 1:500 (Abbildung 1/11)

„Korrekt, nicht schlecht!¹⁵ Rechnen wir also mit einer Geschosshöhe von 2,80 m, dann haben wir ein Erdgeschoß und 5 volle Obergeschoße. Das 6. Obergeschoß würde bei 19,60 m (7 x 2,80 m) enden, so dass bei einer Gebäudehöhe von 19,17 m bereits die Dachschräge (45 Grad) beginnt, wodurch dieses zum ersten Dachgeschoß wird.“

14 Die Traufenhöhe bzw der für die Gebäudehöhe relevante obere Abschluss ist die Schnittlinie zwischen der zulässigen Außenwandfläche und der Oberfläche des Daches (vgl § 81 Abs 1 WBO).

15 An der hofseitigen Gebäudefront kommt die Beschränkung der Gebäudehöhe durch die Straßenbreite nicht zur Anwendung und darf daher die zulässige Gebäudehöhe vollständig ausgenutzt werden. Der Nutzflächengewinn ist vernachlässigbar. Das 1. und 2. Dachgeschoß gewinnt jedoch an Qualität. Das 1. Dachgeschoß hätte hofseitig keine Dachschräge. Im 2. Dachgeschoß würde die Dachschräge außen erst bei ca 1,4 m (21 m – 19,6 m = 1,4 m) beginnen.

Grundabtretung 134, 136, 137
Grunderwerbsteuer 22, 51, 52, 115
Grundkataster 6, 33
Grundstücksbeirat 45, 151

H

Höchstbetragspfandrecht 23

J

Jahresnettoertrag 85, 86

K

Kapitalisierungszinssatz 86
Katasterplan 5, 19, 29, 32, 33, 35, 154
Katastralgemeinde 1, 52
Konsumentenschutzgesetz 94
Kontamination 45, 52, 147, 148, 150

L

Ladung 177, 181
Lichteinfall 37, 73, 74, 76, 116, 169

N

Nachbar 176, 177, 181, 182, 183
Nachbarrecht 183
Nutzfläche, verwertbare 13, 14, 21, 32,
75, 81, 88, 110, 115, 143
Nutzflächenfaktor 13, 110, 120

P

Pflichtstellplatz 14, 84, 112
Planrechnung 47, 95

R

Raumhöhe, lichte 8, 58, 77
Rechtfertigung 35, 51, 102
Rendite 86, 87, 88, 94
Rente, ewige 86
Residualwertverfahren 81, 82, 145
Restnutzungsdauer 86, 87

S

Schutzzone 46, 70, 104, 106, 107, 108,
155, 169
Sprungeintragung 51
Staffelgeschoß 11, 12, 40, 79

T

Tagebuchzahl 34, 104
Teilungsplan 68, 102, 115, 139
Trakttiefe 7, 37, 38, 74, 76, 78, 106,
119, 143
Transaktionsfläche 138, 140
Traufenhöhe 10
Treuhand 50, 51, 52, 89

U

Umsatzsteuer 89, 114, 120, 121
Unbedenklichkeitsbescheinigung 35,
51, 102
Urkundensammlung 1

V

Verdachtsflächenkataster 150
Vervielfältigungskoeffizient 86, 87
Vormerkung 35, 51, 102
Vorsorgewohnung 120, 121
Vorsteuerabzug 53, 89, 114, 121

W

Wiener Null 70, 71
Wohnbauförderung 13, 45, 151
Wohnnutzfläche 2, 14, 83
Wohnungseigentum 157, 177
Wohnungstypen 58, 121
Wohnzone 4, 155, 170

Z

Zeitrente 86, 87, 93
Zuschreibung 102, 104