

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8/4 – 12448/2008

Städtische Liegenschaft
Entenplatz 1a, 1b, 3a, 4
Gdst.Nr. 23/2, EZ 22, KG Gries
im Ausmaß von 2.322 m²
Realteilung

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss:

BerichterstellerIn:

Graz, 12.05.2011

Die Stadt Graz hat mit Kaufvertrag vom 13.08. und 15.09.1998 von der Stadt Wien die Liegenschaft Entenplatz, EZ 22, KG Gries, im Ausmaß von 2.322 m² zum Zwecke der Verlegung des Stadtarchivs erworben.

Der Gemeinderat hat weiters in seiner Sitzung am 01.10.1998 unter anderem beschlossen, die Investitionen für den Umbau des Stadtarchivs mittels Leasing (Baurechtseinräumung) abzuwickeln. Der Baurechts- und Leasingvertrag wurde mit der Epsilon GmbH abgeschlossen. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Graz mit Kaufvertrag vom 11.06.1999 der Immorent 60/100 Miteigentumsanteile an der EZ 22, KG Gries, verkauft. Auf diesen Grundflächen -welche nicht für das Stadtarchiv benötigt wurden- hat die Immorent ein Büro- und Geschäftsgebäude errichtet. Nunmehr beabsichtigt die Immorent an diesem Objekt Wohnungseigentum zu begründen. Hiefür erscheint es zweckmäßig 2 getrennte Grundbuchkörper zu schaffen, sodass jeder Eigentümer vollständige Dispositions- und Belastungsfreiheit erhält bzw. bestehende grundbücherliche Lasten auf der jeweils zugeordneten Fläche verbleiben.

Es ist daher vorgesehen, nach Verhandlungen mit der Immorent vorbehaltlich eines Organbeschlusses auf der Basis der Miteigentumsanteile eine Realteilung durchzuführen. Das Stadtvermessungsamt hat einen Teilungsplan errichtet und das Gdst.Nr. 23/2 geteilt, in dieses mit einer Restfläche von 929 m² (entspricht 40/100 Miteigentumsanteilen der Stadt Graz) und in ein Gdst.Nr. 23/5 (neu) im Ausmaß von 1.393 m² (entspricht 60/100 Miteigentumsanteilen der Immorent). Vom Notariat Dr. Dr. Bittner wurde aufgrund des Teilungsplanes ein entsprechender Realteilungsvertragsentwurf bzw. ein Baurechtsvertragsnachtrag inkl. der erforderlichen Servitutseinräumungen errichtet. Die Verträge wurden von der Immorent beauftragt. Die Kosten des Teilungsplanes trägt die Stadt und wird für diese Transaktion Grunderwerbsteuerbefreiung beantragt.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 5 und 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 42/2010, beschließen:

- 1.) Die Stadt Graz stimmt der Realteilung der EZ 22, KG Gries, im Sinne des beiliegenden Lageplanes vom 22.09.2010 und des Realteilungsvertrages bzw. des Nachtrages zum Baurechtsvertrag zu.
- 2.) Die Kosten der Vermessung der Realteilungsflächen in der KG Gries trägt die Stadt Graz. Die Nebengebühren werden von den Eigentümern im Sinne der bestehenden Anteile aufgeteilt.

Beilagen:

2 Verträge

1 Plan

Der Bearbeiter:

Mag. Glauninger e.h.

Die Abteilungsvorständin:

Katharina Peer

(elektronisch gefertigt)

Der Finanzdirektor:

Mag. Dr. Karl Kamper

(elektronisch gefertigt)

Der Stadtsenatsreferent:

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 Graz, am Der/Die SchriftführerIn:
siehe Beiblatt



Unser Zeichen: **V10481**
SB: bit/ KRI

REALTEILUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. der **Stadt Graz**, 8010 Graz, Rathaus, einerseits, und
2. der **Immorent - Immobilienleasing Gesellschaft m.b.H.**, FN 97363g HG Wien, 1060 Wien, Windmühlgasse 22-24, andererseits,

wie folgt:

Erstens

Ob der Liegenschaft **EZ 22 Grundbuch 63105 Gries (BG Graz-West)** besteht nachstehender Grundbuchsstand:

GRUNDBUCH 63105 Gries	EINLAGEZAHL	22
BEZIRKSGERICHT Graz-West		
Zu Gst 34/2; mit Mauer gegen Gst 35		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
23/2	GST-Fläche	2322
	Baufl. (Gebäude)	959
	Baufl. (befestigt)	9
	Baufl. (begrünt)	131
	Sonstige	1223
		Entenplatz 1a
		Entenplatz 1b
		Entenplatz 3
		Entenplatz 3a
		Schiffgasse 4


```

***** A2 *****
5 a gelöscht
***** B *****
2 ANTEIL: 40/100
  Stadt Graz
  ADR: Magistrat Graz-Rechtsamt, Tummelplatz 9, Graz 8010
  a 10159/2001 Kaufvertrag 1998-09-15 Eigentumsrecht
3 ANTEIL: 60/100
  Immorent Immobilienleasing Gesellschaft m.b.H.
  ADR: Windmühlgasse 22-24, Wien 1060
  a 10159/2001 Kaufvertrag 1998-09-15, Kaufvertrag 1999-06-11
  Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 2199/1829
  REALLAST der Verbindlichkeiten gem Par 3 Kaufvertrag
  1829-05-04 für Liegenschaft Nr 2 Brückenkopfgasse Gbf 23
  dieses Hauptbuches
  (Urk Buch 55, Seite 224)
  b 1925/1956 EZ 2323 weiter herrschend
2 a 18509/2002
  DIENSTBARKEIT Duldung:
  Errichtung, Führung und Betrieb einer elektrischen
  Umspannstation auf Gst 23/2 gemäß Pkt 2. 3.
  Dienstbarkeitsvertrag 2002-07-18 für
  GRAZER STADTWERKE AKTIENGESELLSCHAFT
3 gelöscht
***** HINWEIS *****
  Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

```

Dem gegenständlichen Realteilungsvertrag wird die Vermessungsurkunde der Stadtvermessung der Stadt Graz, GZ: 002454/2010, vom 22.09.2010 zugrundegelegt.

Aufgrund dieser Vermessungsurkunde wird das im Gutsbestand der **EZ 22 GB 63105 Gries** vorgetragene **Grundstück Nr. 23/2** geteilt in dieses mit der **Restfläche von 929 m²** und das **neue Grundstück Nr. 23/5** im **Ausmaß von 1.393 m²**.

Zweitens

Die Vertragsteile vereinbaren nunmehr die Realteilung des der Liegenschaft EZ 22 Grundbuch 63105 Gries vorgetragenen Grundstückes Nr. 23/2, sodaß die Stadt Graz das Restgrundstück Nr. 23/2 in ihr Alleineigentum übernimmt, während die Immorent - Immobilienleasing Gesellschaft m.b.H. das neue Grundstück Nr. 23/5 in ihr Alleineigentum übernimmt.

In den wechselseitigen Besitz und Genuß der Teilgrundstücke treten die Vertragsteile wechselseitig mit dem auf die Rechtswirksamkeit des Vertrages folgenden Monatsersten, vertreten von diesem Tag an Gefahr und Zufall und leisten von diesem Tag an die hievon zu entrichteten Steuern und Abgaben.

Drittens

Die Vertragsteile haften wechselseitig weder für eine bestimmte Eigenschaft oder Beschaffenheit der Vertragsliegenschaft, wohl aber für deren Lastenfreiheit - mit Ausnahme der einverleibten Dienstbarkeiten.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, daß insbesondere die Dienstbarkeit CI.Nr 1 zunächst auf alle Teilgrundstücke mitzuübertragen ist und eine Einschränkung der Dienstbarkeit auf die tatsächlich betroffene Fläche voraussichtlich nur auf Grund eines Rechtsstreites mit dem Berechtigten erzielbar ist.

Aufgrund der Realteilung vereinbaren die Vertragsteile im Sinne des § 480 2. Halbsatz ABGB unter Verweis auf den beigefügten Teilungsplan der Stadtvermessung der Stadt Graz GZ: A 10/6 – A10/6-002454/2010 nachstehende Grunddienstbarkeiten:

Die Immorent – Immobilienleasing Gesellschaft m.b.H. räumt hiemit für sich, ihre Erben, Rechts- und Besitznachfolger im Eigentum am Grundstück Nr. 23/5 Grundbuch 63105 Gries, für welches aufgrund des gegenständlichen Realteilungsvertrages eine neue Einlage eröffnet wird der Stadt Graz für diese, ihre Rechts- und Besitznachfolger an der EZ 22 Grundbuch 63105 Gries mit dem Restgrundstück Nr. 23/2 auf immerwährende Zeiten und völlig unentgeltlich die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf der grün markierten Teilfläche des Grundstückes Nr. 23/5 und die Dienstbarkeit des Fensterrechtes gemäß § 488 ABGB an der Westseite des auf Grundstück Nr. 23/2 errichteten Gebäudes wie im Lageplan ersichtlich ein. Die Stadt Graz erklärt die Vertragsannahme und bestellen die Parteien die vereinbarten Rechte zur Grunddienstbarkeit.

Viertens

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung sowie allfällige Steuern und Gebühren, die auf Grund dieses Vertrages entstehen, bestreiten die Vertragsteile gemäß den von ihnen übernommenen Miteigentumsanteilen.

Für den gegenständlichen Realteilungsvertrag wird die Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 3 Abs 2 GrEStG in Anspruch genommen.

Fünftens

Die Immorent - Immobilienleasing Gesellschaft m.b.H. erklärt durch ihre zeichnungsberechtigten Organe, daß sie ihren Sitz in Österreich hat und an ihr Ausländer oder Ausländerinnen gemäß § 22 Abs 1 Zif 1 oder 2 des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes nicht beteiligt sind.

Sechstens

Alle Vertragsteile erteilen ihre Einwilligung, daß auf Grund dieser Vertragsurkunde und des vorzitierten Teilungsplanes im **Grundbuch 63105 Gries, Bezirksgericht Graz-West**, nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

- 1) im Gutsbestandsblatt der **EZ 22** die Teilung des Gst.Nr. 23/2 in dieses und das neue Gst.Nr. 23/5,
- 2) die Abschreibung des Grundstückes Nr. 23/5 vom Gutsbestand der EZ 22 unter Mitübertragung der bisherigen Eigentümer, Eröffnung einer neuen Einlage hierfür im selben Grundbuch und ob den 40/100-Anteilen der Stadt Graz an dieser neuen Einlage die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Immorent – Immobilienleasing Gesellschaft m.b.H., FN 97363 g, sodaß diese unter Berücksichtigung ihres Voreigentums Alleineigentümerin dieser Liegenschaft wird,
- 3) ob den 60/100-Anteilen der Immorent Immobilienleasing Gesellschaft m.b.H. an der EZ 22 mit dem Restgrundstück Nr. 23/2 die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Stadt Graz, sodaß diese Alleineigentümerin dieser Liegenschaft wird,
- 4) im Lastenblatt der für das Grundstück Nr. 23/5 neu eröffneten Einlage die Einverleibung des Geh- und Fahrtrechtes sowie des Fensterrechtes gemäß Vertragsabsatz Drittens, Absatz 3 für das Grundstück Nr. 23/2 und die Ersichtlichmachung dieses Rechtes im Gutsbestand der herrschenden EZ 22.

Siebtens

Ein Wertausgleich ist zwischen den Parteien wegen Gleichwertigkeit der Objekte nicht zu leisten.

Achtens

Dieser Vertrag wird mit der Genehmigung durch die zuständigen Organe der Stadt Graz rechtswirksam.

Gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses der Stadt Graz vom,
GZ:

Graz, am

.....
Für die Stadt Graz:
Der Bürgermeister

.....
Gemeinderat

.....
Gemeinderat



Unser Zeichen: V10481
SB: bit/ KRI

NACHTRAG

zum BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. der **Epsilon – Grundverwertungsgesellschaft m.b.H.**, FN 95332w HG Wien, 1060 Wien, Windmühlgasse 22-24, einerseits, und
2. der **Stadt Graz**, Rathaus, 8010 Graz, andererseits, sowie
3. unter Beitritt der **Immorent - Immobilienleasing Gesellschaft m.b.H.**, FN 97363g HG Wien, 1060 Wien, Windmühlgasse 22-24,

wie folgt:

Erstens

Der Epsilon – Grundverwertungsgesellschaft m.b.H. wurde mit Baurechtsvertrag vom 02.07.1999 von den Grundeigentümern Stadt Graz und Immorent – Immobilienleasing Gesellschaft m.b.H. ein Baurecht über die dem Gutsbestand der EZ 22 Grundbuch 63105 Gries (BG Graz-West) vorgetragenen Grundstücke gewährt.

Der Baurechtsvertrag konnte noch nicht verbüchert werden, da mit Dienstbarkeitsberechtigten ein Rechtsstreit anhängig gemacht werden muss.

Aus diesem Grund wurde auch ein Kaufvertrag über Miteigentumsanteile am gegenständlichen Baurecht mit der Immorent – Immobilienleasing Gesellschaft m.b.H. aufgelöst, sodass das Baurecht zur Gänze im Eigentum der Epsilon – Grundverwertungsgesellschaft m.b.H. steht.

Auf Grund des Teilungsplanes der Stadtvermessung der Stadt Graz, GZ: 002454/2010, vom 22.09.2010 wird das nunmehr dem Gutsbestand der Liegenschaft EZ 22 Grundbuch 63105 Gries vorgetragene Grundstück Nr. 23/2 geteilt in dieses mit der Restfläche von 929 m² und das neue Grundstück Nr. 23/5 im Ausmaß von 1.393 m².

Auf Grund eines unter Einem abgeschlossenen Realteilungsvertrages wird die Stadt Graz Alleineigentümerin des Restgrundstückes 23/2.

Zweitens

Die Vertragsteile halten fest, dass das gegenständliche **Baurecht ausschließlich** das nunmehr allein dem Gutsbestand der **EZ 22 Grundbuch 63105 Gries** vorgetragene **Restgrundstück Nr. 23/2** betrifft und das Baurecht daher auf diesem Grundstück zu intabulieren ist.

Drittens

Die Vertragsteile modifizieren die Einverleibungsbewilligung des seinerzeitigen Baurechtsvertrages, dass sie zu lauten hat:

Sohin willigt die Stadt Graz als nunmehrige Alleineigentümerin des Grundstückes Nr. 23/2 ob der EZ 22 Grundbuch 63105 Grics ein, dass auf Grund des seinerzeitigen Baurechtsvertrages und dieses Nachtrages ob dieser Liegenschaft das Baurecht für die Epsilon - Grundverwertungsgesellschaft m.b.H., FN 95332w, als Last und ob der für dieses Baurecht ebenfalls neu zu eröffnenden Baurechtseinlage als Recht für die Zeit bis zum 28.02.2059 einverleibt werde.

Im übrigen bleiben die Bestimmungen der Aufsandungserklärung und alle weiteren Bestimmungen des seinerzeitigen Baurechtsvertrages unverändert, wobei festgehalten wird, dass das Baurecht endgültig bis zum 28.02.2059 vereinbart wurde und dauert.

Viertens

Die zeichnungsberechtigten Organe der Epsilon – Grundverwertungsgesellschaft m.b.H. erklären an Eides statt, dass diese ihren Sitz im Inland hat und an ihr Ausländerinnen/ Ausländer gemäß Zif 1 oder 2 des § 22 Abs 1 des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes nicht beteiligt sind.

Fünftens

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung sowie allfällige Steuern und Gebühren, die auf Grund dieses Vertrages entstehen, bestreitet die Stadt Graz.

Gefertigt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 01.10.1998, GZ: A 8 W – 8 /1998-16,17,19,20 und 52 und vom 18.03.1999, GZ A 8 W – 16/1998, 17/1998, 19/1998, 20/1998, 1/1999 und GZ: A 12-K-9/1999-2.

Graz, am

.....
Für die Stadt Graz:
Der Bürgermeister

.....
Gemeinderat

.....
Gemeinderat

Wien, am

.....
Immorent-Immobilienleasing
Gesellschaft m.b.H.

.....
Epsilon – Grundverwertungs-
gesellschaft m.b.H.

Europaplatz 20, 8020 Graz
 TelNr.: 0316 872 4101
 FaxNr.: 0316 872 4109
 E-Mail: stadtvermessung@stadt.graz.at

VERMESSUNGSRURKUNDE

Teilungsplan

Vorplan

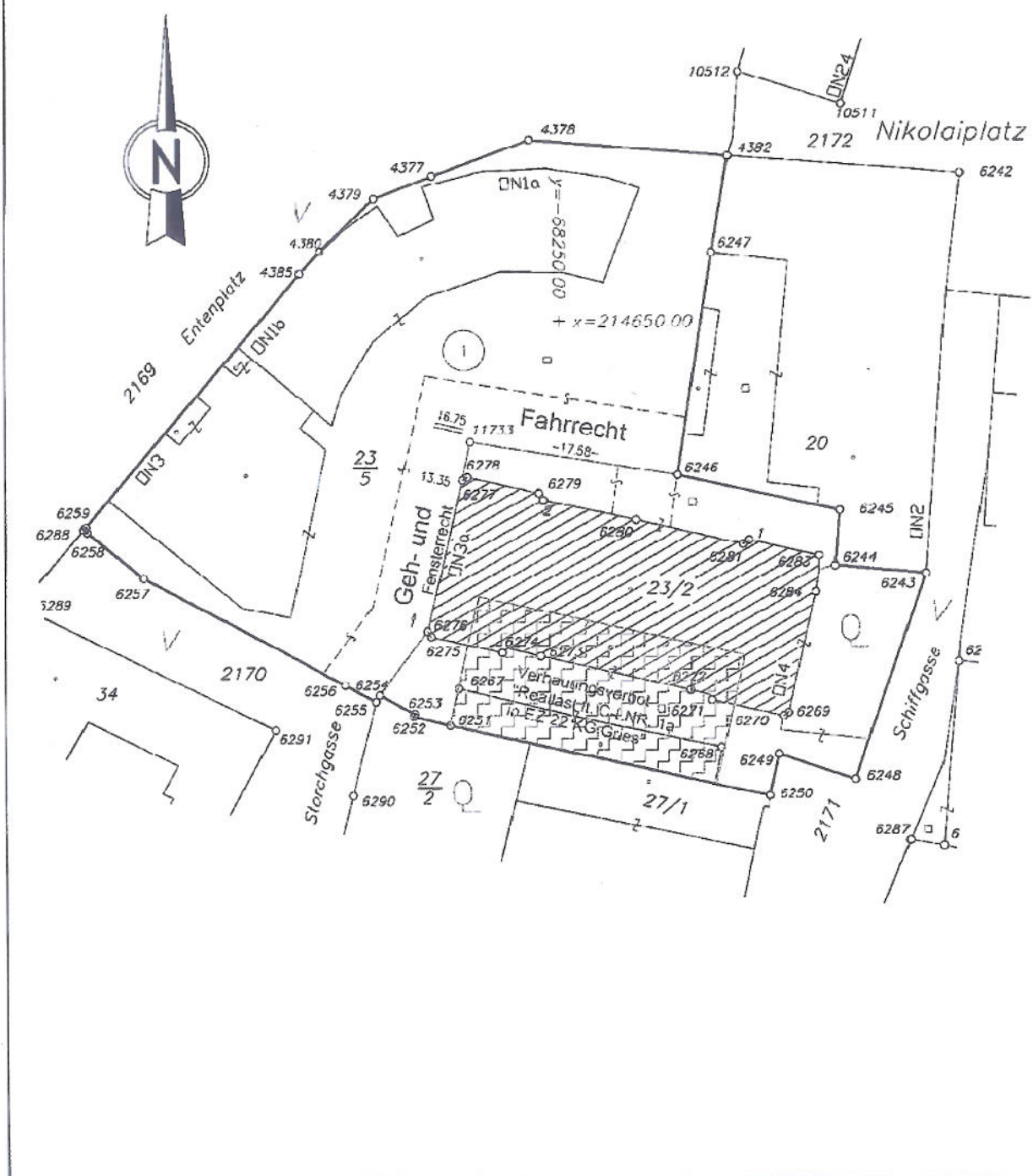
Betreff: Schiffgasse	GZ: 002454/2010
KG-Name: Gries	vermessen am: 27.01.2010
KG-Nr.: 63105	Plandatum: 22.09.2010
GB: Graz-West	Bearbeiter: Thiele
MBI.-Nr.: 6922-42/1	

Laut Verordnung vom 27. Juli 1916, RGBI.Nr. 241, für die grundbüchertliche Teilung von Grundstücken geeignet. Dieser Plan wurde für den Zweck des eigenen Dienstbereiches der Stadt Graz verfasst. Die neuen Teilungslinien wurden im Sinne des § 845 ABGB vermark.

Die Beurkundung bezieht sich auf die gesamte Urkunde!

	Datum	2010-09-23T08:48:16+02:00
	Zertifikat (SN)	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Verfahren	urn:publicid:egov.graz.gv.at:AS+bescheid+tb-1.0
	Hinweis	Dieses Dokument ist amtssigniert und kann in der zuständigen Dienststelle der Stadt Graz verifiziert werden.
Signaturwert	gRx774/RbnSvsCB7+V6/oqFopiX5Gk43za7tD6U92PAbz6KwYekGbIntGBkP2Pi51VpwyjHXcD+DazYpGM9CG8Ti/vaGGg7F7QTc4qlv2SiZfHZtqSexvBr8qfOac96K2oLMKnSD9DeQRRFGPi20cwJNzC+aF4pa/Sh71EBLNH4=	
Algorithmus	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0	


Natur- und Kataster 1:500




Stadt **GRAZ** Stadtvermessung

Teilungsplan

GZ: A10/6 - A10/6-002454/2010
 Schiffgasse
 KG Gries

Signaturwert	MXkhD/K3nvIdh9OcU1WJT/S7TfInjcI7k09/tp6zDvFJvx8fMGiY8bQWU9og+bDRiW4d07Sm4WVVQpzcYHAtxyzvKhG+SePK96rua+R2Wd8QwY7Pp3X9mYHJ2ZXRq8koxU1bvkmuFBmA19DY+aj/h17LzsSyH9v8zrQeeY64ksw=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Katharina Peer,OU=Liegenschaftsverkehr,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Katharina Peer
	Datum/Zeit-UTC	2011-05-04T12:37:33+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	FPeuSCS7dbGfPI3asC/yGgmmvvtlCduoS0ahdeyE77pxdAXZ3rOXvNXWIHpZtL0+wCphpbAHiYD/1lHv0qzo2xvh2Q+TKH2sC2qu3mfM+bIWgQAHuQ5bD9Pd/iEm0XREu7Tai5vhbXuddZxRD0/kEfsYB6TIvRYt6JkHjJmHqd0=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Karl Kamper,OU=Finanzdirektion,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Karl Kamper
	Datum/Zeit-UTC	2011-05-04T17:02:58+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	