

A 8/4 – 3500/2003

Graz, am 8. Juli 2004
Pöllibauer/Mo

Liegenschaft EZ 1079, KG Jakomini,
Münzgrabenstraße 187a, 8010 Graz
Verkauf einer städtischen Wohnung an
Schwarzl Wilhelm
Gesamtkaufpreis: € 61.917,25
Antrag auf Zustimmung

Voranschlags-, Finanz-
u. Liegenschaftsausschuss:

Berichterstatter:

An den

Gemeinderat

Die Stadt Graz ist grundbücherliche Miteigentümerin der Liegenschaft Münzgrabenstraße 185a – 199, EZ 1079, KG Jakomini, bestehend aus dem Gdst. Nr. 2475/2 im Katasterausmaß von 18.493 m², einkommend im Grundbuch des Bezirksgericht für ZRS Graz. Für diese Liegenschaft wurde im Jahre 1996 Wohnungseigentum begründet und sind bereits 9 Wohnungen abverkauft. Nunmehr hat ein weiterer Mieter der Stadt Graz, Herr Wilhelm Schwarzl, um käufliche Überlassung der von ihm genutzten Wohnung ersucht:

Die Wohnung TOP 10 im Haus Münzgrabenstraße 187 a besteht aus:

Vorraum, WC, Bad, Abstellraum, Küche, 3 Zimmer

Nutzfläche: ca. 73 m²

Nutzwertanteile: 74/9905

Kaufpreis: € 61.917,25

(Euro einundsechszigtausendneunhundertsiebzehn 25/100)

Kaufpreisabstattung: Barzahlung

Im Zuge einer Überprüfung durch die A 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten wurde festgestellt, dass die angeführte Wohnung dem dringenden und regelmäßigen Wohnbedürfnis des Käufers dient.

Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgt im Sinne der vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien, auf der Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes - auf den von der A 8/4 - Liegenschaftsverkehr erhobenen Mittelwerten vergleichbarer Verkaufsfälle der Vorjahre basierend.

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Zif. 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. Nr. 130/67 i.d.F. LGBl. 91/2002, beschließen:

- 1.) Der Verkauf der 74/9905 Anteile an der EZ 1079, KG Jakomini, an Herrn Wilhelm Schwarzl, Münzgrabenstraße 187a, zu einem Kaufpreis von € 61.917,25 wird zu den Bedingungen der beiliegenden Kauf- und Wohnungseigentumsvereinbarung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses bildet, genehmigt.
- 2.) Der Kaufpreis in der Höhe von € 61.917,25 ist im Sinne des Entwurfes der Kauf- und Wohnungseigentumsvereinbarung abzustatten und zweckgebunden für die Beschaffung von neuen Wohnbauflächen bzw. Revitalisierungsobjekten auf der VASSt 6/84000/010200 zu vereinnahmen und zu verwenden.
- 3.) Sämtliche mit der Unterfertigung und grundbücherlichen Durchführung des zu errichtenden Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren gehen zu alleinigen Lasten des Käufers.
- 4.) Das A 3 – Rechtsamt wird beauftragt und ermächtigt, den erforderlichen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag zu errichten und die allenfalls noch erforderlichen Vertragsbedingungen zu formulieren. Die grundbücherliche Durchführung obliegt ebenfalls dem städt. Rechtsamt.

Beilage:
1 Vereinbarung

Der Bearbeiter:

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:

„ENTWURF“**KAUFVERTRAG**

abgeschlossen zwischen

a) der **STADT GRAZ**, im Folgenden kurz „Verkäuferin“ genannt, einerseits und

b) Herrn **SCHWARZL Wilhelm**, geb. 10.11.1950, Münzgrabenstraße 187a, 8010

Graz, im Folgenden kurz „Käufer“ genannt, andererseits, vorbehaltlich der

Zustimmung des Gemeinderates innerhalb der nächsten 12 Monate ab

Unterfertigung durch den Käufer,

wie folgt:

§ 1
Objekt

Die Verkäuferin ist grundbücherliche Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 1079, KG Jakomini, bestehend aus dem Gdst.Nr. 2475/2 im Katasterausmaß von 18.493 m², einkommend im Grundbuche des Bezirksgerichtes für ZRS Graz.

Auf der vorgenannten Liegenschaft befinden sich die Wohnhäuser Münzgrabenstraße 185a, 187a,b,c,d,e,f,g,h, 189, 191, 193, 195, 197 und 199.

Zweck dieser Vereinbarung ist der Verkauf und die Übergabe der ideellen Anteile 18, 74/9905, verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung W 10 an der vorstehenden Liegenschaft im Sinne des § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idgF.

