

GZ.: A 8/4 – 5760/2002

Graz, am 17.6.2004  
Mag. Glauninger/Scho

1.) Städtische Liegenschaften

Am Grünanger,  
Grundstücke Nr. 2/60, 2/67, 2/68,  
2/74, 2/76 und 2/83, je KG Liebenau,  
im Gesamtausmaß von 6.244 m<sup>2</sup>,  
Einräumung eines Baurechtes ab 1.6.2004  
auf die Dauer von 55 Jahren zugunsten der  
ÖWG;

Voranschlags-, Finanz- und  
Liegenschaftsausschuss:  
Berichterstatter:

2.) Ausbücherung bzw. Übernahme von Flächen

der städtischen Grundstücke Nr. 2/56, 2/62,  
2/65, 2/70, 2/73, 2/79, 2/81 sowie Teilflächen der Grst.Nr.  
2/64 und 3/6, je KG Liebenau, im Gesamtausmaß von ca. 3.800 m<sup>2</sup>  
gelegen am Grünanger, in das Öffentliche Gut;

Antrag auf Zustimmung

An den

## Gemeinderat

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 11.3.2002, A 21 W-K-75/1985-24 wurde der ÖWG, Österreichische Wohnbaugenossenschaft gem. reg. Genossenschaft m.b.H., die Überlassung der im beiliegenden Lageplan der Mag. Abt. 10/6 - Stadtvermessungsamt eingezeichneten Grundstücke Nr. 2/60, 2/67, 2/68, 2/74, 2/76 und 2/83, je KG Liebenau, im Gesamtausmaß von 6.244 m<sup>2</sup>, gelegen Am Grünanger, im Baurechtswege zugesichert. Die ÖWG ist beauftragt, auf den vorgenannten städt. Grundstücken im Rahmen des Sonderprojektes „Grünanger“ das gegenständliche Übertragungsbauvorhaben mit 47 Wohneinheiten durchzuführen.

Die Vertragsbedingungen des abzuschließenden Baurechtsvertrages wurden einvernehmlich mit der Mag. Abt. 21 - Abteilung für Wohnbau- und Wohnbauförderung und der Hausverwaltung sowie der ÖWG auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.3.2002 festgelegt. Das Baurecht soll demnach an den vorgenannten Grundstücken ab 1.6.2004 auf die Dauer von 55 Jahren eingeräumt werden. Die ÖWG ist berechtigt und verpflichtet, auf der Baurechtsliegenschaft gemäß der aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.3.2002 abzuschließenden Vereinbarung das Projekt „Grünanger“ mit Mitteln der Wohnbauförderung zu errichten, wobei seitens des Landes Steiermark eine Sonderform der Förderung gewährt wurde. Bei der Bemessung des Bauzinses wurde dieses Sonderprojekt berücksichtigt, sodass der Bauzins mit € 1,- festgesetzt wird.

Die Gebäude sind während der Dauer des Baurechtes von der Baurechtsnehmerin in gutem Zustand zu erhalten und nach Beendigung des Baurechtes in einwandfreiem Zustand an die Baurechtsgeberin zu übergeben. Bei einer allfälligen Veräußerung des Baurechtes ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, sämtliche im Baurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen dem Rechtsnachfolger aufzuerlegen. Beide Vertragsteile räumen sich gegenseitig jeweils das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB an den Baurechtsliegenschaften bzw. am Baurecht ein. Die Baurechtsgeberin erklärt sich bereit, die anfallenden Aufschließungskosten zu übernehmen.

Die Baurechtsnehmerin hingegen ist verpflichtet, sämtliche Steuern, Abgaben und Gebühren, sowie alle sonstigen Kosten, die auf der mit dem gegenständlichen Baurecht belasteten Liegenschaften und auf die Bauwerke entfallen, einschließlich der Grundsteuer, zu tragen.

Weiters hat die Baurechtsnehmerin die Kosten für die Vergebührung der Verträge und die grundbücherliche Durchführung (Eintragung und künftige Löschung) zu übernehmen. Die übrigen Vertragsbedingungen sind in dem angeschlossenen Baurechtsvertragsentwurf ersichtlich.

