

## Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Karl Roschitz  
Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und  
Immobilienausschuss  
BerichterstellerIn:

A 8/4 – 36649/2012  
Gdst. Nr. 2893, KG Geidorf  
Öffentliches Gut – Rosenberggürtel  
Einräumung einer grundbücherl.  
Dienstbarkeit der Unterbauung von  
22,5 m<sup>2</sup> der Straßenfläche

-----  
Graz, 21.01.2016

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 08.11.2012 wurde der Tausch von Grundstücksflächen im Privateigentum der Stadt Graz gegen Bauflächen der STIWOG Immobilien GmbH beschlossen. Es war im Interesse der Stadt Graz den Straßenraum des Rosenberggürtels in diesem Bereich auf die notwendige Breite aufzuweiten. In der Zwischenzeit wurde die Immobilientransaktion abgeschlossen und der Vertrag verbüchert.

Im Kauf- und Grundabtretungsvertrag sowie im Gemeinderatsbeschluss wurde festgehalten, dass die Stadt Graz grundsätzlich einer teilweisen Unterbauung des Öffentlichen Gutes unter Einhaltung der technischen Vorgaben des Straßenamtes sowie Bezahlung einer entsprechenden Entschädigung zustimmt.

Diese Unterbauung wurde nun konkretisiert und umfasst einen unterirdischen Fahrradabstellraum im Ausmaß von 22,5 Quadratmeter vor dem neu zu errichtenden Objekt Rosenberggürtel 51. Mit dem Straßenamt wurde die technische Ausführung vereinbart und darüber zwischen der STIWOG GmbH und dem Straßenamt eine getrennte Vereinbarung geschlossen.

Seitens der Abteilung für Immobilien darf bemerkt werden, dass gemäß Geschäftseinteilung für den Magistrat bisher Unterbauungen unter Straßenflächen vom Straßenamt mit Gestattungsverträgen – diese sind jedoch kündbar – genehmigt wurden.

Seit dem Vorjahr besteht die Möglichkeit nach Einbücherung von Flächen, die als öffentliches Gut ausgewiesen sind, an diesen auch grundbücherliche Dienstbarkeiten zu begründen.

Für die Errichtung der entsprechenden Dienstbarkeitsverträge ist gemäß Geschäftseinteilung die Abteilung für Immobilien zuständig, weshalb nunmehr der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag für die unterirdische Nutzung von Straßenflächen erstellt wurde.

Als einmalige Entschädigung für die Einräumung der Dienstbarkeit für die unterirdische Nutzung wurden € 4.355,60 zuzüglich Umsatzsteuer in Höhe von € 871,12, gesamt somit € 5.226,72 vereinbart, was einem Entschädigungsbetrag in

Höhe von rund € 194,-- pro Quadratmeter entspricht. Der Netto-Entschädigungsbetrag wurde als Barwert des Gebrauchsentgelts für die Benützung öffentlichen Gutes für die Dauer von 80 Jahren mit einem Zinssatz von 3 % ermittelt.

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

Die Stadt Graz räumt der STIWOG Immobilien GmbH sowie deren Rechtsnachfolgern auf dem Grundstück 2893 EZ 50000 der KG Geidorf die grundbücherliche Dienstbarkeit der unterirdischen Errichtung und des Betriebes eines Fahrradabstellraumes im Ausmaß von 22,5 m<sup>2</sup> gegen Bezahlung eines Entgelts in Höhe von € 4.355,60 zuzüglich 20 % Umsatzsteuer im Sinne des beiliegenden Dienstbarkeitsvertrages ein.

### Anlagen:

1 Entwurf des Dienstbarkeitsvertrages

Der Bearbeiter:

Karl Roschitz eh.

Die Abteilungsvorständin A 8/4:

Katharina Peer

(elektronisch gefertigt)

Der Finanzdirektor:

Mag. Dr. Karl Kamper

(elektronisch gefertigt)

Der Stadtsenatsreferent A 8/4:

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:

A 8/4 – 36649/2012

## Präambel

Mit Kauf- und Grundabtretungsvertrag vom 09.05.2014 hat die STIWOG Immobiliengesellschaft m.b.H. an die Stadt Graz zwecks Verbreiterung der sich im Norden der Liegenschaft der STIWOG Immobiliengesellschaft m.b.H. befindlichen Gemeindestraße (Rosenberggürtel, Grundstück 2893, EZ 50000, KG 63103 Geidorf) zum Zwecke der Widmung für das öffentliche Gut einen Teil (Trennstück 2) des Grundstückes 1630/1, EZ 519, KG 63103 Geidorf im Ausmaß von 103 m<sup>2</sup> mit allen Rechten und Pflichten mit denen die STIWOG Immobiliengesellschaft m.b.H. dieses Grundstück bisher benützt und besessen hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre, veräußert.

Die STIWOG Immobiliengesellschaft m.b.H. errichtet derzeit auf ihrer Liegenschaft (Grundstück 1630/1) eine Wohnungseigentumsanlage. Bereits im Kauf- und Grundabtretungsvertrag vom 09.05.2014 hat die Stadt Graz erklärt, dass - sofern es sich im Zuge der Planung und Errichtung der Wohnungseigentumsanlage herausstellen sollte, dass die Tiefgarage bzw. sonstige wie auch immer geartete Abstellflächen unterirdisch nur im Bereich des nunmehrigen öffentlichen Gutes errichtet bzw. situiert werden können - sie der STIWOG Immobiliengesellschaft m.b.H. die dann notwendige Dienstbarkeit einräumen werde.

Laut dem bereits baubewilligten Projekt wird der Fahrradabstellraum als unterirdische bauliche Anlage im Bereich dieser abgetretenen Grundstücksfläche errichtet, weswegen die Stadt Graz der STIWOG Immobiliengesellschaft m.b.H. die notwendige Dienstbarkeit zu nachstehenden Bedingungen einräumt:

## DIENTSBARKEITSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1) Stadt Graz

als Dienstbarkeitsgeberin  
und

2) STIWOG Immobiliengesellschaft m.b.H. (FN 38151 f)  
8010 Graz, Pestalozzistraße 73

als Dienstbarkeitsnehmerin  
wie folgt:

## 1.)

Die Dienstbarkeitsgeberin räumt nunmehr hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 2893, EZ 50000, KG 63103 Geidorf und auf immerwährende Zeiten der Dienstbarkeitsnehmerin das grundbücherliche Recht der Dienstbarkeit der unterirdischen Errichtung eines Fahrradabstellplatzes auf dem unten ersichtlichen, einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Plan, gelb gekennzeichneten Teil, der eine Fläche von 22,5 m<sup>2</sup> aufweist, des Grundstückes 2893 ein und nimmt die Dienstbarkeitsnehmerin die Dienstbarkeit ausdrücklich an.



**2.)**

Für die Einräumung dieser Dienstbarkeit erhält die Stadt Graz von der STIWOG Immobiliengesellschaft m.b.H., als Eigentümerin des herrschenden Grundstückes, ein einmaliges Entgelt in der Höhe von € 4.355,60,--(in Worten: Euro viertausenddreihundertfünfundfünfzig Cent sechzig) zuzüglich 20% USt in der Höhe von € 871,12 (in Worten: Euro achthunderteinundsiebzig Cent zwölf), insgesamt sohin € 5.226,72 (in Worten: Euro fünftausendzweihundertsechszwanzig Cent zweiundsiebzig).

Dieses Entgelt wird binnen 14 Tagen nach Einlangen des Grundbuchsbeschlusses bei der STIWOG Immobiliengesellschaft m.b.H. über die Einverleibung des Servitutsrechtes zur Zahlung fällig, wobei sich die Stadt Graz verpflichtet, die grundbücherliche Durchführung dieses Dienstbarkeitsvertrages zu veranlassen. Etwaige Kosten der Verbücherung trägt die STIWOG Immobiliengesellschaft m.b.H..

