

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8/4 – 25852/2009

GZ: A8-46231/2011-32

Sonderwohnbauprogramm

Sternäckerweg

Gdst. 933/4, EZ neu

KG 63114 Graz Stadt - Messendorf

im Ausmaß von rd. 5.922 m²

1. Ankauf der Liegenschaft
2. haushaltsplanmäßige Vorsorge über € 1.225.000,-- in der AOG 2012
3. Einräumung eines Baurechtes ab 01.01.2015 auf die Dauer von 55 Jahren

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss:

BerichterstellerIn:

Graz, 15.03.2012

Im Übereinkommen der Regierungsparteien wurde für diese Funktionsperiode die Schaffung (d.h. Errichtung oder Sanierung) von mindestens 500 leistbaren Wohnungen vereinbart, wobei die Stadt Graz für die entsprechende Grundstücksbevorratung in dieser Gemeinderatsperiode sorgt.

Die Abteilung A 8/4 – Abteilung für Immobilien hat in Folge geeignete Grundstücke für den sozialen Wohnbau aufgelistet und auch Flächen im städtischen Bereich „Haus Graz“ für die Wohnverbauung herangezogen.

Um eine bessere Verteilung von leistbaren Wohnungen über das gesamte Stadtgebiet zu gewährleisten, wurde nun mit der ÖWG – Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 66398w) als Eigentümerin der Liegenschaft Sternäckerweg entsprechende Verhandlungen für die Errichtung eines Wohnbauprojektes geführt.

Es handelt sich im Gegenstand um das neu gebildete Grundstück Nr. 933/4 im Ausmaß von rd. 5.922 m², EZ neu, KG 63114 Graz Stadt – Messendorf, mit der Adresse Sternäckerweg.

Im Flächenwidmungsplan 3.0 der Stadt Graz ist diese bebauungsplanpflichtige Liegenschaft als WR mit einer Dichte von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen.

Auf diesem im Bezirk St. Peter befindlichen Grundstück ist im Rahmen der allgemeinen Verbauung die Errichtung von 50 Gemeindewohnungen vorgesehen. Durch sorgfältige Planung soll im Rahmen von Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Energieeffizienz die Leistbarkeit der Wohnungen garantiert und auch der geforderten besseren Verteilung von leistbaren Wohnungen im Stadtgebiet entsprochen werden.

Die A 8/4 – Abteilung für Immobilien hat mit der ÖWG entsprechende Kaufverhandlungen geführt und – vorbehaltlich eines Gemeinderatsbeschlusses – eine entsprechende Kaufvereinbarung geschlossen, wonach die Stadt Graz die Liegenschaft Gdst. Nr. 933/4, EZ neu, KG 63114 Graz Stadt – Messendorf, im Ausmaß von rd. 5.922 m² erwirbt. Der Kaufpreis wird mit € 1.166.634,00 vereinbart, dies entspricht einem Quadratmeterpreis von € 197,00. Diesem Kaufpreis liegt ein Sachverständigengutachten zugrunde. Der Kaufpreis wird pauschal nach Unterfertigung des Kaufvertrages fällig und übernimmt darüber hinaus die Stadt die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Erwerbes.

Im Hinblick auf die geplante neue Immobiliensteuer wird von der Verkäuferin ein Vertragsabschluß vor 31.3.2012 gefordert.

Die Bedeckung des Kaufpreises von € 1.166.634,00 zzgl. Nebenkosten von rd. € 58.332,00, somit rd. € 1.225.000,00 erfolgt noch aus dem AOG-Programm 2006-2010 aus dem Budget der A 8/ 4 – Abteilung für Immobilien.

Es darf bemerkt werden, dass die ÖWG für diese Liegenschaft bereits über eine grundsätzliche Förderzusage vom Land Steiermark verfügt und die diesbezügliche Planung bereits beauftragt wurde.

Wie eingangs erwähnt, ist das Grundstück gemäß Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz von der Gemeinde bereitzustellen, sodass diese Fläche der ÖWG von der Stadt Graz im Baurechtsweg gegen einen symbolischen Bauzins von € 1,00/p.a. übertragen wird. Das Einweisungsrecht wird der Stadt Graz eingeräumt. Das entsprechende Übereinkommen wird gesondert von der A 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Abteilung für Immobilien hat daher den entsprechenden Baurechtsvertrag errichtet und könnte, vorbehaltlich eines Gemeinderatsbeschlusses, das Baurecht ab 01.01.2015 auf die Dauer von 55 Jahren eingeräumt werden. Kraft dieses Baurechtes ist die ÖWG berechtigt und verpflichtet, das Projekt „Sternäckerweg“ zu errichten und der Stadt Graz das Einweisungsrecht einzuräumen, wobei die Stadt allfällige Mietenausfälle zu übernehmen hat. Der Bauzins beträgt € 1,00 jährlich. In einer Zusatzvereinbarung wird festgelegt, dass im Falle maßgeblicher Änderungen der Förderbestimmungen des Landes Steiermark die Stadt Graz berechtigt ist, statt dem jährlichen Bauzins von € 1,00 eine Erhöhung des Bauzinses auf 5 % des sich dann ergebenden Verkehrswertes vorzunehmen.

Bei Beendigung des Baurechtes gehen die Objekte entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin – Stadt Graz – über. Überdies wird der Stadt Graz das Vorkaufsrecht am Baurecht eingeräumt.

Mit dem Erwerb dieser Liegenschaft kann die A 8/4 – Abteilung für Immobilien das gemäß Regierungsübereinkommen geplante Projekt „Sonderwohnbauprogramm –

Stadt Graz“ finalisieren und in Summe Liegenschaften für 515 leistbare Wohnungen mit städtischem Einweisungsrecht zur Verfügung stellen.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 5 und 6 iVm § 95 Abs 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 42/2010, beschließen:

- 1.) Die Stadt Graz erwirbt von der ÖWG - Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 66398w), Moserhofgasse 14, 8010 Graz, das Gdst. Nr. 933/4 im Ausmaß von rd. 5.922 m², am Sternäckerweg, EZ neu, KG 63114 Graz Stadt – Messendorf, zu einem Kaufpreis von € 1.166.634,00, zuzüglich Nebenkosten in der Höhe von € 58.332,00, im Sinne der beiliegenden Vereinbarung, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Organbeschlusses bildet.
- 2.) Die Errichtung des Kaufvertrages, die grundbücherliche Durchführung und sämtliche damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Stadt Graz.
- 3.) In der AOG. 2012 wird die neue Fipos
5.84000.001500 „Unbebaute Grundstücke, Sternäckerweg“
(Anordnungsbefugnis: A8/4) mit € 1.225.000,--
geschaffen und zur Bedeckung die Fipos
6.84000.346000 „Investitionsdarlehen von Kreditinstituten“
um denselben Betrag erhöht.
- 4.) Die Stadt Graz räumt der ÖWG am Gdst. Nr. 933/4, KG Graz Stadt – Messendorf, ab 01.01.2015 auf die Dauer von 55 Jahren ein Baurecht im Sinne des beiliegenden Baurechtsvertrages ein.
- 5.) Die Mag. Abt. 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten hat im Sinne des Baurechtsvertrages ein Übereinkommen für das Bauvorhaben Sternäckerweg abzuschließen.

Beilagen:

Vereinbarung
Baurechtsvertrag
Zusatzvereinbarung
Lageplan

Der Bearbeiter:
Erich Eberhardt 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:

Präambel

Die Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, kurz ÖWG hat mit Kaufvertrag vom 10.03.1992 die Liegenschaft EZ 83, KG 63114 Graz Stadt – Messendorf im Gesamtausmaß von 48.631 m² erworben. Diese Liegenschaft am Sternäckerweg wird von der ÖWG entwickelt, wobei bereits jetzt eine grundsätzliche Förderzusage für die geplanten Wohneinheiten vorhanden ist. Die diesbezügliche Einreichplanung wurde beauftragt und soll nach Fertigstellung um Baubewilligung angesucht werden. Die Stadt Graz beabsichtigt nunmehr eine ca. 5.922 m² große Teilfläche der vorgenannten Liegenschaft anzukaufen und diese Teilfläche der ÖWG im Rahmen des Sonderwohnbauprogrammes im Baurechtswege zu überlassen.

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen

der **Österreichischen Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, (FN 66398w), Moserhofgasse 14, 8010 Graz**, im Folgenden kurz ÖWG genannt, als Verkäuferin, einerseits

und

der **Stadt Graz**, als Käuferin

andererseits.

1.

Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während die ÖWG die nachstehend angeführten Bedingungen rechtverbindlich annimmt.

2.

Die ÖWG ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft, EZ 83, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 929 im Ausmaß von 2.118 m² und aufgrund des Vorabzuges des Teilungsplanes GZ. 13385/11,

der neu gebildeten Grundstücke Nr. 933/1, EZ 83, im Ausmaß von 40.591 m² und Nr. 933/4, EZ neu, im Ausmaß von ca. 5.922 m².

Die ÖWG verkauft und übergibt an die Stadt Graz und Letztere kauft und übernimmt von Ersterer das aufgrund des Vorabzuges des Teilungsplanes GZ. 13385/11, Vermessung Kukuvec ZT - GmbH, vom 05.12.2011 neu gebildete Grundstück Nr. 933/4, EZ neu, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf so wie das Kaufobjekt derzeit liegt und steht, mit allen Rechten, Grenzen und Verbindlichkeiten, mit denen die Verkäuferin dieses bisher besessen und benützt hat oder hiezu berechtigt gewesen wäre, in ihr Eigentum. Der Kaufgegenstand ist im beiliegenden Teilungsplan-Vorabzug ersichtlich gemacht.

3.

Der Kaufpreis beträgt € 197,--/m², somit in Ansehung des voraussichtlichen Flächenausmaßes des Kaufgegenstandes von ca. 5.922 m² insgesamt ca. € 1.166.634,-- (in Worten eine Millioneinhundertsechszigtausendsechshundertvierunddreißig), mehr oder weniger je nach dem endgültigen Vermessungsergebnis und ist von der Käuferin nach beidseitiger Kaufvertragsunterfertigung bar und abzugsfrei auf das Konto der Verkäuferin Nr. 00000-154757 bei der Steiermärkischen Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft, Geschäftsstelle Merangasse, BLZ 20815, zur Überweisung zu bringen.

4.

Die Vertragsteile halten ausdrücklich fest, dass der Kaufgegenstand der ÖWG im Baurechtsweg zur Errichtung des Sonderwohnbauprojektes „Sternäckerweg“ mit rund 50 Wohnungen überlassen wird und hierüber ein gesonderter Baurechtsvertrag errichtet wird.

5.

Die physische Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes mit Last und Vorteil, Gefahr und Nutzen, sind mit beiderseitiger Kaufvertragsunterfertigung als vollzogen anzusehen und geht mit diesem Tage die Verpflichtung zur Zahlung der für das Kaufobjekt betreffenden Steuern und öffentlichen Abgaben auf die Käuferin über.

5a.

Festgehalten wird, dass für das Gdst. Nr. 933/1, EZ 83, KG 63114 Graz Stadt – Messendorf nachstehende grundbücherliche Lasten aufscheinen:

unter A2 – LNR 1a die Verpflichtung zur Abtretung hins 12 m² aus Gdst. Nr. 740/4 (nunmehr Gdst. Nr. 933/1) gem. Bescheid 1962-03-09 (A-3 G 1642/2 – 1961)

unter C - LNR 1a die Dienstbarkeit der Duldung einer Hochspannungsleitung über das Gdst. Nr. 933/1 gem. Spruch III Bescheid 1974-11-14 für die Steiermärkische Elektrizitäts-Aktiengesellschaft in Graz.

Diese vorgenannten Lasten werden von der Käuferin, soweit sie den aufgrund der Teilung neu gebildeten Vertragsgegenstand betreffen, mit übernommen.

6.

Die Käuferin kennt das Kaufobjekt aus eigener Anschauung und übernimmt die Verkäuferin keine Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit und Eignung des Kaufobjektes, wohl aber haftet sie dafür, dass dieses frei von bürgerlichen Lasten und altlastenfrei, sowie Besitz,- und Bestandrechten Dritter, insbesondere geldlastenfrei in das Eigentum der Käuferin übergeht. Es verpflichtet sich die Verkäuferin, die Käuferin aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten. Festgehalten wird, dass ein Bodengutachten von der Verkäuferin in Auftrag gegeben wurde und sich der Kaufgegenstand für eine Verbauung eignet.

Festgehalten wird auch, dass das Gdst. Nr. 933/1 nicht im Verdachtsflächenkataster aufscheint.

7.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.

8.

Sämtliche mit der Unterfertigung und grundbücherlichen Durchführung des Rechtsgeschäftes verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren gehen zu alleinigen Lasten der Käuferin.

9.

Für alle aus dieser Vereinbarung entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz einvernehmlich bestimmt.

10.

Mit Genehmigung des Verkaufes durch das zuständige Organ der Stadt Graz bzw. nach Bezahlung des Kaufpreises ist die Käuferin berechtigt, alle erforderlichen Behördenansuchen auf ihre Kosten einzureichen und abzuwickeln. Die Verkäuferin verpflichtet sich – falls erforderlich – die entsprechenden Unterlagen hierzu als noch grundbücherliche Eigentümerin des Kaufgegenstandes zu unterfertigen.

Graz, am.....

Graz, am.....

Für die Stadt Graz:
Gefertigt aufgrund des
Gemeinderatsbeschlusses vom
GZ: A 8/4 – 25852/2009
Der Bürgermeister:

Für die Verkäuferin:
Österreichische
Wohnbaugenossenschaft
gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
FN 66398w

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Baurechtsvertrag

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz, im Folgenden Baurechtsgeberin genannt, einerseits und der Österreichischen Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, (FN 66398w), Moserhofgasse 14, 8010 Graz, im Folgenden kurz Baurechtsnehmerin genannt, andererseits, wie folgt:

1.

Die Baurechtsgeberin ist Alleineigentümerin des aufgrund des Teilungsplanes GZ. 13385/11, Vermessung Kukuvec ZT-GmbH, vom 05.12.2011 neu gebildeten Grundstückes Nr. 933/4, EZ neu, KG 63114 Graz Stadt - Messendorf, einkommend im Grundbuch Graz-Ost.

Der Baurechtsgegenstand ist im beiliegenden Teilungsplan-Vorabzug ersichtlich gemacht.

Die Baurechtsgeberin bestellt zugunsten der Baurechtsnehmerin aufgrund des Vorabzuges des Teilungsplanes GZ. 13385/11 auf einer Fläche von ca. 5.922 m² des Grundstückes Nr. 933/4, EZ neu, KG 63114 Graz Stadt – Messendorf einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz – Ost ein Baurecht nach den Bestimmungen des Baurechtsgesetzes vom 26.04.1912, RGL. Nr. 86/1912, in der geltenden Fassung BGBl I Nr. 111/2010.

Die Baurechtsnehmerin nimmt dieses Baurecht hiermit ausdrücklich an.

2.

Das Baurecht wird für den Zeitraum von 55 Jahren eingeräumt. Diese Frist beginnt am 01.01.2015 und endet am 31.12.2069.

3.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Baurecht, der Baurechtsgeberin einen jährlich zu entrichtenden Bauzins in der Höhe von € 1,00 zu bezahlen. Bei der Bemessung des Bauzinses wurde der § 7 (2) lit. b der Durchführungsverordnung der Steiermärkischen Landesregierung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 berücksichtigt.

4.

Kraft dieses Baurechtes ist die Baurechtsnehmerin berechtigt und verpflichtet, auf der im Punkt 1. dieses Baurechtsvertrages genannten Liegenschaft das Projekt „Sternäckerweg“ gemäß der aufgrund des Stadtsenatsbeschlusses vom, GZ.: A 21/8....., geschlossenen Vereinbarung zu errichten. Das Einweisungsrecht wird der Stadt Graz eingeräumt, die aber auch allfällige Mietenausfälle in voller Höhe dafür zu übernehmen hat und erfolgt die Vergabe durch die A 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten nach den Richtlinien für die Zuweisung von Gemeinewohnungen.

5.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten und Gefahr

- a.) nach Abschluss des Baurechtsvertrages und Vorliegen der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung sowie der Förderungszusicherung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung (Abt. 15), den Bau des Projektes unverzüglich in Angriff zu nehmen und zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu vollenden;
- b.) das Bauvorhaben aufgrund der im Bauverfahren genehmigten Bau- oder sonstigen Pläne unter Verwendung einwandfreien Materials auszuführen und bauordnungsgemäß zu vollenden;
- c.) die Bauwerke während der ganzen Dauer des Baurechtes in gutem Zustand zu erhalten;
- d.) die Bauwerke während der ganzen Dauer des Baurechtes bei einer Versicherungsgesellschaft, die ihren satzungsmäßigen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung in einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraumes hat und nach dessen gesetzlichen Vorschriften zugelassen ist, gegen Brandschaden in voller Höhe des tatsächlichen Wertes zu versichern und weiterhin versichert zu halten. Die Versicherung hat sich auch auf alle brennbaren oder einer Beschädigung im Brandfalle ausgesetzten Bestandteile des Bauwerkes zu erstrecken. Die Versicherungssumme darf nur zur Behebung der Brandschäden bzw. zum ordnungsgemäßen Wiederaufbau der Bauwerke verwendet werden. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich weiters, der Baurechtsgeberin über diesbezügliches Verlangen den ordnungsgemäßen Abschluss der vorgenannten Brandschadenversicherung sowie auch künftighin den Bestand einer solchen Versicherung und die ordnungsgemäße Entrichtung der Versicherungsprämien nachzuweisen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich ferner, die Bauwerke ordnungsgemäß gegen die Risiken Haftpflicht-Leitungswasser- inkl. C-Deckung und Sturmschaden zu versichern und sie im Rahmen dieser Risiken im Falle von

Beschädigungen oder Zerstörungen ehestens wieder bauordnungsgemäß in Stand zu setzen bzw. herzustellen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich ferner, auf ihre Kosten und Gefahr, die Baurechtsgeberin für etwaige Ansprüche dritter Personen, die sich aus der Nichterfüllung oder auch nur teilweisen Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen ergeben könnten, völlig schad- und klaglos zu halten.

6.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin alle gewünschten, auf das vertragsgegenständliche Baurechtsgrundstück bzw. auf die zu errichtenden Bauwerke bezüglichen Auskünfte zu erteilen, sowie ihr jetzt und künftighin gegen Voranmeldung die jederzeitige Besichtigung und Überprüfung des Zustandes der Bauwerke zu gestatten.

7.

Die Baurechtsnehmerin nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass sämtliche Steuern, Abgaben und Gebühren, sowie alle sonstigen Kosten, die auf das mit dem gegenständlichen Baurecht belastete Grundstück und auf die Bauwerke entfallen, einschließlich der Grundsteuer, aus eigenem und ohne jedweden Rückersatzanspruch gegenüber der Baurechtsgeberin zu leisten bzw. zu tragen hat.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die vorgenannten Verbindlichkeiten ordnungsgemäß und pünktlich zu erfüllen und der Baurechtsgeberin über Verlangen die ordnungsgemäße Berichtigung dieser Verbindlichkeiten nachzuweisen.

8.

Die Baurechtsgeberin erklärt sich bereit, die außerhalb des Baurechtsgrundstückes anfallenden Aufschließungskosten zu übernehmen.

9.

Das Baurecht erlischt ohne weiteres

- a) durch Zeitablauf im Sinne des Punktes 2. dieses Vertrages;
- b) wenn der Bauzins für wenigstens zwei aufeinander folgende Jahre rückständig bleibt.

10.

Die vertragsschließenden Teile stellen übereinstimmend fest, dass mit dem Tage des Erlöschens des Baurechtes die Bauwerke samt allem Zubehör ohne weiteres entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin übergehen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin die Bauwerke in einem einwandfreien dem Alter entsprechenden Zustand zu übergeben.

Pfandrechte, die aufgrund von Förderungsdarlehen für die Errichtung oder Instandsetzung der Objekte noch nicht gelöscht sind, werden, sofern es sich um Darlehen handelt, die den Wohnungsbenützern übertragen werden können, von der Baurechtsgeberin übernommen. Ansonsten ist das Grundstück lastenfrei zu übergeben.

Allfällige mit dem Erlöschen des Baurechtes und der Übereignung gemäß Abs. 1 verbundenen Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben trägt der Eigentümer der im Punkt 1. bezeichneten Liegenschaft.

Die Belastung des Baurechtes mit den Pfandrechten für das zur Errichtung des im Punkt 4. genannten Objektes aufzunehmenden Darlehen, gilt mit Unterfertigung dieses Baurechtsvertrages seitens der Baurechtsgeberin als erteilt.

11.

Die Baurechtsnehmerin wie auch die Baurechtsgeberin verpflichten sich, sämtliche in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen auch allen Rechtsnachfolgern des Baurechtes aufzuerlegen und die jeweiligen Vertragsparteien aus diesem Titel völlig schad- und klaglos zu halten.

12.

Festgestellt wird, dass zwischen der Stadt Graz und der Österreichischen Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, aufgrund des Stadtsenatsbeschlusses vomGZ.: A 21/8....., eine Vereinbarung, betreffend die Durchführung des Projektes „Sternäckerweg“ abgeschlossen wurde. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die in dieser Vereinbarung festgelegten Bedingungen vollinhaltlich einzuhalten.

13.

Die Baurechtsnehmerin kennt das vertragsgegenständliche Baurechtsgrundstück aus eigener Anschauung genau.

Die Baurechtsgeberin haftet daher weder für eine bestimmte Beschaffenheit, einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Verwendbarkeit, ein bestimmtes Erträgnis, ein bestimmtes Flächenausmaß, für bestimmte Grenzen, noch auch für etwa verborgene oder nachträglich hervorkommende Mängel, Kontaminierungen und Kriegsrelikte irgendwelcher Art.

Die Baurechtsgeberin haftet auch nicht für die Freiheit von Verpflichtungen aus einer bestehenden Widmung oder aus sonstigen baubehördlichen Anordnungen.

14.

Die Baurechtsnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass für das Grundstück Nr. 933/1, EZ 83, KG 63114 Graz Stadt-Messendorf folgende nachstehende grundbücherliche Last aufscheint:

unter A2 – LNR 1a die Verpflichtung zur Abtretung hins 12 m² aus Gdst. Nr. 740/4 (nunmehr Gdst. Nr. 933/1) gem. Bescheid 1962-03-09 (A-3 G 1642/2 – 1961)

unter C-LNR 1a die Dienstbarkeit der Duldung einer Hochspannungsleitung über das Gdst. Nr. 933/1 gem. Spruch III Bescheid 1974-11-14 für die Steiermärkische Elektrizitäts-Aktiengesellschaft in Graz.

Die Baurechtsnehmerin erklärt ausdrücklich die vorgenannte Last und allenfalls weitere vorhandene außerbücherliche Belastungen – soweit sie das aufgrund der Teilung neu gebildete Baurechtsgrundstück betreffen – zur weiteren Duldung und Erfüllung und ohne Anrechnung auf den Bauzins zu übernehmen.

15.

Für den Fall, dass im Zuge der Bauführung oder durch den Bestand der Bauwerke etwa die Verlegung von auf dem Baurechtsgrundstück befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig werden sollte, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, diese Verlegungen auf ihre alleinigen Kosten und Gefahren durchzuführen. Die Baurechtsgeberin ist aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten.

16.

Die Übergabe bzw. Übernahme des vertragsgegenständlichen Grundstückes in den physischen Besitz der Baurechtsnehmerin gilt mit der beiderseitigen grundbuchsfähigen Unterfertigung dieses Vertrages als vollzogen, und zwar in dem

Zustand, in dem sich das vertragsgegenständliche Grundstück an diesem Tage gerade befindet.

Mit der Übergabe bzw. Übernahme gegen Nutzen und Lasten, wie Gefahr und Zufall, auf die Baurechtsnehmerin über.

Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben, Gebühren usw., gilt der auf die grundbücherliche Einverleibung des Baurechtes an dem Grundstück im Sinn des § 5 Baurechtsgesetzes idgF folgende Monatserste.

17.

Sofern der Baurechtsnehmerin oder deren Rechtsnachfolger beim Erlöschen des Baurechtes eine bereits fällig gewordene Elementarversicherungssumme zusteht, fällt diese Versicherungssumme der Baurechtsgeberin zu.

18.

Die Baurechtsnehmerin räumt der Baurechtsgeberin das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff. ABGB an dem vertragsgegenständlichen Baurecht mit dinglicher Wirkung ein.

Die Baurechtsgeberin nimmt hiermit dieses dingliche Vorkaufsrecht ausdrücklich an.

19.

Aufsandungserklärung

A.

Die Baurechtsgeberin erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung dazu, dass auch ohne ihr ferneres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, aufgrund des Baurechtsvertrages

1.) in der noch zu schaffenden EZ in der KG 63114 Graz Stadt - Messendorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 933/4

das Baurecht für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2069 zugunsten der

Baurechtsnehmerin, Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 66398w), Moserhofgasse 14, 8010 Graz, bzw. deren Rechtsnachfolger,

einverleibt werden kann;

- 2.) für das in der noch zu schaffenden EZ, KG 63114 Graz Stadt-Messendorf begründete Baurecht eine Baurechtseinlagezahl in der KG 63114 Graz Stadt-Messendorf eröffnet und in dieser das Eigentumsrecht für die

Baurechtsnehmerin, die Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 66398w) Moserhofgasse 14, 8010 Graz,

einverleibt werden kann.

B.

Die Baurechtsnehmerin erteilt ihrerseits ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung dazu, dass auch ohne ihr fernes Wissen und Zutun, jedoch auf Kosten der Baurechtsgeberin, in der für das vertragsgegenständliche Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage in der KG 63114 Graz Stadt – Messendorf, das Vorkaufsrecht gemäß den §§ 1072 ff. ABGB nach Inhalt und Maßgabe des Punktes 18. dieses Vertrages

zugunsten der Stadt Graz einverleibt werden kann.

20.

Der Baurechtsnehmerin obliegt die gesamte Reinigung und Wartung der Gehflächen im Sinne des § 93 StVO 1960 i.d.g.F. im Bereich des Baurechtsgrundstückes.

21.

Soweit dieser Vertrag nichts anderes vorsieht oder keine abweichende Regelung enthält, haben die Bestimmungen des Baurechtsgesetzes in der geltenden Fassung Anwendung zu finden.

22.

Als Gerichtsstand für alle etwa aus diesem Vertrag entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.

23.

Sämtliche mit der Fertigung, Vergebührung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, einschließlich einer allfälligen Grunderwerbssteuer samt Zuschlägen, sowie Kosten der künftigen Löschung der in der Baurechtseinlage und des in der Stammeinlage intabulierten Baurechtes einverleibte Lasten, hat die Baurechtsnehmerin bzw. deren Rechtsnachfolger zur ungeteilten Hand zu tragen.

Der gegenständliche Vertrag wurde von den vertragsschließenden Teilen selbst errichtet und sind hiefür keine Kosten entstanden.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich alleine zu tragen.

24.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet und verbleibt nach seiner grundbücherlichen Durchführung im Eigentum der Baurechtsgeberin.

Die Baurechtsnehmerin erhält eine Kopie des beglaubigt unterfertigten Vertrages.

Graz, am.....

Graz, am.....

Für die Baurechtsgeberin:
Für die Stadt Graz:
Gefertigt aufgrund des
Gemeinderatsbeschlusses vom
GZ: A 8/4 – 25852/2009
Der Bürgermeister:

Für die Baurechtsnehmerin:
Österreichische
Wohnbaugenossenschaft
gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
FN 66398w

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Zwischen der Stadt Graz einerseits und der ÖWG Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 66398w), Moserhofgasse 14, 8010 Graz, andererseits wird nachstehende

Zusatzvereinbarung

zu dem zwischen der Stadt Graz als Baurechtsgeberin und der ÖWG als Baurechtsnehmerin errichteten Baurechtsvertrag vom abgeschlossen.

- 1.) Im Falle einer Aufhebung oder einer maßgeblichen Änderung der Förderungsbestimmungen des Landes Steiermark ist die Stadt Graz berechtigt, statt dem jährlichen Bauzins von € 1,00 eine Erhöhung des Bauzinses auf 5 % des sich dann ergebenden Verkehrswertes vorzunehmen. Der Verkehrswert ist im Einvernehmen zwischen der Stadt Graz und der ÖWG festzulegen.
- 2.) Sämtliche mit der Fertigung und der Vergebührung der geschlossenen Zusatzvereinbarung allenfalls anfallenden Kosten trägt die ÖWG. Die gegenständliche Vereinbarung wurde von den vertragsschließenden Parteien selbst errichtet und sind hiefür keine Kosten entstanden.

Diese Zusatzvereinbarung wird in einem Original errichtet, welche im Eigentum der Stadt Graz verbleibt, während die ÖWG eine Kopie dieser Vereinbarung erhält.

Für die Baurechtsgeberin:
Für die Stadt Graz:
Gefertigt aufgrund des
Gemeinderatsbeschlusses
vom
GZ: A 8/4 – 25852/2009
Der Bürgermeister:

Für die Baurechtsnehmerin:
Österreichische
Wohnbaugenossenschaft
gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
FN 66398w

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,OU=Abteilung für Immobilien,O=Stadt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2012-03-06T12:09:43+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Radocha Susanne
	Zertifikat	CN=Radocha Susanne,OU=Finanz- und Vermögensdirektion, O=Stadt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2012-03-07T08:17:02+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.