Die grundbücherliche Durchführung der gegenständlichen Baurechtseinräumung und die Schaffung der für die Baurechtseinräumung erforderlichen neuen Einlagezahlen obliegt gemäß der Geschäftseinteilung der Mag. Abt. 3 – Rechtsamt.

Weiters müsste eine ca. 3.800 m<sup>2</sup> große Fläche im Bereich des Grünangers, gemäß beiliegendem Lageplan in das Öffentliche Gut übernommen werden. Diese Flächen (Gdst.Nr. 2/56, 2/62, 2/65, 2/70, 2/73, 2/79, 2/81 sowie geringfügige Teilflächen der Gdst.Nr 2/64 und 3/6, je KG Liebenau) befinden sich im Privateigentum der Stadt Graz und sind in der Natur bereits als Verkehrsflächen ausgebaut und hat das Straßenamt gegen eine Übernahme in das Öffentliche Gut keine Einwände erhoben.

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt den

## **Antrag**

der Gemeindegemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 und 22 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.Nr. 130/67 i.d.F. LGBl. 91/2002, beschließen:

- 1.) Der ÖWG wird das Baurecht auf den im beiliegenden Lageplan der A 10/6 – Stadtvermessungsamt eingezeichneten städt. Grundstücken Nr. 2/60, 2/67, 2/68, 2/74, 2/76 und 2/83, je KG Liebenau, im Gesamtausmaß von 6.244 m<sup>2</sup>, gelegen Am Grünanger, ab 1.6.2004 auf die Dauer von 55 Jahren im Sinne des angeschlossenen Vertragsentwurfes eingeräumt.  
Der jährliche Bauzins beträgt unter der Berücksichtigung des Umstandes, dass im Gegenstand das Sonderprojekt „Grünanger“ verwirklicht werden soll, jährlich € 1,00. Nach Beendigung des Baurechtes gehen die Gebäude entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin - Stadt Graz über.

- 2.) Die Übernahme einer ca. 3.800 m<sup>2</sup> großen Fläche der städtischen Grundstücke Nr. 2/56, 2/62, 2/65, 2/70, 2/73, 2/79, 2/81 sowie Teilflächen der Gdst Nr. 2/64 und 3/6, je KG Liebenau, im Sinne des beiliegenden Lageplanes, in das Öffentliche Gut wird genehmigt.
- 3.) Die Herstellung der Grundbuchsordnung erfolgt durch das Rechtsamt der Stadt Graz.

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: .....

## Baurechtsvertrag

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz, im Folgenden Baurechtsgeberin genannt, einerseits und der Österreichischen Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Schillerplatz 4, 8010 Graz, im Folgenden kurz Baurechtsnehmerin genannt, andererseits, wie folgt:

### 1.

Die Baurechtsgeberin bestellt zugunsten der Baurechtsnehmerin an der ihr eigentümlichen Liegenschaft in der KG 63113 Liebenau, bestehend aus den im Teilungsplan Nr. 754/02 - 1 der Mag. Abt. 10/6 – Stadtvermessungsamt vom 9.7.2003 neu ausgewiesenen Grundstücken Nr. 2/60 (1.780 m<sup>2</sup>), 2/67 (1.124 m<sup>2</sup>), 2/68 (637 m<sup>2</sup>), 2/74 (1.023 m<sup>2</sup>), 2/76 (425 m<sup>2</sup>) und 2/83 (1.255 m<sup>2</sup>) im unverbürgten Flächenausmaß von somit insgesamt 6.244 m<sup>2</sup>, mit einer hierfür neu zu schaffenden Grundbucheinlage, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes f. ZRS Graz, ein Baurecht nach den Bestimmungen des Baurechtsgesetzes vom 26.4.1912, RGBl. Nr. 86, i.d.g.F. BGBl. Nr. 258/1990.

Die Baurechtsnehmerin nimmt dieses Baurecht ausdrücklich an.

