

A 8/4 – 516/2001
Messendorfgrund
Verkauf des Gdst. Nr. 898/16, EZ 960,
KG Graz Stadt - Messendorf, im Ausmaß
von 5.787 m²

Graz, am 24.5.2007
Mag. Klamminger/Mo

Voranschlags-, Finanz- und
Liegenschaftsausschuss:
Berichterstatter:

An den

Gemeinderat

Die Stadt Graz ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 960, KG 63114 Graz Stadt – Messendorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 898/16, im Ausmaß von 5.787 m². Aufgrund des Baurechtsvertrages vom 10.4.1990 wurde der Stoff Transporte Gesellschaft mbH an der genannten Liegenschaft ein Baurecht auf die Dauer von 30 Jahren eingeräumt und hierfür die Baurechts-EZ 963, KG 63114 Graz Stadt – Messendorf, eröffnet. Die Baurechtsnehmerin wurde berechtigt und verpflichtet eine Betriebsstätte für firmeneigene Zwecke zu errichten. Der jährliche Bauzins beträgt derzeit € 8.610,-. Darüber hinaus wurde westlich an die Baurechtsliegenschaft angrenzend ein 12 m breiter Grundstreifen im Gesamtausmaß von 723 m² der Firma Stoff Transporte Gesellschaft mbH zur Nutzung überlassen. Als jährliches Nutzungsentgelt werden hierfür € 525,- entrichtet. Nunmehr ist die Baurechtsnehmerin mit dem Ersuchen an die Stadt Graz herangetreten, diese Baurechtsliegenschaft erwerben zu können.

Von der A 8/4 – Liegenschaftsverkehr wurden Verhandlungen aufgenommen und eine Vereinbarung, vorbehaltlich der Genehmigung des zuständigen Organes der Stadt Graz, abgeschlossen. Es soll jedoch nur die mit dem Baurecht belastete Liegenschaft verkauft werden, das Vertragsverhältnis über die Nutzungsfläche bleibt weiterhin aufrecht. Im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz ist diese Fläche als I1 (0,2 – 1,5) ausgewiesen. Als Kaufpreis wurden für die insgesamt 5.787 m² große Grundstücksfläche € 120,-/m² festgelegt, wobei bemerkt werden darf, dass diese Grundstücksfläche diagonal von einer 110 KV Hochspannungsleitung überspannt ist und wegen der Nähe zur ehemaligen Deponie Köglerweg auch eine Baubeschränkungslinie besteht. Gemäß Punkt 11 des Baurechtsvertrages ist bei Kauf der bisher geleistete Bauzins einzurechnen. Es ist daher vom errechneten Gesamtkaufpreis € 694.440,- der bis April 2007 geleistete Bauzins in der Höhe von € 127.295,- abzuziehen. Dadurch ergibt sich ein Restkaufpreis in der Höhe von € 567.145,-. Die Stadt Graz verkauft und übergibt daher an die Stoff Transporte Gesellschaft mbH, vertreten durch Frau Daniela Hofer, Messendorfgrund 17, 8042 Graz, die städtische Liegenschaft EZ 960, KG Graz Stadt – Messendorf, mit dem Gdst. 898/16, im Sinne der beiliegenden Vereinbarung, wobei die Käuferin sämtliche auf dieser Liegenschaft einverleibten Dienstbarkeiten zu übernehmen hat. Außerdem wurde in der Vereinbarung auf die Nähe zur ehemaligen Deponie Köglerweg verwiesen und vereinbart, dass die Stadt keine Gewähr für allfällige Kontaminationen übernimmt. Die Kosten für diesen Erwerb sind von der Käuferin zu tragen.

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.Nr. 130/67 i.d.F. LGBl. 32/2005, beschließen:

- 1.) Der Verkauf des Gdst. Nr. 898/16, EZ 960, KG 63114 Graz Stadt – Messendorf an die Firma Stoff Transporte GmbH, Messendorfgrund 17, 8042 Graz zu einem Kaufpreis von € 120,-/m², unter Berücksichtigung des bereits bis 30.4.2007 geleisteten Bauzinses in der Höhe von € 127.295,-, somit insgesamt € 567.145,-, wird zu den Bedingungen der beiliegenden Vereinbarung, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses bildet, genehmigt.
- 2.) Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Käuferin.
- 3.) Der Kaufpreis von € 567.145,- ist auf der FIPOS 2/84000/001200 zu vereinnahmen.

