

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: Mag.^a Susanne Radocha

GZ: A8 006485/2007/0013

Immobilientransaktion Stadt Graz-

Finanz- Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH;

Rückkauf diverser Leasingobjekte

BerichterstellerIn:

1. Verzicht auf Ausübung des Vorkaufsrechtes

Graz.....

2. Abschluss von Mietverträgen zwischen

der Stadt Graz und der GBG

**Bericht
an den
Gemeinderat**

Die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH hat im Zuge der Immobilientransaktionen mit der Stadt Graz leasingfinanzierte, mit Baurechten belastete, Liegenschaften erworben.

Zu diesen Liegenschaften zählen unter anderem folgende, welche die GBG mit der Immobilientransaktion IV gekauft hat:

EZ 302 KG 63106, Jakomini, Grundstück Nr. 562/2, 387 m², Amtsgebäude Pestalozzistraße 59

EZ 2012, KG 63104, Lend, Grundstück Nr. 404, 195 m², Amtsgebäude Gabelsbergerstraße 3

Auf den Baurechtseinlagen dieser Liegenschaften ist jeweils ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Graz intabuliert.

Zum Zweck der Leasingfinanzierung hat die Stadt Graz aufgrund von Gemeinderatsbeschlüssen aus dem Jahre 1995 mit der Schul- und Amtsgebäude Grundstücksverwaltungsgesellschaft m.b.H. sowie mit der Hypo Steiermark Kommunal- und Gebäudeleasing GmbH für die oben genannten Objekte insbesondere folgende Verträge abgeschlossen:

1. unbefristeter Immobilienleasingmietvertrag mit einem 15-jährigen Kündigungsverzicht
2. Einräumung eines 50-jährigen Baurechts auf der Liegenschaft
3. Andienungsrecht, das Baurecht nach Ablauf des Kündigungsverzichtes zurückzukaufen

Der Kündigungsverzicht der Immobilienleasingmietverträge endet für das AG Pestalozzi am 30.04.2012 und für das AG Gabelsbergerstraße am 01.02.2013. Es ist nunmehr der Rückkauf beider Baurechte samt den zugehörigen Bauwerken durch die GBG (unter Inanspruchnahme der USt-Befreiung) vorgesehen. Für das AG Pestalozzi ergibt sich ein Rückkaufpreis von € 562.338,76.

Bei dem AG Gabelbergerstraße hat sich ein vorzeitiger Rückkauf des Baurechtes insofern als zweckmäßig erwiesen, als die GBG als wirtschaftlicher Eigentümer das Objekt für schulische Zwecke der Stadt Graz adaptiert. Der Ablösebetrag für den vorzeitigen Rückkauf wird derzeit von der Leasinggesellschaft (Hypo Steiermark Kommunal- und Gebäudeleasing GmbH) errechnet, sodass zum jetzigen Zeitpunkt noch kein exakter Betrag genannt werden kann.

In beiden Fällen jedoch wird der Stadt Graz die bis dahin an gesparte Kautionshöhe rückerstattet werden, wobei beabsichtigt ist, die Zahlung im Kompensationsweg direkt von der GBG an die Stadt Graz zu leisten. Der für das Objekt Gabelbergerstraße dann noch zu leistende Differenzbetrag aufgrund des vorzeitigen Rückkaufs erfolgt direkt von der GBG an die Leasinggesellschaft.

Die von den Leasinggesellschaften angebotene Option einer möglichen Verlängerung der Leasingverträge wurde mit der GBG erörtert, jedoch mit dem Ergebnis, dass doch der Ankauf der Objekte die für das Haus Graz bessere Lösung darstellt.

In diesem Fall fällt zwar die Grunderwerbsteuer an, welche aber letztlich über den Finanzausgleich größtenteils wieder an die Stadt Graz zurückfließt, sodass bei einer Verlängerung der Kalkulationszinssatz höher wäre als die derzeitige interne Finanzierungsbasis. Für eine Vermeidung der Grunderwerbsteuer haben auch die Steuerexperten keine rasche Lösung zur Verfügung stellen können.

Um den Rückkauf der Baurechte nunmehr durchführen zu können, benötigt die GBG beglaubigte unterfertigte Löschungserklärungen für die zugunsten der Stadt Graz eingetragenen Vorkaufsrechte.

Darüber hinaus sind in diesem Zusammenhang von Seiten der Stadt Graz gegenüber der Leasinggesellschaft Schad- und Klagloserklärungen für alle 2 Objekte abzugeben. Diesem Bericht ist als Beilage eine Mustervereinbarung für das Objekt AG Pestalozzi angeschlossen, welche einen integrierenden Bestandteil bildet.

Nutzerin der Objekte wird auch weiterhin die Stadt Graz, Abteilung für Immobilien, sein. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, den Abschluss der beiliegenden und einen integrierenden Bestandteil bildenden Mustermietverträge zwischen der GBG und der Stadt Graz, Abteilung für Immobilien, zu genehmigen.

Die Rückmiete des Objektes AG Pestalozzi durch die Stadt Graz erfolgt zu 5% der Anschaffungskosten p.a. und war diese Miethöhe bei der damaligen Immobilienbranche auch die Kalkulationsgrundlage für den Abschlag zum Kaufpreis der baurechtsbelasteten Liegenschaften. Das beiliegende Angebot wird nicht unterfertigt. Die Annahme des Angebotes erfolgt ausschließlich konkludent durch Duldung der Nutzung durch die Vermieterin.

Der Mietvertrag für das Objekt Gabelbergerstraße hingegen muss zur Sicherung des Vorsteuerabzuges von der Neuinvestition tatsächlich unterfertigt werden und erfolgt die Mietzinsbemessung für dieses Objekt daher auf Basis der Rz 274 nach Umsatzsteuerrecht.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 und 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl Nr 130/67 idF LGBl Nr 42/2010, beschließen:


- Die Stadt Graz verzichtet auf die Ausübung des im jeweiligen Baurechtsvertrag eingeräumten Vorkaufsrechtes an den im Motivenbericht genannten Liegenschaften.
- Die Errichtung sämtlicher mit der Durchführung verbundenen Erklärungen (insbes. Löschungserklärungen) wird vom Präsidualamt-Referat für Zivilrechtsangelegenheiten durchgeführt.
- Die im Zusammenhang mit dem Rückkauf gegenüber den Leasinggesellschaften abzugebenden Schad- und Klagloserklärungen in Form der beiliegenden und einen integrierenden Bestandteil bildenden Mustervereinbarung, wird genehmigt.
- Auf Basis der beiliegenden und einen integrierenden Bestandteil bildenden Muster wird der Abschluss der Mietverträge zwischen der GBG und der Stadt Graz, Abteilung für Immobilien, für die im Motivenbericht genannten Objekte genehmigt.
- Die Finanzierung durch die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH erfolgt über den Cash Pool.

3 Beilagen:

- 1) Mustervereinbarung mit der Leasinggesellschaft
- 2) Musteranbot zum Abschluss eines Mietvertrages für das AG Pestalozzi
- 3) Muster zum Abschluss eines Mietvertrages für das AG Gabelbergerstraße

Für den Abteilungsvorstand:

Mag. Susanne Radocha



Der Finanzreferent:

Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüsçh

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:

Stadt Graz
8010 Graz, Rathaus

An die
„Leasinggesellschaft“.....

**Baurecht auf EZ, BREZ, KG,
Immobilienleasingmietvertrag vom**

Graz, am

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Baurechtsvertrag vom hinsichtlich oben angeführten Baurechts soll – wie uns mitgeteilt wurde – aufgelöst werden und in diesem Zusammenhang das Gebäude an die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (FN 165279 h), im folgenden GBG genannt, als Liegenschaftseigentümerin übertragen werden.

Wir halten Sie für etwaige aus vorgenannter Übertragung resultierenden Ansprüche und Forderungen (von der GBG oder von Dritten) jedweder Art (auch betreffend Kosten, Steuern und Gebühren) vollkommen schad- und klaglos. Davon ausgenommen sind jedoch allfällige Kosten der diesbezüglichen Rechtsberatung, die die Vertragsparteien jeweils selbst tragen. Die GBG wurde von uns über sämtliche bestehenden Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse informiert.

Da wir als Mieter gemäß mit Ihnen abgeschlossenem Immobilienleasingmietvertrag verpflichtet sind, Ihnen als Vermieter alle Aufwendungen, die Ihnen in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin des Mietobjektes erwachsen, zu ersetzen, sind wir auch verpflichtet Ihnen die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises anlässlich des Verkaufes zu ersetzen. Wir sind überein gekommen, dass wir aus Kostenminimierungsgründen auf die Erstellung eines Energieausweises verzichten und dass wir Sie an Stelle dessen hinsichtlich etwaiger Ansprüche der GBG, welche aus der Nichtvorlage eines Energieausweises resultieren könnten, schad- und klaglos halten werden.

Festgehalten wird, dass mit grundbuchsfähiger Unterfertigung des Baurechtsauflösungsvertrages durch die GBG und die sowie Unterfertigung der Vereinbarung über die Aufrechnung des Ablösebetrages in Höhe von EUR mit dem Kautionsauszahlungsbetrag in gleicher Höhe, der im Betreff angeführte Immobilienleasingmietvertrag, samt sämtlicher Bezug habender Erklärungen über das Leasingobjekt zum Stichtag auf die GBG als Leasinggeber übergeht. Wir verzichten auf sämtliche allfälligen aus dem im Betreff angeführten Immobilienleasingmietvertrag samt sämtlichen Bezug habenden Erklärungen – in welcher Form auch immer – der gegenüber in der Vergangenheit gegebenenfalls entstandener Forderungen, insbesondere auf die Forderung der Rückzahlung der Kautions.

Sämtliche sich aus dieser Vereinbarung allfällig ergebenden Kosten und Gebühren werden von uns getragen.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Stadt Graz:
(Gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 15.03.2012, GZ.: A8 006485/2007/0013)

Der Bürgermeister:

.....

Gemeinderat:

Gemeinderat:

.....

.....

Einverstanden und akzeptiert :

.....
„Leasinggesellschaft“

Anbot zum Abschluss eines Mietvertrages

Hiermit bietet die Stadt Graz den Abschluss eines Bestandsvertrages wie folgt an:

Vertragspartner:

Die Gebäude – und Baumanagement Graz GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Mag. Günter Hirner, Brückenkopfgasse 1, 8020 Graz, im Folgenden kurz "Vermieterin" genannt, einerseits

und

Die Stadt Graz, p. A. Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8011 Graz, im Folgenden kurz „Mieterin“ genannt, andererseits:

Dies nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:

§ 1

Die Vermieterin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ Grundbuch KG mit dem Grundstück Nr. im unverbürgten Gesamtausmaß von, und verfügbungsberechtigte Besitzerin der (derzeit noch im Baurecht der) darauf befindlichen Objekte der und Mit Wirkung zum wird das Baurecht der gelöscht.

§ 2

Die Vermieterin vermietet und die Mieterin mietet den in § 1 beschriebenen Mietgegenstand. Festgehalten wird, dass die Mieterin den Mietgegenstand seit jeher nutzt und diesen genau kennt.

§ 3

Das Mietverhältnis beginnt mit Angebotsannahme und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Beide Vertragsparteien verzichten bis zur Verwertung des Mietgegenstandes in Form des Verkaufes bzw.- der Vermietung an einen Dritten, jedenfalls aber bis zur Tilgung des auf den Mietgegenstand entfallenden Kaufpreisdarlehens auf die Aufkündigung des Mietverhältnisses; dies auch gegenüber Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolgern der Vermieterin (und insbesondere auch bei gesellschaftsrechtlichen Vorgängen, wie Verschmelzungen, Umwandlungen, Einbringungen, Zusammenschlüssen etc.).

Die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses ist jederzeit möglich.

Die Mieterin ist nur mit Zustimmung der Vermieterin zur Untervermietung bzw. zur prekaristischen Überlassung des gesamten Mietgegenstandes an Dritte berechtigt. Dabei sind in den Unterbestandverträgen Kündigungsfristen der Gestalt sicherzustellen, dass zum Ende eines jeden Monats unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist das Unterbestandverhältnis gekündigt werden kann. Die nur temporäre Vermietung oder prekaristische Überlassung von Turnsälen oder Gebäudeteilen bedarf keiner Zustimmung durch die Vermieterin.

§ 4

Das vereinbarte monatliche Entgelt besteht aus

- a) dem Mietzins und
- b) den anfallenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben

Als Mietzins wird ein Betrag von netto EUR pro Monat, somit netto EUR p.a. (in Worten: Euro), vereinbart.

Als Betriebskosten und laufende öffentl. Abgaben gelten jedenfalls jene Aufwendungen, die in den §§ 21 bis 24 MRG genannt werden bzw. jede tatsächliche Ausgabe, die die Vermieterin aus dem Titel ihrer Eigentümerschaft für den Betrieb der Liegenschaft an Dritte zu leisten hat.

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 befugten Dritten weiter. Die Weitergabe dieser Verpflichtung nach § 93 StVO an einen Nutzer wird einvernehmlich ausgeschlossen.

§ 5

Die gesamte Verwaltung des Mietgegenstandes einschließlich der Mietzinsvorschreibung, der Jahresabrechnung, der Verrechnung mit der Vermieterin sowie der Entrichtung sämtlicher Betriebskosten im Sinne des § 4 dieses Angebotes obliegt der Mieterin. Als Verwalterin der Liegenschaft wird die Mieterin einen Energieausweis erstellen lassen und die Kosten dafür der Mieterin verrechnen.

Das Bestandobjekt 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 Bestandobjektes: 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 erklärt sich damit einverstanden die allenfalls auf dem Mietgegenstand liegenden Grünflächen je nach Maßgabe, jedoch zumindest 2 mal p.a. zu mähen, bzw. einen allfälligen (Dritten) Nutzer dazu anzuhalten.

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

Die Feuerversicherungen sind zugunsten der Vermieterin zu vinkulieren, alle übrigen Versicherungen sind auf Wunsch der Vermieterin zu Ihren Gunsten zu vinkulieren. 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 udgl. 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 Schadenseintrittes die Vermieterin davon unverzüglich nachweislich 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.

Die Vermieterin ist in Kenntnis darüber, dass der Vertragsgegenstand nach den schulrechtlichen Bestimmungen für den Betrieb der öffentlichen Pflichtschulen der Stadt Graz gewidmet ist. Die Vermieterin verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass die Mieterin ihren Verpflichtungen als gesetzliche Schulerhalterin der öffentlichen Pflichtschulen gemäß den schulrechtlichen Bestimmungen uneingeschränkt nachkommen kann. Auf Basis der im Schulentwicklungskonzept festgestellten Prioritäten sind Neu-, Aus- und Zubauten bzw. Sanierungen am vertragsgegenständlichen Objekt nach Beschluss durch den Gemeinderat ausschließlich durch die Vermieterin umzusetzen, sofern dieser einen entsprechenden Finanzierungsvertrag und eine Haftungsübernahme durch die Stadt Graz ausgefolgt wird.

Sollten während des Mietverhältnisses dennoch bauliche Tätigkeiten (Neu-, Aus- und Zubauten bzw. Sanierungen) durch die Mieterin vorgenommen werden, so dürfen diese von der Mieterin auch 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 nachweislich die 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 gehen Investitionen der Mieterin entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

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 Jänner 2011 verlautbarte Indexzahl.

Der Mietzins wird am 01.01. 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.

Ist eine solche Stelle nicht vorhanden, so ist als Maßstab der Berechnung eine von einer anderen offiziellen Stelle oder von einer namhaften österreichischen/europäischen Bank vorgenommene EURIBOR-Berechnung heranzuziehen.

§ 7

Nach Abschluss des Vertrages getroffene Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der erforderlichen Beschlussfassung in den zuständigen Organen der Mieterin und der Vermieterin.

§ 8

Dieses Anbot wird von der Stadt Graz erstellt und entstehen daher aus diesem Titel keine Kosten.

Dieses Anbot wird nicht unterfertigt. Die Annahme des Angebotes erfolgt ausschließlich konkludent durch Vorschreibung der ersten Monatsmiete.

Graz, im 2012.

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 2012, Grundbuch 63104 KG Lend und der Adresse Gabelsbergerstraße 3, 8020 Graz. Die Vermieterin adaptiert und erweitert das Gebäude für schulische Zwecke der Mieterin. Die Projektgenehmigung für das Bauvorhaben wurde mit Gemeinderatsbeschluss GZ: SSA-6108/2001-2 bzw . A8-46340/2010-6 vom 16.2.2011 erteilt, mit der Errichtung wurde im Februar 2012 begonnen. Die gesamte Liegenschaft Gabelsbergerstraße 3 samt dem darauf befindlichen Gebäude, dass nach der Adaptierung im EG 1 Klassenzimmer, 1 Werkraum, Pausenraum, Garderobe und WC-Anlage, im 1. OG 1 Klassenzimmer, einen offenen Lernbereich, einen Kreativbesprechungsraum und eine WC-Anlage, im 2. OG 1 Klassenzimmer, 1 Gruppenraum, einen offenen Lernbereich, eine WC-Anlage und im 3. OG das Stiegenhaus zur Dachterrasse beinhaltet mit einer Nutzfläche von ca. 450 m² bildet den Mietgegenstand. Verbindungen ins Nachbargebäude Keplerschule werden hergestellt, geringfügige Niveauunterschiede mit Rampen überwunden.

§ 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 die Keplerschule möglich, es sei denn, eine 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 3.279,10 pro Monat, somit per anno von netto EUR 40.000 (in Worten: Euro vierzigtausend), 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 Bestandobjekt 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 Bestandobjektes: 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 udgl. 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 EZ 2012, Grundbuch 63104 KG Lend mit der Adresse Gabelsbergerstraße 3 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

Der Geschäftsführer

Der Prokurist

Für die Stadt Graz als Mieterin
gefertigt aufgrund des
Gemeinderatsbeschlusses
GZ:
vom

Der Bürgermeister

Die Gemeinderätin

Die Gemeinderätin