### 2.

Das Baurecht wird für den Zeitraum von 55 Jahren eingeräumt. Diese Frist beginnt am 1.6.2004 und endet am 31.5.2059.

### 3.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger im Baurecht, der Baurechtsgeberin einen jährlich zu entrichtenden Bauzins in der Höhe von € 1,- zu bezahlen. Bei der Bemessung des Bauzinses wurde der § 7 (2) lit. b der Durchführungsverordnung der Steiermärkischen Landesregierung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 berücksichtigt.

4.

Kraft dieses Baurechtes ist die Baurechtsnehmerin berechtigt und verpflichtet, auf der im Punkt 1 dieses Baurechtsvertrages genannten Liegenschaft das Projekt "Grünanger" gemäß der aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.3.2002, GZ: A 21/W-K-75/1985-24, geschlossenen Vereinbarung zu errichten.

Das Baurecht erstreckt sich auch auf jene Teile der Baurechtsliegenschaft, die für die Bauwerke selbst nicht erforderlich, jedoch für deren Benützung vorteilhaft sind.

5.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten und Gefahr

- a) nach Abschluss des Baurechtsvertrages und Vorlage der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung sowie der Förderungszusicherung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Rechtsabteilung 15, den Bau des Projektes unverzüglich in Angriff zu nehmen und zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu vollenden;
- b) das Bauvorhaben aufgrund der im Bauverfahren genehmigten Bau- oder sonstigen Pläne unter Verwendung einwandfreien Materials auszuführen und bauordnungsgemäß zu vollenden;
- c) die Bauwerke während der ganzen Dauer des Baurechtes in gutem Zustand zu erhalten;
- d) die Bauwerke während der ganzen Dauer des Baurechtes bei einer Versicherungsgesellschaft, die ihren satzungsmäßigen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung in einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraumes hat und nach dessen gesetzlichen Vorschriften zugelassen ist, gegen Brandschaden in voller Höhe des tatsächlichen Wertes zu versichern und weiterhin versichert zu halten. Die Versicherung hat sich auch auf alle brennbaren oder einer Beschädigung im Brandfalle ausgesetzten Bestandteile des Bauwerkes zu erstrecken. Die Versicherungssumme darf nur zur Behebung der Brandschäden bzw. zum ordnungsgemäßen Wiederaufbau der Bauwerke verwendet werden. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich weiters, der Baurechtsgeberin über diesbezügliches Verlangen den ordnungsgemäßen Abschluss der vorgenannten Brandschadenversicherung sowie auch künftighin den Bestand einer solchen Versicherung und die ordnungsgemäße Entrichtung der Versicherungsprämien nachzuweisen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich ferner, die Bauwerke ordnungsgemäß gegen die Risiken, Haftpflicht, Leitungswasser inkl. C-Deckung und Sturmschaden zu versichern und sie im Rahmen dieser Risiken im Falle von Beschädigungen oder Zerstörungen ehestens wieder bauordnungsgemäß in Stand zu setzen bzw. herzustellen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich ferner, auf ihre Kosten und Gefahr, die Baurechtsgeberin für etwaige Ansprüche dritter Personen, die sich aus der Nichterfüllung oder auch nur teilweisen Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen ergeben könnten, völlig schad- und klaglos zu halten.

6.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin alle gewünschten, auf die vertragsgegenständlichen Baurechtsgrundstücke bzw. auf die zu errichtenden Bauwerke bezüglichen Auskünfte zu erteilen, sowie ihr jetzt und künftighin die jederzeitige Besichtigung und Überprüfung des Zustandes der Bauwerke zu gestatten.

7.

Die Baurechtsnehmerin nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass sie sämtliche Steuern, Abgaben und Gebühren, sowie alle sonstigen Kosten, die auf die mit dem gegenständlichen Baurecht belasteten Grundstücke und auf die Bauwerke entfallen, einschließlich der Grundsteuer, aus eigenem und ohne jedweden Rückersatzanspruch gegenüber der Baurechtsgeberin zu leisten bzw. zu tragen hat. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die vorgenannten Verbindlichkeiten ordnungsgemäß und pünktlich zu erfüllen und der Baurechtsgeberin über Verlangen die ordnungsgemäße Berichtigung dieser Verbindlichkeiten nachzuweisen.

