

## Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 - 22910/2011

Messendorfgrund 25

Verkauf des Gdst. Nr. 898/14,  
EZ 955, KG Graz Stadt – Messendorf,  
im Ausmaß von 6.210 m<sup>2</sup>,  
gelegen im Industrie- und Gewerbepark  
Messendorf, durch die Stadt Graz

Finanz-, Beteiligungs- und  
Liegenschaftsausschuss:

BerichterstellerIn: .....

Graz, 7.7.2011

Erfordernis der erhöhten Mehrheit  
gem. § 45 Abs 3a des  
Statutes der Landeshauptstadt  
Graz;  
Mindestanzahl der anwesenden  
GR – 38; Zustimmung von  
mindestens 29 GR-Mitgliedern

Die Stadt Graz ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 955, KG 63114 Graz Stadt – Messendorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 898/14, im Ausmaß von 6.210 m<sup>2</sup>. Aufgrund des Baurechtsvertrages vom 15.03/22.03.1990 wurde der TLC Temmel Logistik GmbH an der genannten Liegenschaft ein Baurecht auf die Dauer bis einschließlich 31.12.2019 eingeräumt und hierfür die Baurechts-EZ 957, KG 63114 Graz Stadt – Messendorf, eröffnet. Die Baurechtsnehmerin wurde berechtigt und verpflichtet eine Betriebsstätte für firmeneigene Zwecke zu errichten. Der jährliche Bauzins beträgt derzeit € 10.172,23.

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 Herrn Hagen Temmel als Geschäftsführer der TLC Temmel Logistik GmbH Einvernehmen – vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat der Stadt Graz- zum Ankauf des GST Nr. 955, KG Graz Stadt - Messendorf hergestellt werden.

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz ist diese Fläche als I1 (0,2 – 1,5) ausgewiesen. Als Kaufpreis wurde für die insgesamt 6.210 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche grundsätzlich € 145,-/m<sup>2</sup> festgelegt, wobei bemerkt werden darf, dass diese Grundstücksfläche teilweise von einer 110 KV Hochspannungsleitung überspannt ist. Gemäß Punkt 11 des Baurechtsvertrages sind beim Kauf die bisher geleisteten Bauzinse einzurechnen. Es sind daher vom errechneten Gesamtkaufpreis von € 900.450,- die bis Dezember 2011 geleisteten bzw. zu leistenden Bauzinse in der

Höhe von € 182.861,- abziehen. Dadurch ergibt sich ein Restkaufpreis in der Höhe von € 717.590,-. Die Stadt Graz verkauft und übergibt daher an Herrn Hagen Temmel, Am Büchlberg 4, 8160 Büchl, die städtische Liegenschaft EZ 955, KG Graz Stadt – Messendorf, mit dem Gdst. Nr. 898/14 im Sinne der beiliegenden Vereinbarung, wobei der Käufer sämtliche auf dieser Liegenschaft einverleibten Dienstbarkeiten zu übernehmen hat. Zusätzlich wurde vereinbart, dass die Stadt keine Gewähr für allfällige Kontaminationen übernimmt. Die Kosten für eine allenfalls notwendige Entsorgung aus diesem Titel sind vom Käufer zu tragen.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

### **Antrag**

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 3 lit. a 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. 898/14, EZ 955, KG 63114 Graz Stadt – Messendorf an Herrn Hagen Temmel, Am Büchlberg 4, 8160 Büchl zu einem Kaufpreis von insgesamt € 717.590,- - unter Berücksichtigung des bereits bis 2011 geleisteten Bauzinses - wird mit der erforderlichen erhöhten Mehrheit 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 des Käufers.
- 3.) Der Kaufpreis von € 717.590,- 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**      Graz, am ..... Der/Die SchriftführerIn: .....  
siehe Beiblatt

GZ.: A 8/4 – 22910/2011

Graz, am 10.06.2011  
Mag. Gerald Mori

Verkauf des Gdst. Nr. 898/14  
EZ 955, KG Graz Stadt - Messendorf  
Messendorfgrund 25, gelegen im  
Industrie- und Gewerbepark Messendorf  
durch die Stadt Graz an  
Herrn Hagen Temmel

## **PRÄAMBEL**

Die Stadt Graz ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 955, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 898/14, im Ausmaß von 6.210 m<sup>2</sup>. Die Stadt Graz hat zugunsten der Firma TLC Temmel Logistik GmbH an der genannten Liegenschaft ein Baurecht bestellt und wurde hierfür die Baurechts-EZ 957, KG 63114 Graz Stadt- Messendorf, eröffnet. Auf der angeführten Liegenschaft EZ 955, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf befindet sich das Betriebsgebäude, welches im Eigentum der Baurechtsnehmerin steht. Das Baurecht endet am 31.12.2019. Der Geschäftsführer von TLC Temmel Logistik GmbH, Herr Hagen Temmel hat Interesse am Kauf des Grundstückes Nr. 898/14, EZ 955, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf bekundet.

## **Vereinbarung**

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz als Verkäuferin einerseits und Herrn Hagen Temmel, Am Büchlberg 4, 8160 Büchl, als Käufer andererseits wie folgt:

- 1.) Diese Vereinbarung wird seitens der Verkäuferin vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat abgeschlossen, während der Käufer die nachstehend angeführten Bedingungen rechtsverbindlich annimmt.
- 2.) Das Grundstück Nr. 898/14, EZ 955, KG Graz Stadt - Messendorf befindet sich im Eigentum der Verkäuferin. Die Stadt Graz hat zugunsten der TLC Temmel Logistik GmbH an der genannten Liegenschaft ein Baurecht bestellt und wurde hierfür die Baurechts-EZ 957, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf, eröffnet. Auf der angeführten Liegenschaft EZ 955, 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 des Käufers und dieser kauft und übernimmt in sein Eigentum die Liegenschaft EZ 955, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf, bestehend aus dem Gdst.Nr. 898/14, im Ausmaß von 6.210 m<sup>2</sup> 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 6.210 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche wird einvernehmlich mit € 145/m<sup>2</sup> festgelegt. Die gegenständliche Hochspannungsleitungsdienstbarkeit wurde bei der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt. Der bis 31. Dezember 2011 geleistete Bauzins in der Höhe von € 182.861,52 wird gemäß dem Punkt 11 des Baurechtsvertrages vom 15.03./22.03.1990 vereinbarungsgemäß vom Kaufpreis in der Höhe von € 900.450 in Abzug gebracht. Dadurch ergibt sich ein Restkaufpreis in der Höhe von gerundet

**€ 717.590,-**

Der Käufer verpflichtet sich den Kaufpreis in der Höhe von € 717.590,- binnen 14 Tagen nach beidseitiger grundbuchsfähiger Unterfertigung des Kaufvertrages, auf das **Konto Nr. 86210061039, bei der BAWAG, BLZ 14000, lautend auf Stadt Graz, Hauptk.** bzw. falls vom Käufer gewünscht, auf ein noch zu eröffnendes Treuhandkonto bei Herrn Notar Dr. Peter Wenger, Raubergasse 20, 8010 Graz 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.

- 5.) Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass er 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 nicht für die Freiheit des Kaufgegenstandes von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten sowie für die Freiheit von Bestand- und Nutzungsrechten Dritter.

Die im Lastenblatt der EZ 955, 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 vom Käufer übernommen.

Die Parteien kommen überein, dass die Löschung der unter

C LNr. 2b Baurecht von 01.01.1990 bis 31.12.2019 zugunsten TLC Temmel Logistik GmbH

C LNr. 5a Vorkaufsrecht zugunsten TLC Temmel Logistik GmbH

angeführten Belastungen zum gegebenen Zeitpunkt einzig und allein auf Kosten und Gefahr des Käufers zu erfolgen hat.

- 6.) Der Käufer 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.

Festgestellt wird, dass der Kaufgegenstand bereits vom Käufer und bisherigen Baurechtsnehmer im Baurechtsweg genutzt wurde und auch der darauf befindliche Betrieb von ihm errichtet wurde.

Die Verkäuferin leistet weiters 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 der Käufer 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 - 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.) Der Käufer verpflichtet sich, im Falle einer freien Veräußerung der kaufgegenständlichen Liegenschaft alle ihm 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 03.04./10.04.1990 und die Zusatzvereinbarung zum

Baurechtsvertrag vom 03.04.1990 hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft gegenstandslos werden.

- 9.) Die Übergabe bzw. Übernahme der vertragsgegenständlichen Liegenschaft in den physischen Besitz und Genuss des Käufers 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 den Käufer 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 des Käufers.
- 12.) Die Kosten einer allfälligen Rechtsvertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
- 13.) Die Errichtung des Kaufvertrages, eine allenfalls vom Käufer gewünschte Treuhandabwicklung und die grundbücherliche Durchführung derselben erfolgt durch und auf Kosten des Käufers.

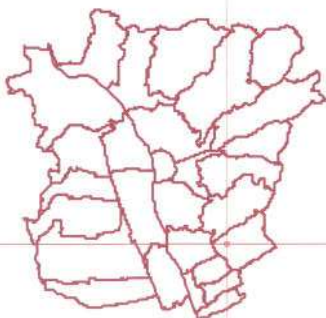
Für die Stadt Graz:

Für den Käufer:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Karl Holz', written over a large, light blue circular scribble.



Messendorfgrund 25  
 Verkauf Gdst.Nr. 898/14,  
 EZ 955, KG Graz-Stadt Messendorf



**Auszug aus den Katasterdaten der Stadt Graz**

Erstellt für Maßstab 1:1000



Ersteller:

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.



	<b>Signiert von</b>	Katharina Peer
	<b>Zertifikat</b>	CN=Katharina Peer,OU=Abteilung für Immobilien,O=Magistrat der Stadt Graz
	<b>Datum/Zeit</b>	2011-06-28T09:30:46+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.