§ 2**Willensübereinstimmung und Kaufobjekt**

Die Verkäuferin verkauft und übergibt – vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates – an den Käufer und dieser kauft und übernimmt in sein gleichgeteiltes Eigentum von der im § 1 angeführten Liegenschaft und im Grundbuch im B-Blatt unter

Punkt 18 je 74/9905 ideelle Anteile

verbunden mit dem Wohnungseigentum an der im Haus Münzgrabenstraße 187a gelegenen Wohnung Top Nr. 10, 3. Stock, Tür Nr. 10, bestehend aus Vorraum, Küche, Bad, WC, Abstellraum und 3 Zimmer im unverbürgten Ausmaß von ca. 73 m², dazugehörig ein Balkon im Ausmaß von ca. 3 m² mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen die Verkäuferin diese ideellen Liegenschaftsanteile bisher besessen und benützt hat oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre.

§ 3**Weiterbestand bzw. Errichtung von Nutzungsvereinbarungen,
Hausbesorgerdienstwohnungen**

Zur Wohnung gehört ferner ein Kellerabteil, das nicht mitparifiziert wurde, dessen Zuordnung somit weiterhin im Wege einer Nutzungsvereinbarung als geregelt gilt bzw. zu regeln ist.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnhausanlage über 4 Hausbesorgerwohnungen verfügt. In diesem Sinne wurde die Parifizierung durchgeführt

Festgehalten wird, dass schon vor der Schaffung des Wohnungseigentums 6 Hausbesorgerdienstverhältnisse begründet worden sind, die aus arbeitsrechtlichen Gründen nicht gegen den Willen der Hausbesorger aufgelöst werden können.

§ 4**Kaufpreis**

Der Kaufpreis für die 74/9905 ideellen Anteile des Käufers und die damit verbundene Wohnung beträgt

€ 61.917,25

(in Worten: Euro einundsechzigtausendneuhundertsiebzehn Cent fünfundzwanzig)

und entspricht, im Sinne des § 37 WEG 2002, nicht dem vollen Verkehrswert, sondern berücksichtigt die besonderen Bedingungen, wie z. B. die 7-Jahresfrist inkl. Vor- und Wiederkaufsrecht, wahlweise Rückforderungsrecht für den Differenzbetrag, weiters den Vorrang für die Anwendung des MRG, wodurch die Rechtsfolgen des § 38 WEG 2002 i.d.F. des 3. WÄG 1.10.1993/800 ausdrücklich nicht eintreten.

Festgehalten wird, dass die Kosten für die Gutachten (zur Festsetzung der Nutzwerte, des Verkehrswertes und über den Bauzustand) als auch ein eventueller Verzicht von Rechten am Dachboden durch den Kaufpreis abgegolten sind.

§ 4 A
Barzahlung

Der Käufer verpflichtet sich, den vorgenannten Kaufpreis, vor grundbuchsfähiger Unterfertigung des Vertrages bar und abzugsfrei an die Verkäuferin zu entrichten.

§ 5
Übergabe, Verrechnung des Mietzinses sowie der Steuern, Abgaben, Betriebskosten und allfälliger Annuitäten

Die Übergabe bzw. Übernahme des Vertragsobjektes in den physischen Besitz und Genuss des Käufers gilt mit zweitnachfolgendem Monatsersten nach grundbuchsfähiger Unterfertigung des Kaufvertrages durch die Vertragspartner als vollzogen und zwar in dem Zustand, in dem sich das Vertragsobjekt an diesem Tage gerade befindet.

Mit dem Tage der Übergabe bzw. Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile samt Wohnungseigentum gehen Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall auf den Käufer über.

Als Stichtag für die Berechnung der auf das Kaufobjekt entfallenden Steuern, Abgaben, Betriebskosten und Annuitäten wird ebenfalls der zweitnachfolgende Monatserste nach grundbuchsfähiger Unterfertigung des Kaufvertrages bestimmt. Mit diesem Tage erlischt auch der für die kaufgegenständliche Wohnung bestehende Mietvertrag bzw. die Verpflichtung des Käufers zur Leistung des Mietzinses.

Sollte der Käufer seinerzeit an der kaufgegenständlichen Wohnung gemeinsam mit Dritten (Eintrittsberechtigten) Mietrechte erworben haben, so haftet die Stadt Graz nicht für die Auflösung derartiger Mitmietverhältnisse Dritter.

§ 6
Aushaftende Darlehen – Lastenfreistellung

Festgestellt wird, dass bei der gegenständlichen Liegenschaft u.a. nachfolgende Belastungen aufscheinen:

B-LNR. 21 34 46 59 72 85 97 110

Pfandrecht für eine Darlehensforderung von Euro 873.808,- (ATS 12.023.858,--)

B-LNR. 21 34 46 59 72 85 97 110 Veräußerungsverbot

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur lastenfreien Übertragung des Eigentumsrechtes hinsichtlich dieser Darlehensforderung - eine Übernahme der restlichen Darlehensforderung durch den Käufer erfolgt somit nicht.

§ 6 A**Aushaftende Darlehen – Übernahme durch den Käufer**

Sofern sich der Kaufgegenstand in einem Wohnobjekt befindet, das weitere Darlehen, über den § 6 hinausgehend, aufweist, verpflichtet sich der Käufer den auf seine Anteile entfallenden Darlehensbetrag – unbeschadet einer vorhandenen pfandrechtlichen Sicherstellung – jeweils gemäß den schuldrechtlichen Bestimmungen in sein unwiderrufliches Zahlungsverprechen zu übernehmen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um:
ein Darlehen des Bundes-, Wohn- u. Siedlungsfonds in der Höhe von monatlich € 14,- , laufend bis 31.12.2006.

