

GZ.: A 8 – 6485/2007-8
A 8/4 – 4649/2002-494

Graz, am 18.11.2010

Liegenschaftspaket IX Stadt Graz – Grazer
Bau- und GrünlandsicherungsGmbH.

1. Genehmigung des Kaufvertrages
2. Stimmrechtsermächtigung für eine a.o.
Generalversammlung gem. § 87 Abs. 2
des Statutes für den Eigentümervertreter der
Stadt Graz in der Grazer Bau- und
GrünlandsicherungsGmbH. (GBG).
3. Garantieerklärung für eine
Finanzmittelaufnahme der GBG
durch die Stadt Graz
4. Genehmigung für die Rückanmietung
von veräußerten Liegenschaften

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss
Berichtersteller/in:

.....

Zu Pkt. 1.) und Pkt. 3.)
Erfordernis der erhöhten Mehrheit
gem. § 45 Abs 3a. und c. des Statutes
der Landeshauptstadt Graz;
Mindestanzahl der anwesenden
GR – 38, Zustimmung von mindestens
29 GR-Mitgliedern.

Bericht an den Gemeinderat

1. Ausgangssituation

Seit 2001 werden in der Stadt Graz angesichts der Verschlechterung der finanziellen Kennzahlen im Rahmen eines Budgetbegleitprogramms zur kurz- und mittelfristigen Finanzkonsolidierung jährlich Immobilientransaktionen konzipiert und durchgeführt. Zusammen mit den eigentlichen Maßnahmen auf operativer Ebene haben es diese Transaktionen ermöglicht, den Weg der schrittweisen Haushaltskonsolidierung zu gehen.

Bekanntlich hat der Gemeinderat seit dem Budget 2002 in den folgenden acht Jahren Immobilientransaktionen von der Stadt Graz an die GBG Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH durchgeführt und städtische Liegenschaften im Gesamtwert von insgesamt rd. € 373,4 Mio an die GBG veräußert bzw. auch zur

Eigenkapitalausstattung eingebracht. Für diese Grundtransaktionen wurden von der GBG Darlehen aufgenommen und hat die Stadt Graz die Haftung gegenüber den finanzierenden Geldinstituten übernommen. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass die Stadt Graz diese übertragenen Liegenschaften rückmietet.

Auch für das Budget 2010 sind im Rahmen der Budgetbegleitmaßnahmen wiederum städtische Liegenschaften zu transferieren und soll nun das **Liegenschaftspaket IX** von der Stadt Graz an die GBG veräußert werden. Der gesellschaftsrechtliche und organisatorische Rahmen für diese Immobilienübertragung ist somit analog den Transaktionen I – VIII gegeben. Die gegenständliche Transaktion stellt die Tranche IX der gem. Art 34 Budgetbegleitgesetz 2001, BGBl Nr 142/2000 i.d.g.F. erfolgenden Stufenausgliederung dar.

Für das **Liegenschaftspaket IX** werden die Liegenschaften EZ 578, KG Innere Stadt, Girardigasse 1 sowie die Liegenschaften EZ 142 und EZ 1273, je KG Liebenau, Zoisweg 15 und Stadionplatz 1 verkauft.

Hinsichtlich der Liegenschaft Girardigasse 1 werden sämtliche städtischen Eigentumsrechte an die GBG übertragen. Es handelt sich hierbei einerseits um die (mit einem Baurecht belastete) Stammliegenschaft, sowie andererseits um das anteilige Baurechtswohnungseigentum, in welchem die Vereinigten Bühnen „alt“ und der Vereinigte Bühnentrakt „neu“ untergebracht sind. In der Folge wird die Stadt Graz jene Flächen, die den Bühnenalttrakt betreffen, zurückmieten und dann weiterhin (ohne Entgelt) der Theaterholding zur Verfügung stellen. Der für die Probebühnen „neu“ geschaffene Trakt wird künftig direkt durch die Theaterholding von der GBG gemietet. Für die Stammliegenschaft selbst (den Bodenwertanteil des Baurechtes) erhält die GBG künftig keine Miete von der Stadt, sondern den Bauzins der Baurechtsnehmerin.

Zur Veräußerung der Liegenschaften Stadionplatz 1 inkl. Baurecht und Zoisweg 15 darf erläutert werden, dass darauf Bedacht genommen wurde, dass sich die Objekte (Eishalle und die UPC Arena) bereits im Anlagevermögen der Stadion Graz Liebenau GmbH befinden und daher bei der Wertermittlung außer Ansatz blieben. Außerdem wurden jene Grundstücksteilflächen beim Stadion, die mit dem Businesscenter und dem Büroturm bebaut sind, von der Bewertung ausgenommen, weil hierfür bereits bisher von der Stadion Graz Liebenau GmbH der Bauzins kassiert wurde. Zweckmäßigerweise erfolgt die Anmietung dieser beiden Liegenschaften künftig direkt durch die Stadion Graz Liebenau GesmbH, wobei gleichzeitig die Bauwerke als Superädifikate vertraglich sicherzustellen sind.

Sämtliche Liegenschaften sind in der beiliegenden Liste (Anhang A) detailliert angeführt.

2. Kaufvertrag

Die wesentlichen Bedingungen des Kaufvertrages lauten analog jenen aus den Kaufverträgen der Liegenschaftspakete I – VIII wie folgt:

Vertragspartner sind die Stadt Graz als Verkäuferin und die GBG als Käuferin.

