

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8/4 – 19509/2011

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss:

Messendorfgrund 15

BerichterstellerIn:

Verkauf des Gdst. Nr. 898/1, EZ 959

KG Graz Stadt – Messendorf, im Ausmaß
von 12.504 m²

Graz, 07.07.2011

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 959, KG 63114 Graz Stadt – Messendorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 898/1, im Ausmaß von 12.504 m². Aufgrund des Baurechtsvertrages vom 03.04./10.04.1990 wurde der Largo Leasing GmbH an der genannten Liegenschaft ein Baurecht auf die Dauer von 30 Jahren eingeräumt und hiefür die Baurechts-EZ 964, KG 63114 Graz Stadt – Messendorf, eröffnet. Das Baurecht endet somit Ende 2019. Die Baurechtsnehmerin wurde berechtigt und verpflichtet eine Betriebsstätte zu errichten. Der jährliche wertgesicherte Bauzins 2011 beträgt derzeit € 20.797,--. Nunmehr ist die Quehenberger Logistics GmbH mit dem Ersuchen an die Stadt Graz herangetreten, diese Baurechtsliegenschaft erwerben zu können. Die Quehenberger Logistics GmbH wird von der Largo Leasing GmbH das Baurecht erwerben.

Von der A 8/4 – Abteilung für Immobilien wurden für das kommende Immobilienpaket X zwischen der Stadt Graz und der GBG nunmehr unter anderem Baurechtsliegenschaften vorbereitet die mit einem Vorkaufsrecht belastet sind. Die Abteilung hat daher mit dem Bauberechtigten zahlreiche Verhandlungen bezüglich eines Direktverkaufes geführt und nunmehr 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 I 1 (0,2 – 1,5) ausgewiesen. Der Verkehrswert der Liegenschaft wurde von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen festgestellt und wird als Kaufpreis ein Quadratmeterpreis von € 145,-/m² festgelegt, wobei bemerkt werden darf, dass diese Grundstücksfläche von einer 110 KV Hochspannungsleitung tangiert ist und auch in der Nähe zur ehemaligen Deponie Köglerweg liegt. Gemäß Punkt 11 des Baurechtsvertrages ist bei Kauf der bisher geleistete Bauzins einzurechnen. Es ist daher vom errechneten

Gesamtkaufpreis € 1.813.080,- der bis September 2011 geleistete Bauzins in der Höhe von € 372.409,96 abzuziehen. Dadurch ergibt sich ein Kaufpreis in der Höhe von € 1.440.670,04. Die Stadt Graz verkauft und übergibt daher an die Quehenberger Logistics GmbH bzw. an eine Tochtergesellschaft die städtische Liegenschaft EZ 959, KG Graz Stadt – Messendorf, mit dem Gdst. 898/1, 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 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. 898/1, EZ 959, KG 63114 Graz Stadt – Messendorf an die Firma Quehenberger Logistics GmbH, bzw. an eine Tochtergesellschaft, Messendorfgrund 15, 8042 Graz zu einem Kaufpreis von € 1.440.670,04, unter Berücksichtigung des bereits bis 30.09.2011 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 der Käuferin.
- 3.) Der Kaufpreis von € 1.440.670,04 ist auf der FIPOS 2/84000/001200 zu vereinnahmen.

Beilage:

1 Vereinbarung mit Lageplan

Der Bearbeiter:

Mag. Martin 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 siehe Beiblatt Graz, am Der/Die SchriftführerIn:

GZ.: A 8/4 – 19509/2011
GZ.: A 8/4 – 512/2001

Graz, am 21.06.2011
Mag. Martin Glauninger

Verkauf des Gdst. Nr. 898/1
EZ 959, KG Graz Stadt - Messendorf
Messendorfgrund 15, gelegen im
Industrie- und Gewerbepark Messendorf
durch die Stadt Graz an die
Firma Quehenberger Logistics GmbH

PRÄAMBEL

Die Stadt Graz ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 959, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 898/1, im Ausmaß von 12.504 m². Die Stadt Graz hat zugunsten der Largo Leasing Gesellschaft mbH an der genannten Liegenschaft ein Baurecht bestellt und wurde hierfür die Baurechts-EZ 964, KG 63114 Graz Stadt- Messendorf, eröffnet. Auf der angeführten Liegenschaft EZ 959, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf befindet sich das Betriebsgebäude, welches im Eigentum der Baurechtsnehmerin steht. Das Baurecht endet am 31.12.2019. Die Quehenberger Logistics GmbH wird das Baurecht von der Largo Leasing GmbH erwerben und hat Interesse am Kauf des Grundstückes Nr. 898/1, EZ 959, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf bekundet.

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz als Verkäuferin einerseits und der Firma **Quehenberger Logistics GmbH**, Gewerbegebiet Nord 5, 5204 Straßwalchen bzw. einer Tochtergesellschaft, 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. 898/1, EZ 959, KG Graz Stadt - Messendorf befindet sich im Eigentum der Verkäuferin. Die Stadt Graz hat zugunsten der Largo Leasing Gesellschaft mbH an der genannten Liegenschaft ein Baurecht bestellt und wurde hierfür die Baurechts-EZ 964, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf, eröffnet. Auf der angeführten Liegenschaft EZ 959, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf befindet sich das Betriebsgebäude, welches im Eigentum der

Baurechtsnehmerin steht. Die Quehenberger Logistics GmbH wird das Baurecht von der Largo Leasing GmbH erwerben. 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 959, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf, bestehend aus dem Gdst.Nr. 898/1, im Ausmaß von 12.504 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 12.504 m² große Grundstücksfläche wird einvernehmlich mit € 145,--/m² festgelegt. Die gegenständliche Hochspannungsleitungsdienstbarkeit wurde bei der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt. Der bis 30. September 2011 geleistete Bauzins in der Höhe von € 372.409,96 wird gemäß dem Punkt 11 des Baurechtsvertrages vom 03.04./10.04.1990 vereinbarungsgemäß vom Kaufpreis in der Höhe von € 1.813.080,-- in Abzug gebracht. Dadurch ergibt sich ein Restkaufpreis in der Höhe von

€ 1.440.670,04

Die Käuferin verpflichtet sich den Kaufpreis in der Höhe von € 1.440.670,04 binnen 14 Tagen nach beidseitiger 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 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 30.09.2011 eingestellt wird.

- 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 959, 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 01.01.1990 bis 31.12.2019 zugunsten der Käuferin

C LNr. 4a Vorkaufsrecht zugunsten der Largo Leasing GmbH

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.

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

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.

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.

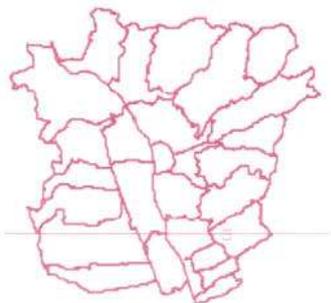
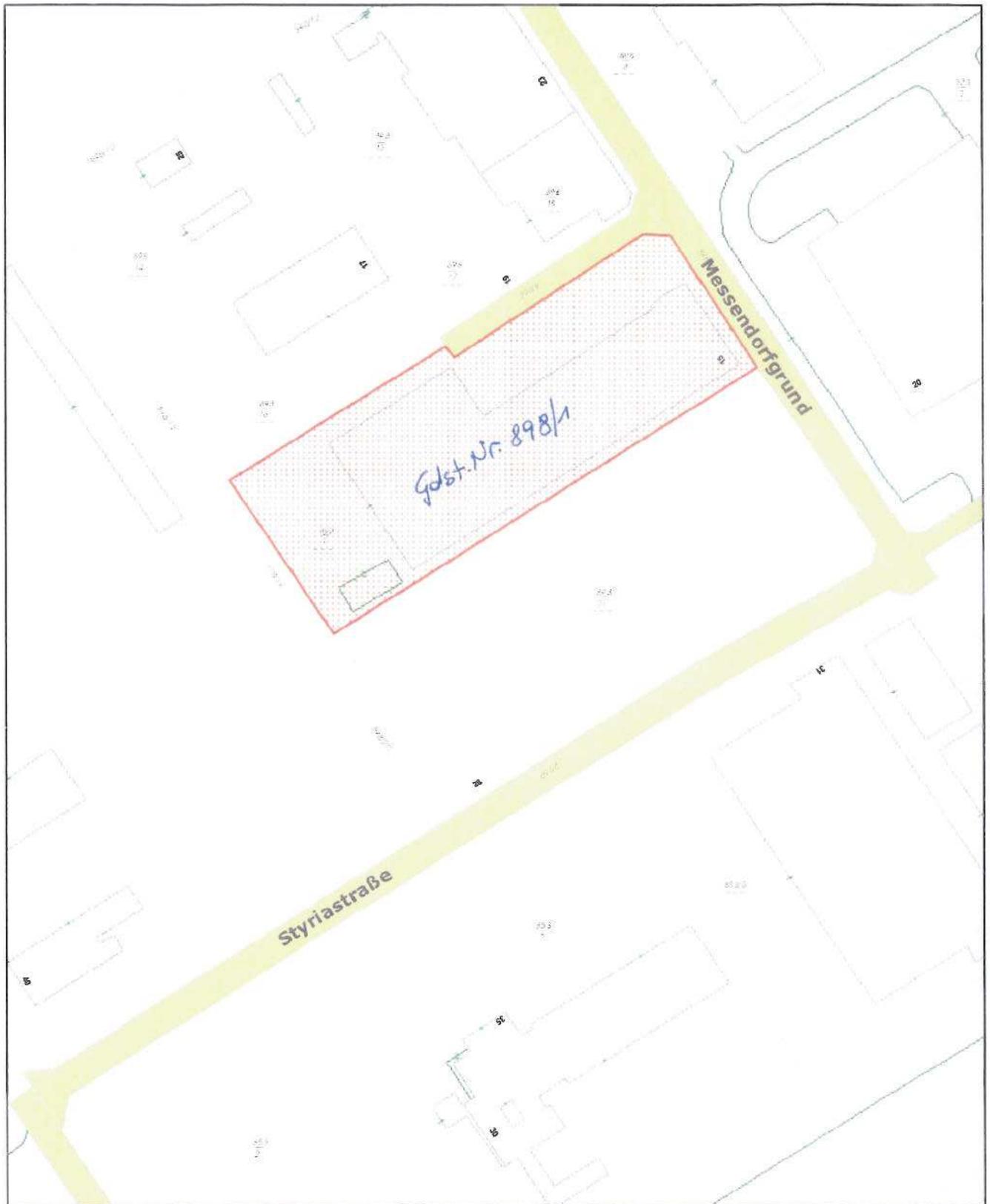
Die Verkäuferin haftet auch nicht für die Freiheit von Verpflichtungen aus etwa bestehenden baubehördlichen Auflagen oder sonstigen behördlichen Anordnungen.

- 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 und dem Kauf der Baurechtsliegenschaft durch die Quehenberger Logistics GmbH 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 der Käuferin erfolgt mit dem der beiderseitigen grundbuchs-fähigen 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 und die grundbücherliche Durchführung derselben erfolgt durch und auf Kosten der Käuferin.

Für die Stadt Graz:

Für die Käuferin:



Auszug aus den Katasterdaten der Stadt Graz

Erstellt für Maßstab 1:2000



Ersteller: Namen eintragen

Erstellungsdatum 04.01.2011

Magistrat Graz - A10/6 Stadtvermessungsamt



A-8011 Graz, Europaplatz 20

(c) 2010 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	2011-06-28T09:29:56+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.