Die Aufteilung des aufgenommenen Darlehens erfolgt weiterhin nach mietrechtlichen Kriterien.

Die Annuitäten für dieses Darlehen werden wie bisher von der Hausverwaltung vorgeschrieben.

Diese Regelung wurde bei der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt.

§ 7**Gewährleistung**

Dem Käufer ist die Liegenschaft und somit auch der Kaufgegenstand aus eigener Wahrnehmung genau bekannt.

Die Wohnanlage befindet sich in einem, ihrem Alter und der bisherigen Nutzung entsprechenden Zustand; der Käufer bestätigt, sich über den Zustand der Gesamtanlage und auch der kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheit, insbesondere über die bestehenden, auch allenfalls nicht unmittelbar sichtbaren Mängel, ein genaues bzw. ausreichendes Bild gemacht zu haben.

Dies in Kenntnis trifft die Verkäuferin daher auch keinerlei gesonderte Gewährleistung für Umfang, Grenzziehung und Ausmaß der Liegenschaft bzw. besondere Baubeschaffenheit und Ertragsfähigkeit der Wohnanlage; allfällige Herstellungsverpflichtungen bedürfen einer gesonderten ausdrücklichen Vereinbarung.

Bei Ausmittlung des Kaufpreises war dieser gemeinsam festgestellte bzw. angenommene Zustand des Objektes die von beiden Teilen anerkannte Geschäftsgrundlage.

Die Übertragung in das Eigentum des Käufers erfolgt geldlastenfrei, sofern diese Vereinbarung nicht ausdrücklich auf eine Schuldübernahme Bezug nimmt.

Es sind keine, ein gesetzliches Pfandrecht genießenden öffentlichen Abgaben rückständig.

Eine Verrechnung einer allfälligen, positiven, desgleichen andererseits auch einer allenfalls negativen Mietzinsreserve inkl. Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) im Sinne des § 20 Abs. 2 MRG findet nicht statt, diese Verrechnungspositionen haben bereits in der Ausmittlung des Kaufpreises jeweils ihre Berücksichtigung gefunden.

Beide Teile verzichten im Übrigen mit dem Stichtag der Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung wechselseitig auf die Geltendmachung solcher Verrechnungsansprüche.

§ 8 **Miteigentumsanteile**

Die Vertragsteile sind übereingekommen, an der Liegenschaft EZ 1079, KG Jakomini, Wohnungseigentum zu begründen. Sie räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 idgF an den jeweiligen Wohnungen und selbständigen Räumlichkeiten einzuräumen, sodass der Käufer Wohnungseigentümer der im § 2 dieser Vereinbarung bezeichneten selbständigen Räumlichkeit wird.

Bestandteile, Größe und Einzelnutzwert der jeweiligen Wohnung (Geschäftsräumlichkeit) sind aus dem Nutzwertgutachten ersichtlich. Den Bescheid des Magistrates Graz vom 8.11.1995 GZ.: A 21/II-KNW- 733/1995 und das diesem zugrundeliegende Gutachten über die Nutzwertfestsetzung gemäß § 9 WEG 2002 nimmt der Käufer zustimmend zur Kenntnis.

Bei einer allenfalls erforderlichen ziffernmäßigen Berichtigung der Miteigentumsanteile hat die Übertragung von Miteigentumsanteilen zum Zwecke der Korrektur unentgeltlich zu erfolgen, sofern sich am Ausmaß der gesamten jeweils eigenen Wohnungseinheit/selbständigen Räumlichkeit de facto nichts ändert. Der Käufer erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass bei Vorliegen einer rechtskräftigen Entscheidung über die Festsetzung der Nutzwerte die Änderungen an den Miteigentumsanteilen einverleibt werden können.

§ 9 **Gemeinschaftliches Eigentum**

Alle jene Räumlichkeiten und Einrichtungen, die in dieser Vereinbarung bzw. im zitierten Gutachten nicht den einzelnen Miteigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen werden bzw. nicht in unmittelbarer Verbindung mit dem eingeräumten Wohnungseigentum sind, stehen allen Liegenschaftseigentümern bzw. Mietern zur gemeinschaftlichen freien Nutzung zur Verfügung wie zum Beispiel Gänge, Stiegenhäuser, Höfe, Waschküchen, Grünflächen und dergleichen.

Es ist keinem Wohnungseigentümer gestattet, sich über sein Wohnungseigentum hinaus Liegenschaftsanteile, welcher Art immer, eigenmächtig zu verschaffen oder diese ausschließlich zu nutzen.

Jeder Miteigentümer ist verhalten, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln, alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind der Wohnhausverwaltung unverzüglich anzuzeigen und Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme auch der vom Wohnungseigentum erfassten Räumlichkeiten zu dulden.

Für schuldhafte Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums haftet der jeweilige Verursacher.

§ 10**Nutzungsumfang, Instandhaltung, Änderung von Miteigentumsanteilen**

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt sein Wohnungseigentum ohne Rechenschafts- oder Rechnungslegungsverpflichtung gegenüber den anderen Miteigentümern ungehindert zu nutzen und darüber ungehindert zu verfügen, sofern der Bestand, die Sicherheit und das architektonische oder ästhetische Bild des Gebäudes hiedurch nicht gröblich beeinträchtigt werden und sofern dieser Vertrag oder das Gesetz nicht besondere Regelungen vorsehen.

Bei Gebrauchsüberlassung an Dritte bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung gebunden und für die Handlungen des aufgenommenen Dritten verantwortlich.

Jeder Wohnungseigentümer hat für die Instandhaltung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit selbst zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen, dies bei sonstiger Ersatzvornahme durch die Gemeinschaft.

Auftretende Schäden oder Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer oder das gemeinsame Eigentum beeinträchtigen können, sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen, insbesondere Schäden an Wasserleitungen, Heizungen, Fassaden etc.

2. Bewilligungsfreie Bauvorhaben im Bereich des Wohnungseigentumes, u.a. solche im Sinne des Stmk. Baugesetzes LGBL. 59/1995 i.d.jew.g.F., somit auch räumliche Zusammenlegungen oder allfällige Teilungen, dürfen von jedem Mit(wohnungs)eigentümer nur dann vorgenommen werden, wenn diesen nach den jeweils zur Anwendung kommenden einschlägigen Rechtsvorschriften (auch außerhalb des WEG 2002) keine Hindernisse entgegenstehen und soferne dadurch das äußere Erscheinungsbild nicht störend verändert wird bzw. soferne dadurch nicht in fremde Raumbestände der übrigen Mit(wohnungs)eigentümer direkt eingegriffen wird.

Die Vertragsteile erklären für sich und ihre Rechtsnachfolger hiemit schon vorweg ihre ausdrückliche Zustimmung zu solchen, somit vereinbarungsgemäß als zumutbar zu wertenden Umbauten bzw. Veränderungen; von dieser grundsätzlichen Zustimmung sind insbesondere umfasst: Verbesserungsmaßnahmen im Inneren der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte sowie weiters die freie Entscheidung des jeweiligen Wohnungseigentümers über deren allfällige Zusammenlegung oder Teilung und die freie Entscheidung des jeweiligen Wohnungseigentümers über die Wahl bzw. die Änderung des derzeitigen bzw. jeweiligen Verwendungszweckes im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten nach Maßgabe des § 18 dieser Vereinbarung.

Die mit diesen wechselseitigen Berechtigungen verbundenen Rechte und Belastungen wurden zwischen den Vertragsteilen in analoger Anwendung des § 864 a ABGB eingehend erörtert, insbesondere, dass bei Ausmittlung des jeweiligen Kaufpreises und bei der Feststellung der Nutzwerte für die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte darauf bereits angemessen Bedacht genommen worden ist.

3. Für den Fall diesbezüglicher Notwendigkeit behördlicher Genehmigungsverfahren, welcher Art immer, erklärt sich der Wohnungseigentümer generell bereit, die erforderlichen entsprechenden Zustimmungserklärungen nach der jeweils zur Anwendung gelangenden gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002, nach der Gewerbeordnung oder nach § 22 Abs. 2 Zif. 2 bzw. § 33 Abs. 2 Zif. 2 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995) abzugeben und die entsprechenden Anträge mitzufertigen bzw. erhält der jeweilige Verwalter ausdrücklich Vollmacht, dies mit Wirkung für die übrigen Wohnungseigentümer zu tun.

Sollte weiters dadurch eine Änderung (auch Zusammenlegung oder Aufteilung) betroffener Miteigentumsanteile bzw. allenfalls eine Auflassung samt Neubegründung betroffenen Wohnungseigentums erforderlich werden, so erteilt der Wohnungseigentümer hiezu, ohne Anspruch auf jedwede Entschädigung, vorweg seine ausdrückliche Zustimmung verbunden mit der Verpflichtung hiefür, allenfalls erforderliche Urkunden, grundbücherliche Aufsandungserklärungen oder Gerichts- und Behördenanträge mitzufertigen.

4. Das Anbringen von Hinweistafeln oder sonstigen Ankündigungseinrichtungen ist nur nach behördlicher Bewilligung im ortsüblichen Ausmaß unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes bei gewerblicher Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der übrigen Wohnungseigentümer gegen vorherige Anzeige bei der Wohnhausverwaltung gestattet.

§ 11

Ausbau von Dachbodenräumen, Aufstockungen, Neu- und Zubauten, Erweiterungen im Grundriss der Wohnanlage; Zustimmungserklärungen

1. Der Käufer nimmt zur Kenntnis und stimmt zu, dass allfällige Dachbodenausbauten, Aufstockungen, Neu- und Zubauten – soweit sie dem Stmk. Baugesetz LGBl. 59/1995 entsprechen - ausgeführt werden können und verzichtet gleichzeitig auf jedwede Entschädigung in diesem Zusammenhang. Ausbau des Dachbodens, Aufstockungen, Neu- und Zubauten gelten somit im vereinbarten Sinn ausdrücklich als vereinbart. Gleiches gilt auch für sonst erforderliche oder zweckmäßige Nebenanlagen, insbesondere zu der damit verbundenen Inanspruchnahme von gemeinsamen als auch in Sondernutzung stehenden Gebäudeteilen.

Festgestellt wird, dass der Dachboden bereits ausgebaut ist.

Somit erteilt der Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger, dem jeweiligen Leiter der Wohnhausverwaltung, dessen Stellvertretung oder Nachfolger die Vollmacht, ihn im Zusammenhang mit Dachgeschossausbauten, Aufstockungen oder Neu- und Zubauten vor Verwaltungsbehörden zu vertreten und ermächtigt denselben ausdrücklich, entsprechende Bauansuchen in seinem Namen zu unterfertigen.

2. Die vorangeführten Rechte wurden zwischen den Vertragsteilen vereinbart und bei der Ausmittlung des jeweiligen Kaufpreises berücksichtigt.
3. Zu entsprechenden Änderungen der Miteigentumsanteile sowie der Nutzwerte erteilt der Käufer hierum ebenfalls seine ausdrückliche Zustimmung, verbunden mit der Verpflichtung, hiefür alle erforderlichen Urkunden und Anträge mitzufertigen.

Bei einer Veränderung der Nutzwerte verzichtet der Käufer ausdrücklich auf eine Ausgleichszahlung.

4. Für allfällige Benützungerschwernisse während der Bauzeit werden vom Käufer ausdrücklich keine Ersatzansprüche gestellt. Es ist jedoch darauf Bedacht zu nehmen, dass der Ausbau zügig und unter möglichster Schonung der Interessen aller Wohnungseigentümer und Mieter erfolgt. Beschädigungen gehen in jedem Fall zu Lasten des Verursachers.
5. Gemäß den einschlägigen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes bleibt der bloße, nicht ausgebaute Dachbodenraum bei Berechnung des Aufwandverrechnungsschlüssels außer Ansatz. Nach Verwirklichung des Vorhabens bzw. nach Vorliegen des Endkollaudierungsbescheides für einen Dachbodenausbau, für eine Aufstockung und für einen Ausbau ist eine neue Berechnung der Nutzfläche unter nunmehrigen Einbezug der Ausbaufäche vorzunehmen – die neuen Flächenausmaße sind sodann auch der Verrechnung der danach folgenden Erhaltsaufwendungen und Betriebskosten zugrunde zu legen.

§ 12

Zusammenhang mit dem Mietrechtsgesetz – Erhaltung, Verbesserungen, Rücklagenbildung, Betriebskosten, Großreparatur

Die vertragsgegenständliche Wohnanlage unterliegt grundsätzlich weiterhin den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, auch wenn und obwohl das Mietverhältnis des Käufers durch diese Begründung von Wohnungseigentum hiemit vereinbarungsgemäß erlischt. Die zwingenden Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes behalten für die übrigen Mieter des Hauses trotz Begründung von Wohnungseigentum volle Wirksamkeit und sollen demzufolge, im Sinne einer angestrebten Erleichterung bzw. Vereinheitlichung der Verrechnungsvorgänge weiterhin Anwendung finden.

Hiezu gilt im einzelnen noch vereinbart:

Solange Bestandteile des in Rede stehenden Wohnobjektes noch den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegen bzw. von sämtlichen Bewohnern sowie bürgerlichen und außerbürgerlichen Miteigentümern keine anderen rechtsgültigen Regelungen getroffen werden, werden die Betriebskosten für die gegenständliche Eigentumswohnung nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nach dem bisherigen Betriebskostenschlüssel berechnet und gelten hinsichtlich des Objektes daher sowohl die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes als auch des Wohnungseigentumsgesetzes.

Dem Käufer obliegt die Instandhaltung des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes mit allen Zu- und Ableitungen im Umfang der wohnrechtlichen Wartungs- und Instandhaltungspflichten allein (§ 16 Abs. 3 WEG 2002).

Die Erhaltungsarbeiten bzw. eventuelle Verbesserungsarbeiten des/der gegenständlichen Wohnhauses/häuser und alle übrigen Aufwendungen, aus welchem Titel immer, insbesondere laufende öffentliche Abgaben, Auslagen für die Verwaltung, Beiträge für die Hausbesorgerarbeiten und Entgeltsanteile für besondere Aufwendungen im Umfang der Verpflichtungen des § 20 WEG 2002, sind in Abänderung der Aufteilungsregel nach § 32 Abs. 1 WEG 2002 vom Käufer gemeinsam mit den übrigen Mit- bzw. Wohnungseigentümern nicht nach Liegenschaftsanteilen sondern in analoger Anwendung des § 17 MRG zu tragen.

Zur Vorsorge für künftige Aufwendungen ist als Teil der Beitragsverpflichtung eine Rücklage gemäß § 16 Abs. 3 WEG 2002 zu bilden.

Dies vorangestellt wird vereinbart, dass die solcherart zu bildende Rücklage von jedem Käufer vorläufig mit einem Betrag von € 0,58 mtl. pro Quadratmeter anrechenbarer Nutzfläche zu dotieren ist – den Wohnungseigentümern bleibt es unbenommen, in weiterer Folge gemäß § 28 WEG 2002 den jeweiligen Gegebenheiten entsprechende Beträge zu vereinbaren. Diese Rücklage ist ab dem zweitnachfolgenden Monatsersten nach beiderseitiger grundbuchsfähiger Unterfertigung des Kaufvertrages durch die Vertragspartner zu leisten.

Einvernehmlich wird festgestellt, dass die obigen Verrechnungsbestimmungen so lange Gültigkeit haben, so lange die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Aufwandsverrechnung auf die vertragsgegenständliche Liegenschaft Anwendung finden.

Im Hinblick auf die bisherige Verwaltung der Miethausanlage werden für die Liegenschaft gesonderte Abrechnungseinheiten und für die jeweiligen Abrechnungseinheiten auch gesonderte Abstimmungseinheiten festgelegt. Hiefür sind eigene Rücklagen zu bilden. Die gesonderten Abrechnungseinheiten bestehen aus:
Haus Nr.: Münzgrabenstraße 187a und 187b samt Grünfläche.

§ 13

Verwaltung, Finanzierung von Großreparaturen, Versicherungen

Hinsichtlich der Verwaltung der kaufgegenständlichen Liegenschaft wird vereinbart:

1. Mit dem abzuschließenden Vertrag wird bestätigt, dass die Wohnhausverwaltung der Stadt Graz auf die Dauer von 5 Jahren zum Verwalter der gemeinschaftlichen Liegenschaft bestellt ist. Diese ist berechtigt, die Verwaltung selbst zu führen oder auf Rechnung aller Miteigentümer einen konzessionierten Fremdverwalter zu bestellen. Die Bestellung zum Verwalter wird im Grundbuch ersichtlich gemacht.
2. Pflichten und Befugnisse des Verwalters sind durch die Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 umrissen; er ist insbesondere beauftragt und bevollmächtigt, die Gemeinschaft der Miteigentümer nach außen hin, insbesondere vor Gerichts- und Verwaltungsbehörden, zu vertreten, weiters zur Vorschreibung und Einhebung von Beiträgen für die Aufwendungen der Liegenschaft (ohne jedoch zur Selbstvorlage im Verzugsfall verpflichtet zu sein), weiters zum Abschluss und zur Aufkündigung von, nach dem Mietrechtsgesetz vorgesehenen Versicherungsverträgen sowie Dienstverträgen mit Hausbesorgern und zum Abschluss von Werkverträgen über Arbeiten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung oder nützlichen Verbesserung der Liegenschaft im Sinne und im Umfange des § 12 dieser Vereinbarung dienen.

Für den Fall der Notwendigkeit der Aufnahme von Fremdmitteln zwecks Finanzierung eines Deckungsfehlbetrages im Rahmen einer bevorstehenden Großreparatur ist der Verwalter nach entsprechendem Mandat durch die Mehrheit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragt und bevollmächtigt, diesbezügliche Darlehensverträge mit Wirkung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu angemessenen Bedingungen abzuschließen. Die Wohnungseigentümer sind im Falle der Aufnahme von solchen Instandhaltungsdarlehen gemäß § 28 WEG 2002 verhalten, in die grundbücherliche Einverleibung von Pfandrechten für dieselben ob der

gemeinsamen Liegenschaft einzuwilligen und erteilen dem Verwalter somit beglaubigte Vollmacht, mit Wirksamkeit für das Grundbuch diesbezügliche Aufsandungsklausel zu fertigen und in die pfandrechtliche Einverleibung ob der gemeinsamen Liegenschaften einzuwilligen.

Alle der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehenden Befugnisse werden somit, und zwar sowohl im Innenverhältnis dem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber als auch nach außen hin gegenüber Dritten (desgleichen gegenüber Behörden und Gerichten) durch den gemeinsam bestellten Verwalter ausgeübt.

Die Bevollmächtigung des Verwalters im obigen Umfang ist durch diesen Bestellsungsakt ausgewiesen, ohne dass es neuerlicher gesonderter Vollmachtserteilung bzw. Ausfertigung bedarf.

3. Für das Gesamtobjekt sind die nach dem Mietrechtsgesetz verrechnungsfähigen Versicherungen bereits abgeschlossen, zu welchen Abschlüssen der Verwalter Auftrag und Vollmacht hat.

Die Entschädigungsleistungen sind im Schadensfalle in voller Höhe zur Wiederherstellung oder Instandsetzung zu verwenden.

4. Der gemeinsame Verwalter hat Anspruch auf ein Verwaltungshonorar, welches mindestens jedoch in der Höhe der dafür nach dem Mietrechtsgesetz vorgesehenen Ansätzen (§ 22 MRG) zu berechnen ist.

Von den einzelnen Mit- bzw. Wohnungseigentümer begehrte zusätzliche Leistungen und dadurch verursachte Barauslagen werden diesen gegenüber gesondert in Rechnung gestellt.

5. Jeder Wohnungseigentümer wird dem Verwalter von jedem Wohnungswechsel ungesäumt Mitteilung machen, ansonsten Zustellungen unter der alten, letztbekannten Anschrift wirksam als vollzogen gelten.

§ 14

Eigentümerwechsel

Für den Fall des Eigentümerwechsels ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, den vorstehenden Vertragsinhalt auf seine Rechtsnachfolger zu überbinden bzw. diese zu verpflichten, seinerseits für die Überbindung dieser Verpflichtung an allfällige Rechtsnachfolger Sorge zu tragen.

Im Falle des Eigentümerwechsels gehen Guthaben oder Passiva aus laufender Verrechnung ab dem Tage der grundbücherlichen Durchführung auf den Rechtsnachfolger über, dies unbeschadet dessen allfälliger Auffüllungspflicht im Falle eines Verrechnungsabganges nach § 12 dieser Vereinbarung.

§ 15

Versorgungsleitungen, Dienstbarkeiten

Sollten für die gegenständliche Liegenschaft mit anderen Liegenschaften gemeinsame Anschlüsse an die Versorgungsleitungen, wie Wasser, Strom und Kanalisation, oder sonstige gemeinsame ober- oder unterirdische Anlagen zu diesen Zwecken bestehen, so verpflichtet sich sowohl die Verkäuferin als auch der Käufer, den Bestand und Betrieb

solcher auf den vorgenannten Liegenschaften befindlichen Anlagen, die im gegenseitigen Interesse oder im Interesse des anderen Eigentümers erforderlich sind, auch in Hinkunft zu dulden und für die Erhaltung dieser Anlagen gemeinsam aufzukommen.

Soweit derartige gemeinsame Anlagen ausschließlich dem Interesse des anderen Eigentümers dienen, fallen die Erhaltungskosten diesem zur Last. Ansonsten erfolgt die Beitragsleistung der Interessenten zu den Erhaltungskosten zu gleichen Teilen.

Sowohl die Verkäuferin als auch der Käufer verpflichten sich:

1. Änderungen an diesen Anlagen entweder gemeinsam oder im Einvernehmen mit den anderen vorzunehmen und über Verlangen sich gegenseitig den Zutritt zu diesen gemeinsamen Anlagen zu gestatten und
2. über Verlangen eines der vertragsschließenden Teile der Einverleibung der Dienstbarkeit der Ver- und Entsorgungsleitungen zuzustimmen und einen diesbezüglichen Dienstbarkeitsbestellungsvertrag über Aufforderung grundbuchsfähig zu fertigen.

§ 16

Vorrang für die Anwendung des Mietrechtsgesetzes

In allen Belangen, so vor allem auch in Belangen der Aufwandsverrechnung, in denen diese Vereinbarung keine gesonderten Regelungen enthält, oder in denen es nachträglich durch Änderung zwingend anwendbarer Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes zu einer abweichenden Neuregelung kommt, haben als Auslegungsregel vorrangig die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in seiner jeweils geltenden Fassung analog Anwendung zu finden, sofern Bestimmungen gleichen Regelungsinhaltes des Wohnungseigentumsgesetzes damit im Widerspruch stehen dies insoweit, als solche Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes auf die gegenständliche Wohnhausanlage zwingend Anwendung zu finden haben.

Über die Bestellung, die Aufgaben, die Befugnisse und Kündigungen des Verwalters sowie sonstige die Wohnhausverwaltung betreffende Bestimmungen, gelten im Zweifel die gesetzlichen Bestimmungen des WEG 2002, dies auch für einen beauftragten Fremdverwalter.

§ 17

Staatsbürgerschaft

Der Käufer erklärt an Eides statt, österreichischer Staatsbürger zu sein.

§ 18

Verwendungszweck, Vor- und Wiederkaufsrecht

Der Käufer erklärt ausdrücklich, das Kaufobjekt zur Befriedigung seiner Wohnbedürfnisse zu erwerben, und auch so wie bisher weiterhin hierfür regelmäßig zu verwenden.

Der Käufer verpflichtet sich daher, den Kaufgegenstand innerhalb eines Zeitraumes von 7 Jahren ab Vertragsunterfertigung weder weiterzueräußern noch entgeltlich oder unentgeltlich anderen Personen für Wohn- und Geschäftszwecke zu überlassen.

Ausgenommen hiervon ist die Veräußerung oder die Überlassung an Eintrittsberechtigte gemäß §§ 12 und 14 MRG.