Als Kaufpreis für den Vertragsgegenstand wird von den Vertragsteilen ein Betrag von insgesamt € 17.291.290,00 vereinbart. Als Basis für die Kaufpreisbildung dienen

Gutachten von allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen. Beide Vertragsteile unterwerfen sich den auf diese Art ermittelten Werten. Hinsichtlich des Kaufgegenstandes Thalia darf bemerkt werden, dass bereits eine Variante mit der Verlängerung des Baurechtsvertrages bis 31.12.2057 beim Bodenwert berücksichtigt wurde und somit ein Kaufpreis von € 9.836.000,00 ermittelt wurde. Sollte jedoch eine Baurechtsverlängerung für die Lg. Thalia bis 31.12.2011 nicht erfolgen, verpflichtet sich die GBG als Käuferin den vom Gutachter festgelegten Verkehrswert (Baurechtslaufzeit bis zum Jahr 2047) von € 10.083.000,00 , somit einen Differenzbetrag von € 247.000,00 zu entrichten.

Die Verkäuferin wird allfälligen Pfandrechten zugrundeliegende Forderungen weiterhin zurückzahlen und die Käuferin diesbezüglich schad- und klaglos halten.

Kaufpreisfälligkeit/Kaufpreiszahlung: Der gesamte Kaufpreis somit von € 17.291.290,00 ist am 31.12.2010 zur Zahlung fällig. Verzögerungen der Kaufpreiszahlung aufgrund zwingender vergaberechtlicher Pflichten lösen die Verpflichtung zur Entrichtung von Verzugszinsen nicht aus. Auf eine Wertsicherung des Kaufpreises wird von den Vertragsteilen einvernehmlich verzichtet.

Die Verkäuferin erklärt, sämtliche den Vertragsgegenstand betreffenden Forderungen, die sich auf einen Zeitraum vor dem Verrechnungsstichtag beziehen, zu begleichen und die Käuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten sowie sämtliche den Vertragsgegenstand betreffende Einnahmen, die sich auf einen Zeitraum ab dem Verrechnungsstichtag beziehen, an die Käuferin weiter zu geben.

Die Verkäuferin erklärt, dass sie für den Vertragsgegenstand ausreichende Versicherungen abgeschlossen hat und wird die diesbezüglichen Polizen unverzüglich an die Käuferin ausfolgen.

Die Käuferin räumt der Stadt Graz hinsichtlich des Vertragsgegenstandes und hinsichtlich jeder einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Liegenschaft bzw. jedes einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Grundstücks bis 31.12.2020 das Wiederkaufsrecht im Sinne der Bestimmungen der §§ 1068 ff ABGB ein.

Weiters räumt die Käuferin der Stadt Graz hinsichtlich des Vertragsgegenstandes und hinsichtlich jeder einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Liegenschaft das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff. ABGB ein.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass bei der allfälligen Ausübung des Wiederkaufsrechtes dieses zum ursprünglichen Kaufpreis, wertgesichert nach dem VPI 2000, unter Berücksichtigung der bis zu diesem Zeitpunkt bilanziell vorgenommenen Abschreibungen zu erfolgen hat. Beide Rechte sind auf Verlangen der Stadt Graz grundbücherlich sicherzustellen.

Die Verkäuferin verpflichtet sich sowohl hinsichtlich des Vorkaufsrechtes als auch des Wiederkaufsrechtes binnen zwei Monaten ab der nachweislich schriftlichen Information über ein vorliegendes verbindliches Kaufanbot und der Vorlage dessen, eine entsprechende Äußerung nachweislich schriftlich abzugeben.

Falls die entsprechende Ausübungserklärung innerhalb der Frist der GBG nicht zugeht, ist die Stadt Graz verpflichtet, über Aufforderung der GBG die entsprechend erforderliche grundbuchsfähige Verzichts- und Löschungserklärung zu unterfertigen.

Für den Fall, dass durch ein allenfalls gestiegenes Zinsniveau keine kostendeckende Miete erzielt werden kann, räumt die Verkäuferin der Käuferin hinsichtlich einzelner Objekte, Rückverkaufsrechte im Sinne der Bestimmungen des § 1071 ABGB ein.

Die Vertragsteile halten fest, dass die GBG unter beherrschendem Einfluss der Stadt Graz steht und der gg. Vertrag im Zuge der Ausgliederung von Aufgaben der Verkäuferin an die Käuferin erfolgt. Der gg. Vertrag ist daher gemäß Artikel 34 Abs. 1 Budgetbegleitgesetz 2001 BGBl. Nr. 142/2000 i.d.g.F. von Grunderwerbsteuer, Stempel- und Rechtsgebühren sowie von den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren befreit.

3. Stimmrechtsermächtigung

Unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des § 35 Abs. 1 Zif. 7 des Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung i.d.F. BGBl. I/2001-98 ist die Zustimmung des Eigentümerversprechers für den Erwerb der Liegenschaften sowie für die damit verbundene Finanzmittelaufnahme erforderlich.

Da die Genehmigung dieses Umlaufbeschlusses bzw. die Zustimmung in einer o.a. Generalversammlung in die Kompetenz des Gemeinderates fällt, ist für den Eigentümerversprecher der Stadt Graz in der Gesellschaft eine entsprechende Stimmrechtsermächtigung für die Unterfertigung eines Umlaufbeschlusses (allenfalls für die Zustimmung in einer Generalversammlung) zu erteilen.

4. Art 34 Budgetbegleitgesetz

Art 34 Budgetbegleitgesetz 2001 sieht vor, dass die durch die Ausgliederung und Übertragung von Aufgaben der Körperschaften öffentlichen Rechts an juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts sowie an Personenvereinigungen (Personengemeinschaften), die unter beherrschendem Einfluss einer Körperschaft öffentlichen Rechts stehen, unmittelbar veranlassen (anfallenden) Schriften, Rechtsgeschäfte und Rechtsgeschäfte von der Gesellschaftsteuer, Grunderwerbsteuer und den Stempel- und Rechtsgebühren sowie den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren befreit sind. Dies führt im Ergebnis dazu, dass die geplanten Transaktionen ohne Gebührenbelastung durchgeführt werden können.

Auch unterliegen Rückanmietungen durch die Stadt Graz von der GBG nicht der Rechtsgeschäftsgebühr.

Der Art 34 Budgetbegleitgesetz 2001, bestimmt dass derartige Vorgänge nicht als steuerbare Umsätze gelten, und, sofern die juristische Person des privaten oder öffentlichen Rechts im Rahmen der Aufgabenerfüllung als Unternehmer tätig ist, für Zwecke der Umsatzsteuer die Rechtsverhältnisse für diese Tätigkeit als Unternehmer weiter gelten. Somit wird sichergestellt, dass es im Zuge einer Ausgliederung zu keiner negativen Vorsteuerkorrektur gem. § 12 Abs 10 UStG kommt. Daher ist eine Vorsteuerkorrektur nicht vorzunehmen, wenn etwa für die zu

übertragenden Immobilien in den letzten zehn Jahren Vorsteuern im Zusammenhang mit Großreparaturen sowie Sanierungen angefallen sind.

5. Garantieerklärung:

Wie im Vorjahr soll die Stadt Graz für die Finanzierung dieser Transaktion und des Geschäftsbetriebes gemäß Wirtschaftsplan 2010 eine Garantieerklärung in Höhe von € 17.291.290,00 abgeben. Die Stadt Graz erhält dafür von der GBG ein fremdübliches Garantieentgelt.

6. Mietverträge:

Die Stadt Graz, die Stadion Graz Liebenau GmbH und die Theaterholding werden die übertragenen Liegenschaften zu fremdüblichen Mieten rückerhoben. Die Höhe der Miete ist mit 5,5 % des Kaufpreises für Gebäude, mit 3,5 % für die unbebauten Liegenschaften angenommen.

Für die Liegenschaft Thalia Girardigasse 1 erfolgt die Bedeckung des jährlichen Bestandzinses im Budget 2011 der zuständigen Dienststelle A 8/5 – Liegenschaftsverwaltung (€ 381.728,00 – für den Bühnenalttrakt). Die Theaterholding mietet die Probestadien neu der Liegenschaft Thalia in der Höhe von € 82.097,00 zurück.

Für die Grundstücke der Liegenschaft Stadionplatz 1 und Zoisweg 15 erfolgt die Rückerholung in der Höhe von € 260.935,15 durch die Stadion Graz – Liebenau GmbH.

Die Rückerholung des Vermögens steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Ausgliederung bzw. der Aufgabenübertragung. Die Mietverträge unterliegen daher keiner Mietvertragsgebühr. Die Verträge werden jenen der Tranche VIII angeglichen.

7. Übertragungsvorgang

Abschließend werden überblicksmäßig die notwendigen Schritte dargestellt.

7.1. Schritte auf Ebene der Stadt Graz

- 1) Zustimmung des Gemeinderats zu dem sich in der Anlage befindlichen Liegenschafts Kaufvertragsentwurf
- 2) Stimmrechtsermächtigung für Stadtrat Univ.Do. Dr. Gerhard Rüscher, als Eigentümervertreter der Stadt Graz, betreffend die Genehmigung des Liegenschafts Kaufes sowie die Genehmigung zur Finanzmittelaufnahme/Anleihenbegebung im Wege eines Umlaufbeschlusses oder einer ao Generalversammlung
- 3) Mitteilung an den Vorkaufsberechtigten hinsichtlich EZ 578, KG Innere Stadt
- 4) Aufgabenübertragung (Artikel 34 Budgetbegleitgesetz)
- 5) Abgabe einer Garantieerklärung der Stadt Graz für die GBG für die Ausgabe einer Anleihe in Höhe von € 17.291.290,00

6) Zustimmung des Gemeinderates zum Abschluss von Mietverträgen

7.2. Maßnahmen auf Ebene der GBG

- Beschluss des Aufsichtsrats gemäß Gesellschaftsvertrag (§ 10 lit. f und g) zum Ankauf der gg. Liegenschaften und Aufnahme der Fremdmittel und Übernahme der Baurechte sowie Zustimmung zum Abschluss von Mietverträgen.
- Genehmigung in Form eines Umlaufbeschlusses oder ao. Generalversammlung betreffend selbiger Punkte.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

A n t r a g

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Gemäß § 45 Abs. 3 lit. a und c des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. 130/1967, i.d.F. LGBl. Nr. 41/2008 wird mit der erforderlichen erhöhten Mehrheit der Verkauf der in der Anlage A angeführten Liegenschaften, gemäß den in der Anlage B angeführten wesentlichen Bedingungen zum Kaufvertrag, von der Stadt Graz an die GBG, genehmigt. Sollte jedoch eine Baurechtsverlängerung für die Lg. Thalia bis 31.12.2011 nicht erfolgen, verpflichtet sich die GBG als Käuferin den vom Gutachter festgelegten Verkehrswert (Baurechtslaufzeit bis zum Jahr 2047) von € 10.083.000,00 , somit einen Differenzbetrag von € 247.000,00 zu entrichten.
2. Gemäß § 87 Abs. 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. 130/1967, i.d.F. LGBl. Nr. 41/2008 wird dem Eigentümerversorger der Stadt Graz in der Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH., StR Univ.DoZ. DI Dr. Gerhard Rüschi, die Zustimmung für folgenden Umlaufbeschluss (bzw. zur Zustimmung in einer ao. Generalversammlung) erteilt:
 - Zustimmung zum gegenständlichen Immobilienkauf zum Kaufpreis in Höhe von € 17.291.290,00
 - Zustimmung zur Fremdmittelaufnahme von € 17.291.290,00 zur Refinanzierung dieses Immobilienkaufes.
 - Zustimmung zur Übernahme der Baurechte von der Stadt Graz durch die GBG.
 - Zustimmung zum Abschluss von Mietverträgen.
3. Die Stadt Graz wird für die durch die Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH. aufzunehmende Finanzierung von € 17.291.290,00 die Garantie gegenüber den finanzierenden Geldinstituten oder sonstigen Investoren übernehmen.

4. Gemäß § 45 Abs. 2 Ziff. 9 mietet die Stadt Graz von der GBG jene Liegenschaft die in der Anlage A (€ 381.728 für den Bühnentrakt alt) angeführt ist ab 01.01.2011 auf unbestimmte Zeit zu den im Anhang C angeführten wesentlichen Bedingungen an. Die Bedeckung des Bestandzinses erfolgt im Budget 2011 der zuständigen Dienststelle A 8/5 – Liegenschaftsverwaltung (€ 381.728,00 – für den Bühnen Altrakt - Thalia).

Außerdem wird die anteilige Miete von der Stadion Graz – Liebenau GmbH (€ 260.935,15 – für Stadionplatz und Zoisweg) und der Theaterholding (€ 82.097,00 – für die Probebühne neu - Thalia) getragen.

5. Die Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Beschlussfassung.

Anhang:

Liegenschaftsliste Anlage A

wesentliche Bedingungen zum Kaufvertrag B

wesentliche Bedingungen zum Mietvertrag C

Der Bearbeiter:

Mag. Martin Glauninger eh

Die Abteilungsvorständin:

Katharina Peer

(elektronisch gefertigt)

Der Finanzdirektor:

Mag. Dr. Karl Kamper

(elektronisch gefertigt)

Der Stadtsenatsreferent:

StR. Univ.DoZ. DI Dr. Gerhard Rüschi

(elektronisch gefertigt)

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- 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
siehe Beiblatt

Graz, am Der/Die SchriftführerIn:

Immobilienpaket IX

A 8/4 - Liegenschaftsverkehr

Anhang A

Nr.	KG	EZ	BEZ	Gst. Nr.	Fläche	Flächen- summe/ Liegenschaft	Anschrift	Nutzung	Kaufpreis, €	%-Sätze f.d. jährl. Miete	jährl. Miete €	Amt bzw. Verwaltung	Baurechts- Bestandnehmer	Rechte und Lasten	Baurechts- Bestanddauer	Bau-, Bestand- zins/Jahr in €	Notizen
1	63101	578	596	804/1	6.057	6.057	Opemng Sa, Grandgasse 1	Thalia u. Theaterholding	9.836.000,00	-	381.728,00	A 8/5	Thalia Errichtung u Vermietungs GmbH.	Vorkaufrecht, Baurecht, Baurechtswohnun- gseigentum	01.03.01-31.12.47	43.030,12	Miete v.d. GBG an die Stadt (Bühnenrakt alt) Miete v.d GBG an die Theaterholding (Probubühnen neu)
										-	82.097,00	Theaterholding					
2	63113	142		231/1	1.659					3,5	260.935,15	Stadion Graz - Liebenau GmbH		-			Miete für die Grundstücke von der GBG an die Stadion Graz - Liebenau GmbH
	63113	142		248/1	9.712		Zoisweg 15	Eishalle									
	63113	1273	1275	248/3	39.642	51.013	Stadionplatz 1	UPC Arena	7.455.290,00				Immorent, Granit	Baurecht, Baurechts- wohnungs- eigentum, Bestandrecht	bis 31.12.2064		
17.291.290,00																	

Anhang B
wesentliche Bedingungen
zum Kaufvertrag

Gebührenfrei gem. Art. 34 § 1
Budgetbegleitgesetz 2001
BGBl Nr. 142/2000 idgF

abgeschlossen zwischen

Stadt Graz, Rathaus, 8010 Graz, in der Folge auch „Verkäuferin“ genannt, einerseits
und

Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH., Brückenkopfgasse 1, 8020 Graz
(FN 165279 h), in der Folge auch „Käuferin“ genannt, andererseits,

wie folgt:

PRÄAMBEL

Festgehalten wird, dass die Stadt Graz über einen Zeitraum von mehreren Jahren eine Übertragung von Liegenschaftsvermögen an die Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH. vornimmt. Die Gesamtübertragung erfolgt in einzelnen Tranchen, wobei 8 Tranchen bereits übertragen wurden. Die Gesamtübertragung sowie einzelne Übertragungen im Zusammenhang mit dieser sind gemäß Artikel 34 § 1 Budgetbegleitgesetz 2001 in der derzeit geltenden Fassung von Grunderwerbsteuer, Stempel- und Rechtsgebühren sowie von Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren befreit. Der gegenständliche Kaufvertrag betrifft die neunte Tranche der Gesamtübertragung.

I.
**Vertragsgegenstand/
Eigentumsverhältnisse / Grundbuchsstand**

Vertragsgegenstand sind die im folgenden angeführten Liegenschaften:

Die Verkäuferin ist auf Grund der nachfolgend angeführten Urkunden grundbücherliche Alleineigentümerin der ebenfalls nachfolgend angeführten Liegenschaften, bestehend aus den nachfolgend angeführten Grundstücken mit den angeführten Grundstücksadressen, Gebäuden und Flächenausmaßen.

Die Eintragungen in den Gutsbestandsblättern, Eigentumsblättern und Lastenblättern dieser Liegenschaften sind aus den nachfolgenden Grundbuchsauszügen ersichtlich:

Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass für Liegenschaften Baurechte gewährt wurden und übernimmt die diesbezüglichen Rechte und Pflichten der Verkäuferin als bisherige Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin.

Es wird vereinbart, dass sämtliche Rechte der Verkäuferin aus den Baurechtsverträgen bei Beendigung dieser Verträge auf die Käuferin übergehen.

II. Willenseinigung

Die Verkäuferin verkauft und übergibt in das Eigentum der Käuferin und diese kauft und übernimmt in ihr Alleineigentum von Ersterer den im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Vertragsgegenstand, so, wie dieser heute liegt und steht und den Vertragsteilen aus eigener Wahrnehmung bekannt ist, mit allen Grenzen und Rechten, mit denen die Verkäuferin den Vertragsgegenstand bisher besessen und benützt hat oder doch hierzu berechtigt gewesen wäre, ferner mit dem gesamten rechtlichen und natürlichen Zubehör, soweit dieses mit dem Grund und Boden fest verbunden ist, um den im Punkt III. dieses Vertrages beiderseits vereinbarten Kaufpreis.

III. Kaufpreis

- 1.) Als Kaufpreis für den Vertragsgegenstand wird von den Vertragsteilen einvernehmlich ein Betrag von vereinbart.

Dieser einvernehmlich vereinbarte Kaufpreis entspricht dem Verkehrswert des Vertragsgegenstandes.

- 2.) Festgehalten wird, dass die Veräußerung des Vertragsgegenstandes gemäß Artikel 34 §1 Budgetbegleitgesetz 2001 in der derzeit geltenden Fassung hinsichtlich der Umsätze nicht steuerbar ist.

IV. Kaufpreisfälligkeit/Kaufpreiszahlung

- 1.) Der beiderseits vereinbarte Kaufpreis von EUR ist am 31.12.2010 zur Zahlung fällig. Der beiderseits vereinbarte Kaufpreis ist bei Fälligkeit von der Käuferin abzugs-, spesen- und zinsenfrem auf ein von der Verkäuferin schriftlich bekannt zu gebendes Bankkonto zu überweisen.
- 2.) Verzögerungen der Kaufpreiszahlung auf Grund zwingender vergaberechtlicher Fristen – einschließlich von Verzögerungen auf Grund allfälliger Rechtsmittel, die von Mitbewerbern eingebracht werden sollten – lösen die Verpflichtung zur Entrichtung von Verzugszinsen nicht aus. Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- 3.) Auf eine Wertsicherung des Kaufpreises wird von den Vertragsteilen einvernehmlich verzichtet.

V. Besitzübergabe und Verrechnungsstichtag

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes mit Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall in den tatsächlichen Besitz der Käuferin gilt mit 01.01.2011 als vollzogen. Dieser Tag wird gleichzeitig als Verrechnungsstichtag für sämtliche den Vertragsgegenstand betreffenden Einnahmen und Ausgaben vereinbart.

VI. Gewährleistung

- 1.) Der Käuferin sind Lage, Ausmaß und Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes bekannt. Die Verkäuferin übernimmt der Käuferin gegenüber keinerlei Sach- und Rechtsgewährleistung für den Vertragsgegenstand, insbesondere nicht für dessen Ausmaß, Nettonutzfläche, Zustand etc., garantiert jedoch, dass die Liegenschaft mit den vereinbarten Lasten in das Eigentum der Käuferin übergeben wird.
- 3.) Die Vertragsteile sind in Kenntnis der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DMSG), BGBl 533/1923 in der derzeit geltenden Fassung, wonach bei Denkmalen gemäß § 1 Abs 1 und 3 DMSG, die sich im alleinigen oder überwiegenden Eigentum des Bundes, eines Landes oder von anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften etc. befinden, das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung so lange als gegeben gilt (stehen so lange unter Denkmalschutz), als das Bundesdenkmalamt nicht auf Antrag einer Partei auf Feststellung, ob die Erhaltung tatsächlich im öffentlichen Interesse gelegen ist oder nicht, bzw. von Amtswegen eine bescheidmäßige Entscheidung über das tatsächliche Vorliegen des öffentlichen Interesses getroffen hat. (§ 2 DMSG). Gemäß § 6 DMSG bedarf die freiwillige Veräußerung von Denkmalen, die lediglich kraft gesetzlicher Vermutung unter Denkmalschutz stehen (§ 2 Abs 1 DMSG) der Bewilligung des Bundesdenkmalamtes. Werden derartige Denkmale ohne Bewilligung des Bundesdenkmalamtes veräußert, sodass daran zumindest zur Hälfte Eigentum von nicht in § 2 Abs 1 erster Satz DMSG genannten Personen entsteht, so unterliegen sie dennoch nach wie vor den Bestimmungen des § 2 Abs 1 DMSG samt den sich daraus ergebenden Rechtsfolgen.
- 4.) Nach dem tatsächlichen Wissen der Verkäuferin ist der Grund und Boden des Vertragsgegenstandes frei von gefährlichen Abfällen und Problemstoffen im Sinn der Verordnung des Bundesministers für Umwelt, Jugend und Familie über die Festsetzung von gefährlichen Abfällen und Problemstoffen (BGBl. II, 1997/227). Es wird jedoch vereinbart, dass dieses Baugrundrisiko jedenfalls von der Verkäuferin getragen wird und ist die Käuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.
- 4.) Die Verkäuferin erklärt, sämtliche den Vertragsgegenstand betreffenden Forderungen, die sich auf einen Zeitraum vor dem Verrechnungsstichtag beziehen, zu begleichen und die Käuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten sowie sämtliche den Vertragsgegenstand betreffenden Einnahmen, die sich auf einen Zeitraum ab dem Verrechnungsstichtag beziehen, an die Käuferin weiterzugeben.

- 5.) Eine Anlage die eine Auflistung der einzelnen Verkaufsgegenstände beinhaltet inkl. der zu Grunde liegenden Urkunden liegt bei.

VII. Versicherungen

- 1.) Die Verkäuferin erklärt, dass sie für den Vertragsgegenstand ausreichende Versicherungen abgeschlossen hat und wird die diesbezüglichen Polizen unverzüglich an die Käuferin ausfolgen.
- 2.) Die Käuferin nimmt mit Unterfertigung dieses Vertrages zur Kenntnis, dass
- sie mit dem Erwerb des Vertragsgegenstandes (Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch) anstelle der Verkäuferin in deren Rechte und Pflichten aus den Versicherungsverträgen eintritt,
 - ihr jedoch das Recht zusteht, die Versicherungsverträge innerhalb eines Monats ab Eintragung des Eigentumsrechtes im Grundbuch bzw. ab Zustellung des diesbezüglichen Beschlusses des Grundbuchsgerichtes mit sofortiger Wirkung oder auf den Schluss der laufenden Versicherungsperiode zu kündigen.
- 3.) Die Vertragsteile erklären, in Kenntnis zu sein, dass
- die Veräußerung dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen ist und diese Obliegenheit sowohl die Verkäuferin als auch die Käuferin trifft, sowie
 - der Versicherer im Fall einer Verletzung dieser Obliegenheit nach den Bestimmungen des Versicherungsvertragsgesetzes leistungsfrei werden könnte.
- 4.) Sollte zwischen dem in diesem Vertrag vereinbarten Verrechnungsstichtag und dem Eintritt der Käuferin in die Versicherungsverträge ein Versicherungsfall eintreten, so tritt die Verkäuferin bereits heute ihre diesbezüglichen Ansprüche gegen den Versicherer an die Käuferin ab.
- 5.) Sofern allfällige für den Vertragsgegenstand bestehende Versicherungsverträge von der Käuferin gekündigt werden und dies zu einer Rückbelastung gewährter Dauerrabatte führt, so sind diese Rückbelastungen von der Käuferin zu tragen.

VIII. Wiederkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Rückverkaufsrecht

- 1.) Die Käuferin räumt der Stadt Graz hinsichtlich des Vertragsgegenstandes und hinsichtlich jeder einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Liegenschaft bzw. jedes einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Grundstücks bis 31.12.2020 das Wiederkaufsrecht im Sinn der Bestimmungen der §§ 1068 ff ABGB ein.

Im Fall der beabsichtigten Veräußerung des Vertragsgegenstandes und jeder einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Liegenschaft bzw. jedes einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Grundstücks ist die Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH. verpflichtet, die Stadt Graz – per Adresse Magistratsabteilung für Liegenschaftsverkehr, Tummelplatz 9, 8010 Graz - hiervon nachweislich schriftlich zu verständigen. Die Stadt Graz hat in diesem Fall binnen einer Frist von zwei Monaten ab nachweislichem Zugang dieser Verständigung über die beabsichtigte Veräußerung, die Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH. ihrerseits nachweislich schriftlich in Kenntnis zu setzen, ob sie das ihr eingeräumte Wiederkaufsrecht ausüben wird. Sofern der Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH. innerhalb der vereinbarten Frist keine entsprechende Ausübungserklärung zugeht, gilt dies als Verzicht auf das Wiederkaufsrecht und ist die Stadt Graz verpflichtet, über Aufforderung der Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH. dieser unverzüglich eine entsprechende Verzichts- und Löschungserklärung grundbuchsfähig zu unterfertigen.

Im Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes durch die Stadt Graz hat diese der Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH. innerhalb einer Frist von insgesamt vier Monaten ab nachweislichem Zugang der Verständigung über die beabsichtigte Veräußerung die entsprechenden Urkunden über den abzuschließenden Kaufvertrag bzw. den von ihr bereits grundbuchsfähig gefertigten Kaufvertrag zur Gegenzeichnung vorzulegen.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass bei der allfälligen Ausübung des Wiederkaufsrechtes dieses zum ursprünglichen Kaufpreis, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2000, unter Berücksichtigung der bis zu diesem Zeitpunkt vorgenommenen bilanziell vorgenommenen Abschreibungen zu erfolgen hat.

- 2.) Weiters räumt die Käuferin der Stadt Graz hinsichtlich des Vertragsgegenstandes und hinsichtlich jeder einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Liegenschaft bzw. jedes einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Grundstücks das Vorkaufsrecht im Sinn der Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB ein. Gemäß § 1078 ABGB kann das Vorkaufsrecht auch im Fall aller anderen Veräußerungsarten durch Rechtsgeschäft unter Lebenden von der Stadt Graz ausgeübt werden. Bei unentgeltlichen Veräußerungen wird der Vorkaufspreis mit dem Wiederkaufspreis gemäß Absatz 1. bestimmt.

Im Fall der beabsichtigten Veräußerung des Vertragsgegenstandes und jeder einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Liegenschaft bzw. jedes einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Grundstücks ist die Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH. verpflichtet, die Stadt Graz – per Adresse Magistratsabteilung für Liegenschaftsverkehr, Tummelplatz 9, 8010 Graz - hiervon nachweislich schriftlich zu verständigen. Die Stadt Graz hat in diesem Fall binnen einer Frist von zwei Monaten ab nachweislichem Zugang dieser Verständigung über die beabsichtigte Veräußerung, die Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH. ihrerseits nachweislich schriftlich in Kenntnis zu setzen, ob sie das ihr eingeräumte Vorkaufsrecht ausüben wird. Sofern der Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH. innerhalb der vereinbarten Frist

keine entsprechende Ausübungserklärung zugeht, gilt dies als Verzicht auf das Vorkaufsrecht und ist die Stadt Graz verpflichtet, über Aufforderung der Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH. dieser unverzüglich eine entsprechende, grundbuchsfähige Verzichts- und Löschungserklärung vorzulegen.

Im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Stadt Graz hat diese der Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH. innerhalb einer Frist von insgesamt vier Monaten ab nachweislichem Zugang der Verständigung über die beabsichtigte Veräußerung die entsprechenden Urkunden über den abzuschließenden Kaufvertrag bzw. den von ihr bereits grundbuchsfähig gefertigten Kaufvertrag zur Gegenzeichnung vorzulegen.

- 3.) Allfällige Kosten, Steuern und Gebühren, welche im Zusammenhang mit der Ausübung eines dieser Rechte entstehen, hat die Berechtigte zu tragen.
- 4.) Der GBG steht nach 10 Jahren ein Andienungsrecht zu, wonach die Stadt Graz zum Rückerwerb der Liegenschaften zum ursprünglichen Verkaufspreis verpflichtet ist, sofern keine kostendeckende Miete erzielt werden kann.

Sämtliche Kosten und Gebühren die durch den Rückerwerb entstehen, sind von der Verkäuferin also Stadt Graz zu tragen.

IX. Rechtswirksamkeit

Der gegenständliche Vertrag ist aufschiebend bedingt durch die Genehmigung des Aufsichtsrates seitens der Käuferin.

X. Aufsandung

- 1.) Die Stadt Graz erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages auch über einseitiges Einschreiten eines Vertragsteiles hinsichtlich des Vertragsgegenstandes das Eigentumsrecht für

Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH. (FN 165279 h)

ADR: Brückenkopfgasse 1, 8020 Graz

grundbücherlich einverleibt wird.

- 2.) Die Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH. erteilt ihr ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages auch über einseitiges Einschreiten eines Vertragsteiles hinsichtlich des Vertragsgegenstandes
 - das Wiederkaufsrecht nach Inhalt und Maßgabe der Bestimmungen des Punktes VIII. Abs. 1. dieses Vertrages und
 - das Vorkaufsrecht nach Inhalt und Maßgabe der Bestimmungen des Punktes VIII. Abs. 2. dieses Vertrages

je für die Stadt Graz grundbücherlich einverleibt wird.

XI. Kosten, Steuern und Gebühren

- 1.) Die Vertragsteile halten fest, dass die Grazer Bau- und GrünlandsicherungsGmbH. unter beherrschendem Einfluss der Stadt Graz steht und der gegenständliche Vertrag im Zug der Ausgliederung und Übertragung von Aufgaben der Verkäuferin an die Käuferin erfolgt.

Der gegenständliche Vertrag ist daher gemäß Artikel 34 § 1 Budgetbegleitgesetz 2001 in der derzeit geltenden Fassung von Grunderwerbsteuer, Stempel- und Rechtsgebühren sowie von den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren befreit.

- 2.) Sämtliche mit der Errichtung, Genehmigung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages anfallenden Kosten und allenfalls dennoch anfallenden Gebühren gehen, unbeschadet der hierfür auch die Verkäuferin nach außen gesetzlich treffenden Solidarhaftung, im Innenverhältnis der Vertragsteile zu Lasten der Käuferin. Eine Besicherung dieser die Käuferin treffenden Zahlungsverpflichtung wird von der Verkäuferin nicht begehrt.
- 3.) Die Kosten für eine allfällige rechtsfreundliche Vertretung und/oder steuerliche Beratung trägt jener Vertragsteil, der diese Beratung in Anspruch genommen hat.

XII. Allgemeines

- 1.) Die Vertragsteile geben an, dass sie keine mündlichen Nebenabreden getroffen haben.
- 2.) Die Verkäuferin ist eine inländische Gebietskörperschaft. Die Käuferin ist eine Kapitalgesellschaft mit dem Sitz im Inland, an der keine Ausländer beteiligt sind. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, ebenso das Abgehen von diesem Formerfordernis.
- 3.) Sämtliche Rechte und Verpflichtung aus diesem Vertrag gehen auf die Rechtsnachfolger der Vertragsteile über und sind vollständig auf diese allfälligen Rechtsnachfolger der Vertragsteile zu überbinden.
- 4.) Dieser Vertrag wird in zwei Originalen errichtet, die gemeinsames Eigentum beider Vertragsteile sind. Nach grundbücherlicher Durchführung erhält jeder Vertragsteil ein Original.

Anhang C

Anmietung von der GBG - wesentliche Bedingungen

Mietbeginn - Dauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2011 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.). Im Falle der Verwertung der Liegenschaft ist die Vermieterin verpflichtet, das Kaufpreisdarlehen zu tilgen. Die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses ist jederzeit möglich.

Im Falle einer Teilverwertung des Mietgegenstandes (z.B. Verkauf einzelner Teile der Liegenschaft) durch die Vermieterin in Absprache mit der Mieterin, reduziert sich der Mietzins aliquot, die Reduktion wird auf Basis des Bewertungsgutachtens, das dem Ankauf durch den Vermieter zugrunde lag ermittelt.

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.

Mietzins

Das vereinbarte monatliche Entgelt besteht aus

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

Als Mietzins wird ein Betrag von netto..... pro Monat, somit per anno von netto..... (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.

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

Instandhaltung

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, also auch den Garten samt Einfriedung sowie sämtliche Installationen und die Außenhaut des Gebäudes. Erforderlichenfalls hat die Mieterin im Zuge ihrer Erhaltungspflicht auch Neuanschaffungen vorzunehmen. Festgehalten wird, dass diese Regelung bei der Bemessung des Mietzinses berücksichtigt wurde; sie entspricht daher jedenfalls der Billigkeit. Die vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- und/oder Erneuerungspflichten der Mieterin bestehen unabhängig von allfälligen Ansprüchen des tatsächlichen Nutzers des Bestandsobjektes; diesbezüglich hat die Mieterin die Vermieterin schad- und klaglos zu halten.

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.

Die Versicherungen sind zugunsten der Vermieterin zu vinkulieren. Die Mieterin hat der Vermieterin Kopien dieser Verträge zu übermitteln.

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, ausgenommen bei Naturkatastrophen, Krieg u.dgl. Die Verpflichtung, das vereinbarte monatliche Entgelt 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 Bestandsgegenstandes zu unterstützen und ihr nach vorheriger Terminvereinbarung, bzw. bei Gefahr im Verzug jederzeit Zutritt zum Mietgegenstand zu gewähren.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe des Mietgegenstandes muss dieser frei von Fahrnissen sein.

Sollten während des Mietverhältnisses bauliche Tätigkeiten, Umbauten bzw. Sanierungen vorgenommen werden, so dürfen diese von der Mieterin auf eigene Kosten ohne Zustimmung durch die Vermieterin vorgenommen werden, sofern keine behördlichen Bewilligungen erforderlich sind. Die Mieterin verpflichtet sich jedoch, die Vermieterin über alle baulichen Maßnahmen zu informieren. Wenn behördliche Bewilligungen notwendig sind, ist die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Diese verpflichtet sich bereits jetzt, Ihre Zustimmung zu geben und die behördlichen Ansuchen als Grundeigentümer mit zu unterfertigen, wenn durch die geplanten Baumaßnahmen keine Verringerung des Verkehrswertes der Liegenschaft eintritt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gebührt der Mieterin für derartige Investitionen eine Ablöse des Zeitwertes der getätigten Um-, Ein- und Zubauten.

Wertsicherung

Es wird Wertbeständigkeit des vereinbarten Mietzinses vereinbart. Der Mietzins ist nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2000 oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat Jänner 2011 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.


Vertragspunkt bei bereits vermieteten oder teilweise vermieteten Mietgegenständen


Festgehalten wird, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Mietgegenstand bereits an Hr./Fr. Fa. vermietet ist


Die Mieterin verzichtet für die Dauer des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits bestehenden Mietverhältnisses auf die körperliche Übergabe des Objektes im Ausmaß des bestehenden Bestandverhältnisses, sofern der Mieter Hr./Fr. Fa. nicht einem Eintritt der Mieterin als Hauptmieterin zustimmt. Die Mietzinse aus diesem bereits bestehenden Mietverhältnis stehen in jedem Fall der Mieterin des gegenständlichen Vertrages zu.

Die Mieterin 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 vereinbarte monatliche Entgelt in voller Höhe zu leisten ist, ebenso die auf Kosten der Mieterin vereinbarte Instandhaltungs- u. Instandsetzungspflicht für die gesamte Liegenschaft.

Signaturwert	jgFVM/ZQ5kPs4Wa3rQqaFHIC+wgoevc2Zdc8dnVI/ySLZSk2cPF3DOOYxZeo/Vnk/zlgnOQThIL4jlt4WNHc/3IrRZOagx0XCW7SHpX9S1oMlzh3ilYfkoV9ePbYeSdulRINK6PmdJqnQqlHXYkC9pPbK5x9x/geJ9827ND8sF8=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Katharina Peer,OU=Liegenschaftsverkehr,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Katharina Peer
	Datum/Zeit-UTC	2010-10-12T09:57:17+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	278020618969075136082326
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	

Signaturwert	ba/dboPfiR1VVcHXJc9Febg9BC9/pPSQ2nkqt2UuYfiq+wz7NkuimEvYBKUIPoTBrLUoYajXT85RAHTPHYNa mMH7jJ7ONqJC4ojXitVaMLM7Sn4glPafNQkFMbqDElTNlQ1t9drPlWC5x+vH9sErto7S8P267Pd5gLG9JPGz qUU=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Karl Kamper,OU=Finanzdirektion,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Karl Kamper
	Datum/Zeit-UTC	2010-10-13T08:23:06+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	279676725408248274891671
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	

Signaturwert	CdSafMIItHNI8LS7p6CNrSeGOfP499ENI7SY+B6Fu4+BTUxjIo4AqJ/mGnPMYYQbQAA0C203yvFfNYxf1PrD Cjri7ugcgo8Qsi6oCUFmi9uz4+I9LwZpBbIBwVscLlWdYxk+Y5yPHP9/KgwfmYfDr+18sBQKsaJa/TQRqTQ5 Bf0=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Gerhard Rüsche,OU=Stadtrat,O=Stadt Graz
	Signiert von	Gerhard Rüsche
	Datum/Zeit-UTC	2010-10-15T15:55:17+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	277004841643270928871749
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	