

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 - 19806/2011

Baiernstraße 92 a, 8020 Graz

Verkauf des Gdst. Nr. 154/3

EZ 1583, KG 63109 Baierdorf,

im Ausmaß von 1.199 m²,

durch die Stadt Graz

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss:

BerichterstellerIn:

Graz, 7.7.2011

Die Stadt Graz ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1583, KG 63109 Baierdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 154/3 im Ausmaß von 1.199 m². Aufgrund des Baurechtsvertrages vom 09.03.1981 wurde für Frau Elisabeth Jantschitsch und Herrn Reinhard Jantschitsch an der genannten Liegenschaft ein Baurecht auf die Dauer bis einschließlich 31.12.2060 eingeräumt und hierfür die Baurechts-EZ 1614, KG 63109 Baierdorf, eröffnet. Die Baurechtsnehmer haben auf der Liegenschaft ihr Einfamilienwohnhaus errichtet. Der jährliche Bauzins beträgt derzeit € 1.158,14.

Von der Mag. Abteilung für Immobilien wurden in Hinblick auf das kommende Immobilienpaket 10 zahlreiche intensive Verhandlungen mit den jeweiligen mit einem Vorkaufsrecht ausgestatteten Baurechtsnehmern geführt. Im gegenständlichen Fall konnte mit den Baurechtsnehmern Einvernehmen – vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat der Stadt Graz- zum Ankauf des Gdst. Nr. 154/3, KG 63109 Baierdorf, hergestellt werden.

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz ist diese Fläche als WR (0,2 – 0,6) ausgewiesen. Der Verkehrswert der Liegenschaft wurde von einem gerichtlich beideten Sachverständigen unter Berücksichtigung des bestehenden Weganteiles sowie der Dienstbarkeit der Wasserableitung zugunsten der EZ 330, KG Baierdorf, grundsätzlich mit € 125,-/m² festgelegt. Gemäß Punkt 11 des Baurechtsvertrages sind beim Kauf die bisher geleisteten Bauzinse einzurechnen. Es sind daher vom errechneten Gesamtkaufpreis von rund € 150.000,- die bis Dezember 2011 geleisteten bzw. zu leistenden Bauzinse in der Höhe von € 19.587,- abzuziehen. Dadurch ergibt sich ein Restkaufpreis in der Höhe von gerundet € 130.500,-, dieser ist längstens bis 15.12.2011 fällig.

Die Stadt Graz verkauft und übergibt daher an Herrn Reinhard Jantschitsch und Frau Elisabeth Jantschitsch, Baiernstraße 92 a, 8020 Graz, die städtische Liegenschaft EZ 1583, KG 63109 Baierdorf, mit dem Gdst. 154/3 im Sinne der beiliegenden Vereinbarung, wobei die Käufer die auf dieser Liegenschaft einverlebte Dienstbarkeit – mit der Verpflichtung der Instandsetzung der Kläranlage - zu übernehmen haben.

Zusätzlich wurde vereinbart, dass die Stadt keine Gewähr für allfällige Kontaminationen übernimmt. Die Kosten für eine allenfalls notwendige Entsorgung aus diesem Titel sind von den Käufern zu tragen.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

Antrag

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

- 1.) Der Verkauf des Gdst. Nr. 154/3, EZ 1583, KG 63109 Baierdorf an die Baurechtsnehmer Frau Elisabeth und Herrn Reinhard Jantschitsch zu einem Kaufpreis von insgesamt € 130.500,- - unter Berücksichtigung des bereits geleisteten Bauzinses - 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 Käufer.
- 3.) Der Kaufpreis von € 130.500,- ist auf der FIPOS 2/84000/001200 zu vereinnahmen.

Anlage:

1 Vereinbarung mit Lageplan

Der Bearbeiter:

Mag. Gerald Mori eh.

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 siehe Beiblatt Graz, am Der/Die SchriftführerIn:

GZ.: A 8/4 – 19806/2011

Graz, am 10.06.2011

Mag. Gerald Mori

Verkauf des Gdst. Nr. 154/3
EZ 1583, KG 63109 Baierdorf
Baiernstraße 92a, 8020 Graz

PRÄAMBEL

Die Stadt Graz ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1583, KG 63109 Baierdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 154/3, im Ausmaß von 1.199 m². Die Stadt Graz hat zugunsten von Frau Elisabeth und Herrn Reinhard Jantschitsch an der genannten Liegenschaft ein Baurecht bestellt und wurde hierfür die Baurechts-EZ 1614, KG 63109 Baierdorf, eröffnet. Auf der angeführten Liegenschaft EZ 1583, KG Baierdorf befindet sich das Wohnhaus, welches im Eigentum der Baurechtsnehmer steht. Das Baurecht endet am 31.12.2060. Die Baurechtsnehmer haben mit Schreiben vom 13.5.2011 ein Kaufanbot zum Kauf des Grundstückes Nr. 154/3, EZ 1583, KG Baierdorf abgegeben.

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz als Verkäuferin einerseits und Frau Elisabeth Jantschitsch und Herrn Reinhard Jantschitsch, Baiernstraße 92a, 8020 Graz, als Käufer andererseits wie folgt:

- 1.) Diese Vereinbarung wird seitens der Verkäuferin vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat abgeschlossen, während die Käufer die nachstehend angeführten Bedingungen rechtsverbindlich annehmen.

Das Grundstück Nr. 154/3, EZ 1583, KG 63109 Baierdorf befindet sich im Eigentum der Verkäuferin. Die Stadt Graz hat zugunsten von Herrn Reinhard Jantschitsch und Frau Elisabeth Jantschitsch an der genannten Liegenschaft ein Baurecht bestellt und wurde hierfür die Baurechts-EZ 1614, KG 63109 Baierdorf, eröffnet. Auf der angeführten Liegenschaft EZ 1583, KG 63109 Baierdorf befindet sich das Wohnhaus, welches im Eigentum der Baurechtsnehmer steht. Das Baurecht endet am 31.12.2060.

- 2.) Die Verkäuferin verkauft und übergibt in das Eigentum der Käufer und diese kaufen und übernehmen in ihr Eigentum die Liegenschaft EZ 1583, KG 63109 Baierdorf, bestehend aus dem Gdst.Nr. 154/3, im Ausmaß von 1.199 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.

- 3.) Der Kaufpreis für die insgesamt 1.199 m² große Grundstücksfläche wird einvernehmlich mit € 130.500,- (€ 108,84 pro m²) festgelegt. In diesem Kaufpreis sind die von den Baurechtsnehmern bis einschließlich für das Jahr 2011 geleisteten Bauzinse, entsprechend des § 11 des Baurechtsvertrages vom 09.03.1981, bereits berücksichtigt.

Der Kaufpreis des Kaufgegenstandes beträgt somit

€ 130.500,-

Die Käufer verpflichten sich den Kaufpreis in der Höhe von € 130.500,- nach beiderseitiger grundbuchsfähiger Kaufvertragsunterfertigung bis spätestens 15.12.2011, 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 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 31.12.2011 eingestellt wird.

- 4.) Die Käufer nehmen 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 haben. Soweit diese Vereinbarung nicht etwas anderes bestimmt, haftet die Verkäuferin nicht für die Freiheit von Bestand- und Nutzungsrechten Dritter.

Im Lastenblatt der EZ 1583, KG Baierdorf ist abgesehen vom Baurecht sowie dem Vorkaufsrecht für Herrn Reinhard Jantschitsch und Frau Elisabeth Jantschitsch als weitere Last unter C - LNr 1a die Dienstbarkeit der Wasserleitung gem. Abs V Kaufvertrag vom 15.06.1907 für EZ 330 eingetragen. Diese Dienstbarkeit wird zur weiteren Duldung und Erfüllung ohne Anrechnung auf den Kaufpreis von den Käufern übernommen

Die Parteien kommen überein, dass die Löschung der unter

C LNr. 2 a Baurecht von 01.01.1981 bis 31.12.2060 zugunsten der Käufer

C LNr. 3a Vorkaufsrecht zugunsten der Käufer

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

- 5.) Die Käufer kennen 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.

Festgestellt wird, dass der Kaufgegenstand bereits von den Käufern und bisherigen Baurechtsnehmern im Baurechtsweg genutzt wurde und auch das darauf befindliche Objekt von ihnen errichtet wurde.

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.

Die Verkäuferin haftet daher auch nicht für etwaige verborgene oder nachträglich festgestellte Kontaminierungen irgendwelcher Art.

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

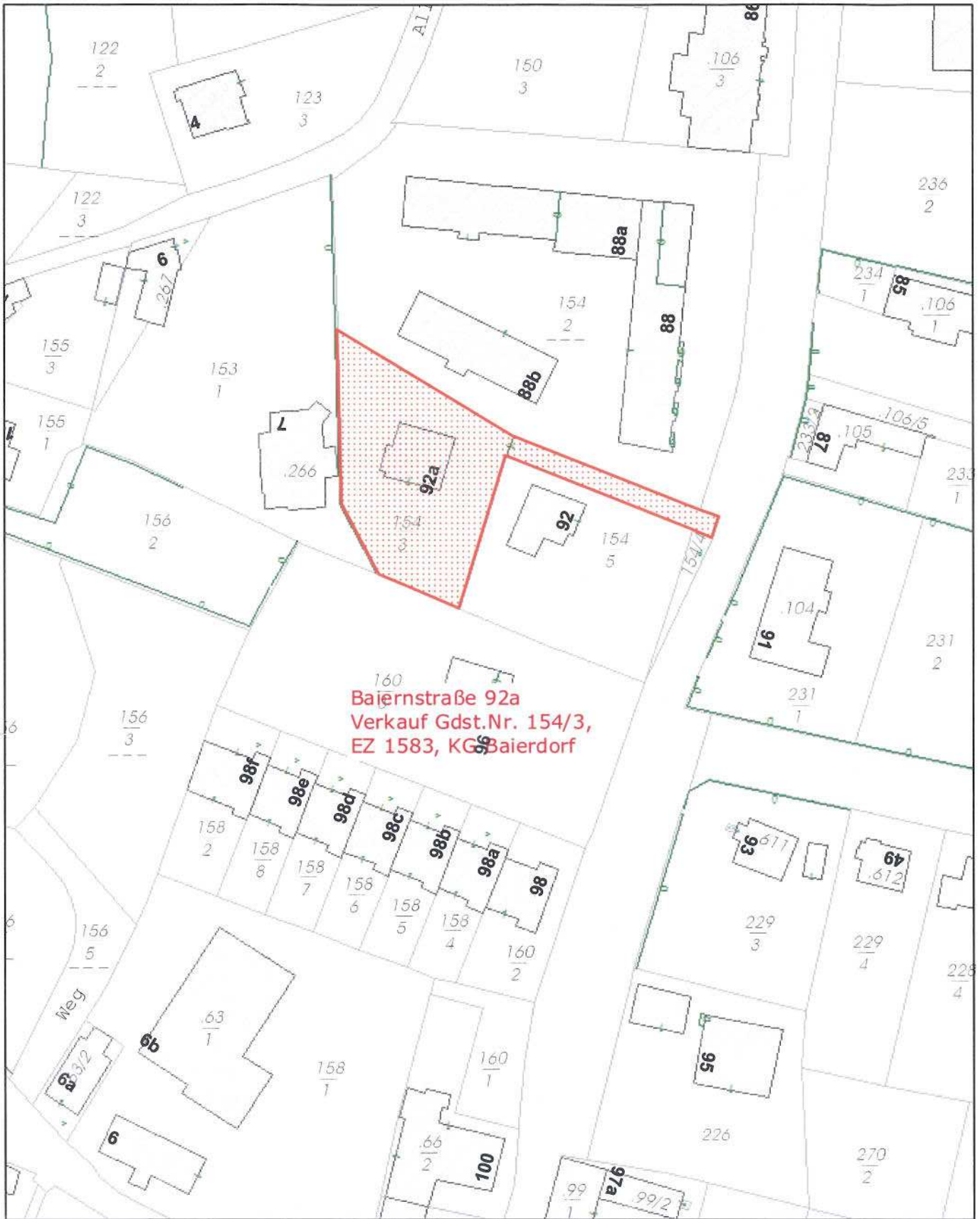
- 6.) Die Käufer verpflichten sich, im Falle einer freien Veräußerung der kaufgegenständlichen Liegenschaft alle ihr aus diesem Vertrag erwachsenden Verbindlichkeiten vollständig und ordnungsgemäß auf die Rechtsnachfolger im Liegenschaftseigentum zu überbinden und die Verkäuferin aus diesem Titel völlig schad- und klaglos zu halten.
- 7.) Beide Vertragsteile stellen übereinstimmend fest, dass durch diesen Vertrag der Baurechtsvertrag vom 09.03.1981 hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft gegenstandslos wird.
- 8.) Die Übergabe bzw. Übernahme der vertragsgegenständlichen Liegenschaft in den physischen Besitz und Genuss der Käufer 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 Käufer über.
- 9.) Als Stichtag für die Verrechnung von Steuern, Abgaben und Gebühren wird der der Unterfertigung des Vertrages nachfolgende Monatserste bestimmt.
- 10.) Sämtliche mit der Unterfertigung und grundbücherlichen Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, einschließlich der Grunderwerbssteuer, gehen zu alleinigen Lasten der Käufer.

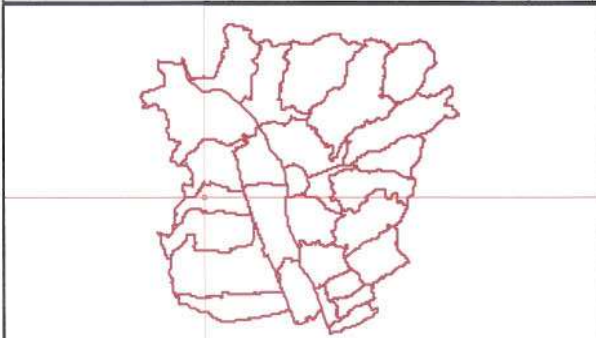
- 11.) Die Kosten einer allfälligen Rechtsvertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
- 12.) Die Errichtung des Kaufvertrages und die grundbücherliche Durchführung derselben erfolgt durch und auf Kosten der Käufer.

Für die Stadt Graz:


Für die Käufer:



Bajernstraße 92
 Verkauf Gdst.Nr. 154/3,
 EZ 1583, KG Baierdorf



Auszug aus den Katasterdaten der Stadt Graz

Erstellt für Maßstab 1:1000





Ersteller: Namen eintragen
 Erstellungsdatum 28.06.2011

Magistrat Graz - A10/6 Stadtvermessungsamt



A-8011 Graz, Europaplatz 20
 © Magistrat Graz - Stadtvermessung | Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten.
 Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck der Katasterdaten der Stadt Graz.

	Signiert von	Katharina Peer
	Zertifikat	CN=Katharina Peer,OU=Abteilung für Immobilien,O=Magistrat der Stadt Graz
	Datum/Zeit	2011-06-28T09:29:13+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.