8.

Die Baurechtsgeberin erklärt sich bereit, die außerhalb der Baurechtsgrundstücke anfallenden Anschließungskosten zu übernehmen.

9.

Das Baurecht erlischt ohne weiteres

- a) durch Zeitablauf im Sinne des Punktes 2 dieses Vertrages;
- b) wenn der Bauzins für wenigstens zwei aufeinander folgende Jahre rückständig bleibt.

10.

Die vertragsschließenden Teile stellen übereinstimmend fest, dass mit dem Tage des Erlöschens des Baurechtes die Bauwerke samt allem Zubehör ohne weiteres entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin übergehen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin die Bauwerke in einem einwandfreien dem Alter entsprechenden Zustand zu übergeben.

Pfandrechte, die aufgrund von Förderungsdarlehen für die Errichtung oder Instandsetzung der Objekte noch nicht gelöscht sind, werden, sofern es sich um Darlehen handelt, die den Wohnungsbenützern übertragen werden können, von der Baurechtsgeberin übernommen. Ansonsten sind die Grundstücke lastenfrei zu übergeben.

11.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bei einer allfälligen Veräußerung des Baurechtes sämtliche in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen auch dem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und die Baurechtsgeberin aus diesem Titel völlig schad- und klaglos zu halten.

12.

Festgestellt wird, dass zwischen der Stadt Graz und der Österreichischen Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.3.2002, GZ.: A 21 W-K-75/1985-24, eine Vereinbarung, betreffend die Durchführung des Projektes „Grünanger“ abgeschlossen wird. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die in dieser Vereinbarung festgelegten Bedingungen vollinhaltlich einzuhalten.

13.

Die Baurechtsnehmerin kennt die vertragsgegenständlichen Baurechtsgrundstücke aus eigener Anschauung genau.

Die Baurechtsgeberin haftet daher weder für eine bestimmte Beschaffenheit, einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Verwendbarkeit, ein bestimmtes Ereignis, ein bestimmtes Flächenausmaß, für bestimmte Grenzen, noch auch für etwa verborgene oder nachträglich hervorkommende Mängel irgendwelcher Art.

Die Baurechtsgeberin haftet auch nicht für die Freiheit von Verpflichtungen aus einer bestehenden Widmung oder aus sonstigen baubehördlichen Anordnungen.

14.

Die Baurechtsnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass in der EZ 701 KG 63113 Liebenau unter C LNr 1a – 18a bürgerliche Lasten, insbesondere Leitungsdienstbarkeiten haften. Die Baurechtsnehmerin erklärt ausdrücklich, die vorgenannten Belastungen – soweit sie die Baurechtsgrundstücke betreffen – zur weiteren Duldung und Erfüllung und ohne Anrechnung auf den Bauzins zu übernehmen.

15.

Für den Fall, dass im Zuge der Bauführung oder durch den Bestand der Bauwerke etwa die Verlegung von auf den Baurechtsgrundstücken befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig werden sollte, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, diese Verlegungen auf ihre alleinigen Kosten und Gefahren durchzuführen. Die Baurechtsgeberin ist aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten.

16.

Die Übergabe bzw. Übernahme der vertragsgegenständlichen Grundstücke in den physischen Besitz der Baurechtsnehmerin gilt mit der beiderseitigen grundbuchsfähigen Unterfertigung dieses Vertrages als vollzogen, und zwar in dem Zustand, in dem sich die vertragsgegenständlichen Grundstücke an diesem Tage gerade befinden.

Mit der Übergabe bzw. Übernahme gehen Nutzen und Lasten, wie Gefahr und Zufall, auf die Baurechtsnehmerin über.

Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben, Gebühren usw., gilt der auf die Rechtswirksamkeit des gegenständlichen Vertrages folgende Monatserste.

17.

