

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: Mag.^a Susanne Radocha

GZ: A8 006485/2007/0019

GZ: A8 020081/2006/0147

**Personal-, Finanz-, Beteiligungs-
u. Immobilienausschuss**

Rückkauf diverser Leasingobjekte durch die

BerichterstellerIn:

- A) GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH,
- B) Holding Graz- Kommunale Dienstleistungen GmbH
- C) Stadt Graz
 - 1. Verzicht auf Ausübung des Vorkaufsrechtes
 - 2. Vereinbarungen mit der Leasinggesellschaft
 - 3. Auflösung von Baurechtsverträgen
 - 4. Abschluss von Mietverträgen zwischen der Stadt Graz und der GBG

Graz, 21.05.2015

**Bericht
an den
Gemeinderat**

A)

Die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, im folgenden GBG genannt, hat im Zuge der Immobilientransaktionen mit der Stadt Graz u.a. die in der Beilage 1 aufgelisteten leasingfinanzierten, mit Baurechten belasteten, Liegenschaften erworben.

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

Zum Zweck der Leasingfinanzierung hatte die Stadt Graz seinerzeit aufgrund von Gemeinderatsbeschlüssen mit den Leasinggesellschaften bzw. deren Tochtergesellschaften für die in der Beilage 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 alle Objekte im Jahr 2015. Es ist nunmehr der Rückkauf der Baurechte samt den zugehörigen Bauwerken zu den jeweiligen Stichtagen durch die GBG (unter Inanspruchnahme der USt-Befreiung) zu einem Gesamtrückkaufpreis von € 5.339.417,81 vorgesehen.

In allen Fällen jedoch wird der Stadt Graz die bis dahin angesparte Kautions in selber Höhe rückerstattet werden, wobei beabsichtigt ist, die Zahlung im Kompensationsweg direkt von der GBG an die Stadt Graz zu leisten.

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.

Im Gegenteil - im Zuge des Budgetbegleitgesetzes 2014, welches seit 1.6.2014 in Kraft getreten ist, wurde unter anderem im Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) folgende Neuerung eingeführt, die aller Voraussicht nach zu einer Erhöhung der Grunderwerbsteuer, auch für die bereits im Jahr 2014 beschlossenen Rückkäufe, führen wird:

Bisher stellte im Rahmen einer Kauftransaktion grundsätzlich der Kaufpreis (Wert der Gegenleistung) die Bemessungsgrundlage zur Grunderwerbsteuer dar. Nach dem nun geänderten Gesetzeswortlaut des § 4 Abs. 2 Z 3 lit. a GrEStG ist der Kaufpreis allerdings nur mehr dann als Bemessungsgrundlage für die GrESt geeignet, wenn er höher oder zumindest gleich hoch wie der sog. gemeine Wert (=Verkehrswert) ist.

Mangels eindeutiger Regelung in den Gesetzesmaterialien zur Frage der Bewertung des Baurechts anlässlich des Leasing-Rückkaufs (zur Feststellung, ob der Rückkaufspreis oder eventuell ein höherer Verkehrswert die Bemessungsgrundlage für die GrESt bildet) hat es zunächst Auffassungsunterschiede zwischen der Stadt Graz und dem Leasingverband gegeben, weshalb die 2014er Fälle erst jetzt endgültig zur Abwicklung gelangen.

Nunmehr erscheint mit den Gutachtern ein Kompromiss für die 2014er Rückkäufe erzielt zu sein; Die Grunderwerbsteuer, die nach alter Rechtslage rund € 115.000,00 betragen hätte, dürfte nach geltender neuer Rechtslage rund € 160.000,00 betragen. Für 2015 würde sich nach alter Rechtslage eine steuerliche Belastung von rund € 187.000 ergeben, bei einer ähnlichen Relation zu den Gutachterwerten wie 2014 ergäbe sich dann etwa € 300.000,00.

B)

Die Holding Graz- Kommunale Dienstleistungen GmbH, im folgenden Holding Graz genannt, hat im Zuge der Einbringung der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Graz (Sacheinlagevertrag vom 21.12.2010) leasingfinanzierte, mit Baurechten belastete, Liegenschaften erworben.

Zu diesen Liegenschaften zählt unter anderem jene am Standort Martinhofstraße 15 (Anzuchtbetrieb), EZ 3069, KG 63125 Webling, Grundstück Nr. 440/7.

Auf der Baurechtseinlage dieser Liegenschaft ist ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Graz intabuliert.

Zum Zweck der Leasingfinanzierung hatte die Stadt Graz seinerzeit aufgrund von Gemeinderatsbeschlüssen aus dem Jahre 1997 mit der Steirischen Kommunalgebäudeleasing GmbH für das oben genannte Objekt insbesondere folgende Verträge abgeschlossen:

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

Der Kündigungsverzicht des gegenständlichen Immobilienleasingmietvertrages endete am 31.10.2015. Es ist nunmehr der Rückkauf des Baurechts samt den zugehörigen Bauwerken zu diesem Stichtag durch die Holding Graz (unter Inanspruchnahme der USt-Befreiung) zu einem Gesamtrückkaufpreis von € 631.345,00 vorgesehen.

Die Bezahlung der Leasingraten samt Kautionszahlungen zur Ansparung des Rückkaufpreises erfolgte bisher schon durch die Holding Graz, sodass diese nunmehr neben dem Grundeigentum auch das Baurecht bzw das Eigentum an den zugehörigen Bauwerken erwerben soll. Da die Verträge seinerzeit jedoch mit der Stadt Graz abgeschlossen wurden, ist es erforderlich, dass die Stadt Graz dem Baurechtserwerb durch die Holding Graz zustimmt und auf die Forderung der Rückzahlung der Kaution verzichtet.

ad A) und B)

Um den Rückkauf der Baurechte nunmehr durchführen zu können, benötigen sowohl die GBG als auch die Holding Graz beglaubigt unterfertigte Löschungserklärungen für die zugunsten der Stadt Graz eingetragenen Vorkaufsrechte.

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

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

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

Die GBG-Rückmieten gemäß Beilage 1 wurde bei der Budgeterstellung 2015 und 2016 bereits berücksichtigt, sodass die budgetäre Bedeckung gegeben ist.

Nutzerin des „Holding Graz“ Objektes Anzuchtbetrieb Martinhofstraße 15 wird weiterhin die Holding Graz sein, die künftig als Eigentümerin keine Miete/Leasingrate mehr zahlen muss. Eine Rückmiete durch die Stadt Graz erfolgt nicht.

C)

Zum Zweck der Leasingfinanzierung hat die Stadt Graz aufgrund von Gemeinderatsbeschlüssen aus dem Jahr 1999 mit der Leasinggesellschaft (Immorent) bzw. deren Tochtergesellschaft noch für folgende Objekte die bereits unter A) und B) angeführten Verträge abgeschlossen:

Forum Stadtpark, EZ 579, KG 63101 Innere Stadt, Grundstück Nr. 790

Entenplatz, EZ 22, KG 63105 Gries, Grundstück Nr. 22/3, 23/1,23/2 sowie Teilflächen 22/1

Diese Liegenschaften wurden weder an die GBG noch an die Holding übertragen, somit ist Grundeigentümerin weiterhin die Stadt Graz.

Die Kündigungsfrist der gegenständlichen Immobilienleasingmietverträge endet ebenfalls im Jahr 2015. Es ist nunmehr der Rückkauf der Baurechte samt den zugehörigen Bauwerken durch Stadt Graz selbst vorgesehen.

Der Rückkaufpreis für das Forum Stadtpark beträgt € 793.551,00, jener für das Objekt Entenplatz € 664.748,00. Diese Beträge wurden bereits durch Bezahlung der Leasingraten samt Kautionszahlungen von der Stadt Graz angespart, sodass der Restkaufpreis nunmehr null ist.

Um den Rückkauf der Baurechte durchführen zu können, benötigt die Leasinggesellschaft noch die Zustimmung der Stadt Graz zu deren Auflösung.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschuss 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 77/2014, beschließen:

A) Rückkauf der Objekte gemäß Beilage 1 des gegenständlichen Berichtes durch die GBG zum Kaufpreis von insgesamt € 5.339.417,81 plus Nebenkosten:

1. 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 Präsidialamt- Referat für Zivilrechtsangelegenheiten durchgeführt.
2. Die im Zusammenhang mit den Rückkäufen gegenüber den Leasinggesellschaften abzugebenden Schad- und Klagloserklärungen in Form der beiliegenden und einen integrierenden Bestandteil bildenden Mustervereinbarung, wird genehmigt.