Zur Sicherung dieser Bedingungen bzw. Verpflichtungen räumt der Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger auf die Dauer von 7 Jahren ab Vertragsunterfertigung der Verkäuferin hinsichtlich des Kaufgegenstandes mit dinglicher Wirkung ein Vor- und Wiederkaufsrecht ein, wobei das Vorkaufsrecht durch besondere Verabredung auch auf andere Veräußerungsarten (Übergabe, Schenkung, Tausch, usw.) als den Verkauf ausgedehnt wird und daher in jedem Veräußerungsfall wirksam ist. Die Einlösungsfrist für das Vorkaufsrecht beträgt 60 Tage.

Die Verkäuferin ist somit berechtigt, das Kaufobjekt samt Wohnungseigentum wieder einzulösen, wenn die Voraussetzungen zur Ausübung des Vor- und Wiederkaufsrechtes vorliegen bzw. wenn der Kaufgegenstand an andere Personen als Eintrittsberechtigte gemäß §§ 12 und 14 MRG weiter veräußert werden soll oder wenn das Kaufobjekt nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Käufers oder eines Eintrittsberechtigten regelmäßig verwendet wird oder aber entgeltlich oder unentgeltlich anderen Personen als Eintrittsberechtigten im Sinne des MRG für Wohn- und Geschäftszwecke überlassen wird.

Stirbt der Käufer, so erwirbt der Erbe die gegenständliche Wohnung, auch wenn er nicht zum Kreis der Eintrittsberechtigten gehört. Wenn die kaufgegenständliche Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Erben dauernd verwendet wird bzw. der Erbe die Wohnung an Dritte veräußert oder abgibt, welche nicht eintrittsberechtigt sind, ist die Verkäuferin berechtigt, das Kaufobjekt samt Wohnungseigentum wieder einzulösen (Abs. 4) bzw. den Differenzbetrag des Abs. 7 zu verlangen.

Festgestellt wird, dass auf diese Kaufvereinbarung die Bestimmung des § 37 WEG 2002 idgF., Anwendung findet und die Rechtsfolgen des § 38 WEG 2002 daher nicht eintreten. Festgestellt wird weiters, dass bei Ausmittlung des Kaufpreises das bestehende Mietrecht des Käufers, sowie die besonderen Auflagen dieses Vertrages (siehe §§ 3 und 4), berücksichtigt wurden – vom Wert der leerstehenden Wohnung gegenüber dem Wert der vermieteten Wohnung wurde ein Betrag von € 26.532,85 (in Worten: Euro sechszwanzigtausendfünfhundertzweiunddreißig Cent fünfundachtzig) in Abzug gebracht.

Dieser Differenzbetrag kann von der Stadt Graz, bei Vorliegen der Voraussetzung für die Ausübung des Wiederkaufsrechtes an Stelle dieser Ausübung eingefordert werden – verzinst mit 8,5 % p.a., dekursiv, ab dem der beiderseitigen grundbuchsfähigen Unterfertigung des Kaufvertrages nachfolgenden Monatsersten. Für den Fall, dass die Stadt Graz den Differenzbetrag an Stelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes verlangt, verpflichtet sich der Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger, diesen Betrag binnen einem Monat nach Aufforderung an die Stadt Graz zu überweisen. Nach Zahlung dieses Differenzbetrages erlischt das Vor- und Wiederkaufsrecht der Stadt Graz.

Im Falle der Ausübung des Vor- und Wiederkaufsrechtes ist die Verkäuferin berechtigt, das Kaufobjekt zu dem in diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreis bzw. zu dem bis zum Zeitpunkt des Wiederkaufes entrichteten Kaufpreisteil, valorisiert auf Basis des Verbraucherpreisindex 1986, lastenfrei wieder einzulösen, und zwar unter Berücksichtigung der von den Käufern nachweislich gemachten notwendigen und nützlichen Aufwendungen im Sinne des § 10 MRG.

Sämtliche mit einem Wiederkauf verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich der Grunderwerbssteuer samt Zuschlägen gehen zu Lasten des zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes aufscheinenden verpflichteten Eigentümers.

§ 19
Rechtsstreitigkeiten

Für alle aus dem noch zu errichtenden Vertrag etwa entstehende Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN das sachlich zuständige Gericht in Graz einvernehmlich bestimmt.

§ 20
Steuern, Abgaben, Gebühren, Vertragserrichtung

Sämtliche mit der Unterfertigung und grundbücherlichen Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, einschließlich der

Grunderwerbssteuer samt allfälligen Zuschlägen, gehen zu alleinigen Lasten des Käufers.

Die Vertragserstellung und Verbücherung erfolgen durch die Stadt Graz oder aber auf Kosten des Käufers durch einen Rechtsanwalt oder Notar, wobei diese vom Käufer hier unterfertigte Kaufvereinbarung als fixer Bestandteil dieses Vertrages gilt. Bei gerichtlichen Auslegungsdifferenzen hat diese Vereinbarung gegenüber dem von einem Rechtsanwalt oder Notar errichteten Vertrag jedenfalls Vorrang.

Für die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein aufzukommen.

Graz, am

Für die Stadt Graz:

Der Käufer: