

GZ.: A 8-K 1391/2002-1
A 8/4-4649/2002-41

Graz, am 16.9.2004
Peer/Mo

Immobilientransaktion II Stadt Graz –
Grazer Bau- und GrünlandsicherungsgmbH
Rückanmietung der veräußerten
Liegenschaften durch die Stadt Graz;
Zustimmung

Voranschlags-, Finanz- und
Liegenschaftsausschuss
Berichtersteller:

.....

Bericht
an den
Gemeinderat

Bekanntlich hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.11.2003 beschlossen, städtische Liegenschaften im Wert von € 50.686.000,- von der Stadt Graz an die GBG Grazer Bau- und GrünlandsicherungsgmbH zu veräußern. Für diese Grundtransaktion wurde von der GBG ein Darlehen aufgenommen und hat die Stadt Graz die Haftung gegenüber dem finanzierenden Geldinstitut übernommen. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass die Stadt Graz diese übertragenen Liegenschaften rückmietet und die in den Mietverträgen aufzunehmenden Mieten von gerichtlich beideten Sachverständigen im Zuge der Liegenschaftsbewertung ermittelt werden.

In dieses Liegenschaftspaket wurden einerseits 14 Schulen aus dem Bereich des Stadtschulamtes sowie Liegenschaften aus dem Bereich der Abteilung Liegenschaftsverkehr, nämlich 22 Kleingartenanlagen und Grundstücke im Bereich des Schlosses Reinthal, der Friedrichgasse und der Eichbachgasse 900 - diese wurden zur Arrondierung des Immobilienpaketes I benötigt - eingebracht.

Darüber hinaus hat die Stadt Graz als einmaligen Gesellschafterzuschuss an die GBG die Eigenkapitalausstattung in Form der Übertragung des gesamten Waldbesitzes der Stadt zu einem Wert von € 4.417.000,- durchgeführt. Dieser Zuschuss erfolgte in Form einer Liegenschaftseinbringung und ist in der GBG in der nichtgebundenen Kapitalrücklage zu erfassen. Im Einbringungsvertrag wurde sichergestellt, dass der Wald von der Stadt Graz zurückgemietet und weiterhin vom Forstreferat der Stadt bewirtschaftet wird, sodass die Umsetzung des im Gemeinderat vom 5.10.2001 beschlossenen Konzeptes „Integrale Planung für die Stadtwälder“ und nachhaltige Waldbewirtschaftung- und Pflege weiterhin gewährleistet ist.

Nunmehr wurden von der GBG im Einvernehmen mit der Finanzdirektion, dem Stadtschulamt und dem Liegenschaftsverkehr die einzelnen Mietvertragsentwürfe ausgefertigt. Die Abteilung Liegenschaftsverkehr hat daher die Liegenschaften die zur Arrondierung des Immobilienpaketes I benötigt werden, die Heimgartenflächen, und auch den gesamten Waldbesitz zurückzumieten und wurde hierfür die budgetäre Vorsorge auf dem Teilabschnitt 84000 getroffen.

Im Hinblick auf eine geordnete Verwaltung wurden für die einzelnen unbebauten Liegenschaften gesonderte Mietverträge errichtet, die jedoch inhaltlich ähnlich sind. So wurde die Vertragsdauer beginnend mit 1.1.2004, auf unbestimmte Zeit vereinbart, wobei beide Vertragsparteien bis zur Verwertung des Mietgegenstandes in Form des Verkaufes bzw. der Vermietung an einen Dritten – jedenfalls aber auch bis zur Tilgung des auf den Mietgegenstand entfallenden Kaufpreisdarlehens - auf die Aufkündigung des Mietverhältnisses verzichten. Die einvernehmliche Auflösung der Mietverträge ist natürlich jederzeit möglich. Die Mietzinse orientieren sich an den Gutachten, basierend auf dem Kaufpreis den die GBG an die Stadt Graz entrichtet hat, werden monatlich vorgeschrieben und betragen in Summe für die Heimgärten jährlich € 508.200,-, für die Restliegenschaften Friedrichgasse, Eichbachgasse, Schloss Reinthal jährlich € 21.480,- und für den Waldbesitz jährlich € 88.340,-, wobei die Miete für die Monate Jänner bis einschließlich September 2004 mit 1.10.2004 fällig ist. Dieser Mietzins ist nach dem VPI wertgesichert und darüber hinaus auf die Dauer von 15 Jahren auch den Schwankungen des Geldmarktes mit dem 6-Monats-EURIBOR angepasst. Lediglich der Mietzins für den Wald unterliegt nur der VPI Wertsicherung. In den Verträgen wurde weiters vereinbart, dass die gesamte Verwaltung der Liegenschaften der Mieterin obliegt, diese jedoch mit einer einjährigen Frist aufgekündigt und an einen Dritten übergeben werden kann. Es wurde jedoch ausdrücklich festgehalten, dass die Vermieterin bis zum 1.7.2007 auf die Kündigung der Verwaltung verzichtet und in einer Zusatzvereinbarung fixiert, dass jedenfalls eine Fremdbeauftragung der Verwaltung durch die GBG aber auch allfälliger Rechtsnachfolger eines zustimmenden Gemeinderatsbeschlusses bedarf. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass auch bei jenen Liegenschaften, die derzeit schon an Dritte überlassen sind, die Verwaltung weiterhin der Magistratsabteilung Liegenschaftsverkehr obliegt, die Abrechnung mit den Nutzungsberechtigten durch die Stadt erfolgt und auch dieser Mietzins der Stadt zugeschrieben wird.

Außerdem übernimmt die Stadt Graz als Mieterin sämtliche Verpflichtungen der Instandhaltung, Pflege und Reinigung sowie auch Versicherung der Liegenschaften. Eine Weitergabe des Mietgegenstandes an Dritte ist nur mit Zustimmung der Vermieterin gestattet.

Der Ordnung halber darf berichtet werden, dass auf Grund des Artikel 34 des Budgetbegleitgesetzes 2001 diese Miet- und Pachtverträge, die zwischen der juristischen Person des privaten oder öffentlichen Rechts als Vermieterin und der übertragenden Gebietskörperschaft als Mieterin unmittelbar anlässlich der Ausgliederung bezüglich der übertragenen Objekte abgeschlossen werden, von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit werden. Somit unterliegen Rückanmietungen durch die Stadt Graz von der GBG nicht der Rechtsgeschäftsgebühr.

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt den

A n t r a g

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.Nr. 130/67 i.d.F. LGBl. 91/2002, beschließen:

Die Stadt Graz mietet von der Grazer Bau- und GrünlandsicherungsgesmbH jene Liegenschaften, die mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.11.2003 an die GBG veräußert wurden und im Anhang A angeführt sind, ab 1.1.2004 auf unbestimmte Zeit zu den im Anhang B angeführten wesentlichen Bedingungen an. Der jährliche Bestandzins ist wertgesichert und beträgt für die im Anhang A angeführten Liegenschaften insgesamt

€ 618.020,-. Die Bedeckung des Bestandzinses erfolgt auf der VASSt 1/84000/700500.

2 Beilagen

Der Abteilungsvorstand:

Der Finanzdirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

Der A 8 / 3, mit dem Ersuchen um Kontierungsprüfung :		A 8 / 3, eingelangt am
Reserviert wurden		
<input type="text"/>	FIPOS	Lfd. Nr. <input type="text"/>
Reservierende Dienststelle <input type="text"/>	Reservierung, am	Der / Die BearbeiterIn:
A 8 / 3, Graz, am	Der / Die BearbeiterIn:	Rechnungskontrolle:
Prüfung - Wirtschaftsinspektorat	Graz, am	Der / Die BearbeiterIn:

Der A 8, zur Vorlage an den Stadtsenatsreferenten für Finanzen :	
A 8, eingelangt als fremdes Einsichtsstück unter Zl. FE	G e s e h e n ! Der Finanzreferent : am Graz, am

Mag. Abt. 8 Rückgelangt am:
Mag. Abt. Rückgelangt am:

Angenommen in der Sitzung des Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschusses
am

Die Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von ... GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails Graz, am Der/Die SchriftführerIn:
siehe Beiblatt

Anhang A

Heimgärten

Verein	Adresse	Fläche	Jahresmiete	mtl. Miete		
1. Zeilbauer	Makartgasse	43.200 m ²	65.450 €	5.454,17 €		
2. Blumenfreunde	Floßlendstraße	5.025 m ²	5.500 €	458,33 €		
3. Frohes Schaffen	Kalvariengürtel	20.636 m ²	19.250 €	1.604,17 €		
4. Frohes Schaffen	Überfuhrgasse	2.692 m ²	2.475 €	206,25 €		
5. Frohes Schaffen	Augasse	6.293 m ²	5.225 €	435,42 €		
6. Rosengarten	Feldgasse	34.706 m ²	34.650 €	2.887,50 €		
7. Freie Erde	Laubgasse	3.572 m ²	9.625 €	802,08 €		
8. Fröhlich	Fröhlichgasse	6.995 m ²	8.800 €	733,33 €		
9. Schönau	Kasernstraße	129.969 m ²	125.125 €	10.427,08 €		
10. Schönau	Flurgasse	7.585 m ²	11.550 €	962,50 €		
11. Grünanger	Dr.-Plochl-Straße	16.944 m ²	26.950 €	2.245,83 €		
12. Kalvarienberg	Augasse	23.047 m ²	18.975 €	1.581,25 €		
13. Anton Kleinoscheg	Gösting	7.962 m ²	8.525 €	710,42 €		
14. Stadt Graz I	St. Peter Hauptstraße	40.736 m ²	44.825 €	3.735,42 €		
15. Stadt Graz II	St. Peter Hauptstraße	10.330 m ²	11.275 €	939,58 €		
16. Frohe Zukunft	Hochleitenweg	14.041 m ²	14.025 €	1.168,75 €		
17. Maiffredy	Hafnerstraße	21.661 m ²	14.850 €	1.237,50 €		
18. Dietschold	Grillweg	57.000 m ²	50.875 €	4.239,58 €		
19. Murluft	Grillweg					
20. Südland	Grillweg					
21. Zahläckerweg	Zahläckerweg	16.856 m ²	11.550 €	962,50 €		
22. Kroisbach	Mariatroster Straße	20.646 m ²	18.700 €	1.558,33 €		
Gesamt			508.200 €	42.350,00 €		
Arrondierungsflächen						
Nr.	KG	EZ	Fläche	Adresse	Jahresmiete	mtl. Miete
1.	63106	1737	831 m ²	Friedrichgasse	4.560,00 €	380,00 €
2.	63123	199 / 303	3.369 m ²	Eichbachgasse	520,00 €	43,33 €
3.	63255	301	27.295 m ²	Schloss Reinthal	16.400,00 €	1.366,67 €
Gesamt					21.480,00 €	1.790,00 €
Wälder				88.340,00 €	7.361,67 €	
Gesamt				618.020,00 €	51.501,67 €	

Anhang B wesentliche Vertragsbedingungen

1. Mietvertrag

abgeschlossen zwischen der Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer, Herrn Mag. Günter Hirner und Herrn Bernd Weiss, Brückenkopfgasse 1, 8020 Graz, im folgenden kurz "Vermieterin" genannt, einerseits

und

der Stadt Graz, p. A. A 8/4–Liegenschaftsverkehr, Tummelplatz 9, 8010 Graz, im folgenden kurz „Mieterin“ genannt, andererseits,

wie folgt:

§ 1

Die Vermieterin ist verfügungsberechtigte Besitzerin (derzeit noch außerbücherliche Eigentümerin) der Liegenschaften EZ , Grundbuch KG mit der Grundstücksnummer im unverbürgten Gesamtausmaß von m², die im geltenden Flächenwidmungsplan als Sondernutzung Kleingarten ausgewiesen sind.

§ 2

Die Vermieterin vermietet und die Mieterin mietet den in § 1 beschriebenen Mietgegenstand.

Die Mieterin kennt den Mietgegenstand aus eigener Anschauung genau.

§ 3

Das Mietverhältnis beginnt am 1.1.2004 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Beide Vertragsparteien verzichten bis zur Verwertung des Mietgegenstandes in Form des Verkaufes bzw. der Vermietung an einen Dritten, jedenfalls aber bis zur Tilgung des auf den Mietgegenstand entfallenden Kaufpreisdarlehens auf die Aufkündigung des Mietverhältnisses; dies auch gegenüber Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolgern der Vermieterin (und insbesondere auch bei gesellschaftsrechtlichen Vorgängen, wie Verschmelzungen, Umwandlungen, Einbringungen, Zusammenschlüssen etc). Die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses ist jederzeit möglich.

§ 4

Die Mieterin ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zur Untervermietung des Mietgegenstandes an Dritte bzw. zur prekaristischen Überlassung an Dritte berechtigt. Dabei sind in den Unterbestandsverträgen die o.a. Kündigungsfristen sicherzustellen.

Die Vermieterin nimmt zur Kenntnis, dass der Mietgegenstand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vom Verein als Kleingartenanlage genutzt wird. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass die Liegenschaft dem Anwendungsbereich des Bundesgesetzes vom 16.12.1958 über die Regelung des Kleingartenwesens (BGBl Nr. 6/1959) unterliegt und mit Beschluss des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz als Kleingartenanlage gewidmet wurde.

§ 5

Das vereinbarte monatliche Entgelt besteht aus

- a) dem Mietzins und
- b) den anfallenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben

Als Mietzins wird ein Betrag von netto EUR pro Monat, somit per anno von netto EUR (in Worten: Euro) vereinbart.

Die Vermieterin behält sich vor, von ihrem Recht auf Option gem. § 6 (2) UstG Gebrauch zu machen. Dieses Optionsrecht kann unabhängig von der Zustimmung der Mieterin jederzeit geltend gemacht werden.

Als Betriebskosten und laufende öffentl. Abgaben gelten jedenfalls jene Aufwendungen, die in den §§ 21 bis 24 MRG genannt werden bzw. jede tatsächliche Ausgabe, die die Vermieterin aus dem Titel ihrer Eigentümerschaft für den Betrieb der Liegenschaft an Dritte zu leisten hat.

Festgestellt wird, dass solange die Mieterin den Mietgegenstand verwaltet, wechselseitig auf die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes verzichtet wird.

Die Vermieterin hat das Recht während des Mietverhältnisses neue, kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung entstehende Abgaben und Mehrkosten auf den Mietzins umzulegen.

Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im Voraus, monatlich jeweils zum 1. des Monats zu bezahlen. Einvernehmlich wird ausdrücklich vereinbart, dass mit den jeweils zuletzt einlangenden Zahlungen zuerst automatisch allfällige zu diesem Zeitpunkt bestehende Zahlungsrückstände abgedeckt werden.

Die Zahlung des monatlichen Entgeltes vom 01.01.2004 bis einschließlich 30.09.2004 ist mit 01.10.2004 zu leisten.

Im Falle des Verzuges der vereinbarten Mietzinsleistung kommen zusätzlich Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Ausmaßes zur Verrechnung.

§ 6

Es wird Wertbeständigkeit des vereinbarten Mietzinses vereinbart. Der Mietzins ist nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2000 oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Aus-

gangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat Jänner 2004 verlautbarte Indexzahl.

Der Mietzins wird am 1.1. eines jeden Jahres ohne Berücksichtigung eines Schwellenwertes an den VPI angepasst, wobei dieser Berechnung die aktuell verfügbaren Indexziffern zugrunde zu legen sind. Die neue Indexzahl ist jeweils die Ausgangsbasis für die Rechnung der weiteren Valorisationen.

Die Vermieterin ist berechtigt die Wertsicherungsvereinbarung nach der Umstellung des Österreichischen Verbraucherpreisindex durch einen entsprechenden Nachfolgeindex weiterzuberechnen.

Zusätzlich wird der dem VPI angepasste Mietzins für die Dauer von 15 Jahren, beginnend mit 31.12.2004 den Schwankungen des Geldmarktes angepasst. Als Maßstab dient dafür der 6-Monats-EURIBOR, enthalten in Tabelle 3.1.0 des Statistischen Monatsheftes der Österreichischen Nationalbank.

Sollte die Österreichische Nationalbank in diesem Statistischen Monatsheft die Berechnungsweise des 6-Monats-EURIBOR nach Art und/oder Umfang ändern oder diesen nicht mehr veröffentlichen, so ist als Grundlage für die Berechnung der Anpassung der EURIBOR heranzuziehen, der von jener Stelle veröffentlicht wird, die die ursprüngliche Berechnungsweise der Österreichischen Nationalbank fortsetzt.

Ist eine solche Stelle nicht vorhanden, so ist als Maßstab der Berechnung eine von einer anderen offiziellen Stelle oder von einer namhaften österreichischen/europäischen Bank vorgenommene EURIBOR-Berechnung heranzuziehen.

Die rechnerische EURIBOR-Anpassung gestaltet sich wie folgt:

Als "6-Monats-Basismietzins" wird der 6-fache des in § 4 dieses Vertrages vereinbarten Monatsmietzinses in Höhe von netto EUR definiert.

Der in monatlich gleichen Teilbeträgen zu bezahlende "effektive 6-Monatsmietzins" errechnet sich, indem der VPI wertgesicherte "6-Monats-Basismietzins" für das jeweilige Halbjahr um den Betrag der Zinskorrektur für das jeweilige Halbjahr vermindert bzw. erhöht wird.

Die Zinskorrektur entspricht der absoluten Differenz zwischen dem "vorläufigen Halbjahreszinsaufwand" und dem "endgültigen Halbjahreszinsaufwand".

Der vorläufige Halbjahreszinsaufwand errechnet sich anhand eines vorläufigen Tilgungsplanes zum Zeitpunkt 1.1.2004, wobei als Zinssatz der 2 Bankarbeitstage vor dem 1.1.2004 (Zinsfestsetzungstag) um 11.00 Uhr Brüsseler Zeit auf der Reuters-Seite "EURIBOR01" genannte Briefsatz für Sechs-Monats-EURO-Einlagen (der "Sechs-Monats-EURIBOR"), gemäß Tagesfixing ungerundet d.h. wie veröffentlicht zuzüglich 0,069%-Punkte zugrundegelegt wird.

Der endgültige Halbjahreszinsaufwand errechnet sich zu den Stichtagen 30.6. und 31.12. eines jeden Jahres, erstmals mit 31.12.2004, anhand eines angepassten Tilgungsplanes für dessen Berechnung der 2 Bankarbeitstage vor dem 30.6. bzw. 31.12. (Zinsfestsetzungstag) um 11.00 Uhr Brüsseler Zeit auf der Reuters-Seite "EURIBOR01" genannte Briefsatz für Sechs-Monats-EURO-Einlagen (der "Sechs-Monats-EURIBOR"), gemäß Tagesfixing ungerundet d.h. wie veröffentlicht zuzüglich 0,069%-Punkte zugrundegelegt wird.

Der anhand dieser Bestimmung zu berechnende effektive 6-Monatsmietzins bildet die Basis für die Vorschreibungen des Hauptmietzinses für die jeweiligen nächsten 6 Monate.

Nach Ablauf von 15 Jahren, somit ab 1.1.2019 wird als Mietzins sodann wieder der in § 4 dieses Vertrages bestimmte Mietzins - jedoch um den VPI angepasst - vereinbart.

§ 7

Die gesamte Verwaltung des Mietgegenstandes einschließlich der Mietzinsvorschreibung, der Jahresabrechnung, der Verrechnung mit der Vermieterin sowie der Entrichtung sämtlicher Betriebskosten im Sinne des § 4 dieses Mietvertrages obliegt der Mieterin. Die Vermieterin verzichtet bis zum 1.7.2007 auf die Kündigung der Verwaltung. Danach ist eine Aufkündigung unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zu jedem Quartalsende möglich unter der Voraussetzung eines entsprechenden Gemeinderatsbeschlusses.

Das Bestandsobjekt ist von der Mieterin pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln und zu warten. Die Erhaltungspflicht der Vermieterin gemäß § 1096 ABGB wird hiermit ausdrücklich auf die Mieterin überbunden.

Diese Erhaltungspflicht der Mieterin umfasst alle Teile der Bestandsache, inklusive der Wartung, Erhaltung und erforderlichenfalls auch Erneuerung der Einfriedung. Festgehalten wird, dass diese Regelung bei der Bemessung des Mietzinses berücksichtigt wurde; sie entspricht daher jedenfalls der Billigkeit. Kommt die Mieterin ihrer vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- und/oder Erneuerungspflicht nicht nach, kann die Vermieterin nach verboglicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auf Kosten der Mieterin vornehmen lassen.

Die Mieterin hat für den ausreichenden Versicherungsschutz des Mietgegenstandes zu sorgen, wobei die Prämienzahlung direkt durch sie erfolgt. Der Abschluss einer ausreichenden Haftpflichtversicherung, die auch sämtliche Haftungen der Eigentümerin - also der Vermieterin - deckt, ist zwingend erforderlich.

Daher ist bei Abschluss dieser Haftpflichtversicherung die Vermieterin als zweite Versicherungsnehmerin in diese Verträge aufzunehmen. Die Mieterin hat der Vermieterin Kopien dieser Verträge zu übermitteln.

Auf Wunsch der Vermieterin sind Versicherungen zugunsten der Vermieterin zu vinkulieren.

Ist im Falle eines Schadeneintrittes die Versicherungsentschädigung für die Schadensbehebung nicht ausreichend bzw. wurde keine Versicherung durch die Mieterin abgeschlossen, obliegt die Kostentragung der Mieterin und ist die Vermieterin aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die Verpflichtung, das vereinbarte monatliche Entgelt gem. § 4 dieses Vertrages zu leisten, besteht unabhängig von der Nutzbarkeit des Mietgegenstandes.

Die Mieterin hat im Falle eines jeden Schadeneintrittes die Vermieterin davon unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen und nach Zustimmung der Vermieterin die Schadenabwicklung durchzuführen und der Vermieterin zu berichten.

Die Mieterin verpflichtet sich, die Vermieterin bei der Zustandskontrolle des Bestandgegenstandes zu unterstützen und ihr jederzeit Zutritt zum Mietgegenstand zu gewähren.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe des Mietgegenstandes muss sich dieser frei von Fahrnissen sowie von - allenfalls bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Mietvertrages bestehenden - kleineren baulichen Anlagen gem. § 21 Stmk. BauG in kontaminierungsfreiem Zustand befinden, bzw. gehen diese baulichen Anlagen entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über.

Sollten während des Mietverhältnisses bauliche Tätigkeiten vorgenommen werden, so dürfen diese nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin auf Kosten der Mieterin begonnen werden. Nach Beendigung des Mietverhältnisses gehen diese Bauwerke entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über bzw. ist auf Wunsch der Vermieterin von der Mieterin auf deren Kosten der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

§ 8

Die Mieterin übernimmt die Verpflichtungen die dem Liegenschaftseigentümer gemäß § 93 StVO zukommen, oder gibt diese unter Schad- und Klagloshaltung der Vermieterin an einen allfälligen (Dritten) Nutzer weiter.

Sie erklärt sich damit einverstanden die auf dem Mietgegenstand liegenden Grünflächen je nach Maßgabe, jedoch zumindest 2 mal p.a. zu mähen, bzw. einen allfälligen (Dritten) Nutzer dazu anzuhalten.

§ 9

Nach Abschluss des Vertrages getroffene Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der ordnungsgemäßen schriftlichen Bestätigung beider Vertragsteile.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen der Vermieterin an die Mieterin gelten nur dann als ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an den Magistrat Graz, Abt. 8/4-Liegenschaftsverkehr, Tummelplatz 9, 8010 Graz, gerichtet und dort eingelangt sind.

§ 10

Dieser Mietvertrag wird von den Vertragsparteien selbst errichtet und entstehen daher aus diesem Titel keine Kosten.

Die Kosten einer allfälligen Vergebührung trägt die Mieterin.

2. Pachtvertrag

abgeschlossen zwischen der Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer, Herrn Mag. Günter Hirner und Herrn Bernd Weiss, Brückenkopfgasse 1, 8020 Graz, im folgenden kurz "Verpächterin" genannt, einerseits

und

der Stadt Graz, p. A. A 8/4–Abteilung für Liegenschaftsverkehr, Tummelplatz 9, 8010 Graz, im folgenden kurz „Pächterin“ genannt, andererseits,

wie folgt:

§ 1

Die Verpächterin ist verfügungsberechtigte Eigentümerin der Liegenschaften mit einer Gesamtfläche im unverbürgten Gesamtausmaß von m², die im geltenden Flächenwidmungsplan als Sondernutzung Wald mit..... ausgewiesen sind.

§ 2

Die Verpächterin verpachtet und die Pächterin pachtet den in §1 beschriebenen Pachtgegenstand.

Die Pächterin kennt den Pachtgegenstand aus eigener Anschauung genau.

§ 3

Das Pachtverhältnis beginnt am 1.1.2004 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

§ 4

Die Unterverpachtung des Pachtgegenstandes bzw. die prekaristische Überlassung an Dritte ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Verpächterin gestattet.

Die Pächterin des gegenständlichen Vertrages hat sämtliche Verpflichtungen, die in diesem Vertrag angeführt sind, für die gesamten Grundstücks- und Gebäudeflächen der Liegenschaft gem. § 1 dieses Vertrages zu erbringen.

Das bedeutet, dass auch das in § 5 dieses Vertrages vereinbarte monatliche Entgelt in voller Höhe zu leisten ist, ebenso die auf Kosten der Pächterin vereinbarte Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht für die gesamte Liegenschaft.

§ 5

Das vereinbarte monatliche Entgelt besteht aus

- a) dem Pachtzins und
- b) den allfällig anfallenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben

Als Pachtzins wird ein Betrag von netto EUR pro Monat, somit per anno von netto EUR (in Worten: EURO) vereinbart.

Die Verpächterin behält sich vor, von ihrem Recht auf Option gem. § 6 (2) UstG Gebrauch zu machen. Dieses Optionsrecht kann unabhängig von der Zustimmung der Pächterin jederzeit geltend gemacht werden.

Als Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben für allfällig vorhandene Gebäude gelten jedenfalls jene Aufwendungen analog, die in den §§ 21 bis 24 MRG genannt werden bzw. jede tatsächliche Ausgabe, die die Verpächterin aus dem Titel ihrer Eigentümerschaft für den Betrieb der Liegenschaft an Dritte zu leisten hat.

Festgestellt wird, dass solange die Pächterin den Pachtgegenstand verwaltet und bewirtschaftet, wechselseitig auf die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes verzichtet wird.

Die Verpächterin hat das Recht während des Pachtverhältnisses neue, kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung entstehende, Abgaben und Mehrkosten auf den Pachtzins umzulegen.

Der vereinbarte Pachtzins samt Zuschlägen ist im Voraus, monatlich jeweils zum 1. des Monats zu bezahlen. Einvernehmlich wird ausdrücklich vereinbart, dass mit den jeweils zuletzt einlangenden Zahlungen zuerst automatisch allfällige zu diesem Zeitpunkt bestehende Zahlungsrückstände abgedeckt werden.

Die Zahlung des monatlichen Entgelts von 1. Jänner 2004 bis einschließlich 30. Juni 2004 ist mit 2004 zu leisten.

Im Falle des Verzuges der vereinbarten Pachtzinsleistung kommen zusätzlich Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Ausmaßes zur Verrechnung.

§ 6

Die Vertragsteile vereinbaren weiters, dass der in § 5 definierte Pachtzins vom Wert des Pachtgegenstandes abhängig ist und entsprechend der sachverständigen Begutachtung vor der Einbringung errechnet wurde. Sollte sich der Wert des Pachtgegenstandes verändern, so wird jedoch vereinbart, dass diese Änderung keine Auswirkungen auf die Höhe des Pachtzinses hat.

Wenn sich der Wert des Pachtgegenstandes verringert hat, ist die Pächterin in Abstimmung mit der Verpächterin dazu verpflichtet, umgehend geeignete Maßnahmen zu setzen um den ursprünglichen Wert wieder herzustellen.

Der Wert des Pachtgegenstandes ist im Abstand von 5 Jahren durch einen gerichtlich beideten und zertifizierten Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung (Fachbereich

94,05 forstwirtschaftliche Liegenschaften) im Auftrag der Verpächterin zu ermitteln. Die Kosten der Begutachtung werden von der Pächterin übernommen.

§ 7

Es wird Wertbeständigkeit des vereinbarten Pachtzinses vereinbart. Der Pachtzins ist nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2000 oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat Jänner 2004 verlautbarte Indexzahl.

Der Pachtzins wird am 1.1. eines jeden Jahres ohne Berücksichtigung eines Schwellenwertes an den VPI angepasst, wobei dieser Berechnung die aktuell verfügbaren Indexziffern zugrunde zu legen sind. Die neue Indexzahl ist jeweils die Ausgangsbasis für die Rechnung der weiteren Valorisierungen.

Die Verpächterin ist berechtigt die Wertsicherungsvereinbarung nach der Umstellung des Österreichischen Verbraucherpreisindex durch einen entsprechenden Nachfolgeindex weiterzuberechnen.

§ 8

Die gesamte Verwaltung und Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes sowie die Entrichtung sämtlicher Betriebskosten im Sinne des § 5 dieses Pachtvertrages obliegt der Pächterin.

Das bedeutet, dass die Pächterin sämtliche Aufwendungen zur Werterhaltung aus eigenem und auf eigene Kosten durchzuführen hat. Dabei hat sich die Pächterin streng am Waldbewirtschaftungskonzept der Stadt Graz, GRB vom 4.10.2001, GZ A 8/5 Forst-K-24/1998-57 zu orientieren. Sollte dieses Konzept vom Gemeinderat der Stadt Graz revidiert, ergänzt oder neu aufgelegt werden, so ist die Bewirtschaftung auf dieser neuen Grundlage, bei einem gänzlichen Entfall einer solchen, nach dem Stand der Technik, durchzuführen.

Die Verpächterin verzichtet bis zum 1.7.2007 auf die Kündigung der Verwaltung und Bewirtschaftung durch die Stadt Graz. Dann ist eine Aufkündigung unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zu jedem Quartalsende möglich unter der Voraussetzung eines entsprechenden Gemeinderatsbeschlusses.

Der Pachtgegenstand ist von der Pächterin pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln und so zu erhalten, dass der Wert des Pachtgegenstandes jedenfalls keine Verringerung erfahren darf. Die Erhaltungspflicht der Verpächterin gemäß § 1096 ABGB wird hiermit ausdrücklich auf die Pächterin überbunden.

Die Pächterin verpflichtet sich dazu, der Verpächterin sämtliche Maßnahmen im Rahmen der Bewirtschaftung (zB Rodung, Schlägerung) anzuzeigen, sofern diese eine Reduktion des Wertes des Pachtgegenstandes um 5% oder mehr nach sich ziehen. Die Durchführung dieser Arbeiten darf erst nach schriftlicher Freigabe durch die Verpächterin erfolgen.

Diese Erhaltungspflicht der Pächterin umfasst alle Teile der Bestandsache, inklusive der Wartung, Erhaltung und erforderlichenfalls auch Erneuerung von Einfriedungen. Fest-

gehalten wird, dass diese Regelung bei der Bemessung des Pachtzinses berücksichtigt wurde; sie entspricht daher jedenfalls der Billigkeit. Kommt die Pächterin ihrer vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- und/oder Erneuerungspflicht nicht nach, kann die Verpächterin nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auf Kosten der Pächterin vornehmen lassen.

Die Pächterin hat für den ausreichenden Versicherungsschutz des Pachtgegenstandes zu sorgen, wobei die Prämienzahlung direkt durch sie erfolgt. Der Abschluss einer ausreichenden Feuerversicherung, ist zwingend erforderlich.

Die Pächterin hat dafür Sorge zu tragen, dass für die Benützung der Wege oder allenfalls vorhandene oder noch einzurichtende Mountainbike Strecken eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen wird.

Auf Wunsch der Verpächterin sind Versicherungen zugunsten der Verpächterin zu vinkulieren.

Ist im Falle eines Schadeneintrittes die Versicherungsentschädigung für die Schadensbehebung nicht ausreichend bzw. wurde keine Versicherung durch die Pächterin abgeschlossen, obliegt die Kostentragung der Pächterin und ist die Verpächterin aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die Verpflichtung, das vereinbarte monatliche Entgelt gem. § 4 dieses Vertrages zu leisten, besteht unabhängig von der Nutzbarkeit des Pachtgegenstandes.

Die Pächterin hat im Falle eines jeden Schadeneintrittes die Verpächterin davon unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen und nach Zustimmung der Verpächterin die Schadensabwicklung durchzuführen und der Verpächterin zu berichten.

Die Pächterin verpflichtet sich, die Verpächterin bei der Zustandskontrolle des Bestandgegenstandes zu unterstützen und ihr jederzeit Zutritt zu den Gebäuden im Bereich des Pachtgegenstandes zu gewähren.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses und Rückgabe des Pachtgegenstandes muss sich dieser frei von Fahrnissen sowie von - allenfalls bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Pachtvertrages bestehenden - kleineren baulichen Anlagen gem. § 21 Stmk. BauG in kontaminierungsfreiem Zustand befinden, bzw. gehen diese baulichen Anlagen entschädigungslos in das Eigentum der Verpächterin über.

Sollten während des Pachtverhältnisses im Bereich der allenfalls vorhandenen Gebäude im Sinne des Stmk. BauG anzeige- oder bewilligungspflichtige bauliche Tätigkeiten durch die Pächterin oder Dritte vorgenommen werden, so dürfen diese nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin begonnen werden. Nach Beendigung des Pachtverhältnisses gehen diese Bauwerke entschädigungslos in das Eigentum der Verpächterin über bzw. ist auf Wunsch der Verpächterin von der Pächterin auf deren Kosten der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

§ 9

Die Pächterin übernimmt die Verpflichtungen die dem Liegenschaftseigentümer allenfalls gemäß § 93 StVO zukommen, oder gibt diese unter Schad- und Klagloshaltung der Verpächterin an einen allfälligen (Dritten) Nutzer weiter.

§ 10

Nach Abschluss des Vertrages getroffene Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der ordnungsgemäßen schriftlichen Bestätigung beider Vertragsteile.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen der Verpächterin an die Pächterin gelten nur dann als ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie schriftlich erfolgen und nachweislich zugegangen sind.

§ 11

Dieser Pachtvertrag wird von den Vertragsparteien selbst errichtet und entstehen daher aus diesem Titel keine Kosten.

Die Kosten einer allfälligen Vergebührung trägt die Pächterin.