Sofern der Baurechtsnehmerin oder deren Rechtsnachfolger beim Erlöschen des Baurechtes eine bereits fällig gewordene Elementarversicherungssumme zusteht, fällt diese Versicherungssumme der Baurechtsgeberin zu.

18.

Die Baurechtsnehmerin räumt der Baurechtsgeberin das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB an dem vertragsgegenständlichen Baurecht mit dinglicher Wirkung ein.

Die Baurechtsgeberin nimmt hiemit dieses dingliche Vorkaufsrecht ausdrücklich an.

19.

Die Baurechtsgeberin ihrerseits räumt der Baurechtsnehmerin das dingliche Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff. ABGB an der Stammliegenschaft ein.

Die Baurechtsnehmerin nimmt hiemit dieses dingliche Vorkaufsrecht ausdrücklich an.



20.  
Aufsandungserklärung  
A.

Die Baurechtsgeberin erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung dazu, dass auch ohne ihr ferneres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, aufgrund dieses Baurechtsvertrages

- 1) in der für die Grundstücke Nr. 2/60, 2/67, 2/68, 2/74, 2/76 und 2/83, alle KG 63113 Liebenau, neu zur Eröffnung gelangenden Grundbuchseinlage
  - a) das Baurecht für den Zeitraum von 55 Jahren, beginnend am 1.6.2004 und endend am 31.5.2059
  - b) das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB nach Inhalt und Maßgabe des Punktes 19 dieses Vertrages

je zugunsten der Baurechtsnehmerin, der

Österreichischen Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Schillerplatz 4, 8010 Graz,

einverleibt werden kann;

- 2) für das in der KG 63113 Liebenau in der neu eröffneten Einlagezahl begründete Baurecht eine Baurechtseinlagezahl in der KG 63113 Liebenau eröffnet und in dieser das Baurecht für die Baurechtsnehmerin, und zwar die

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Schillerplatz 4, 8010 Graz,

einverleibt werden kann.

B.

Die Baurechtsnehmerin erteilt ihrerseits ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung dazu, dass auch ohne ihr ferneres Wissen und Zutun, jedoch auf ihre Kosten, in der für das vertragsgegenständliche Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage in der KG 63113 Liebenau, das Vorkaufsrecht gemäß den §§ 1072 ff ABGB nach Inhalt und Maßgabe des Punktes 18 dieses Vertrages

zugunsten der Stadt Graz einverleibt werden kann.

21.

Der Baurechtsnehmerin obliegt die gesamte Reinigung und Wartung der Gehflächen im Sinne des § 93 StVO 1960 i.d.g.F. im Bereich der Baurechtsgrundstücke.

22.

Soweit dieser Vertrag nichts anderes vorsieht oder keine abweichende Regelung enthält, haben die Bestimmungen des Baurechtsgesetzes in der geltenden Fassung Anwendung zu finden.

23.

Als Gerichtsstand für alle etwa aus diesem Vertrag entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.

24.

Sämtliche mit der Fertigung, Vergebührung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, einschließlich einer allfälligen Grunderwerbsteuer samt Zuschlägen, sowie die Kosten der künftigen Löschung des vertragsgegenständlichen Baurechtes sowie die Löschung der in der Stamm- und Baurechtseinlage einverleibten Lasten, hat die Baurechtsnehmerin zur ungeteilten Hand zu tragen.

Der gegenständliche Vertrag wurde von den vertragsschließenden Teilen selbst errichtet und sind hierfür keine Kosten entstanden.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich alleine zu tragen.

25.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet und verbleibt nach seiner grundbücherlichen Durchführung im Eigentum der Baurechtsgeberin.

Die Baurechtsnehmerin erhält eine Kopie des beglaubigt unterfertigten Vertrages.

Graz, am.....

Für die Baurechtsgeberin:  
Gefertigt aufgrund des  
Gemeinderatsbeschlusses vom 14.3.2002  
GZ: A 21 W-K-75/1985-24 und eines  
Gemeinderatsbeschlusses vom .....  
GZ: A 8/4 – 5760/2002  
Der Bürgermeister:

Für die Baurechtsnehmerin:

Der Gemeinderat:

Der Gemeinderat: