ERWEITERTE FASSUNG | 28. OKTOBER 2026 | Grundbuch EZ 639 und Pfandurkunde 2011 einbezogen

STUHLECKSTRASSE 2

Baurecht · Denkmalschutz · Feuchtigkeitsschäden · Erhaltung und Mieterschutz

Rechts- und Wirtschaftsdossier | Stand 28. Oktober 2026

Unabhängige Arbeitsgrundlage für einen konstruktiven Austausch mit Genossenschaft und kirchlicher Eigentümerseite. Keine anwaltliche Begutachtung und kein bauphysikalisches Sachverständigengutachten.

Management Summary

- Das Grundstück EZ 635, KG 60523 Spital am Semmering, gehört der römisch-katholischen Pfarrpfründe Spital am Semmering. Die SGK hat ein bis 31. Dezember 2040 eingetragenes Baurecht (eigene Baurechtseinlage EZ 639). [D1]
- Der Baurechtsvertrag 2007 enthält für die SGK eine ausdrückliche Pflicht zur ordnungsgemäßen Gebäudeerhaltung auf eigene Kosten. Bei Zeitablauf fällt das Gebäude ohne Entschädigung an die Pfarrpfründe zurück. [D4, IV und IX]
- Das erzeugt einen abnehmenden betriebswirtschaftlichen Investitionshorizont, aber keinen gesetzlichen Freibrief, notwendige Erhaltungsarbeiten aufzuschieben (§§ 14a, 14c WGG). [R2]
- Der Gutshof ist seit 2024 grundbücherlich als Denkmal eingetragen. Nach der Novelle 2024 regelt § 4 DMSG auch eine begrenzte, verhältnismäßige Erhaltungspflicht. [D1, R3]
- Nach den Schilderungen des Mietinteressenten sind drei bis vier Wohnungen aufgrund schwerer Feuchtigkeit derzeit nicht vermietbar. Top 3 ist hingegen weitgehend trocken; kleinere Auffälligkeiten liegen an der Trennwand zur stark geschädigten Eckwohnung und im Bereich des Schlafzimmerfensters. Das ist ein Beobachtungsstand, kein Messgutachten.
- Ein unbefristetes Mietangebot für Top 3 ist dokumentiert. Die Rechtsfolgen des Baurechtsendes für dessen konkreten Mietvertrag sind offen und sollten vor Unterzeichnung schriftlich geklärt werden.

1. Dokumentengrundlage und Beweiswert

Kennung	Dokument	Bedeutung
D1	Grundbuch EZ 635, Abfrage 28.10.2026	Eigentum, Belastungen, Enddatum und Denkmalschutz
D2	TZ 953/2008, Nachtrag 2008 (7 Seiten)	Aufhebung aufschiebender Bedingungen; übriger Vertrag bleibt

D3	TZ 953/2008, Grundverkehrserklärung (3 Seiten)	Erklärung bei Baurechtsbestellung; kein Mietvertrag
D4	Baurechtsvertrag 13.06.2007 (14 Seiten inkl. Beurkundungen)	Erhaltung, Baurechtszins, Förderung, Heimfall, Zustimmung
D5	Wohnungsinserat Top 3 (53,73 m²; 446,73 €/Monat)	Mietangebot unbefristet; exkl. Wasser, Wärme, Strom
D6	Fotoaufnahmen vom Anwesen und Innenstellen	Sichtbare Putz- und Feuchtespuren, keine Ursachenbestätigung

Die Dokumente D1–D4 wurden im Volltext bzw. anhand der im PDF sichtbaren gescannten Vertragsseiten ausgewertet. Quellenangaben mit Seiten beziehen sich auf die jeweiligen Vertragsseiten, nicht auf die Gesamt-PDF-Paginierung. D5 und D6 stammen ebenfalls aus den im Gespräch übermittelten Materialien.

2. Eigentumsstruktur und vertragliche Rollen

Grundstückseigentümerin ist die Römisch-katholische Pfarrpfründe Spital am Semmering (1/1). Der Vertragsabschluss erfolgte durch ihre kirchlichen Vertreter. Baurechtsnehmerin ist die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach (SGK). Ein Baurecht ist ein eigenes, befristetes dingliches Recht; das Bauwerk ist währenddessen Zugehör dieses Baurechts (§ 6 BauRG). [D1; D4 S. 1–2; R1]

Die Pfarre/Pfarrpfründe ist nicht mit dem vermittelnden Ansprechpartner gleichzusetzen. Die Diözesanverwaltung trat 2007/08 als Vertretung der Eigentümerseite auf. Entscheidungen über denkmalrechtliche Veränderungen bedürfen zusätzlich der dafür zuständigen Stelle beim Bundesdenkmalamt.

3. Chronologie und wesentliche Vertragsbestimmungen

Datum	Ereignis
13.06.2007	Baurechtsvertrag und Sanierungsabsicht; Genehmigung auf kirchlicher Seite
2008	Nachtrag beseitigt die aufschiebenden Bedingungen des Ursprungsvertrags
Bis 31.12.2040	Eingetragenes Baurecht gemäß Grundbuch
2024	Grundbücherliche Eintragung Denkmalschutz Gutshof
28.10.2026	Aktueller Grundbuchauszug und vorliegende

3.1 Baurechtszins: ein symbolischer Betrag, kein laufender flächenbezogener Grundzins

Punkt III des Vertrags legt einen symbolischen jährlichen Baurechtszins von EUR 1 fest. Nach dem Vertrag können unter bestimmten Bedingungen Förderungsleistungen bzw. Rückzahlungsverpflichtungen relevant sein. Die Annahme, die SGK müsse zusätzlich zur Gebäudeerhaltung eine hohe Quadratmetermiete an die Pfarrpfründe leisten, wird durch den vorliegenden Baurechtsvertrag gerade nicht gestützt. [D4 S. 3]

3.2 Förderungen und Annuitäten, 2007/08

Die Vertragsurkunde spricht von einer steirischen Sanierungsförderung mit 45 % Annuitätenzuschuss, einer damaligen Fördersumme von EUR 1.125 je m² Wohnnutzfläche und einer Laufzeit von 22 Jahren. Der Nachtrag 2008 streicht die aufschiebenden Bedingungen für die Baurechtsbestellung, nicht sämtliche Aussagen über das ursprünglich geplante Finanzierungskonzept. Tatsächlicher Förderbescheid, Auszahlung und heutiger Kreditstand fehlen. [D4 S. 2–4; D2 S. 2–3]

3.3 Erhaltung, Versicherung und Zustimmung

Punkt IV verpflichtet die SGK, das Gebäude für die Dauer des Baurechts auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu erhalten, in gutem Zustand zu halten und gegen Brandschäden ausreichend zu versichern. Bauliche Änderungen sowie Zu- und Umbauten und die Entfernung von Bauteilen bedürfen nach dem Vertrag vorab der schriftlichen Zustimmung der Pfarrpfründe. Die tatsächliche bestehende Versicherungspolizze ist unbekannt. [D4 S. 4–5]

3.4 Rücklage und laufende Entgeltbestandteile

Punkt III nennt einen Verbesserungs- und Erhaltungsaufwand von ursprünglich EUR 0,35/m² Wohnnutzfläche, dessen Einhebung und Rücklagenbildung bei der Hausverwaltung vorgesehen war. Dieser historische Betrag ist keine Aussage über den heutigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB), der dem WGG § 14d unterliegt. Bei Rückfall soll die vorhandene Rücklage laut Vertrag mit übergehen. [D4 S. 4; R2]

3.5 Ablauf und Entschädigung

Gemäß Punkt IX fällt beim Erlöschen des Baurechts das Bauwerk einschließlich bezeichneten Rücklagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin; auf Ansprüche im Zusammenhang mit dem Rückfall wird verzichtet. § 9 BauRG enthält zwar eine gesetzliche Entschädigungsregel von einem Viertel des Bauwerts, dies aber ausdrücklich nur mangels anderer Vereinbarung. [D4 S. 7; R1]

4. Baurechtsende 2040: Bedeutung für den Mieter

Für das Baurecht ist der 31.12.2040 ein verbindlicher Endtermin, solange keine wirksame Neuregelung erfolgt. Daraus folgt jedoch nicht automatisch, dass ein unbefristeter Mietvertrag zu diesem Datum endet. Entscheidend sind der Mietvertragswortlaut, die einschlägigen Regeln des WGG/MRG und die Rechtsfolgen des gesetzlichen Übergangs des Bauwerks. Nicht nachgewiesen ist bisher, dass die Pfarrpfründe vertraglich den unbefristeten Bestand der Mietverhältnisse über 2040 ausdrücklich garantiert.

Juristische Kernfragen für eine schriftliche Stellungnahme der SGK-Rechtsabteilung: (1) Welche Person wird nach Heimfall 2040 Vermieter? (2) Wie bleibt der Kündigungsschutz des unbefristeten Mietvertrags erhalten? (3) Existieren Vereinbarungen zwischen SGK und Pfarrpfründe über Mietverträge, Rücklagen, Abrechnung und Verwaltung nach dem Heimfall? (4) Ist eine Verlängerung oder Neuregelung des Baurechts geplant? Ein vorschnelles Urteil „automatisch beendet“ oder „unverändert garantiert“ wäre nicht tragfähig.

5. Erhaltungspflichten: Gesetz gegen wirtschaftlichen Fehlanreiz

5.1 WGG § 14a und § 14c

§ 14a Abs. 1 WGG verpflichtet eine gemeinnützige Bauvereinigung nach Maßgabe rechtlicher, wirtschaftlicher und technischer Gegebenheiten und Möglichkeiten zur ortsüblichen Erhaltung der Baulichkeit und zur Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefahren. § 14c WGG sieht bei unterlassenen gebotenen Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten ein gerichtliches bzw. gesetzlich vorgesehenes Verfahren zur Auftragserteilung vor, mit differenzierter Antragsberechtigung und der Möglichkeit weiterer Vollstreckung. Das gilt nicht nur für kosmetische Arbeiten, und auch nicht jede Ausbesserung kann auf Antrag eines einzelnen Mieters angeordnet werden. [R2]

Rechtlich können die näher rückende Endfrist und der entschädigungslose Heimfall eine bestehende gesetzliche Erhaltungspflicht nicht pauschal außer Kraft setzen. Die erforderlichen Maßnahmen hängen von Diagnose, Dringlichkeit, Zweckmäßigkeit, Finanzierung und Erforderlichkeit ab. Auf Basis von Fotos lässt sich keine konkrete Pflichtverletzung feststellen.

5.2 WGG § 14d und Kostenverteilung

Der gesetzliche EVB dient der vorausschauenden Sicherstellung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Er wird unter den Bedingungen des WGG erhoben. Ein 2007 vereinbarter Rücklagenbetrag ist nicht mit dem aktuellen, gesetzlich zulässigen Entgelt gleichzusetzen. Die im Inserat genannte Miete für Top 3 sollte anhand der detaillierten Entgeltaufstellung auf Grundentgelt, EVB, Betriebskosten, Steuern sowie getrennte Heiz-/Warmwasserkosten geprüft werden. [R2]

5.3 Mietrechtliche Folgen bei tatsächlicher Gebrauchsbeeinträchtigung

Die Gebrauchsgewährung und mögliche Zinsminderung nach § 1096 ABGB sind vom WGG-Erhaltungsregime zu unterscheiden. Eine konkrete Mietzinsminderung setzt einen tatsächlich relevanten Mangel und die dafür geltenden Voraussetzungen voraus. Der Mieter von Top 3 strebt

derzeit keine Streitführung an; die Wohnung wird nach eigenem Befund als weitgehend trocken beschrieben. Eine Dokumentation des Ausgangszustands ist trotzdem sinnvoll. [R5]

6. Denkmalschutz und bauliche Genehmigungen

Der Denkmalschutz des Gutshofs ist im Grundbuch seit 2024 eingetragen. Seit der Denkmalschutznovelle 2024 beschreibt § 4 Abs. 1 DMSG eine verhältnismäßige Erhaltungspflicht für Eigentümer geschützter Denkmale. § 4 Abs. 2 verbietet unbewilligte Zerstörung bzw. Veränderung; § 5 regelt die denkmalbehördliche Bewilligung. Die Kriterien betreffen neben kulturellem Wert auch Ertrags- und Verwertbarkeit. [D1; R3]

Dies bedeutet: Der Denkmalschutz ist weder automatischer Grund für Untätigkeit noch eine pauschale Finanzierungsgarantie. Fachgerechte Putz- und Sockelarbeiten, Abdichtungen, Fensteranschlüsse und gegebenenfalls Eingriffe in historisches Mauerwerk müssen abgestimmt werden. Unaufschiebbare Sicherungsmaßnahmen bei Gefahr im Verzug werden nach § 4 Abs. 3 DMSG gesondert behandelt; eine Anzeige an das Bundesdenkmalamt ist dann erforderlich. [R3]

7. Bautechnische Schadenslage – getrennte Tatsachenebenen

Objekt/Element	Stand	Quellenqualität
Top 3	Nach Nutzerangaben weitgehend trocken; kleiner Bereich Wohnzimmer an Trennwand zur Eckwohnung und Stelle unter/neben Schlafzimmerfenster	Eigenbeobachtung; keine amtliche Diagnostik
Eckwohnung neben Top 3	Nach Nutzerangaben stark durchfeuchtet und derzeit nicht vermietbar	Bericht; keine Aktenlage über Ursache
Weitere Wohnungen	Nach Nutzerangaben insgesamt 3–4 Wohnungen infolge Feuchtigkeit nicht vermietbar	Bericht; nicht unabhängig geprüft
Fassaden/Sockel	An mehreren Gebäudeseiten sichtbare Putzablösungen, Verfärbungen und Risse	Fotobeleg
Winterdienst	Nach Nutzerangaben massive Salzstreuung entlang befestigter Wege	Beobachtung; Wirkung auf Mauerwerk nicht untersucht
Pfarrhof Nr. 1	Äußerlich erkennbar deutlich gepflegter als Gutshof Nr. 2	Optischer Vergleich; technisch keine Gleichwertigkeitsmessung

Abplatzungen nahe Boden und Pflaster sind unter anderem vereinbar mit Spritzwasser, Salztransport, Frost/Tau-Wechseln, aufsteigender oder seitlich eindringender Feuchtigkeit, ungeeigneten alten Putzsystemen und früheren Reparaturen. Die Ursache lässt sich aus Bildern nicht sicher diagnostizieren. Messgeräteangaben 18–22 % ohne Gerätekalibration, Material und Messmethode sind kein gesicherter gravimetrischer Wassergehalt.

7.1 Vorrangige Diagnose und Prävention

- Schadenskartierung und Feuchteprofile an der unvermietbaren Eckwohnung sowie an der gemeinsamen Wand zu Top 3; Salz- und Chloridanalytik an den Sockeln.
- Prüfung von Dach-/Regenentwässerung, Geländegefälle, Pflasteranschlüssen, Leitungen, Fensteranschlüssen und vorhandenen Sanierungsdetails.
- Prüfung, ob Winterdienst in unmittelbarer Mauerwerksnähe ohne aggressive Auftausalze organisiert werden kann; Verkehrssicherheit und lokale Vorschriften beachten.
- Bauteilschonende, denkmalverträgliche Sanierungsplanung erst nach Ursachenklärung; keine pauschalen Sperrputze oder bloßes Überstreichen.

8. Versicherung und Risikoallokation

Der Baurechtsvertrag belegt eine Pflicht zur Feuerversicherung. Er belegt keine konkrete Deckung für Leitungswasser, Elementarereignisse oder langfristige Feuchtigkeit. Die Versicherungsleistung hängt von Polizze, Gefahr, Ausschlüssen und Schadensursache ab. Langjährige Sockel- oder Salzschäden sind oft kein gedeckter plötzlicher Versicherungsfall; ein nachgewiesener Rohrbruch kann anders zu beurteilen sein. Die Eigentümer-/Baurechtsseite sollte Polizzen und eventuelle bereits angezeigte Schäden selbst prüfen. [D4 S. 4–5]

9. Wirtschaftliche Analyse: Leerstand gegen Sanierungsaufwand

Ein abnehmender Investitionshorizont ist ökonomisch plausibel: 2027 verbleiben rund 13 Jahre, 2033 sieben Jahre und 2038 nur noch zwei Jahre bis zum Heimfall. Für die SGK kann sich eine große Instandsetzung mit langfristigem Nutzen weniger attraktiv darstellen, weil die Pfarrpfründe später das Gebäude erhält. Ein Motiv der SGK ist damit nicht bewiesen.

Zugleich schwächt jeder nicht vermietbare Wohnungsbestand die Einnahmenseite. Als reine Modellrechnung mit dem Angebotspreis von Top 3 (EUR 446,73 monatlich) entsprechen drei bis vier leer stehende Wohnungen rund EUR 16.082 bis 21.443 an jährlichen nicht eingehenden Bruttovorschreibungen. Dies sind keine entgangenen Gewinne: Betriebskosten und variable Lasten, Rücklagen und abweichende Wohnungen sind nicht berücksichtigt.

Szenario	3 Wohnungen	4 Wohnungen
1 Jahr (brutto rechnerisch)	16.082 €	21.443 €
5 Jahre (ohne Indexierung)	80.411 €	107.215 €
10 Jahre (ohne Indexierung)	160.823 €	214.430 €

Die betriebswirtschaftlich relevante Entscheidungsgröße ist der Kapitalwert: künftige realisierbare Deckungsbeiträge nach Sanierung abzüglich Investition, Nebenkosten und Risiko. Der längerfristige Substanznutzen nach 2040 liegt überwiegend bei der Pfarrpfründe. Daraus kann ein sinnvoller Kooperationsansatz entstehen: technische Bestandsaufnahme, Teilfinanzierung bzw. Investitionskostenteilung, Förderprüfung oder Baurechtsverlängerung.

WICHTIG: Die SGK hat gemäß Punkt III nur einen symbolischen Baurechtszins von EUR 1 jährlich zu entrichten. Ein hoher flächenbezogener Baurechtszins ist dem Vertrag nicht zu entnehmen. Eine pauschale Verpflichtung zu „Miete auch für unvermietete Quadratmeter“ wäre daher für das Baurechtsverhältnis falsch. Weiterlaufende Finanzierung, Betrieb, Erhaltung und EVB-Abrechnung sind gesonderte Positionen. [D4 S. 3–4]

10. Gerichtliche Entscheidungen und Reichweite

A. OGH 5 Ob 97/15y (25.08.2015): Im rechtlichen Kontext des Baurechts und seines Erlöschens als Nachweis für die gesetzlich vorgesehene Rechtsfolge des Eigentumsübergangs am Bauwerk angeführt. Die Entscheidung stützt nicht ohne Weiteres die Aussage, ein bestimmter Wohnungsmietvertrag ende oder werde unverändert fortgeführt. Zitiernachweis über BMF/BFG-Auswertung. [J1]

B. OGH 5 Ob 94/09y (09.06.2009): In der einschlägigen baurechtlichen Aufarbeitung für die rechtliche Verschiedenheit von Grundeigentum und Baurecht herangezogen. Keine hier verifizierte unmittelbare Entscheidung zur Weiterführung eines konkreten WGG-Mietvertrags im Jahr 2041. [J2]

Für die präzise Rechtsfrage des Fortbestands eines nach dem WGG begründeten unbefristeten Mietverhältnisses beim entschädigungslosen Heimfall 2040 konnte im Rahmen dieser Recherche keine sicher einschlägige höchstgerichtliche Leitentscheidung verifiziert werden. Aus allgemeinen Aussagen zu Vermieterwechsel oder § 1120 ABGB darf deshalb keine Garantie abgeleitet werden. Eine schriftliche Stellungnahme der SGK-Rechtsabteilung bzw. ein spezialisierter wohnrechtlicher Rechtsrat bleibt erforderlich.