Anlage:

1 Vereinbarung mit Lageplan

Die Bearbeiterin:

Die Abteilungsvorständin:

Der Finanzdirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

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

Der 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

GZ.: A 8/4 – 000516/2001

Graz, am 2.5 2007
Mag. Sandra Klamminger

Verkauf des Gdst. Nr. 898/16,
EZ 960, KG Graz Stadt - Messendorf,
gelegen im Industrie- und Gewerbepark
Messendorf durch die Stadt Graz
an die Firma Stoff Transporte GmbH,
Messendorfgrund 17, 8042 Graz

PRÄAMBEL

Die Stadt Graz ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 960, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 898/16, im Ausmaß von 5.787 m². Die Stadt Graz hat zugunsten der Stoff Transporte Gesellschaft mbH an der genannten Liegenschaft ein Baurecht bestellt und wurde hierfür die Baurechts-EZ 963, KG 63114 Graz Stadt- Messendorf, eröffnet. Auf der angeführten Liegenschaft EZ 960, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf befindet sich das Betriebsgebäude, welches im Eigentum der Baurechtsnehmerin steht. Das Baurecht endet am 31.12.2019. Die Baurechtsnehmerin hat am 26.1.2007 Interesse am Kauf des Grundstückes Nr. 898/16, EZ 960, KG 63114 bekundet.

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz als Verkäuferin einerseits und der Firma **Stoff Transporte Gesellschaft mbH**, Messendorfgrund 17, 8042 Graz, als Käuferin andererseits wie folgt:

- 1.) Diese Vereinbarung wird seitens der Verkäuferin vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat abgeschlossen, während die Käuferin die nachstehend angeführten Bedingungen rechtsverbindlich annimmt.
- 2.) Das Grundstück Nr. 898/16, EZ 960, KG Graz-Messendorf befindet sich im Eigentum der Verkäuferin. Die Stadt Graz hat zugunsten der Stoff Transporte Gesellschaft mbH an der genannten Liegenschaft ein Baurecht bestellt und wurde hierfür die Baurechts-EZ 963, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf, eröffnet. Auf der angeführten Liegenschaft EZ 960, KG 63114 Graz Stadt -Messendorf befindet sich das Betriebsgebäude, welches im Eigentum der Baurechtsnehmerin steht. Das Baurecht endet am 31.12.2019.
- 3.) Die Verkäuferin verkauft und übergibt in das Eigentum der Käuferin und diese kauft und übernimmt in ihr Eigentum die Liegenschaft EZ 960, KG 63114 Stadt Graz - Messendorf, bestehend aus dem Gdst.Nr. 898/16, im Ausmaß von 5.787 m² mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen mit denen die Verkäuferin diese Grundstücksfläche bisher besessen und benützt hat oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre, samt allem rechtlichen und natürlichen Zubehör.

- 4.) Der Kaufpreis für die insgesamt 5.787 m² große Grundstücksfläche wird einvernehmlich mit € 120 /m² festgelegt. Die Dienstbarkeit und die Baubeschränkungslinie wurden bei der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt. Der bis April 2007 geleistete Bauzins in der Höhe von € 127.295,00 wird gemäß dem Punkt 11 des Baurechtsvertrages vom 10.4.1990 vereinbarungsgemäß vom Kaufpreis in der Höhe von € 694.440,00 in Abzug gebracht. Dadurch ergibt sich ein Restkaufpreis in der Höhe von

€ 567.145,00

(in Worten Euro: fünfhundertsiebenundsechzigtausendeinhundertfünfundvierzig)

Die Käuferin verpflichtet sich den Kaufpreis in der Höhe von € 567.145,00 nach Genehmigung des Gemeinderates, jedoch vor grundbuchsfähiger Unterfertigung des Kaufvertrages, auf das **Konto Nr. 86210061039, bei der BAWAG, BLZ 14000, lautend auf Stadt Graz, Hauptk.**, zu entrichten. Die Verkäuferin kann bei Nichtbezahlung des Kaufpreises innerhalb von zwei Monaten nach erfolgtem Organbeschluss vom beabsichtigten Kauf zurücktreten. In diesem Fall gilt diese Vereinbarung als aufgelöst.

Die Parteien kommen überein, dass die Vorschreibung zur Zahlung des jährlichen/monatlichen Bauzinses von der Baurechtsgeberin mit 30.4.2007 eingestellt wird. Für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin den Kaufpreis nach Genehmigung des Gemeinderates, jedoch vor grundbuchsfähiger Unterfertigung des Kaufvertrages, nicht entrichtet, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin ab 1.5.2007 den Bauzins an die Baurechtsgeberin zu entrichten.

- 5.) Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass sie allenfalls im Kaufgegenstand befindliche Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art ohne weiteres und ohne Anrechnung auf den Kaufpreis mit zu übernehmen, und diesbezüglich bestehende Dienstbarkeiten über jeweiliges Verlangen der Leitungsinhaber grundbücherlich sicherzustellen hat. Soweit diese Vereinbarung nicht etwas anderes bestimmt, haftet die Verkäuferin für die Freiheit des Kaufgegenstandes von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, sowie für die Freiheit von Bestand und Nutzungsrechten Dritter (mit Ausnahme eventuell von dem Baurechtsnehmer eingeräumten Rechten zugunsten Dritter).

