

## Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 - 12728/2011

Argenotstraße 27, 8047 Graz

Verkauf des Gdst. Nr. 774/4

EZ 1704, KG 63124 Waltendorf,

im Ausmaß von 1.711 m<sup>2</sup>,

durch die Stadt Graz

Finanz-, Beteiligungs- und  
Liegenschaftsausschuss:

BerichterstellerIn: .....

Graz, 7.7.2011

Die Stadt Graz ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1704, KG 63124 Waltendorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 774/4 im Ausmaß von 1.711 m<sup>2</sup>. Aufgrund des Baurechtsvertrages vom 20.03.1966 wurde für Frau Helga und Herrn Gerhard Frank an der genannten Liegenschaft ein Baurecht auf die Dauer bis einschließlich 31.08.2015 eingeräumt und hierfür die Baurechts-EZ 1723, KG 63124 Waltendorf eröffnet. Die Baurechtsnehmer haben auf der Liegenschaft ihr Einfamilienwohnhaus errichtet. Der jährliche Bauzins beträgt derzeit € 1.649,67.

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 der Baurechtsnehmerin (Herr Gerhard Frank ist mittlerweile verstorben) Einvernehmen – vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat der Stadt Graz- zum Ankauf des Gdst. Nr. 774/4, KG 63124 Waltendorf, hergestellt werden.

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz ist diese Fläche als WR (0,2 – 0,3) ausgewiesen. Als Kaufpreis wurden für die insgesamt 1.711 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der fehlenden Teilungsfähigkeit grundsätzlich € 174,-/m<sup>2</sup> festgelegt. Gemäß Punkt 11 des Baurechtsvertrages sind beim Kauf die bisher geleisteten Bauzinse einzurechnen. Es sind daher vom errechneten Gesamtkaufpreis von rund € 297.700,- die bis Dezember 2011 geleisteten bzw. zu leistenden Bauzinse in der Höhe von € 27.580,- abzuziehen. Dadurch ergibt sich ein Restkaufpreis in der Höhe von gerundet € 270.000,-.

Die Stadt Graz verkauft und übergibt daher an Frau Helga Frank, Argenotstraße 27, 8047 Graz, die städtische Liegenschaft EZ 1704, KG 63124 Waltendorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 774/4 im Ausmaß von 1.711 m<sup>2</sup> im Sinne der beiliegenden Vereinbarung. Zusätzlich wurde vereinbart, dass die Stadt keine Gewähr für allfällige Kontaminationen übernimmt. Sämtliche Kosten, die durch diesen Erwerb entstehen, sind von der Käuferin 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. 774/4, EZ 1704, KG 63124 Waltendorf, an die Baurechtsnehmerin Frau Helga Frank zu einem Kaufpreis von insgesamt € 270.000,- - 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 Käuferin.
- 3.) Der Kaufpreis von € 270.000,- 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 – 12728/2011

Graz, am 25.05.2011

Mag. Gerald Mori

Verkauf des Gdst. Nr. 774/4  
EZ 1704, KG Waltendorf  
Argenotstraße 27, 8047 Graz

## **PRÄAMBEL**

Die Stadt Graz ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1704, KG 63124 Waltendorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 774/4, im Ausmaß von 1.711 m<sup>2</sup>. Die Stadt Graz hat zugunsten von Frau Helga Frank und Herrn Gerhard Frank an der genannten Liegenschaft ein Baurecht bestellt und wurde hierfür die Baurechts-EZ 1723, KG 63124 Waltendorf, eröffnet. Auf der angeführten Liegenschaft EZ 1704, KG 63124 Waltendorf befindet sich das Wohnhaus, welches im Eigentum der Baurechtsnehmer steht. Das Baurecht endet am 31.08.2015. Die Baurechtsnehmerin hat mit Mail vom 26.05.2011 Interesse am Kauf des Grundstückes Nr. 774/4, EZ 1704, KG Waltendorf bekundet.

## **Vereinbarung**

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz als Verkäuferin einerseits und Frau Helga Frank, Argenotstraße 27, 8047 Graz, 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. 774/4, EZ 1704, KG Waltendorf befindet sich im Eigentum der Verkäuferin. Die Stadt Graz hat zugunsten von Herrn Gerhard Frank und Frau Helga Frank an der genannten Liegenschaft ein Baurecht bestellt und wurde hierfür die Baurechts-EZ 1723, KG 63124 Waltendorf, eröffnet. Auf der angeführten Liegenschaft EZ 1704, KG 63124 Waltendorf befindet sich das Wohnhaus, welches im Eigentum der Baurechtsnehmer steht. Das Baurecht endet am 31.08.2015.
- 3.) Die Verkäuferin verkauft und übergibt in das Eigentum der Käuferin und diese kauft und übernimmt in ihr Eigentum die Liegenschaft EZ 1704, KG 63124 Waltendorf, bestehend aus dem Gdst.Nr. 774/4, im Ausmaß von 1.711 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 1.711 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche wird einvernehmlich mit € 270.000,- (€ 157,80 pro m<sup>2</sup>) festgelegt. In diesem

Kaufpreis sind die von den Baurechtsnehmern bis einschließlich für das Jahr 2011 geleisteten Bauzinse, entsprechend des § 11 des Baurechtsvertrages vom 20.03.1966, bereits berücksichtigt.

Der Kaufpreis des Kaufgegenstandes beträgt somit

**€ 270.000,-**

Die Käuferin verpflichtet sich den Kaufpreis in der Höhe von € 270.000,- 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 31.12.2011 eingestellt wird.

- 5.) Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass sie allenfalls im Kaufgegenstand befindliche Ver- und Versorgungsleitungen 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 von Bestand- und Nutzungsrechten Dritter.

Im Lastenblatt der EZ 1704, KG Waltendorf sind abgesehen vom Baurecht sowie dem Vorkaufsrecht für Herrn Gerhard Frank und Frau Helga Frank keine weiteren Lasten eingetragen.

Die Parteien kommen überein, dass die Löschung der unter

C LNr. 1a      Baurecht bis 31.08.2015 zugunsten von Herrn Gerhard und Frau Helga Frank

C LNr. 2a      Vorkaufsrecht für Herrn Gerhard und Frau Helga Frank

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 und bisherigen Baurechtsnehmerin im Baurechtsweg genutzt wurde und auch das darauf befindliche Objekt von ihr 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.

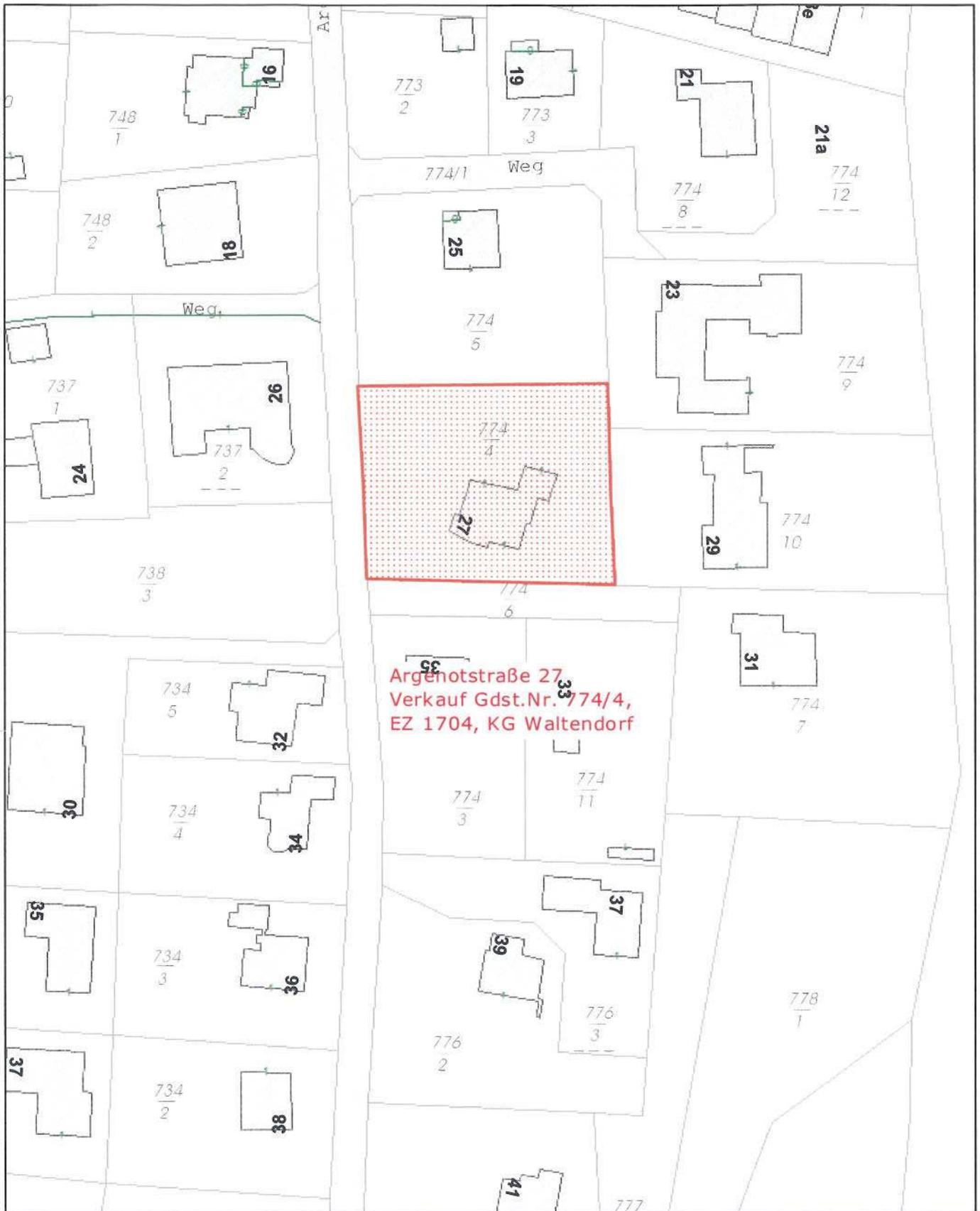
Die Verkäuferin haftet auch nicht für die Freiheit von Verpflichtungen aus etwa bestehenden baubehördlichen Auflagen oder sonstigen behördlichen Anordnungen.

- 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 der Baurechtsvertrag vom 20.03.1966 hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft gegenstandslos wird.
- 9.) Die Übergabe bzw. Übernahme der vertragsgegenständlichen Liegenschaft in den physischen Besitz und Genuss der Käuferin 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 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.

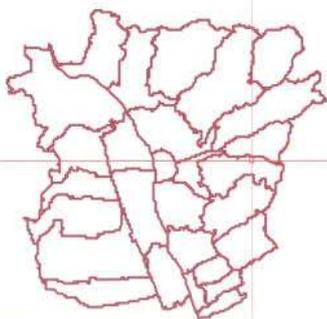
- 12.) Die Kosten einer allfälligen Rechtsvertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
- 13.) Die Errichtung des Kaufvertrages und die grundbücherliche Durchführung derselben erfolgt durch und auf Kosten der Käuferin.

Für die Stadt Graz:

Für die Käuferin:



Argentstraße 27,  
Verkauf Gdst.Nr. 774/4,  
EZ 1704, KG Waltendorf



**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.

	<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>	2011-06-28T09:28:22+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.