11. Praktische Folgerungen für den künftigen Mieter von Top 3

- Anmietung und Gebäudesanierung nicht vermischen: Das Interesse an Top 3 besteht, und die Wohnung ist nach eigenem Befund überwiegend trocken.
- Vor Übergabe Foto- und schriftliches Zustandsprotokoll erstellen, insbesondere Trennwand zum geschädigten Nachbarapartment und Schlafzimmerfenster.
- Schriftliche Auskunft der SGK zur Handhabung unbefristeter Mietverträge nach 2040 erbitten; nach Möglichkeit im Vertrag oder einer rechtsverbindlichen Bestätigung dokumentieren.
- Detaillierte monatliche Entgeltaufstellung, EVB, aktuelle Heiz-/Warmwasservorschreibung und verfügbaren Energieausweis anfordern.
- Den konstruktiven Hinweis auf Sockel-, Salz- und Feuchteproblematik an die zuständige Bau- bzw. Eigentümerstelle adressieren; Herrn Kollmützer als Makler nicht für technische Entscheidungen verantwortlich machen.
- Keine selbst beauftragten Eingriffe an historischem Gebäude ohne schriftliche Zustimmungen und fachliche Prüfung.

12. Maßnahmenfahrplan für SGK und Pfarrpfründe

Zeithorizont	Maßnahme	Ziel
0–4 Wochen	Bauakten-/Schadensbestand, Feuchte- und Salzdiagnose, sicherheitsrelevante Putzbereiche prüfen	Ursachen und Dringlichkeit feststellen
1–3 Monate	Variantenplanung mit Bundesdenkmalamt, Förder-/Versicherungsprüfung und Kostenschätzung	Sanierung technisch und finanziell ermöglichen
3–12 Monate	Ursachen beseitigen, Eckwohnung(en) trocknen und instandsetzen, Sockelabschnitte priorisieren	Weitere Schäden und Leerstand reduzieren
Jährlich bis 2040	Monitoringsystem und abgestimmte Erhaltungsplanung inkl. Rücklagen	Substanz sichern und Investitionskonflikt entschärfen

13. Offene Unterlagen / Prüfaufträge

- Grundbuchauszug der Baurechtseinlage EZ 639 (derzeit nur Verweis in EZ 635 vorliegend).
- Aktuelle schriftliche Mietvertragsfassung für Top 3, inklusive WGG-Entgeltblatt und Klauseln zum Baurechtsende.
- Heutige Rücklagen-/EVB-Übersicht, Finanzierungsstand und etwaige Förderauflagen.
- Bauakten, Pläne und Unterlagen zur Sanierung 2007; denkmalrechtliche Genehmigungsunterlagen; Eigentums-/Verwaltungsvereinbarungen ab 2040.
- Technischer Schadensbericht für die nicht vermietbaren Wohnungen, insbesondere die Eckwohnung neben Top 3.
- Aktuelle Gebäudeversicherungspolizze und bisherige Schadenmeldungen.

14. Quellen und Rechtsgrundlagen

D1 — Grundbuch Hauptbuch KG 60523, EZ 635, Abfrage 28.10.2026
60523-EZ-635.pdf

D2 — Nachtrag zum Baurechtsvertrag, TZ 953/2008
605-953-2008-1.pdf

D3 — Grundverkehrsrechtliche Erklärung, TZ 953/2008
605-953-2008-2.pdf

D4 — Baurechtsvertrag vom 13.06.2007, TZ 953/2008
605-953-2008-3.pdf

R1 — Baurechtsgesetz (BauRG) §§ 6, 9, 10
https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001732

R2 — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) §§ 14a, 14c, 14d
https://ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509

R3 — Denkmalschutzgesetz (DMSG) §§ 4, 5, Fassung 2026
https://ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10009184

R5 — ABGB § 1096 (Gebrauchsgewährung/Gebrauchsbeeinträchtigung)
https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622&Paragraf=1096

J1 — OGH 5 Ob 97/15y; erwähnt in verwaltungsrechtlicher Aufarbeitung des Baurechts
https://findok.bmf.gv.at/findok/resources/pdf/084ca9aa-0c15-4031-9916-57f108d0bfc0/139230.1.1.pdf

J2 — OGH 5 Ob 94/09y; erwähnt in Aufarbeitung zur Rechtsnatur des Baurechts https://findok.bmf.gv.at/findok/volltext?dokumentId=de293081-7d22-49fe-9536-d514f872d582&indexName=findok-bfg&segmentId=8e8e68b6-6480-43f8-82ed-494fb8755d3c

Quellenstand: gesetzliche Online-Fassungen und recherchierte Nachweise bis 28.10.2026. Verweise auf höchstgerichtliche Entscheidungen wurden nur in der ausdrücklich benannten Aussagebreite verwendet; für eine prozessuale Verwendung sind die Volltexte und konkrete Sachverhaltsvergleichbarkeit gesondert zu prüfen.

15. Nachtrag: Baurechtseinlage EZ 639 und Pfandurkunde 2011

Die nun vorliegende Grundbuchseinlage KG 60523, EZ 639 (Abruf 28.10.2026, 22:33 Uhr), ist die selbständige Baurechtseinlage zur Stammeinlage EZ 635. Sie bestätigt das bis 31.12.2040 bestehende Baurecht der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft Köflach (SGK), FN 64763s. Der vorangegangene Befund zu Eigentümerin und Vertragsdauer bleibt unverändert. [D5, A1 und B]

Das C-Blatt enthält neben Vorkaufs- und Heimfallsrecht zugunsten der römisch-katholischen Pfarrpfründe drei weiterhin eingetragene Pfandrechte sowie ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Steiermark. [D5, C-Blatt]

Berechtigte / Gläubiger	Eintragung	Einordnung
Land Steiermark	Pfandrecht EUR 663.068; zusätzlich Zinsen und Nebengebührensicherstellung	Sicherung im Zusammenhang mit Landesförderung; tatsächliche aktuelle Forderung unbekannt.
Römisch-katholische Pfarrpfründe	Pfandrecht EUR 300.000; zusätzlich Zinsen und Nebengebührensicherstellung	Eigenständige dingliche Sicherheit der Grundeigentümerin; Rechtsgrund und aktueller Stand aus diesen Unterlagen nicht feststellbar.
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark	Höchstbetragspfandrecht EUR 139.100	Bankkreditsicherheit; 2011 Rangverbesserung vor Landespandrecht und Veräußerungsverbot eingetragen.

Rechnerisch ergeben die genannten Haupt- bzw. Höchstbeträge EUR 1.102.168. Diese Summe ist weder eine Bilanzposition noch ein aktueller Schuldstand: Tilgungen, Valutierung, Zinsen, Sicherungszwecke sowie mögliche Löschungsversäumnisse sind nicht ersichtlich. Es darf insbesondere nicht behauptet werden, die SGK schulde heute tatsächlich EUR 1,1 Mio.

Die 2011 errichtete Pfandurkunde betrifft das Höchstbetragspfandrecht der Volksbank von EUR 139.100. Sie bezieht sich auf das Baurecht und dessen Zugehör, verweist auf Sicherungs-, Informations-, Versicherungs- und Verwertungsregelungen und enthält vertragliche

Verpflichtungen der Pfandbestellerin. Sie weist weder einen gegenwärtigen Kreditsaldo noch eine laufende Verwertung aus. [D6, Seiten 2–3]

Der dokumentierte Vorrang des Bankpfandrechts ist wirtschaftlich relevant: Im Sicherungsfall ist die Rangfolge für die Befriedigung dinglich gesicherter Forderungen bedeutsam. Aus dem Grundbuch allein lässt sich nicht ableiten, wie ein etwaiger Rückfall des Baurechts 2040, konkrete Forderungen und allfällige Verwertungsrechte im Einzelnen abzuwickeln wären; dies erfordert Prüfung der Sicherungsverträge und der anwendbaren Rechtslage.

16. Interessenlagen, Zielkonflikte und mögliche Verhandlungsspielräume

Die Beteiligten verfolgen nicht dieselben Zeithorizonte. Die folgenden Aussagen trennen nachweisbare Rechtspositionen von wirtschaftlich plausiblen, aber nicht belegten Motiven. Der Umstand, dass drei bis vier Wohnungen nach Angaben des künftigen Mietinteressenten derzeit wegen Durchfeuchtung nicht vermietet werden, ist eine Nutzerangabe und kein amtlich oder sachverständig verifizierter Leerstandsbericht.

Akteur	Dokumentierte Position	Wirtschaftliches Interesse / mögliches Spannungsfeld
SGK / Baurechtsnehmerin	Recht am Bauwerk bis Ende 2040; vertragliche Erhaltung auf eigene Kosten; unentgeltlicher Gebäuderückfall; Vermietung und laufender Betrieb	Verkürzter Amortisationshorizont für große Sanierungen; gleichzeitig entgangene Vorschreibungen und steigende Folgeschäden bei Leerstand.
Pfarrpfründe / kirchliche Eigentümerin	Grundeigentum, Vorkaufs- und Heimfallsrecht, Zustimmungsvorbehalte und Pfandrecht EUR 300.000	Langfristig werthaltiger Rückfall 2040; Interesse an Vermeidung irreversibler Schäden und möglicherweise an Sicherung einer Forderung; Kosten- und Mitsprachefrage.
Land Steiermark	Förderungsbezogenes Pfandrecht EUR 663.068 sowie Veräußerungsverbot	Werterhaltung der Sicherheit und Einhaltung allfälliger Förderbedingungen; aktuell offene Forderung und verbleibende Förderungsdauer unbekannt.
Volksbank	Höchstbetragspfandrecht EUR 139.100 und rangmäßige Verbesserung 2011	Werterhalt des besicherten Baurechts sowie ordnungsgemäße Erfüllung der gesicherten Verpflichtungen; keine

		nachgewiesene Kreditstörung.
Bundesdenkmalamt	Denkmalschutz am Gutshof (Grundbuch EZ 635, Eintragung 2024)	Substanz- und Erscheinungsbildschutz; geeignete Methodik und Bewilligung bei relevanten Eingriffen; nicht automatisch Finanzier oder Hausverwalter.
Mieter / künftiger Mieter Top 3	Mietrechte erst aus abgeschlossenem Vertrag; Top 3 laut Vor-Ort-Befund weitgehend trocken	Sichere, leistbare, dauerhaft nutzbare Wohnung; keine Übernahme der baulichen Sanierungslast durch den einzelnen Mieter.

16.1 Der Zeithorizontkonflikt: Erhaltungspflicht versus Investitionsnutzen

Der Vertrag weist die ordnungsgemäße Erhaltung während der Baurechtsdauer der SGK zu; gleichzeitig fällt das Objekt bei Zeitablauf nach der vereinbarten Regelung ohne Gebäudeentschädigung an die Pfarrpfründe zurück. Ein im Jahr 2035 investierter Sanierungseuro kann deshalb der SGK nur für fünf verbleibende Jahre unmittelbar zugutekommen, während die Pfarrpfründe vom verbleibenden Gebäudewert langfristig profitiert. Der ökonomische Fehlanreiz ist strukturell, aber keine Rechtfertigung für das Unterlassen gesetzlich oder vertraglich notwendiger Erhaltung. Es gibt keine Vertragsklausel, nach der die Erhaltungspflicht mit Annäherung an 2040 sinkt. [D4, Vertragspunkte IV und IX]

16.2 Leerstand: möglicher gegenläufiger Sanierungsanreiz

Ein wachsender, feuchtebedingter Leerstand verkürzt die laufenden Einnahmen und kann den Wert des Baurechts sowie die Besicherung berühren. Als reine Modellrechnung auf Basis der ausgeschriebenen Monatsmiete für Top 3 von EUR 446,73 ergäben drei nicht vermietete gleich teure Wohnungen rund EUR 16.082 und vier rund EUR 21.443 entgangene jährliche Bruttovorschreibungen. Unterschiedliche Wohnungsgrößen, Kostenbestandteile, Leerstandsdauern und vermiedene variable Kosten machen diese Rechnung ausdrücklich ungeeignet als Verlustnachweis. [D7; Mietinserat Top 3, 28.10.2026]

Wirtschaftlich ist die Sanierung der Feuchteursachen daher keineswegs zwingend ein reiner Kostenblock: Wiedervermietbarkeit, Schadenprävention und Wertschutz können die Maßnahme auch vor 2040 sinnvoll machen. Die Höhe dieses Nutzens kann nur aus tatsächlichen Leerstandsdaten, Sanierungsangeboten, Finanzierungsbedingungen und einem belastbaren bautechnischen Befund berechnet werden.

16.3 Gleichzeitige Rollen der Pfarrpfründe

Die Pfarrpfründe ist nicht nur künftige Empfängerin des Gebäudes, sondern auch gegenwärtige Grundeigentümerin mit Zustimmungsvorbehalten, Vorkaufs- und Heimfallsrecht sowie EUR 300.000 eingetragenem Pfandrecht. Das schafft ein mehrfaches Interesse an der Substanz, beweist aber nicht, dass sie selbst sanierungspflichtig ist oder heute einen entsprechenden Betrag

aushaftend hat. Gerade das Pfandrecht macht die noch nicht vorgelegte Pfandurkunde von 2009 zu einer Schlüsselunterlage.

16.4 Bank- und Förderungsinteressen versus Sanierungsfinanzierung

Land und Bank haben dingliche Sicherheiten am Baurecht. Werterhalt kann daher ihren Interessen entsprechen. Daraus folgt jedoch weder ein Anspruch der SGK auf Finanzierung noch eine vertraglich belegte Pflicht der Gläubiger, eine Sanierung mitzutragen. Die Rangverhältnisse und die Restlaufzeit des Baurechts können neue Kredite zudem komplizierter machen. Über tatsächliche Kreditauflagen oder eine Zustimmungspflicht der Bank zu konkreten Sanierungsmaßnahmen lässt sich ohne Kredit- und Sicherungsverträge nicht abschließend urteilen.

16.5 Denkmalschutz: Zielgemeinschaft, Verfahrenskoordination

Eine denkmalgerechte Sanierung kann Voruntersuchungen, Abstimmung und besondere Handwerkstechniken erfordern. Das kann kurzfristig kostenintensiver sein und Abläufe verlängern; zugleich besteht ein gemeinsames Interesse an der Vermeidung wiederkehrender, unsachgemäßer Reparaturen. Die amtliche Eintragung auf EZ 635 ist gesichert. Welche konkrete Maßnahme bewilligungspflichtig ist, muss mit der Denkmalbehörde im Einzelfall geklärt werden.

16.6 Kein Nachweis eines strategischen Sanierungsverzichts

Aus Feuchteschäden, Leerständen und dem Rückfall 2040 allein lässt sich kein vorsätzliches Zuwarten der SGK beweisen. Ebenso wenig lässt sich daraus eine bereits gerichtlich festgestellte Erhaltungspflichtverletzung ableiten. Die Hypothese sinkender Investitionsbereitschaft ist wirtschaftlich zu prüfen; rechtlich entscheidend bleiben Notwendigkeit, Dringlichkeit, sachgerechte Erhaltungsplanung und das anwendbare WGG sowie die Vertragspflichten.

17. Handlungsoptionen mit gemeinsamem wirtschaftlichem Nutzen

Option	Potenzieller Vorteil	Voraussetzung / Risiko
Gezielte technische Ursachenanalyse der geschädigten Einheiten	Verhindert unwirksame kosmetische Reparaturen; unterscheidet Salz, Grundfeuchte, Leitungen, Kondensat	Unabhängiger Befund, repräsentative Probeentnahmen und dokumentierte Messwerte
Streusalz und Entwässerung prüfen	Niedrigschwellige Prävention weiterer Sockelschäden	Verkehrssicherheit, lokale Zuständigkeit und tatsächliche Winterdienstpraxis berücksichtigen
Bauphasen nach Dringlichkeit	Rasche Sicherung und Schadenbegrenzung, dann substanzgerechte Sanierung	Denkmalabstimmung, Gutachten und Kostenplan
Gemeinsame Sanierungs-/Finanzierungsvereinbarung SGK–	Verteilung der Investition nach Nutzen vor und nach 2040	Freiwillige Einigung; Prüfung bestehender Pfandrechte und Zustimmungsvorbehalte

Pfarrpfründe		
Baurechtsverlängerung oder neue Nutzungsregelung	Längerer Amortisationshorizont für SGK	Zustimmung kirchlicher Eigentümerseite, Förderungs- und Sicherungsfragen, Eintragung
Förderungs- und Sicherheitenprüfung	Verfügbarkeit etwaiger Fördermittel und Freiheit für Maßnahmen	Aktuelle Kreditstände, Darlehensbedingungen, Förderungsakten

Ein zweistufiges Vorgehen ist wirtschaftlich besonders zweckmäßig: Zuerst technisch notwendige Sofortmaßnahmen und Ursachenbehebung festlegen; danach über die Finanzierung des längerfristigen Restaurierungsprogramms verhandeln. Die Sanierungsverantwortung ist nicht mit der Frage zu verwechseln, ob Dritte freiwillig Beiträge leisten.

18. Auswirkungen für den künftigen Mieter von Top 3

Die Mietabsicht für Top 3 bleibt ausdrücklich bestehen. Der Nutzer beschreibt diese Wohnung als weitgehend trocken; lediglich eine begrenzte Stelle an der Wohnzimmer-Trennwand zur stark betroffenen Eckwohnung und ein lokaler Bereich am Schlafzimmerfenster sind auffällig. Die flächige Durchfeuchtung anderer Wohnungen darf nicht ohne Befund auf Top 3 übertragen werden.

Die eingetragenen Pfandrechte erhöhen die monatliche Miete nicht automatisch, begründen keine persönliche Haftung des Mieters für SGK-Kredite und sind kein Nachweis einer bevorstehenden Verwertung. Die konkreten Entgeltbestandteile sind nach dem Mietvertragsentwurf und WGG zu beurteilen. Für den Baurechtsablauf 2040 ist vor Vertragsabschluss eine schriftliche rechtliche Auskunft zur Fortsetzung unbefristeter Mietverhältnisse zweckmäßig; die vorliegenden Grundbuch- und Pfandurkunden beantworten diese Frage nicht abschließend.

Eine konstruktive Hilfestellung für den Eigentümer-/Verwaltungskreis besteht in der geordneten Fotodokumentation, der Vermeidung weiterer Feuchteeinträge und der sachlichen Anregung einer gemeinsamen technischen Zustandsaufnahme. Der für die Vermietung zuständige Ansprechpartner ist nicht mit Entscheidungen zu Großsanierungen zu belasten. Keine privaten Eingriffe in historische Substanz ohne Berechtigung oder Zustimmung.

19. Zusätzliche Dokumentengrundlage und offene Prüffragen

D5 — 60523-EZ-639.pdf: vollständiger Grundbuchauszug der Baurechtseinlage KG 60523, EZ 639, 28.10.2026. Nachweis zu Baurecht, SGK, Vorkaufs- und Heimfallsrecht, Pfandrechten, Vorrang und Veräußerungsverbot.

D6 — 605-668-2011-1.pdf: Pfandurkunde vom 21./22.02.2011 (TZ 668/2011), insbesondere Seiten 2–3. Nachweis zur 139.100-Euro-Banksicherheit und den vertraglichen Nebenpflichten; keine Saldenbestätigung.

D7 — Wohnung, 54 m², Stuhleckstraße 2 in 8684 Spital am Semmering (inkl. Terrasse), willhaben-Inserat vom 28.10.2026: 53,73 m², EUR 446,73/Monat exklusive Heizung, Warmwasser und Strom; Angebotsangaben, keine verifizierten Ist-Mieten der anderen Einheiten.

Noch erforderlich zur belastbaren wirtschaftlichen Beurteilung: (a) Pfandurkunden 2009 zum 300.000-Euro-Pfandrecht der Pfarrpfründe; (b) aktuelle Darlehens-/Förderungssalden und Restlaufzeiten, soweit rechtmäßig zugänglich; (c) Leerstandsliste und mietrechtliche Entgeltstruktur; (d) dokumentierter Feuchte-/Salzbefund und Sanierungskostenschätzung; (e) Bedingungen etwaiger Gebäudeversicherungen; (f) Rechtsauskunft der SGK zum Mietverhältnis nach 2040.

Einordnung: Dieses Dossier ist eine Dokumenten- und Risikobewertung, keine rechtliche Vertretung, kein Sachverständigengutachten und keine Aussage über die Zahlungsfähigkeit einer beteiligten Organisation. Eingetragene Beträge werden nicht als aktuell aushaftende Forderungen ausgewiesen.

20. Ergänzende Risikoanalyse: Rechte, Rang, Verluste und kritische Szenarien

Stand 28. Oktober 2026. Ergänzung zu den Kapiteln 15–19 nach Auswertung der Baurechtseinlage EZ 639 und der Pfandurkunde 2011. Die folgenden Risikoangaben sind qualitative Szenarien, keine Prognosen. Insbesondere liegen keine aktuellen Kreditstände, Sanierungsangebote, Versicherungsverträge oder vereinbarte Mietvertragsklauseln vor.

20.1 Die entscheidende Trennung: Eigentum, Sicherung, Erhaltung, Nutzung

Akteur	Nachgewiesene Rechtsposition	Wirtschaftliches Interesse
Pfarrpfründe	Grundeigentum EZ 635; Rückfall 2040; Vorkaufs- und Heimfallsrecht; vertragliche Zustimmung bei Umbauten; eigenes eingetragenes Pfandrecht 300.000 EUR.	Langfristig Substanz erhalten; Sicherung eigener Forderung; geringe eigene finanzielle Belastung vor 2040.
SGK	Alleinige Baurechtsberechtigte EZ 639; Vermieterin; vertragliche Erhaltung und Brandschutzversicherung; WGG-Erhaltungspflichten.	Leerstand beheben und Einnahmen sichern, aber Sanierungskosten bis 2040 begrenzen.
Volksbank	2011 Höchstbetragspfandrecht 139.100 EUR; ausdrücklich eingetragener Vorrang vor C-LNr 3 und 4 (Land).	Kreditsicherheit, vertragsgemäße Rückzahlung, Vermeidung von Wert- und Deckungsverlust.
Land Steiermark	2008 Pfandrecht 663.068 EUR; Förderungs- und Veräußerungsverbot; Rang hinter der Bank, soweit C-Blatt ausdrücklich Vorrang anordnet.	Sicherung öffentlicher Förderungsmittel und Zweckbestimmung geförderter Wohnungen.
Mieter, darunter Top 3	Mietvertragliches Nutzungsrecht; WGG/MRG-Schutz nach konkret anwendbarem Regime; keine persönliche Haftung für die eingetragenen Kredite.	Brauchbare, gesunde Wohnung, transparente Entgelte und gesicherte Fortführung über 2040.
Bundesdenkmalamt	Öffentlich-rechtliche	Denkmalgerechte Erhaltung

	Genehmigungs- und Schutzaufgaben, kein ersichtliches Pfandrecht.	historischer Substanz.

20.2 Wer steht im Rang vorne, wer hinten?

Die grundbücherliche Rangordnung entscheidet grundsätzlich über die Befriedigung dinglich gesicherter Forderungen aus einem Verwertungserlös – nicht automatisch über die Pflicht zur Sanierung und nicht über den Fortbestand eines Mietvertrags. Im C-Blatt EZ 639 ist eingetragen: C-LNr 3 Land Steiermark: 663.068 EUR (2008); C-LNr 6 Pfarrpfründe: 300.000 EUR (2009); C-LNr 7 Volksbank: Höchstbetrag 139.100 EUR (2011). Beim Bankrecht ist 2011 ausdrücklich der Vorrang von LNr 7 vor LNr 3 sowie vor dem Veräußerungsverbot LNr 4 eingetragen. Ein entsprechender Vorrang vor dem Recht der Pfarrpfründe (LNr 6) ist im vorliegenden Auszug NICHT ersichtlich.

Prüfbare Teil-Rangfolge: Pfarrpfründenpfandrecht (2009) – mangels ersichtlicher Rangänderung voraussichtlich vor Volksbank (2011); Volksbank kraft Vorrang vor Land (2008); Land insoweit nachrangig. Das ist eine Arbeitshypothese aus dem sichtbaren C-Blatt, kein verbindlicher gerichtlicher Meistbotsverteilungsplan. Weitere gesetzliche Vorzugslasten, Verfahrenskosten, konkrete Pfandurkunden und Forderungsstände sind im Einzelfall einzubeziehen.

Vorkaufsrecht, Heimfallsrecht und Veräußerungsverbot sind von Pfandrechten zu unterscheiden: Sie beeinflussen Rechtsgeschäfte beziehungsweise den Übergang des Baurechts, gewähren aber nicht einfach denselben Anspruch auf Auszahlung eines Geldbetrages wie eine besicherte Forderung.

Besondere Gesetzesfragen: Nach § 8 BauRG ist eine vorzeitige Löschung des Baurechts grundsätzlich nicht ohne Wahrung der eingetragenen dinglichen Rechte möglich. Nach § 9 BauRG fällt das Bauwerk bei Erlöschen an den Grundeigentümer; nur GESETZLICHE Pfand- und Vorzugsrechte gehen nach dem ausdrücklichen Wortlaut unmittelbar auf das Grundstück über. Vertragliche Hypotheken dürfen daher nicht vorschnell als automatisch auf das Grundeigentum übergehend dargestellt werden. Nach § 10 BauRG erstrecken sich dingliche Rechte auf eine allfällige Entschädigung – hier ist eine Entschädigung vertraglich ausgeschlossen. Für den konkreten Ausgang eingetragener vertraglicher Sicherheiten 2040 ist eine gesonderte juristische Prüfung nötig.

§ 7 BauRG nennt für die gesetzmäßige Sicherheit eines Baurechtspfands unter anderem die Tilgung spätestens fünf Jahre vor Erlöschen (hier rechnerisch bis Ende 2035). Diese Norm bewirkt KEINE automatische Fälligstellung oder Löschung sämtlicher Kredite Ende 2035; ausschlaggebend bleiben Darlehensverträge und tatsächliche Laufzeiten.

20.3 Wer hat am meisten zu verlieren?

SGK – höchste laufende Betriebs- und Erhaltungsverantwortung

Wiederkehrende Mietausfälle aus drei bis vier feuchtebedingt nicht vermietbaren Einheiten, fortlaufende Finanzierung/Objektkosten und mögliche Erhaltungsanordnungen belasten die Restlaufzeit. Zugleich fehlt bei 2040 ein Gebäudewert-Ausgleich. Gefahr: wirtschaftlicher Anreiz zu zu später Investition, nicht aber eine gesetzliche Erlaubnis zur Unterlassung notwendiger Erhaltung.

Pfarrpfründe – höchstes langfristiges Substanzrisiko

Die Pfarrpfründe übernimmt 2040 das Bauwerk vertraglich entschädigungslos; erhebliche bis dahin nicht behobene Feuchte- und Salzschäden könnten Sanierungskosten und Denkmalpflichten in die Eigentümerphase verlagern. Gleichzeitig ist sie Pfandgläubigerin über 300.000 EUR, aber das Vorliegen einer heute offenen Forderung ist nicht belegt.

Land – höchstes nominelles eingetragenes Einzelpfandrecht

Das Land trägt ein potenzielles Sicherungs- und Förderungsrisiko. Die 663.068 EUR sind kein aushaftender Betrag; wegen Vorrangbestellung zugunsten der Bank könnte die Befriedigung bei niedrigem Erlös eingeschränkt sein.

Bank – starkes Rangrecht, aber begrenzte Sicherheit

Die Bank hat einen dokumentierten Vorrang gegenüber dem Land, nicht nachgewiesen gegenüber der Pfarrpfründe. Ihr tatsächliches Verlustrisiko hängt vom offenen Kredit, Sicherheitserlös, Kreditbedingungen und dem Zeitablauf ab.

Mieter – größter unmittelbarer Gebrauchsnachteil

Bei Feuchte oder Schimmel drohen Gesundheits- und Gebrauchstauglichkeitsprobleme; durch Baumaßnahmen kommen Beeinträchtigungen und Unsicherheit hinzu. Top 3 ist laut Besichtigung weitgehend trocken und soll angemietet werden. Die besonderen Risiken der Nachbarwohnung dürfen nicht ungeprüft auf Top 3 übertragen werden.

21. Risikoszenarien und Frühwarnzeichen

Szenario	Risiko	Besonders gefährlich bei	Vorsorge
A: Fortgesetzter Feuchte- und Salzangriff	Hoch für Gebäudesubstanz; Eintritt nicht quantifizierbar	Weitere Putzablösungen, tiefe Feuchteeinträge, zusätzliche Leerstände; Betroffene: SGK Betrieb/Erhaltung; Pfarrpfründe	Sockel-/Salzdiagnostik, Entwässerung, Streumittelwechsel, Prioritätenplan

		Gebäude ab 2040; Mieter örtlich	
B: Verschleppte Sanierungsentscheidung	Mittel bis hoch als Governance-Risiko	Keine Zuständigkeitserklärung, keine Gutachten, stetige Schadensausweitung; Betroffene: Alle; kurzfristig SGK, langfristig Pfarrpfründe	Gemeinsame Projektleitung mit Genehmigungs- und Finanzierungspfad
C: Zahlungsstörung / Kreditkündigung	Unbekannt; keine Zahlungsstörung belegt	Mahnung, neue Exekutionseintragung, Insolvenzverfahren, Verwertung; Betroffene: SGK und nachrangige Pfandgläubiger, mittelbar Mieter	Aktuelle Lasten-/Schuldstände; frühzeitige Gläubigerabstimmung
D: Unzureichender Verwertungserlös	Unbekannt; hängt von Forderungen und Restwert ab	Deckungslücke, Rangstreit, geringe verbleibende Baurechtsdauer; Betroffene: Nachrangige Gläubiger tragen relativ höheres Erlösausfallsrisiko	Rang- und Deckungsprüfung anhand vollständiger Urkunden
E: 2040 ohne Übergangsregelung	Zeitpunkt sicher; rechtliche Ausgestaltung offen	Unklare Mietvertragsübernahme, Sicherheiten und Gebäudeerhaltung; Betroffene: Pfarrpfründe, SGK, Gläubiger und Mieter	Verlängerung oder geregelte Übergabe samt Mietvertrags- und Schuldregelung
F: Akute Gesundheitsschäden / lose Fassadenteile	Örtlich zu prüfen; akute Gefahr nicht nachgewiesen	Aktiver Schimmel, nasse Bauteile, absturzgefährdete Putzstücke; Betroffene: Mieter/Sicherheitsbetroffene sowie Erhaltungsverpflichtete	Sofortige Gefahrenprüfung, Sicherung, fachgerechte Ursachenbehebung

21.1 Qualitative Risikomatrix – nicht mit Eintrittswahrscheinlichkeiten verwechseln

Höchste Priorität zur Schadensvermeidung: (1) Feuchteursache und mögliche Gesundheitsgefahr in den betroffenen Wohnungen diagnostizieren, (2) Oberflächen- und Streusalzeintrag am Sockel reduzieren, (3) dingliche Sicherheiten und aktuellen Kreditstand prüfen, (4) klare Entscheidung über Sanierungsbudget und Eigentümerzustimmungen treffen, (5) rechtzeitig vor 2040 die Rechtsnachfolge beim Vermieten und die Behandlung der Hypotheken dokumentieren. Eine „rote“ Priorität bedeutet hohe mögliche Schadensschwere, nicht nachgewiesene hohe Eintrittswahrscheinlichkeit.

22. Entscheidungs- und Verhandlungsvorschlag ohne Eskalation

Die Interessen sind nicht zwingend gegensätzlich: Eine wirksame Ursachenbehebung kann SGK-Mieteinnahmen retten, den Wert von Kredit-Sicherheiten erhalten und das spätere Sanierungsrisiko der Pfarrpfründe senken. Umgekehrt kann eine ungeklärte Kostenverteilung die Umsetzung blockieren. Eine belastbare Lösung verlangt daher eine abgestimmte bauphysikalische Untersuchung, einen priorisierten Maßnahmen- und Kostenplan sowie eine klare Zuordnung von Durchführung, Genehmigung und Finanzierung.

Vorschlag einer vertraulichen Arbeitsrunde: SGK als derzeit Erhaltungs- und Vermietungsverantwortliche, Pfarrpfründe/Diözesanverwaltung als Grundstückseigentümerin und Pfandgläubigerin, sachverständige Bauphysik; Bundesdenkmalamt zur denkmalrechtlichen Abstimmung. Fördergeber und Bank nur soweit konkrete Finanzierung/Sicherheiten dies erforderlich machen. Herr Kollmützer ist nicht persönlich der Entscheider über Sanierung oder Kreditfragen.

Für den künftigen Mieter von Top 3: Mietanbahnung getrennt von der Gebäudestrategie führen; die beiden begrenzten Auffälligkeiten in Top 3 neutral protokollieren, keine private Kredit-/Sanierungshaftung übernehmen, und vor Vertragsabschluss die Kontinuität der unbefristeten Miete über 2040 mit der Rechtsabteilung der SGK klären lassen.

22.1 Quellen und Grenzen dieser Ergänzung

- Dokument D5: Grundbuch KG 60523, Baurechtseinlage EZ 639, Abruf 28.10.2026; B- und C-Blatt.
- Dokument D6: Pfandurkunde Volksbank, TZ 668/2011, vom 21./22.02.2011.
- Dokument D1: Grundbuch KG 60523, Stammeinlage EZ 635, Abruf 28.10.2026.
- Dokument D4: Baurechtsvertrag 13.06.2007, insbesondere Punkte III, IV, V, VIII und IX; Nachtrag 2008.
- RIS: Baurechtsgesetz §§ 5–10, Stand 28.10.2026: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001732

- RIS: § 14c WGG: https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509&Paragraf=14c
- Justiz eLearning, Zivilrecht: allgemeiner Grundsatz der dinglichen Rangfolge – https://elan.justiz.gv.at/elearning/skripten/elan/elang_v3_zivilrecht.pdf
- Grenzen: Kein aktueller Darlehenssaldo, keine Pfandurkunde 2009, kein Kreditkündigungsfall, kein rechtsverbindlicher Verteilungsplan, keine aktuelle Hausbilanz, keine rechtskräftig festgestellten Baumängel.