Die im Lastenblatt der EZ 960, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf einverleibte Dienstbarkeit

C LNr. 1a Dienstbarkeit der Duldung einer 110.000 Volt Hochspannungsleitung gem. Spruch III des Enteignungsbescheides vom 15.12.1972 zugunsten der Steirischen Wasserkraft- und Elektrizitäts-Aktiengesellschaft in Graz

wird zur weiteren Duldung und Erfüllung ohne Anrechnung auf den Kaufpreis von der Käuferin übernommen.

Die Parteien kommen überein, dass die Löschung der unter

C LNr. 2 b Baurecht von 1.1.1990 bis 31.12.2019 zugunsten der Käuferin

C LNr. 3a Vorkaufsrecht zugunsten der Käuferin

angeführten Belastungen zum gegebenen Zeitpunkt einzig und allein auf Kosten und Gefahr der Käuferin zu erfolgen hat.

- 6.) Die Käuferin kennt die vertragsgegenständliche Grundfläche aus eigener Anschauung genau. Die Verkäuferin haftet daher weder für eine bestimmte Beschaffenheit, eine bestimmte Verwendbarkeit, einen bestimmten Zustand, ein bestimmtes Flächenausmaß, für bestimmte Grenzen, noch für verborgene oder nachträglich hervorkommende Mängel irgendwelcher Art.

Der Käuferin ist bekannt, dass sich das gegenständliche Grundstück westlich der ehemaligen Mülldeponie Köglerweg befindet. Die Verkäuferin leistet für den Kaufgegenstand keine Gewähr, dass keine Kontaminationen im Sinne des Steiermärkischen Abfallwirtschaftsgesetzes und Altlastensanierungsgesetzes bzw. ähnlicher Rechtsvorschriften vorliegen. Sollte im Bereich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft kontaminiertes bzw. belastetes Material, Abfall oder Altlasten sowie auch etwaige Kriegsrelikte (z.B. Bombenblindgänger) festgestellt werden, so hat die Käuferin sämtliche Kosten, die mit der fach- und gesetzesgerechten Entsorgung im Zusammenhang stehen, insbesondere solche für den Aushub, die Abtragung, den Abtransport, die Zwischenlagerung und die Beseitigung ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu tragen und die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Festgestellt wird, dass der Kaufgegenstand bereits von der Käuferin und bisherigen Baurechtsnehmerin im Baurechtsweg genutzt wurde und auch der darauf befindliche Betrieb von ihr errichtet wurde.

Die Verkäuferin haftet daher auch nicht für etwaige verborgene oder nachträglich festgestellte Kontaminierungen irgendwelcher Art - Kontaminierungen im Betriebsobjekt, Kontaminierungen des Bodens innerhalb und außerhalb des Betriebsobjektes- welche durch die Nutzung als Baurechtsliegenschaft entstanden sind.

Die Verkäuferin haftet auch nicht für die Freiheit von Verpflichtungen aus etwa bestehenden baubehördlichen Auflagen oder sonstigen behördlichen Anordnungen.

- 7.) Die Käuferin verpflichtet sich, im Falle einer freien Veräußerung der kaufgegenständlichen Liegenschaft alle ihr aus diesem Vertrag erwachsenden Verbindlichkeiten vollständig und ordnungsgemäß auf die Rechtsnachfolger im Liegenschaftseigentum zu überbinden und die Verkäuferin aus diesem Titel völlig schad- und klaglos zu halten.
- 8.) Beide Vertragsteile stellen übereinstimmend fest, dass durch diesen Vertrag der Baurechtsvertrag vom 10.4.1990 und die Zusatzvereinbarung zum Baurechtsvertrag vom 14.3.1991 hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft gegenstandslos werden.

9.) Die Übergabe bzw. Übernahme der vertragsgegenständlichen Liegenschaft in den physischen Besitz und Genuss der Käuferin erfolgt mit dem der beiderseitigen grundbuchsfähigen Unterfertigung des Kaufvertrages nachfolgenden Monatsersten, und zwar in dem Zustand, in dem sich der Vertragsgegenstand an diesem Tage gerade befindet.

Mit dem Tage der Übergabe bzw. Übernahme gehen Nutzen und Lasten, wie auch die Gefahr und der Zufall auf die Käuferin über.

10.) Als Stichtag für die Verrechnung von Steuern, Abgaben und Gebühren wird der der Unterfertigung des Vertrages nachfolgende Monatserste bestimmt.

11.) Sämtliche mit der Unterfertigung und grundbücherlichen Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, einschließlich der Grunderwerbssteuer, gehen zu alleinigen Lasten der Käuferin.

12.) Die Kosten einer allfälligen Rechtsvertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.

13.) Die Errichtung des Kaufvertrages sowie die Begründung der Dienstbarkeit und die grundbücherliche Durchführung derselben erfolgt durch und auf Kosten der Käuferin.

Für die Stadt Graz:

Die Käuferin: