

## Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 - 7975/2012

SSA – 24007/2003-66

### Schulprojekte

Anmietung von Schulneu- /-zu- und -ausbauten  
VS Mariagrün, VS Schönau, VS St. Peter,  
VS St. Veit, VS Bayern und VS Liebenau  
von der GBG Gebäude- und Baumanagement  
Graz GmbH auf unbestimmte Zeit

Finanz-, Beteiligungs- und  
Liegenschaftsausschuss:

BerichterstellerIn: .....

Graz, am 15.3.2012

Der Gemeinderat hat die Projektgenehmigungen für den Neubau der Volksschule Mariagrün und die Zu- und Ausbauten der Volksschulen Schönau, St. Peter, St. Veit, Bayern und Liebenau mit einem Gesamtvolumen von ca. € 21 Mio. erteilt. Die Projektvorbereitungen sind nun bei allen Projekten soweit gediehen, dass mit dem Bau bereits begonnen wurde oder noch im März 2012 begonnen wird, der Dachgeschossausbau für die Volksschule Liebenau wurde bereits fertiggestellt und übergeben.

Die Bauprojekte werden von der GBG Gebäude – und Baumanagement Graz GmbH (GBG) als Liegenschaftseigentümer abgewickelt und jeweils der Neu- oder Erweiterungsbau an die Stadt Graz ab Fertigstellung vermietet.

Die Vermietung erfolgt auf unbestimmte Zeit. Die Verträge der Zu- und Ausbauten können nur gemeinsam mit dem Vertrag des Altbestandes gekündigt werden, es sei denn es ist eine von der Schulnutzung des Altbestandes unabhängige Nutzung möglich.

Das Mietentgelt wird entsprechend der Erfordernissen der Rz 274 festgelegt (1,5% der AfA incl. anteilige Grundstückskosten zuzüglich MRG-Betriebskosten und sonstige Kosten) und ist erstmalig am Monatsersten nach erfolgter Übergabe fällig.

In den nachstehenden Tabellen werden für die sechs Bauvorhaben die Basisdaten der Liegenschaften und der Projektgenehmigungen, die Beschreibungen der neuen Mietgegenstände und die Mietpreise dargestellt:

Projekt	VS Mariagrün		
	Schönbrunnngasse	VS Schönau	VS St. Peter
EZ und KG	EZ 1115, EZ 2227, EZ 720, KG 63127 Wenisbuch	EZ 2177, KG 63106 Jakomini	EZ 43, KG 63119 St. Peter Thomas-Arbeiter-Gasse 12
Adresse	Schönbrunnngasse 30 B SSA-25312/2009-10;	Neuholdgaugasse 93 SSA-22650/2003-16;	SSA-18279/2003-33;
Projektgenehmigung: GZ	A8-46229/2011-27 vom 9.2.2012	A8-46340/2010-19 vom 9.6.2011	A8-46340/2010-23 vom 7.7.2011
Projektgenehmigung: Summe	€ 8.520.000,00	€ 1.389.000,00	€ 5.740.000,00
Baustart	3/2012	3/2012	3/2012
Fertigstellung voraussichtlich	So 2013	So 2012	So 2014
Nutzfläche (m2)			
Zubau	2.114,00	522,00	1.010,00
Miete pa	€ 188.462,40	€ 36.117,47	€ 111.969,72
<b>aufgerundet auf</b>			<i>€ 112.000,-</i>
<b>Tausend</b>	<b>€ 189.000,00</b>	<b>€ 37.000,00</b>	<del>€ 117.000,00</del>
<b>Miete pm nt.</b>	<b>€ 15.750,00</b>	<b>€ 3.083,33</b>	<b>€ 9.750</b>
<b>Vergebührungskosten</b>	<b>€ 6.804,00</b>	<b>€ 1.332,00</b>	<b>€ 4.212,00</b>
<b>Baubeschreibung</b>	Neubau einer 8-klassigen Volksschule für den Ganztagsbetrieb, mit Turnsaal und allen dazugehörigen Funktions- und Nebenräumen.	Errichtung eines Zubaus mit einem Lagerraum in Kellergeschoss, einen Werk- und Medienraum im Erdgeschoss und 2 Klassenzimmern mit WC- Anlagen im 1. Obergeschoss.	Im Kellergeschoss des Zubaus werden der Turnsaal samt Umkleiden und Lager untergebracht. Im Erdgeschoss sind Foyer, Auspeisung, Küche und Werkraum situiert, im Obergeschoss die Klassenzimmer, Gruppenräume, Bibliothek und Medienraum.

<b>Projekt</b>	<b>VS St. Veit</b>	<b>VS Bayern</b>	<b>VS Liebenau</b>
EZ und KG	EZ 228, KG 63120 St. Veit	EZ 82, KG 63109 Baierdorf	EZ 1347, KG 63113 Liebenau
Adresse	St. Veiter-Straße 76 SSA-12812/2004-38;	Baiernstraße 86 SSA-68602/2004-10;	Puntigamer Straße 5 SSA-20755/2003-21;
Projektgenehmigung: GZ	A 8-41291/2009-7 vom 25.3.2010	A8-41291/2009-19 vom 24.6.2010	A8-41291/2009-5 vom 25.3.2010
Projektgenehmigung: Summe	€ 2.956.000,00	€ 1.250.000,00	€ 1.200.000,00
Baustart	6/11	7/11	2/11
Fertigstellung voraussichtlich	Ende 2012	So 2012	Mietbeginn 8/11
Nutzfläche (m2) Zubau	956,00	408,00	336,00
Miete pa <b>aufgerundet auf</b> <b>Tausend</b>	€ 67.258,94 <b>€ 68.000,00</b>	€ 28.331,64 <b>€ 29.000,00</b>	€ 26.459,86 <b>€ 27.000,00</b>
<b>Miete pm nt.</b>	<b>€ 5.666,67</b>	<b>€ 2.416,67</b>	<b>€ 2.250,00</b>
<b>Vergebührungskosten</b>	<b>€ 2.448,00</b>	<b>€ 1.044,00</b>	<b>€ 972,00</b>
<b>Baubeschreibung</b>	In einem Zubau werden im Untergeschoss die Zentralgarderobe und die Auspeisung untergebracht, im Erdgeschoß Medienraum- Bibliothek und eine Klasse. Im Obergeschoss gibt es Klassen und die dazugehörigen Gruppenräume, im Dachgeschoss einen Werkraum.	Im Erdgeschoss des Zubaus befinden sich Foyer, Garderobe, WC-Anlage, Medienraum und das Lehrerzimmer. Im 1. Obergeschoß 2 Klassenzimmer, 1 Gruppenraum, WC-Anlagen und Garderoben, im 2. Obergeschoss eine WC-Anlage.	Ausbau des Dachgeschosses für 3 Klassenzimmer inkl. WC- Anlagen und Lagerraum, Einbau eines Aufzuges für die barrierefreie Erschließung und Adaptierung einer Zentralgarderobe im Kellergeschoss.

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:

Dem Abschluss der Mietverträge mit der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH für die oben angeführten Schulbauprojekte wird zu den Konditionen des beiliegenden Mustermietvertrages zugestimmt.

Der Abschluss der einzelnen Verträge erfolgt für die in der obigen Tabelle festgehaltenen Mietgegenstände zu den angeführten Mietpreisen, wobei die Mieten ab Fertigstellung zu entrichten sind.

Die Vergebührungskosten und die Anmietungskosten werden aus dem Budget des Stadtschulamtes bedeckt. Die Verwaltung der Verträge und Zahlung der fälligen Beträge erfolgt durch die GBG im Rahmen der Hausverwaltung im Auftrag der Stadt Graz.

Beilage:  
Mustermietvertrag

Die Bearbeiterin:  
Anna König eh.

Die Abteilungsvorständin A 8/4:  
Katharina Peer  
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand SSA:  
Dr. Herbert Just  
(elektronisch gefertigt)

Der Finanzdirektor:  
Mag. Dr. Karl Kamper  
(elektronisch gefertigt)

Die Stadtsenatsreferentin:  
Mag. (FH) Sonja Grabner  
(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

# Mietvertrag

abgeschlossen zwischen der GBG Gebäude und Baumanagement Graz GmbH, Brückenkopfgasse 1, 8020 Graz, im folgenden kurz "Vermieterin" genannt, einerseits

und

der Stadt Graz, p. A. Abteilung für Immobilien, 8010 Graz, im folgenden kurz „Mieterin“ genannt, andererseits,

wie folgt:

## § 1

Die Vermieterin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ ....., Grundbuch ..... KG ..... und der Adresse ..... Die Vermieterin errichtet auf dieser Liegenschaft einen Neubau/Zubau/Dachgeschossausbau für schulische Zwecke der Mieterin. Die Projektgenehmigung für das Bauvorhaben wurde mit Gemeinderatsbeschluss GZ: ..... vom ..... erteilt, mit der Errichtung wurde ..... begonnen. Dieser Neubau/Zubau/Dachgeschossausbau ist im beiliegenden Lageplan hervorgehoben, beinhaltet ..... mit einer Nutzfläche von ..... m<sup>2</sup> und bildet den Mietgegenstand.

## § 2

Die Vermieterin vermietet und die Mieterin mietet den in § 1 beschriebenen Mietgegenstand. Festgehalten wird, dass die Mieterin den Altbestand auf den unter § 1 genannten Liegenschaften seit jeher nutzt und die Liegenschaft daher genau kennt.

## § 3

Das Mietverhältnis beginnt mit der Vertragsunterfertigung und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages ist nur gemeinsam und unter den Voraussetzungen der Kündigung des Vertrages für den Schulaltbestand möglich, es sei denn, eine von der Nutzung des Altbestandes unabhängige Nutzung des Mietgegenstandes ist möglich. Die Mietzinszahlungen beginnen am Monatsersten nach erfolgter Fertigstellung der Baumaßnahmen und Übergabe des Mietgegenstandes an die Mieterin.

Die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses ist jederzeit möglich.

Die Mieterin ist nur mit Zustimmung der Vermieterin zur Untervermietung des Mietgegenstandes an Dritte bzw. zur prekaristischen Überlassung an Dritte berechtigt. Die nur temporäre Vermietung oder prekaristische Überlassung von Turnsälen oder Gebäudeteilen bedarf keiner Zustimmung durch die Vermieterin.

Der Mietgegenstand wird von der Stadt Graz – Stadtschulamt – für Zwecke der Pflichtschulen gemäß den schulrechtlichen Bestimmungen verwendet.

#### § 4

Das vereinbarte monatliche Entgelt besteht aus

- a) dem Mietzins und
- b) der gesetzlichen Umsatzsteuer

Als Mietzins wird ein Betrag von netto EUR ..... pro Monat, somit per anno von netto EUR ..... (in Worten: Euro .....), zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20% vereinbart.

Die Vermieterin macht von ihrem Recht auf Option gem. § 6 (2) UStG Gebrauch, verpflichtet sich aber ab jenem Zeitpunkt, ab dem diese ohne finanzielle Nachteile seitens der Vermieterin erfolgen kann, die Vorschreibung auf unechten Vorsteuerabzug und UST-freie Vorschreibung umzustellen.

Die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben im Sinne der §§ 21 bis 24 MRG und alle sonstigen Kosten des Betriebes (zB Strom) sind von der Mieterin direkt abzuwickeln und zu bezahlen oder der Vermieterin umgehend zu erstatten.

Festgestellt wird, dass solange die Mieterin den Mietgegenstand verwaltet, wechselseitig auf die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes verzichtet wird.

Die Vermieterin hat das Recht während des Mietverhältnisses neue, kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung entstehende, Abgaben und Mehrkosten auf den Mietzins umzulegen.

Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im Voraus, monatlich jeweils zum 1. des Monats zu bezahlen. Einvernehmlich wird ausdrücklich vereinbart, dass mit den jeweils zuletzt einlangenden Zahlungen zuerst automatisch allfällige zu diesem Zeitpunkt bestehende Zahlungsrückstände abgedeckt werden.

Im Falle des Verzuges der vereinbarten Mietzinsleistung kommen zusätzlich Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Ausmaßes zur Verrechnung.

Die Mieterin übernimmt die Verpflichtungen die dem Liegenschaftseigentümer gemäß § 93 StVO zukommen, oder gibt diese unter Schad- und Klagloshaltung der Vermieterin an einen allfälligen Dritten weiter.

## § 5

Die gesamte Verwaltung des Mietgegenstandes einschließlich der Verrechnung mit der Vermieterin, sowie die Entrichtung sämtlicher Betriebskosten im Sinne des § 4 dieses Vertrages obliegt der Mieterin.

Das Bestandsobjekt ist von der Mieterin pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln und zu warten. Die Erhaltungspflicht der Vermieterin gemäß § 1096 ABGB wird hiermit ausdrücklich auf die Mieterin überbunden. Diese Erhaltungspflicht der Mieterin umfasst alle Teile der Bestandsache, also auch den Garten samt Einfriedung sowie sämtliche Installationen und die Außenhaut des Gebäudes. Erforderlichenfalls hat die Mieterin im Zuge ihrer Erhaltungspflicht auch Neuanschaffungen vorzunehmen. Festgehalten wird, dass diese Regelungen bei der Bemessung des Mietzinses berücksichtigt wurde; sie entspricht daher jedenfalls der Billigkeit. Die vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- und/oder Erneuerungspflichten der Mieterin bestehen unabhängig von allfälligen Ansprüchen des tatsächlichen Nutzers des Bestandsobjektes: diesbezüglich hat die Mieterin die Vermieterin schad- und klaglos zu halten.

Kommt die Mieterin ihrer vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- und/oder Erneuerungspflicht nicht nach, kann die Vermieterin nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der Arbeiten jederzeit auf Kosten der Mieterin vornehmen lassen.

Die Mieterin hat für den ausreichenden Versicherungsschutz des Mietgegenstandes zu sorgen, wobei die Prämienzahlung direkt durch sie erfolgt. Der Abschluss einer ausreichenden Haftpflichtversicherung, die auch sämtliche Haftungen der Eigentümerin - also der Vermieterin - deckt, ist zwingend erforderlich und hat durch die Mieterin so zu erfolgen, dass im Falle eines Schadenseintrittes die Wiederherstellung des Objektes jedenfalls garantiert ist.

Die Mieterin hat der Vermieterin Kopien dieser Verträge zu übermitteln.

Ist im Falle eines Schadeneintrittes die Versicherungsentschädigung für die Schadensbehebung nicht ausreichend bzw. wurde keine Versicherung durch die Mieterin abgeschlossen, obliegt die Kostentragung der Mieterin und ist die Vermieterin aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten, ausgenommen bei Naturkatastrophen, Krieg undgl. Die Verpflichtung, das vereinbarte monatliche Entgelt gem. § 4 dieses Vertrages zu leisten, besteht unabhängig von der Nutzbarkeit des Mietgegenstandes.

Die Mieterin hat im Falle eines jeden Schadeneintrittes die Vermieterin davon unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen und nach Zustimmung der Vermieterin die Schadenabwicklung durchzuführen und der Vermieterin zu berichten.

Die Mieterin verpflichtet sich, die Vermieterin bei der Zustandskontrolle des Bestandsgegenstandes zu unterstützen und ihr nach vorheriger Terminvereinbarung, bzw. bei Gefahr im Verzug jederzeit Zutritt zum Mietgegenstand zu gewähren.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe des Mietgegenstandes muss sich dieser frei von Fahrnissen in kontaminierungsfreiem Zustand befinden.

Sollten während des Mietverhältnisses bauliche Tätigkeiten, Umbauten bzw. Sanierungen vorgenommen werden, so dürfen diese von der Mieterin auf eigene Kosten ohne Zustimmung durch die Vermieterin vorgenommen werden, sofern keine behördlichen Bewilligungen erforderlich sind. Die Mieterin verpflichtet sich jedoch, die Vermieterin über alle baulichen Maßnahmen zu informieren. Wenn behördliche Bewilligungen notwendig sind, ist die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Diese verpflichtet sich bereits jetzt, Ihre Zustimmung zu geben und die behördlichen Ansuchen als Grundeigentümer mit zu unterfertigen, wenn durch die geplanten Baumaßnahmen keine Verringerung des Verkehrswertes der Liegenschaft eintritt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gebührt der Mieterin für derartige Investitionen eine Ablöse des Zeitwertes der getätigten Um-, Ein- und Zubauten.

## § 6

Es wird Wertbeständigkeit des vereinbarten Mietzinses vereinbart. Der Mietzins ist nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2005 oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat März 2012 verlautbarte Indexzahl.

Der Mietzins wird am 1.1. eines jeden Jahres ohne Berücksichtigung eines Schwellenwertes an den VPI angepasst, wobei dieser Berechnung die aktuell verfügbaren Indexziffern zugrunde zu legen sind. Die neue Indexzahl ist jeweils die Ausgangsbasis für die Rechnung der weiteren Valorisierungen.

Die Vermieterin ist berechtigt die Wertsicherungsvereinbarung nach der Umstellung des Österreichischen Verbraucherpreisindex durch einen entsprechenden Nachfolgeindex weiterzuberechnen.

## § 7

Die Mieterin räumt der Vermieterin ein Andienungsrecht ein und verpflichtet sich, ab dem 10. Mietjahr auf Aufforderung der Vermieterin die Liegenschaft ....., Grundbuch ..... KG ..... mit der Adresse ..... zum Verkehrswert zu erwerben.

§ 8

1. Nach Abschluss des Vertrages getroffene Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der erforderlichen Beschlussfassung in den zuständigen Organen der Mieterin und der Vermieterin.
2. Rechtsgeschäftliche Erklärungen der Vermieterin an die Mieterin gelten nur dann als ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an den Magistrat Graz, Stadtschulamt, Wielandgasse 7-9/Keesgasse 6, 8010 Graz, gerichtet und dort eingelangt sind.

§ 9

Dieser Mietvertrag wird von den Vertragsparteien selbst errichtet und entstehen daher aus diesem Titel keine Kosten. Die Unterfertigung erfolgt dreifach, eine Ausfertigung ist für die Mieterin, eine für die Vermieterin und die dritte für das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern bestimmt.

Die Vergebührungskosten beim Finanzamt trägt die Mieterin.

Graz, am .....

Für die GBG Gebäude und Bau-  
management Graz GmbH  
als Vermieterin

Für die Stadt Graz als Mieterin  
gefertigt aufgrund des  
Gemeinderatsbeschlusses  
vom  
GZ: A 8/4-  
vom

Der Geschäftsführer

Der Bürgermeister

Der Prokurist

Die Gemeinderätin

Die Gemeinderätin

	<b>Signiert von</b>	Peer Katharina
	<b>Zertifikat</b>	CN=Peer Katharina,OU=Abteilung für Immobilien,O=Stadt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2012-03-07T10:46:19+01:00
	<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.