

GZ.: A 8/4 – 1630/2001

Graz, am 8. Juli 2004  
Peer/Scho

Städtische Liegenschaft EZ 1269 und  
EZ 1391, KG Lend, im Gesamtausmaß  
von rd. 20.491 m<sup>2</sup>, gelegen an der  
Überfuhrungsgasse

- 1.) einvernehmliche Auflösung des Bestand-  
verhältnisses mit dem ESV Austria Graz  
zum 30.6.2004
- 2.) Bestandgabe an den FK Austria – ASV Puch  
ab 1.7.2004 auf unbestimmte Zeit;  
Antrag auf Zustimmung

Voranschlags-, Finanz- und  
Liegenschaftsausschuss

Berichterstatter:

.....

An den

## Gemeinderat

Der Sportverein ESV Austria Graz hat mit Bestandvertrag vom 1. Juli 1965 von der Stadt Graz Teilflächen der städtischen Grundstücke Nr. 2269/1, 2269/2, 2269/3, 2265/1, 2271, 2272 und die Parzellen 2270/2 und 2270/1, alle KG Lend, im Gesamtausmaß von rd. 20.000 m<sup>2</sup> für Zwecke eines Sport- und Spielbetriebes in Bestand genommen. Das Bestandverhältnis wurde ab 1.7.1965 auf die Dauer von 94 Jahren, somit bis zum 31. Mai 2059, abgeschlossen. Der ASV Puch hatte im Bereich der Puchstraße seine Sportanlage und musste diese im Zuge der Ausgestaltung des Industrieparks Graz abgesiedelt werden, wobei dem Verein bei Neuerrichtung einer Anlage eine Förderung bzw. Abschlagszahlung von Magna Steyr zugesichert wurde. Nunmehr hat sich der ESV Austria Graz mit dem ASV Puch zu einem neuen Verein fusioniert und ist beabsichtigt, die Sportstätte gemeinsam zu nutzen und auf der Sportanlage des ehemaligen ESV Austria ein neues Vereinsheim für den neu gegründeten Verein zu errichten. Um die von Magna Steyr zugesicherte Abschlagszahlung zu lukrieren, ist der Obmann des neu gegründeten Vereines mit dem Ersuchen an die Stadt Graz herangetreten, nunmehr einen neuen Bestandvertrag abzuschließen. Es wird daher der Bestandvertrag vom 1. Juli 1965 einvernehmlich aufgelöst und mit dem neu gegründeten Verein FK Austria – ASV Puch, vertreten durch den Obmann Alfred Kutschera, ein neues Bestandverhältnis abgeschlossen.

Somit wird - vorbehaltlich eines positiven Organbeschlusses - das bisher geltende Vertragsverhältnis mit dem ESV Austria Graz einvernehmlich mit 30.6.2004 aufgelöst und mit 1.7.2004 mit dem FK Austria - ASV Puch das Bestandverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei die Bestandgeberin auf die Dauer von 50 Jahren auf ihr Kündigungsrecht verzichtet. Die Bestandgabe erfolgt überwiegend für Zwecke des Fußball- sowie des Tennissports. Der Verein ist daher berechtigt, die Bestandfläche für Sportzwecke zu nutzen und auch ein neues Vereinsheim zu errichten, das im Sinne des § 435 ABGB ein Superädifikat darstellt.

Der jährliche wertgesicherte Bestandzins beträgt € 1.000,- zzgl. der gesetzlichen USt., darüber hinaus hat der Bestandnehmer sämtliche Betriebskosten zu tragen. Eine Unterbestandgabe des Bestandgegenstandes bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bestandgeberin, der Kantinenbetrieb kann vom Bestandnehmer auch ohne Zustimmung verpachtet werden.

Die Erhaltung der gesamten Sportanlage inkl. der Gebäude hat durch den Bestandnehmer auf dessen eigene Kosten zu erfolgen. Der Bestandnehmer haftet für alle Schäden die sich aus der Benützung der Bestandliegenschaft sowohl für Vereinsangehörige des Bestandnehmers als auch für dritte Personen ergeben sollten. Nach Beendigung des Bestandverhältnisses aus welchen Gründen und zu welchem Zeitpunkt auch immer, werden keine vom Bestandnehmer getätigten Investitionen abgelöst. Die übrigen Vertragsbedingungen sind im angeschlossenen Bestandvertrag ersichtlich.

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

## **Antrag**

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:

- 1.) Das mit Bestandvertrag vom 1.7.1965 mit dem ESV Austria Graz abgeschlossen Bestandverhältnis an der städtischen Liegenschaft an der Überfuhrgasse wird einvernehmlich zum 30.6.2004 aufgelöst.
- 2.) Dem Verein FK Austria - ASV Puch werden Teilflächen der städtischen Liegenschaft EZ 1269 und EZ 1391, KG Lend, gelegen an der Überfuhrgasse, im Gesamtausmaß von rd. 20.491 m<sup>2</sup>, im Informationsplan des Stadtvermessungsamtes vom 18.6.2004 dargestellt, ab 1.7.2004 auf unbestimmte Zeit im Sinne des ,angeschlossenen Bestandvertrages, in Bestand gegeben.

Der jährliche Bestandzins beträgt € 1.000,- zzgl. USt. und ist wertgesichert.

### Beilage:

1 Vertrag

F. d. Abteilungsvorstand:

Die Finanz- und Vermögensdirektion:

Der Stadtsenatsreferent:

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  
siehe Beiblatt

Graz, am .....

Der/Die SchriftführerIn: .....

## Präambel

Der Sportverein ESV Austria Graz hat mit Bestandvertrag vom 1. Juli 1965 von der Stadt Graz Teilflächen der städtischen Grundstücke Nr. 2269/1, 2269/2, 2269/3, 2265/1, 2271, 2272 und die Parzellen 2270/2 und 2270/1, alle KG Lend, im Gesamtausmaß von rd. 20.000 m<sup>2</sup> für Zwecke eines Sport- und Spielbetriebes in Bestand genommen. Das Bestandverhältnis wurde ab 1.7.1965 auf die Dauer von 94 Jahren, somit bis zum 31. Mai 2059, abgeschlossen. Nunmehr hat der ESV Austria Graz mit dem ASV Puch einen neuen Verein gegründet und ist beabsichtigt, auf der Sportanlage ein neues Vereinsheim zu errichten, weshalb geplant ist, den Bestandvertrag vom 1. Juli 1965 einvernehmlich aufzulösen und mit dem neu gegründeten Verein FK Austria – ASV Puch, vertreten durch den Obmann Alfred Kutschera, einen neuen Bestandvertrag abzuschließen.

Es wird daher zwischen der Stadt Graz und dem Verein FK Austria – ASV Puch nachstehender

## Bestandvertrag

abgeschlossen wie folgt:

### 1. Bestandgegenstand

Die Stadt Graz, im Folgenden kurz Bestandgeberin genannt, ist Eigentümerin der Gdst.Nr. 2262/1, 2263/1, 2264, 2269/1, 2269/2, 2270/1, 2271, 2272, und 2444, je EZ 1269, sowie Gdst.Nr. 2265/1, 2269/3 und 2270/2, je EZ 1391, alle KG Lend. Die Stadt Graz gibt nunmehr diese Grundstücke bzw. Teilflächen dieser Grundstücke im Sinne des Informationsplanes des Stadtvermessungsamtes vom 18.6.2004 mit einem Gesamtausmaß von rd. 20.491 m<sup>2</sup> dem Verein FK Austria – ASV Puch, vertreten durch den Obmann Alfred Kutschera, im Folgenden kurz Bestandnehmer genannt, in Bestand.

### 2. Bestandsdauer

Das Bestandverhältnis beginnt am 1.7.2004 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es wird vereinbart, dass beide Vertragsteile dieses Bestandverhältnis, unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist, zum Ende eines jeden Kalenderjahres aufkündigen können.

Die Bestandgeberin verzichtet aber ausdrücklich für die Dauer von 50 Jahren, also bis 30.6.2054 auf ihr Kündigungsrecht und der Bestandnehmer nimmt diesen Verzicht an.

Im Übrigen sind die Bestimmungen des Sportstättenchutzgesetzes (Bundesgesetz vom 5.7.1990, über den Schutz von Sportstätten BGBl. Nr. 456/1990 idgF.) hinsichtlich der Aufkündigung bzw. Auflösung des gegenständlichen Bestandvertrages zugrunde zu legen.

Davon unberührt bleibt das Recht der Bestandgeberin gemäß § 1118 ABGB die frühere Aufhebung des Vertrages zu fordern, wenn der Bestandnehmer vom Bestandgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, den Verwendungszweck nicht erfüllt, oder mit der Bezahlung des Bestandzinses säumig ist bzw. über das Vermögen der Bestandnehmerin der Konkurs oder das gerichtliche Ausgleichsverfahren eröffnet wird und dieses nicht innerhalb von 6 Monaten abgewendet werden kann.

### 3. Verwendungszweck und Errichtung von Bauwerken

Die Bestandgabe erfolgt ausschließlich für sportliche Zwecke. Der Bestandnehmer ist daher berechtigt und verpflichtet auf der Bestandsfläche einen Sportplatz zu betreiben. Er beabsichtigt und ist berechtigt, ein neues Clubhaus samt den erforderlichen Nebeneinrichtungen und einer Kantine zu errichten.

Festgehalten wird, dass das zu errichtende Bauwerk ein Superädifikat im Sinne des § 435 ABGB darstellt.

Der Bestandnehmer ist verpflichtet, die für das Bauvorhaben erforderlichen behördlichen Bewilligungen zeitgerecht einzuholen und sämtliche behördliche Vorschriften und Aufträge, die sich auf den Bestandgegenstand und die geplanten Baulichkeiten beziehen, auf eigene Kosten zu erfüllen und die Bestandgeberin aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten.

### 4. Bestandzins und Betriebskosten

Der jährliche Bestandzins wird mit € 1.000,- zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart und ist bis längstens 31. 1. eines jeden Bestandjahres zu entrichten. Für das Rumpfsjahr 2004 beträgt der Bestandzins € 500,- zuzüglich Umsatzsteuer und ist bis 30.8.2004 anzuweisen.

Außer dem Bestandzins hat der Bestandnehmer sämtliche Betriebskosten, die auf den Bestandgegenstand entfallen, zu tragen bzw. der Bestandgeberin über deren Nachweis zu refundieren.

### 5. Wertsicherung

Der Bestandzins gem. Punkt 4 ist wertgesichert. Er ändert sich in demselben Verhältnis wie sich der Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index des Österreichischen Statistischen Zentralamtes ändert, wobei die Wertsicherung einmal jährlich, durchgerechnet wird. Als Basis für die Berechnung der Wertsicherung wird die für den Monat Juli 2004 verlautbarte Indexziffer festgelegt.

Der erste Berechnungszeitraum erstreckt sich von Juli 2004 bis einschließlich Oktober 2004. Die weiteren Berechnungszeiträume erstrecken sich jeweils vom Oktober des vorhergegangenen Kalenderjahres bis einschließlich Oktober des folgenden Kalenderjahres. Das Ergebnis der Berechnungszeiträume ergibt jeweils die Höhe des Bestandzinses, der in dem, dem jeweiligen Berechnungszeitraum folgenden Kalenderjahr, zu leisten ist.

## 6. Erhaltung

Die Errichtung und Erhaltung der gesamten Sportanlage inklusive der Gebäude hat durch den Bestandnehmer auf dessen eigene Kosten zu erfolgen und ist der Bestandgegenstand stets in baurechtlich kosensgemäßem Zustand zu erhalten.

## 7. Unterbestandgabe

Jede Unterbestandgabe zur Gänze oder in Teilen, also eine nicht nur fallweise gänzliche oder Teilüberlassung des Bestandgegenstandes seitens des Bestandnehmers an Dritte, bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bestandgeberin. Der Kantinenbetrieb kann vom Bestandnehmer ohne Zustimmung der Bestandgeberin an einen Dritten verpachtet werden.

## 8. Überlassung für Schulzwecke

Der Bestandnehmer verpflichtet sich, das Bestandsobjekt über jeweiligen Wunsch der Bestandgeberin und Terminvereinbarung an Wochentagen in der Zeit von 8:00 – 16:00 Uhr für Schulzwecke kostenlos zur Verfügung zu stellen.

## 9. Haftung

Der Bestandnehmer haftet für alle von ihm verursachten Schäden, die sich aus der Benützung der Bestandliegenschaft sowohl für Vereinsangehörige des Bestandnehmers als auch für irgendwelche dritte Personen ergeben sollten nach den gesetzlichen Bestimmungen und ist die Bestandgeberin für solche Personen- und Sachschäden vollkommen schad- und klaglos zu halten.

## 10. Gehsteigflächen

Die Betreuung der, an das Bestandsareal angrenzenden Gehsteigflächen, hat im Sinne der Bestimmungen des § 93 StVO 1960 idgF. durch und auf Kosten des Bestandnehmers zu erfolgen und ist die Bestandgeberin aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten.

## 11. Beendigung

Nach Beendigung des Bestandverhältnisses, aus welchen Gründen und zu welchem Zeitpunkt auch immer, werden keine vom Bestandnehmer getätigten baulichen Investitionen abgelöst. Der Bestandgegenstand ist vollkommen geräumt und eingeebnet der Bestandgeberin entschädigungslos zu übergeben, sofern hierüber bei Vertragsende keine andere Einigung erfolgt. Das im Sinne des § 435 ABGB errichtete Superädifikat sowie Bauten, Anlagen, Wege, Leitungen und dgl., die der

Bestandnehmer errichtet hat und mit Zustimmung der Bestandgeberin nicht entfernt, gehen ohne Anspruch auf Entschädigung oder Ersatz mit Ende des Bestandverhältnisses in das Eigentum der Bestandgeberin über.

## 12. Aufhebung früherer Verträge

Festgestellt wird, dass mit Abschluss dieses Bestandverhältnisses alle früher den Bestandgegenstand betreffenden geschlossenen Vereinbarungen, insbesondere der am 1.7.1965 abgeschlossene Bestandvertrag und die Zusatzvereinbarung vom 9.3.1976 – geschlossen zwischen der Stadt Graz und dem ESV Austria Graz – mit Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erlöschen und die genannten Parteien durch ihre Unterschrift hierzu ihre Zustimmung erteilen. Allfällige Abänderungen einzelner Bestimmungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der schriftlichen Form. Mündliche Absprachen und Nebenabreden haben keine Rechtsgültigkeit.

## 13. Vertragsvergebührung

Dieser Bestandvertrag wurde von den Vertragsparteien selbst errichtet und entstehen daher aus diesem Titel keine Kosten. Die Kosten der Vergebührung dieses Vertrages durch das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern trägt ausschließlich der Bestandnehmer. Die Kosten einer allfällig bereits erfolgten oder künftigen rechtsfreundlichen Vertretung trägt jeder Vertragsteil selbst.

## 14. Vertragsausfertigung

Dieser Bestandvertrag wird in zweifacher Ausfertigung errichtet. Ein Original verbleibt im Eigentum der Bestandgeberin, das andere beim Bestandnehmer.

Graz, am .....

Gefertigt aufgrund des  
Gemeinderatsbeschlusses  
vom 8.7.2004  
GZ.: A 8/4 – 1630/2001  
LGBl. 130/67 idgF LGBl. 91/2002  
der Landeshauptstadt Graz,  
Für die Bestandgeberin:  
Der Bürgermeister:

Für den Bestandnehmer  
FK Austria – ASV Puch  
Der Obmann:                      Der Kassier:

Der Gemeinderat:      Der Gemeinderat:

Für den ESV Austria Graz  
Der Obmann:                      Der Kassier: