

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4-038647/2011

Bearbeiterin: Mag^a. Anna König
Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und
Immobilienausschuss
BerichterstatteIn:

Puchstraße 85, Halle P
Anmietung von 2900 m² von der
Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH (IPG)
für das Johann Puch Museum ab 1.1.2016 mit
Kaufoption zugunsten der Stadt Graz
Antrag auf Zustimmung

Graz, am 21.5.2015

Die Stadt Graz ist seit 1.2.2012 Mieterin der IPG für die Halle P, im Ausmaß von 2900 m² im Innovationspark Puchstraße. Der Vertrag wurde befristet bis 31.12.2015 abgeschlossen. Dieser Vertrag soll nun auf unbestimmte Zeit verlängert werden.

Da die Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH befristet bis 2016 geschaffen wurde und grundsätzlich bis zur Auflösung die Gesamtverwertung angestrebt wird, sollen die Konditionen weiterhin so vereinbart werden, dass einerseits das Johann Puch Museum gesichert wird, gleichzeitig die Verwertung der Immobilien durch die IPG aber nicht ausgeschlossen wird.

Die Anmietung soll ab 1.1.2016 auf unbestimmte Zeit erfolgen. Die Stadt verzichtet auf die Aufkündigung auf die Dauer von acht Jahren. Für diesen Zeitraum wird der Stadt seitens der Vermieterin eine Kaufoption für den Erwerb der Halle P zu einem Preis von € 1.300.000,00 eingeräumt, die jährlich zum 31.12. ausgeübt werden kann. Die Vermieterin kann gem. §§ 30 ff MRG kündigen.

Der Mietzins wird als Pauschalzins incl. Betriebskosten jedoch ohne Heiz- und Stromkosten in Höhe von € 10.000,- monatlich vereinbart. Der Pauschalzins wird jährlich mit dem VPI wertgesichert.

Für die Betriebs- und Heizkosten besteht eine Sponsoring-Vereinbarung mit der MAGNA STEYR Fahrzeugtechnik AG & Co KG. Der Mietgegenstand wird weiterhin an das Johann Puch Museum, VN 924111394 unentgeltlich zur Nutzung überlassen. Die bestehende Nutzungsvereinbarung wurde bereits auf die Dauer der Anmietung der Halle P abgeschlossen, daher ist eine Änderung bzw. Verlängerung der Nutzungsvereinbarung nicht erforderlich.

Beide Vertragsteile des Mietvertrages verpflichten sich, den Vertrag auf etwaige Rechtsnachfolger zu überbinden.

Im Übrigen bleiben die Vertragsbestimmungen gegenüber dem derzeit befristeten Vertrag unverändert.

Der Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschuss stellt daher den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 77/2014, beschließen:

Dem Abschluss eines Mietvertrages für die Halle P im Innovationspark Puchstraße von der IPG ab 1.1.2016 auf unbestimmte Zeit wird zu den Konditionen des beiliegenden Mietvertrages zugestimmt. Das monatliche Mietentgelt incl. der Betriebskosten wird als Pauschalzins in Höhe von € 10.000,- mit jährlicher Wertsicherung mit dem VPI vereinbart. Die Kündigung kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten erfolgen. Die Stadt Graz verzichtet auf die Dauer von acht Jahren auf ihr Kündigungsrecht. Die Vermieterin kann nur gem. §§ 30 ff MRG kündigen. Die Heiz- und Stromkosten übernimmt im Rahmen einer Sponsoring-Vereinbarung derzeit die MAGNA STEYR Fahrzeugtechnik AG & Co KG.

Für die Dauer des Kündigungsverzichts räumt die Vermieterin der Stadt Graz die Option ein den Mietgegenstand Halle P zum Preis von € 1,3 Mio zu erwerben, die jährlich zum Jahresende ausgeübt werden kann. Die Vermieterin verpflichtet sich den Mietvertrag samt Kaufoption auf Rechtsnachfolger zu überbinden.

Die Halle P wird dem Johann Puch Museum (VN 924111394) im Rahmen der 2012 abgeschlossenen Nutzungsvereinbarung weiterhin unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Beilage:
Mietvertrag ab 1.1.2016

Die Bearbeiterin:
Mag.^a Anna König eh.

Die Abteilungsvorständin:
Katharina Peer
(elektronisch gefertigt)

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

Der Stadtsenatsreferent:
Stadtrat Univ.Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi
(elektronisch gefertigt)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen angenommen / abgelehnt /
unterbrochen in der Sitzung des Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschusses
am

Die Schriftführerin:

Der/die Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:

MIETVERTRAG

Abgeschlossen zwischen der

Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH

8010 Graz, Andreas Hofer Platz 17

Im Folgenden kurz als Vermieterin bezeichnet

und der

Stadt Graz,

p.A A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8011 Graz,

Rechnungsanschrift: Stadt Graz, Rathaus, zH. GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, zH.

Holding Graz, Andreas-Hofer-Platz 15, 8011 Graz,

im Folgenden kurz als Mieterin bezeichnet

wie folgt:

Präambel

Die Stadt Graz ist seit 1.2.2012 Mieterin einer Teilfläche von 2.900 m² der sog. „Halle P“ in der Puchstraße 85, 8020 Graz, EZ 2616, KG 63105. Die Vertragsparteien kommen überein diesen Vertrag auf unbestimmte zu nachstehenden Konditionen fortzuführen:

§1 Mietgegenstand

(1) Die Vermieterin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 2616, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1974/2, 1974/3, 1974/4, 1993/1, 1993/2, 1993/3, 2407/1, 2407/2, 2407/3, 2407/4, 2407/5 und 2407/6 KG 63105 Gries, Bezirksgericht für Zivilrechtssachen Graz, mit der Anschrift Puchstraße 85, 8020 Graz, gemäß beiliegendem und einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Lageplan ./A, samt der darauf errichteten Baulichkeit, die im beiliegenden Lageplan als Objekt „P“ gekennzeichnet ist. Das Areal der Liegenschaft EZ 2616 wird als Innovationspark Graz Puchstraße bezeichnet. Es wird festgehalten, dass sich durch allfällige zukünftige Grundstücksteilungen die Grundstücksnummern oder Einlagezahlen der Liegenschaft ändern können.

(2) Das Objekt „P“ ist ein Gebäude mit Lager-, Produktions- und Büronutzung im Ausmaß von ca. 4.377,00 m². Die Vermieterin vermietet und die Mieterin mietet Teilflächen des im beiliegenden und einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Objektlageplan ./B dargestellten Objektes „P“ und zwar Lager-, Werkstattflächen und Büroflächen im Erdgeschoss sowie Obergeschoss im Ausmaß von ca. 2.900 m², laut beiliegendem Plan rot gekennzeichnet. Die Vermieterin wird auf ihre Kosten die derzeit gemeinsam bestehende Brandmeldezentrale für die Halle P und das Nachbarobjekt trennen und in einen neu, von außen zugänglichen Bereich, der eine Teilfläche von max. 10 m² der Halle P in Anspruch nimmt verlegen. Die Mieterin nimmt diese Verminderung der bisherigen Mietfläche ausdrücklich zur Kenntnis.

Festgehalten wird, dass zur Festsetzung des Mietzinses oben genannte Nutzfläche als Berechnungsgrundlage herangezogen wird. Die Parteien verzichten auf eine Mietzinsanpassung aufgrund von Änderungen im tatsächlichen Ausmaß der Gesamtnettonutzfläche bis zu höchstens 5 %.

(3) Mit der Vermietung des oben angeführten Mietgegenstandes ist die Mitnutzung der Außenflächen gemeinsam mit den übrigen Mietern des Objektes „P“, insbesondere der Zu- und Abfahrten im Ausmaß wie im beiliegendem Lageplan ./A rot gekennzeichnet, untrennbar verbunden.

(4) Die Erlangung der Betriebsanlagengenehmigungen, Auflagen der Gewerbebehörde bzw. betriebsbedingt erlassene Auflagen hinsichtlich des Mietgegenstandes sind von der Mieterin zu erfüllen.

(5) Der Mieterin ist der vertragsgegenständliche Mietgegenstand aus eigener Wahrnehmung und aufgrund der bisherigen Anmietung bekannt. Sie erklärt, dass sich dieser im brauchbaren Zustand befindet. Die Vermieterin übernimmt daher keine Haftung für die tatsächliche Eignung des Mietgegenstandes für die Zwecke der Mieterin.

(6) Festgehalten wird, dass die gesamte nördliche Halle, ohne die angebauten Werkmeisterkabinen und Sanitäreinheiten, unter Denkmalschutz steht. Für jedwede gewünschte Veränderung an der Halle ist auch die Zustimmung des Bundesdenkmalamtes erforderlich.

(7) Die Mieterin hat nach Übergabe alle jeweils geltenden gesetzlichen oder behördlichen Vorschriften und Auflagen, insbesondere die des Arbeitsinspektorates, zu erfüllen. Die für den Betrieb der Mieterin allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigungen wird die Mieterin selbst auf ihre Kosten einholen und aufrecht erhalten. Soweit behördliche Auflagen ausschließlich den Betrieb der Mieterin betreffen, sind diese von ihr auf eigene Kosten zu erfüllen. Sofern die Vermieterin wegen Nichterfüllung allfälliger behördlicher Vorschriften und

Auflagen, die durch die Mieterin einzuhalten bzw. zu erfüllen sind, von Dritter Seite in Anspruch genommen wird, verpflichtet sich die Mieterin, die Vermieterin schad- und klaglos zu halten.

- (8) Ausdrücklich besteht das Einvernehmen darüber, dass nur der Innenbereich des Mietgegenstandes vermietet ist. Verfügungen über die Außenflächen des Mietgegenstandes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin (z.B. Gangbereiche, Werbeflächen etc.). Die Anbringung von Reklametafeln ist gemäß § 8 Z. 2 im vereinbarten Umfang gestattet.
- (9) Strom und Telefon werden von der Mieterin auf deren Namen angemeldet.

§ 2 Mietzweck

Der Mietgegenstand dient der Mieterin für die Verwendung als „Puch-Museum“ oder sonstige Zwecke der Stadt Graz.

Eine Änderung des Mietzweckes bedarf der vorherigen schriftlichen und ausdrücklichen Zustimmung der Vermieterin.

§ 3 Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt mit 1. Jänner 2016 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu jedem Monatsletzten gekündigt werden. Eine Kündigung seitens der Vermieterin hat gem. §§ 30 ff MRG zu erfolgen. Die Mieterin verzichtet für einen Zeitraum von acht Jahren auf ihr Recht zur Aufkündigung.
- (2) Die Vermieterin kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung auflösen, wenn:
- a) die Mieterin einer ihrer vertraglichen Zahlungsverpflichtungen trotz Fälligkeit und schriftlicher Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von 2 Wochen nicht nachkommt;
 - b) die Mieterin den Mietgegenstand erheblich nachteilig gebraucht und diesen Gebrauch trotz schriftlicher Mahnung durch die Vermieterin unter Setzung einer Nachfrist von 2 Wochen nicht unterlässt oder den Mietgegenstand einem Dritten unbefugt überlässt;
 - c) die Mieterin ohne Zustimmung der Vermieterin bauliche Veränderungen entgegen der Bestimmungen in § 10 vornimmt;
 - d) die Mieterin sonst in erheblicher Weise trotz schriftlicher Mahnung der Vermieterin wiederholt gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt;

- e) die Mieterin rechtskräftige behördliche Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen, für deren Einhaltung die Haftung der Vermieterin besteht, nicht einhält oder
- f) über die Gesellschaft der Mieterin ein Insolvenzverfahren eröffnet oder ein solches mangels Kostendeckung abgewiesen wird.

Diese Kündigungsgründe gelten als Kündigungsgründe gem. § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG.

- (3) Dem Verhalten der Mieterin ist sinngemäß auch das Verhalten ihrer Mitarbeiter und Untermieter gleichzuhalten, sofern sie deren Verhalten entweder veranlasst hat oder nicht sofort alle rechtlichen möglichen Maßnahmen ergreift, um Abhilfe zu schaffen oder Wiederholungen von Verstößen zu vermeiden.

§ 4 Mietentgelt

- (1) Das Mietentgelt besteht aus dem Pauschalmietzins (Hauptmietzins inklusive Betriebskosten) aber ohne Heizungskosten.
- (2) Die Heizungskosten werden an die MAGNA STEYR Fahrzeugtechnik AG & Co KG vorgeschrieben und von dieser Gesellschaft bezahlt. Sollt die MAGNA STEYR Fahrzeugtechnik AG & Co KG die Heizkosten nicht mehr bezahlen oder in Rückstand geraten, verpflichtet sich die Mieterin zur rechtzeitigen Bezahlung der Heizungskosten oder der Bekanntgabe eines anderen Sponsors, der die Bezahlung dieser Beträge übernimmt.
- (3) Die Vermieterin verzichtet auf die Vorschreibung der Umsatzsteuer für den Pauschalmietzins für diesen Bestandsgegenstand.
- (4) Der frei vereinbarte monatliche Pauschalmietzins beträgt netto **EUR 10.000,00 (in Worten Euro zehntausend)**
- (5) Das Mietentgelt ist so zu leisten, dass er bis zum 5. jeden Monats im Voraus auf einem von der Vermieterin namhaft zu machenden Konto einlangt.
- (6) Für die Mitnutzung der Zufahrtstraße und die Anmietung der Außenfläche, so wie in § 1 beschrieben, ist kein gesondertes Entgelt zu leisten.

§ 5 Wertsicherung

- (1) Es wird die Wertbeständigkeit des vereinbarten Pauschalmietzinses vereinbart. Der Pauschalmietzins ist nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2010 oder einen an seiner Stelle tretenden Nachfolge-Index wertgesichert. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsbeginnes verlautbarte Indexzahl.

- (2) Der Pauschalmietzins wird am 01.01. eines jeden Jahres, somit einmal jährlich, an den Verbraucherpreisindex angepasst, wobei dieser Berechnung die aktuell verfügbaren Indexziffern zugrunde zu legen sind. Die neue Indexzahl ist jeweils die Ausgangsbasis für die Berechnung der weiteren Valorierungen. Die Vermieterin ist berechtigt, die Wertsicherungsvereinbarung nach der Umstellung des Österreichischen Verbraucherpreisindex durch einen entsprechenden Nachfolgeindex weiter zu berechnen. Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt vom Österreichischen Statistischen Zentralamt angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt.
- (3) Die sich aus der Werterhöhung ergebenden Ansprüche können bis zu drei Jahre rückwirkend geltend gemacht werden.

§ 6 Betriebs- und Nebenkosten

- (1) Im Pauschalmietzins sind die Betriebskosten enthalten. Nicht enthalten sind jedoch direkt verrechenbare Betriebskosten, wie etwa Wärmelieferung, Strom, Telefon und dergleichen und sind als solche von der Mieterin auch direkt an die jeweiligen Versorgungsunternehmen zu melden und zu bezahlen.
- (2) Die der Vermieterin für den Betrieb der zentralen Wärmeversorgungsanlage des Gebäudes entstehenden Kosten werden auf Grundlage des jährlich festgestellten Gesamtverbrauches im Sinne § 24 MRG im Ausmaß der anteiligen Nutzfläche verrechnet. Diese Kosten übernimmt die MAGNA STEYR Fahrzeugtechnik AG & Co KG.
- (3) Die Mieterin verpflichtet sich ausdrücklich zur Entsorgung gefährlicher Abfälle, sodass den anderen Mietern hierfür keine Kosten anfallen. Für den Fall, dass die Mieterin ihre sonstigen Abfälle ebenfalls auf eigene Kosten entsorgt, hat sie der Vermieterin gegenüber nachzuweisen, dass seitens der jeweiligen Stelle der Stadtverwaltung dem Eigentümer für die seitens der Mieterin angemieteten Flächen keine weiteren im Zusammenhang mit der Abfallentsorgung anfallenden Gebühren bzw. Abgaben vorgeschrieben werden. In diesem Fall entfällt eine Weiterverrechnung der Müllgebühren an die Mieterin im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.
- (4) Von Behörden vorgeschriebene Gebühren (z.B. bei Portalen, Schilder u. dgl.) sind im Mietzins nicht enthalten und vom Mieter gesondert zu bezahlen.

§ 7 Kautio

- (1) Auf die Leistung einer Kautio wird verzichtet.

§ 8 Gebrauch des Mietobjektes, Untervermietung

- (1) Die Gebrauchsüberlassung an sonstige dritte Personen ist der Vermieterin schriftlich bekanntzugeben.
- (2) In jedem Fall haftet die Mieterin für die Einhaltung der Bestimmungen des vorliegenden Mietvertrages.
- (3) Die Mieterin ist berechtigt, soweit dies behördlich zulässig ist und Rechte Dritter dadurch nicht beeinträchtigt werden, Firmen- oder Reklameeinrichtungen auf eigene Kosten am Mietgegenstand oder einer Freifläche gem. § 1 Zif. 3, sowie auf einer etwaig hierfür vorgesehenen Einrichtung, in Absprache mit der Vermieterin, unentgeltlich anzubringen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der ursprüngliche Zustand in Bezug auf die Firmen- bzw. Reklameeinrichtung auf Kosten der Mieterin wieder herzustellen.
- (4) Der Mietgegenstand darf nur zu dem im § 2 vereinbarten Zweck genutzt werden. Beabsichtigt die Mieterin den Mietgegenstand zu einem anderen Zweck zu verwenden, so ist die vorherige Zustimmung der Vermieterin erforderlich. Ausgeschlossen ist eine diesbezügliche Zustimmung der Vermieterin, wenn der Mietgegenstand einer nachteiligen Verwendung zugeführt werden soll, wie insbesondere ein, den Anstand verletzender, umweltschädigender oder geruchsbelästigender Betrieb, der über das ortsübliche Ausmaß hinausgeht.
- (5) Die Mieterin haftet für Schäden, die durch die Nutzung des Mietgegenstandes sowie der gemeinsam nutzbaren Außenflächen an diesen (insbesondere durch zulässige oder ortsunübliche Immissionen) entstehen nur insofern diese Schäden über die mit dem ordentlichen Betrieb verbundene normale Abnutzung hinausgehen.
- (6) Sämtliche Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, ausgenommen solche bei Gefahr im Verzug, sind in Abstimmung mit der Mieterin durchzuführen.
- (7) Die Mieterin nimmt jedoch ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Vermieterin zur Verlegung von Versorgungsleitungen oder anderen für den Innovationspark Graz-Puchstraße notwendigen Investitionen und baulichen Maßnahmen die Zu- und Abfahrten sowie die Parkflächen, nach Abstimmung mit der Mieterin, in Anspruch nehmen kann. Die Mieterin hat aus diesem Grund kein Recht auf Minderung des Mietentgeltes.

§ 9 Instandhaltung

- (1) Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand inklusive sämtlicher für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte pfleglich zu behandeln sowie den Mietgegenstand gem. § 1 Z. 2 und Z. 4 nach Maßgabe des § 8 MRG in gutem Zustand zu erhalten. Die Mieterin ist insbesondere verpflichtet, die in den Räumlichkeiten des Mietgegenstandes befindlichen

Einrichtungen, insbesondere Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich zentraler Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen inklusive Verbrauchergeräten, sofern es sich nicht um die Behebung ernster Schäden handelt, so zu erhalten, dass der Vermieterin und anderen Mietern des Objektes hieraus kein Nachteil erwächst.

- (2) Die Erhaltungspflicht der Vermieterin erstreckt sich auf die Dachhaut, die Fassade und die konstruktiven sowie die allgemeinen Teile des Gebäudes, sowie die Zu- und Ableitungen zum und vom Gebäude in dem sich der Mietgegenstand befindet. Die Instandhaltung der Fenster obliegt der Mieterin, außer es handelt sich um einen Zeitschaden an der Fensterkonstruktion selbst.
- (3) Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand und allfällige Investitionen ausreichend gegen Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschäden (Betriebsbündelversicherung) zu versichern und während der Bestandzeit versichert zu halten. Im Falle eines Schadenseintrittes ist die Versicherungssumme ausschließlich zur Behebung eines entstandenen Schadens zu verwenden.
- (4) Aus kurzzeitigen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung, sowie aus Gebrechen an den Versorgungsleitungen kann die Mieterin gegenüber der Vermieterin keine Rechtsfolgen ableiten.
- (5) Die Mieterin ist verpflichtet, jeden am Mietgegenstand entstandenen Schaden, soweit sie nicht zu dessen Beseitigung selbst verpflichtet ist, der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Hinsichtlich eines, durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schadens, ist die Mieterin ersatzpflichtig.
- (6) Die Mieterin haftet gegenüber der Vermieterin für Beschädigungen des Mietgegenstandes und der Gemeinschaftseinrichtungen und ist zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch sie, ihre Angehörigen, Angestellten, Kunden, Besucher oder Lieferanten verursacht wurde und über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen.
- (7) Die Vermieterin ist berechtigt, nach Abstimmung mit der Mieterin, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen aller Art, die zur Erhaltung, Verbesserung sowie Neugestaltung des Mietgegenstandes oder allgemeiner Teile oder Abwendung von Gefahren oder Schäden erforderlich sind, vorzunehmen. Bei Gefahr im Verzug ist die Vermieterin berechtigt, Erhaltungsarbeiten unverzüglich durchzuführen, bei erheblichen Schäden, deren Behebung längere Zeit in Anspruch nimmt, ist jedoch mit der Mieterin eine möglichst betriebsschonende Lösung zu erarbeiten.
- (8) Verletzt die Mieterin, trotz schriftlicher Mahnung durch die Vermieterin sowie unter Setzung einer angemessenen Frist, eine ihrer gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten

Instandhaltungspflichten, so ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten die Mieterin vornehmen zu lassen.

§ 10 Bauliche Veränderungen

- (1) Die Mieterin ist berechtigt, bauliche Veränderungen am Mietgegenstand nach vorheriger Anzeige bei der Vermieterin vorzunehmen, sofern für diese Änderung die Einholung einer baubehördlichen Bewilligung nicht erforderlich ist und dem Interesse des Bundesdenkmalamtes nicht zuwiderläuft.
- (2) Bauliche Veränderungen, die die Substanz des Mietgegenstandes betreffen oder einer Genehmigung der Baubehörde oder des Bundesdenkmalamtes unterliegen, bedürfen der vorangehenden schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
- (3) Die Mieterin übernimmt es, sämtliche von ihr vorgenommenen baulichen Veränderungen planlich zu dokumentieren und der Vermieterin eine Planparie unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

§ 11 Besichtigungsrecht

- (1) Die Vermieterin und die von ihr beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand nach Voranmeldung und Terminvereinbarung mit der Mieterin zu betreten. Bei Kündigung bzw. Auflösung des Mietverhältnisses wird die Mieterin innerhalb der Kündigungs- bzw. Räumungsfrist bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstandes etwaigen Interessenten, die durch die Vermieterin legitimiert sind, nach Terminvereinbarung mit der Mieterin zu Besichtigungszwecken Zutritt zum Mietgegenstand gewähren insofern keine Gefahr besteht, dass hierdurch Dritte Kenntnis von Betriebsgeheimnissen oder sonstigen sensiblen Informationen erlangen. Nach Voranmeldung durch die Vermieterin hat die Mieterin hinsichtlich ihrer Betriebsgeheimnisse bzw. sensiblen Informationen Vorsorge zu treffen, sodass eine Besichtigung des Mietgegenstandes möglichst uneingeschränkt erfolgen kann.
- (2) Lediglich in Fällen der Gefahr im Verzug ist das Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin außerhalb der üblichen Betriebszeit gestattet. Ist zu diesem Zeitpunkt der Mietgegenstand unbeaufsichtigt, und konnte die Mieterin nicht rechtzeitig erreicht werden, können Organe des Sicherheitsdienstes, etwa Polizei oder Feuerwehr auf Kosten der Mieterin beigezogen werden.

§ 12 Kompensationsverzicht

- (1) Die Mieterin verzichtet ausdrücklich darauf, gegen die Forderung der Vermieterin auf Zahlung des Mietentgeltes inkl. der Betriebs- und Nebenkosten eigene Geldforderungen

aufrechnungsweise einzuwenden oder das Mietentgelt zurückzuhalten, ausgenommen die Zurückhaltung wird von beiden Vertragsteilen anerkannt oder die betreffende Forderung ist gerichtlich festgestellt.

§ 13 Verzug

- (1) Gerät die Mieterin mit einer Zahlung aus diesem Vertrag in Verzug, so ist sie zur Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von 0,66 % pro Monat und rückständigem Betrag verpflichtet.

§ 14 Kosten und Gebühren

- (1) Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebs- und Heizkosten, öffentlichen Abgaben, für das Jahr EUR 120.000,00 beträgt. Die Gebührenbemessungsgrundlage beträgt EUR 360.000; die errechnete Gebühr somit EUR 3.600,00.
- (2) Die mit der Durchführung und dem Bestand dieses Mietvertrages verbundenen Kosten der Vergebührung trägt die Mieterin.

§ 15 Kaufoption

- (1) Die Vermieterin räumt der Mieterin die Option ein, den Mietgegenstand zu einem Preis von EUR 1.300.000,00 (EUR einmilliendreihunderttausend) geldlastenfrei zu kaufen. Diese Option kann innerhalb eines Zeitraums von acht Jahren ab Mietbeginn, daher bis 31.12.2023 ausgeübt werden. Die Ausübung der Option kann jährlich zum Stichtag 31.12. erfolgen.
- (2) Die Vermieterin verpflichtet sich, die Kaufoption auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu überbinden.

§ 16 Rückgabe des Mietobjektes

- (1) Bei Auflösung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand geräumt und besenrein unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung an die Vermieterin zu übergeben.
- (2) Wird bei Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und Rückgabe des Mietgegenstandes von der Mieterin schuldhaft verzögert, so hat die Mieterin für die Dauer der Verzögerung der ordnungsgemäßen Rückgabe, eine Nutzungsentschädigung pro angefangenen Monat in Höhe des Mietentgeltes zu bezahlen. Darüber hinaus haftet die Mieterin für alle weitergehenden Schäden oder Rechtsfolgen, die aus einer schuldhaften Verzögerung der Räumung oder Rückgabe um mehr als 2 Monate erwachsen.

- (3) Bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet sich die Mieterin, die Auflassung der Betriebsanlagen bzw. Vorkehrungen anlässlich der Auflassung der Betriebsanlagen gem. § 83 GewO 1994 idgF der zur Genehmigung der Anlage zuständigen Behörde anzuzeigen und die allenfalls von der zuständigen Behörde aufgetragenen Vorkehrungen auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Mieterin verpflichtet sich zum Nachweis der Erfüllung dieser Verpflichtungen der Vermieterin in geeigneter Form.

§ 17 Allgemeine Bestimmungen

- (1) Der Bestand dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen desselben nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist von den Vertragsparteien durch eine andere gültige und zulässige Bestimmung zu ersetzen, die den Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung entspricht.
- (2) Sämtliche Zahlungen der Mieterin an die Vermieterin haben für die Vermieterin spesenfrei zu erfolgen.
- (3) Beide Vertragsteile verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.
- (4) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird ausschließlich der Gerichtsstand BG f. ZRS Graz vereinbart.
- (5) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (6) Dieser Mietvertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von denen jeder Vertragsteil eine erhält, sowie einer für den Gebührenakt bestimmt ist.
- (7) Gegenständlicher Vertrag wurde vor der Unterfertigung gelesen und gemeinsam erörtert. Bezüglich aller Vertragsbestimmungen wurde Übereinstimmung erzielt.
- (8) Die Vertragspartner verzichten auf eine Anfechtung dieses Mietvertrages wegen Irrtums oder Verkürzung um die Hälfte des wahren Wertes.

Anlagen:

Beilage ./A Lageplan des Objektes „P“, der zugeordneten Außenflächen und Zufahrtsstraßen

Beilage ./B Plan Mietgegenstand

Graz, am

Die Vermieterin:

Für die Stadt Graz als Mieterin:

Gefertigt aufgrund des Gemeinderats-
beschlusses vom

GZ.: 038647/2011

Der Bürgermeister:

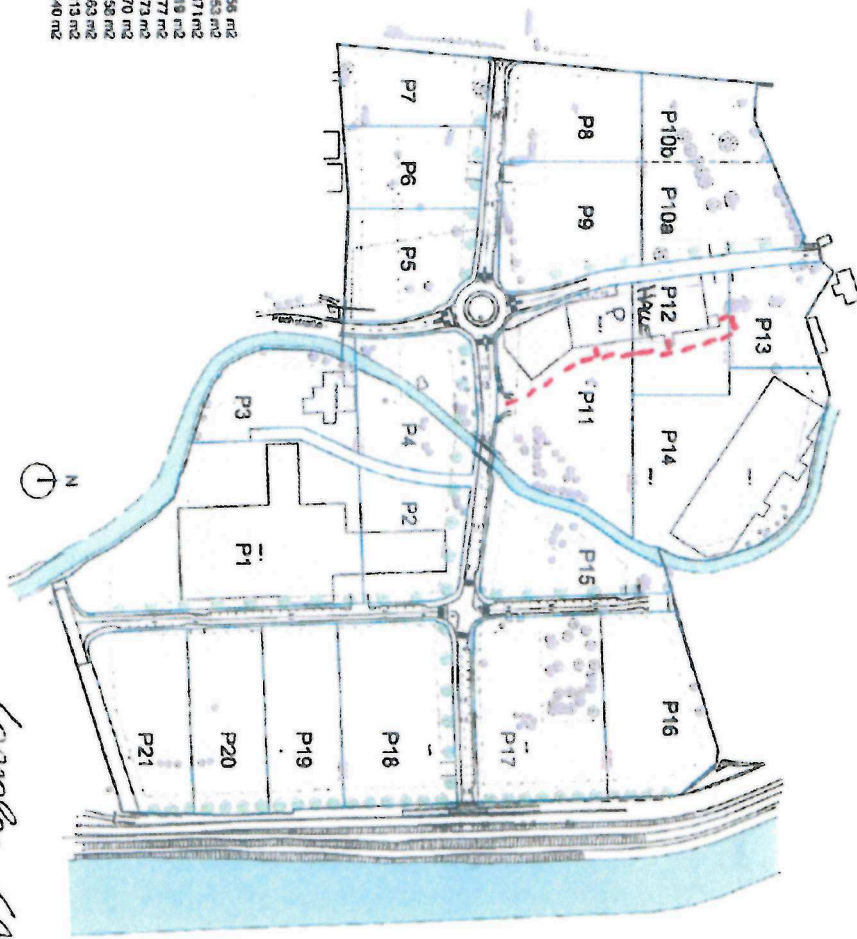
Die GemeinderätIn: Die GemeinderätIn:

Das Projekt ist ein...
 Standtage
 Längsplan 1:2500

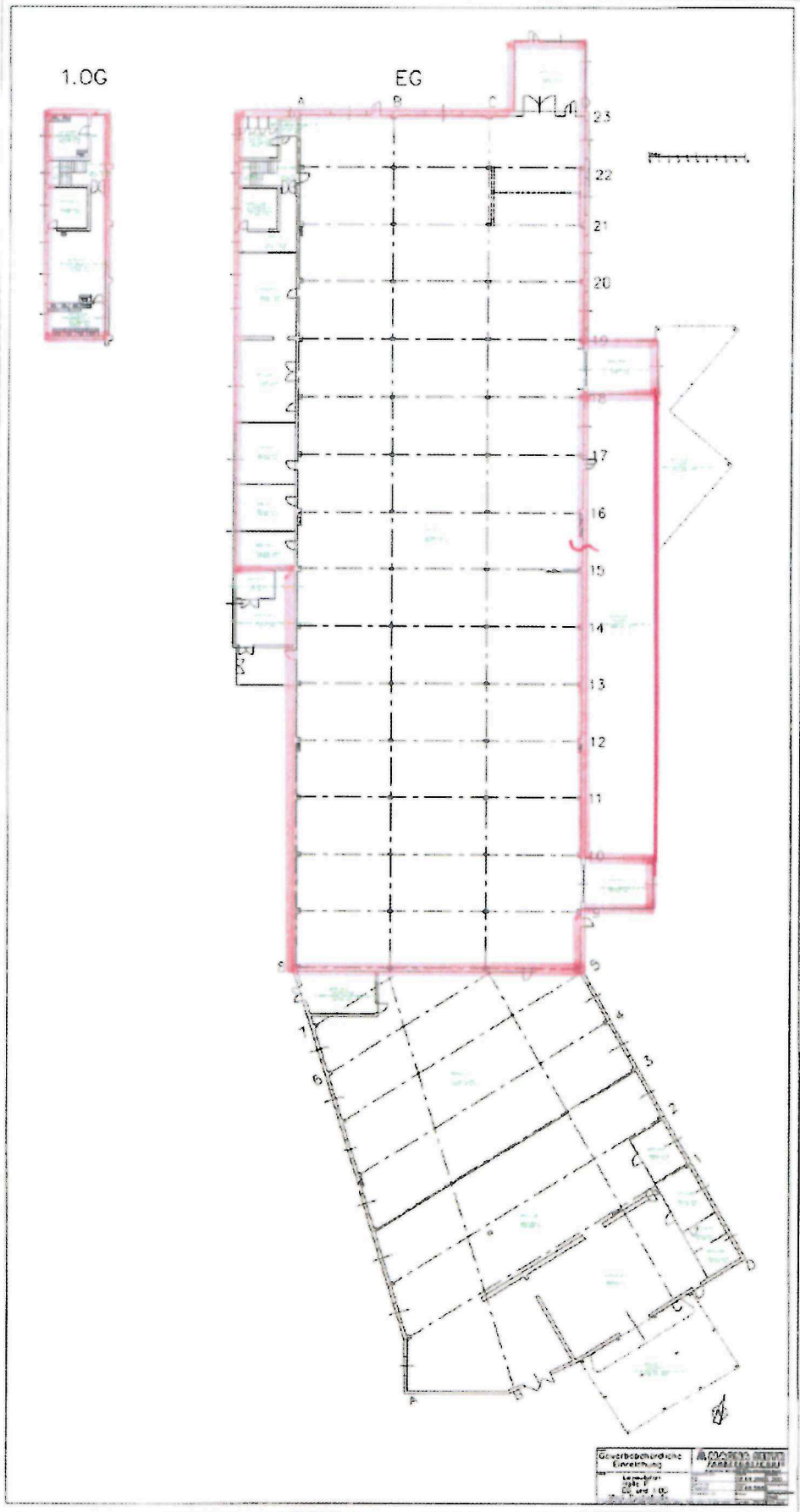
3d-Modell

PARZELLEN

PARZELLENGRÖßEN	
P 1	18.518 m ²
P 2	5.443 m ²
P 3	5.577 m ²
P 4	8.981 m ²
P 5	5.815 m ²
P 6	4.997 m ²
P 7	4.865 m ²
P 8	5.027 m ²
P 9	7.345 m ²
P 10a	8.105 m ²
P 10b	4.320 m ²
P 11	11.958 m ²
P 12	5.053 m ²
P 13	3.871 m ²
P 14	12.919 m ²
P 15	6.477 m ²
P 16	7.673 m ²
P 17	10.570 m ²
P 18	9.158 m ²
P 19	6.163 m ²
P 20	8.213 m ²
P 21	9.340 m ²



Lageplan A



BEILAGE 3 - 2010 m. 10.05.2010

	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-05-11T11:28:04+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Kamper Karl
	Zertifikat	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-05-11T13:40:59+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.