3. Als Folge der Rückkäufe sind auch die auf eine Dauer von 50 Jahren abgeschlossenen Baurechtsverträge aufzulösen, wofür die Stadt Graz die Genehmigung erteilt.
4. Auf Basis des beiliegenden und einen integrierenden Bestandteil bildenden Musteranbots wird der Abschluss der Mietverträge zwischen der GBG und der Stadt Graz, Abteilung für Immobilien, für die im Motivenbericht genannten Objekte genehmigt. Die budgetäre Bedeckung der Rückmieten ist in den Voranschlägen 2015 und 2016 gegeben.
5. Die Finanzierung durch die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH in Höhe von € 5.339.417,81 zuzüglich Nebenkosten erfolgt über den Cash Pool; eine Überführung in eine Langfristfinanzierung soll mittelfristig nach Maßgabe der GBG-Liquiditätsplanung geprüft werden.

B) Rückkauf des Objektes Anzuchtbetrieb Martinhofstraße 15 durch die Holding Graz zum bereits angesparten Restkaufpreis von € 631.345,00:

1. 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 Präsidialamt- Referat für Zivilrechtsangelegenheiten durchgeführt.
2. Die im Zusammenhang mit den Rückkäufen gegenüber den Leasinggesellschaften abzugebenden Schad- und Klagloserklärungen in Form der beiliegenden und einen integrierenden Bestandteil bildenden Mustervereinbarung, wird genehmigt.
3. Als Folge der Rückkäufe sind auch die auf eine Dauer von 50 Jahren abgeschlossenen Baurechtsverträge aufzulösen, wofür die Stadt Graz die Genehmigung erteilt.

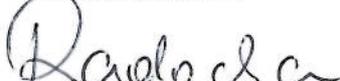
C) Rückkauf der Objekte Forum Stadtpark und Entenplatz durch die Stadt Graz zum bereits angesparten Restkaufpreis von insgesamt € 1.458.299,00:

Als Folge der Rückkäufe sind auch die auf eine Dauer von 50 Jahren abgeschlossenen Baurechtsverträge aufzulösen, wofür die Stadt Graz die Genehmigung erteilt.

3 Beilagen:

- 1) Liste Leasingrückkäufe 2015
- 2) Mustervereinbarung mit der Leasinggesellschaft
- 3) Musteranbot zum Abschluss eines Mietvertrages

Die Bearbeiterin:


Mag.^a Susanne Radocha

Der Abteilungsvorstand:


Mag Dr. Karl Kamper

Der Finanzreferent:

StR Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi

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

Die Schriftführerin:

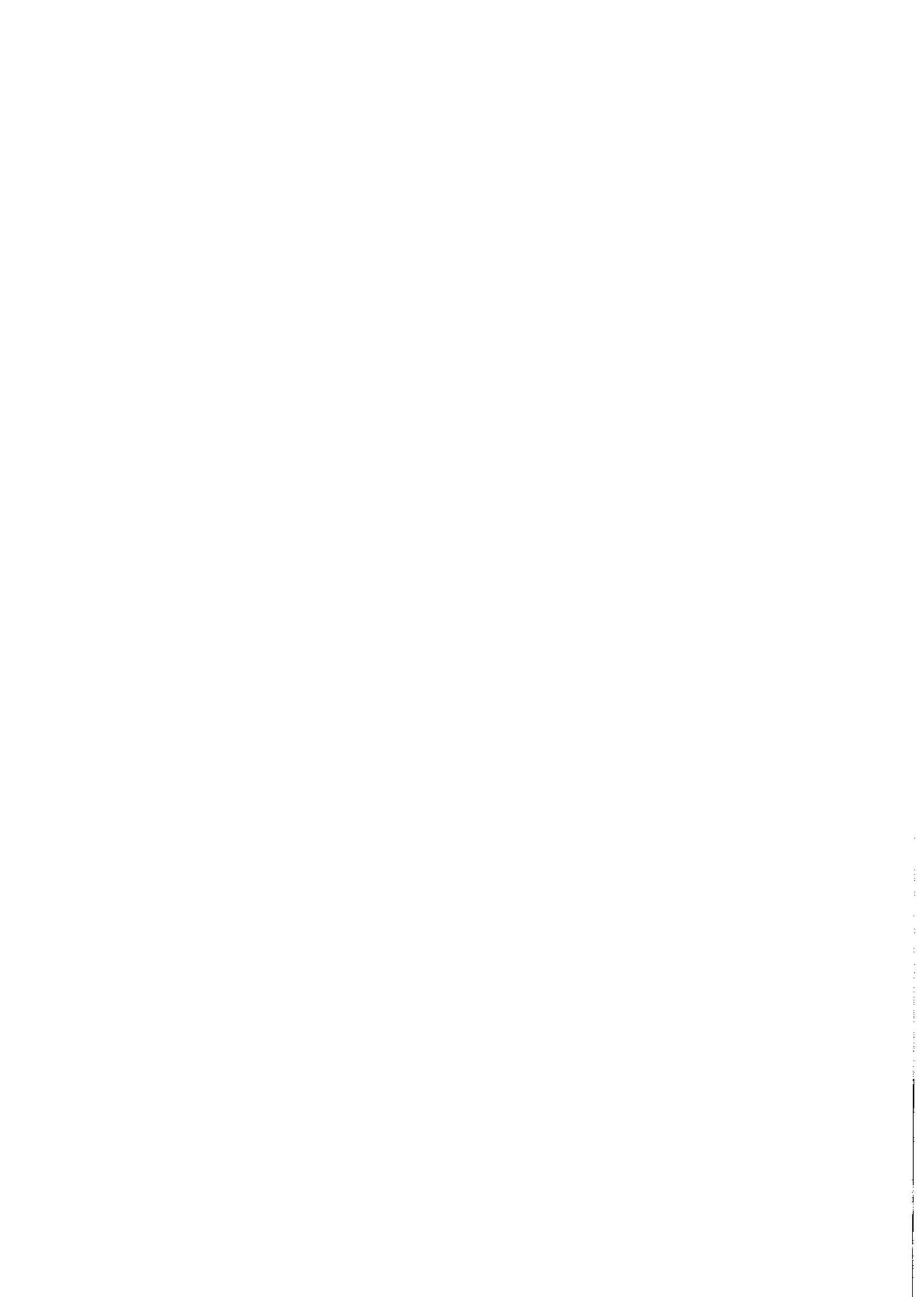
Der/Die Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**
 bei Anwesenheit von GemeinderätInnen
 einstimmig mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) **angenommen.**
 Beschlussdetails siehe Beiblatt Graz, am Der / Die Schriftführerin:

Leasingrückkäufe aus Tranchen 2015



Tranche	Nr. IL Kaufvertra g	KG	Grundbuch	EZ	GrSt-Nr	GB-Fläche	Adresse	Rückkauf am lt. Liste A8/4	Rückkaufspreis Baurecht exkl. NK= €	Miete ab BR - Ende
4	62	63101	Innere Stadt	209	276/1	1600	Hauptplatz	31.05.2015	€ 3.525.431,00	€ 1.021.010,91
4	14	63124	Waltendorf	2749	.693	1458	Lustbühelstraße 28 Kindergarten	30.11.2015	€ 1.082.828,86	€ 83.048,82
4	24	63103	Geidorf	1603	537		Kettengasse 2a	30.11.2015	€ 526.551,22	€ 105.109,57
4	35	63108	Andritz	2950	374/37	304	Prochaskagasse 17	30.09.2015	€ 204.606,73	€ 139.871,77
									€ 5.339.417,81	€ 1.349.041,07



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 21.05.2015, GZ: A8 006485/2007/0019,
GZ: A8 020081/2006/0147)

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 GBG- Gebäude – und Baumanagement Graz GmbH, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 94, 8010 Graz, vertreten durch die Geschäftsführung, 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 EZGrundbuch KG mit dem Grundstück Nr. im unverbürgten Gesamtausmaß von, und verfügungsberechtigte Besitzerin der (derzeit noch im Baurecht der) darauf befindlichen Objekte der und Mit Wirkung zum wird das Baurecht dergelöscht.

§ 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.

Die Vermieterin verpflichtet sich von Ihrem Optionsrecht gem. § 6 (2) UStG nach Wahl der Mieterin Gebrauch zu machen, wenn diese die gesetzlichen Voraussetzungen dafür erfüllt. Etwaige sich für die Vermieterin aufgrund der von der Mieterin gewählten Verrechnung, ergebende Beträge für Vorsteuerberichtigungen, sind der Vermieterin durch die Mieterin zu ersetzen.

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.

§ 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 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 Valorisationen. 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 2015.