**3.)**

Vor Errichtung des unterirdischen Bauwerks bzw. im Zuge künftiger Reparaturen ist rechtzeitig Einvernehmen mit dem Straßenamt der Stadt Graz herzustellen und unverzüglich nach Fertigstellung von Arbeiten der vorherige Zustand des dienenden Grundstückes auf Kosten der Dienstbarkeitsnehmerin fachgerecht herzustellen. Bei Beendigung des Dienstbarkeitsverhältnisses – aus welchen Gründen immer – ist, sofern keine andere Vereinbarung getroffen wurde, die Dienstbarkeitsnehmerin bzw. deren Rechtsnachfolger verpflichtet, die baulichen Anlagen entschädigungslos zu entfernen und den ursprünglichen Zustand auf ihre Kosten wieder herzustellen. Für getätigte Investitionen steht der Dienstbarkeitsnehmerin keine Entschädigung zu. Für alle im Zusammenhang bzw. durch den Betrieb der unterirdischen baulichen Anlage entstehenden Personen- und Sachschäden haftet die Dienstbarkeitsnehmerin bzw. deren Rechtsnachfolger und wird die Stadt Graz als Dienstbarkeitsgeberin im Hinblick auf eventuell auftretende Ansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos gehalten. Darüber hinaus ist die Stadt Graz in keinem Fall für Beschädigungen an der baulichen Anlage durch Dritte haftbar zu machen. Eventuell entstehende Schäden sind sofort auf Kosten und Veranlassung der Dienstbarkeitsnehmerin bzw. deren Rechtsnachfolger zu beheben.

**4.)**

Diese Dienstbarkeit bleibt auf den im Plan gelb markierten Grundstücksteil des Grundstücks 2893, der EZ 50000, Grundbuch 63103 Geidorf beschränkt und erstreckt sich somit nicht auf den übrigen Gutsbestand. Die lastenfreie Abschreibung ist daher für Teile des Grundstückes, die außerhalb des Dienstbarkeitsbereiches liegen jederzeit ohne Zustimmung der Dienstbarkeitsberechtigten zulässig.

**5.)**

Sämtliche erforderliche Bewilligungen für die Errichtung, Instandhaltung oder Veränderung der baulichen Anlage hat die Dienstbarkeitsnehmerin ausschließlich auf ihre Kosten zu erwirken und alle behördlichen Vorschreibungen und Aufträge auf ihre Kosten zu erfüllen. Insbesondere ist die bauliche Anlage während der gesamten Dauer des Dienstbarkeitsverhältnisses in Stand zu halten.

**6.)**

Der Zutritt zum Dienstbarkeitsbereich erfolgt während der Errichtung und des Betriebes über die Baugrube bzw. den Keller des zukünftigen Gebäudes auf Grundstück Nr. 1630/1, EZ 519 KG 63103 Geidorf.

**7.)****AUFSANDUNGSERKLÄRUNG**

Die Stadt Graz als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 50000, KG 63103 Geidorf erteilt hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, im Lastenblatt der EZ 50000, KG 63103 Geidorf die Dienstbarkeit der unterirdischen Errichtung eines Fahrradabstellraumes auf dem dienenden Grundstück Nr. 2893 im Umfang des Punktes I.) dieses Vertrages zugunsten der jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstückes Nr. 1630/1, EZ 519, KG 63103 Geidorf e i n v e r l e i b t wird.

**8.)**

Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Rechtstreitigkeiten gilt das sachlich zuständige Gericht in Graz als vereinbart.

**9.)**

Sämtliche mit der Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, wie insbesondere die Kosten der notariellen Beglaubigung der Unterschriften sowie die Eintragungsgebühr trägt die Dienstbarkeitsnehmerin.

Für die Errichtung dieser Urkunde sind keine Kosten entstanden, da diese von den Vertragsparteien selbst verfasst worden ist.

**10.)**

Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, einschließlich des Abgehens von der Schriftform selbst.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger vollinhaltlich zu übertragen.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet und verbleibt bei der Dienstbarkeitsnehmerin, die Dienstbarkeitsgeberin erhält eine einfache Kopie dieses Vertrages.

Graz, am .....

Für die Stadt Graz:

Gefertigt auf Grund des Gemeinde-  
ratsbeschlusses vom 21.01.2015

GZ.: A 8/4 – 36649/2012

Für die Dienstbarkeitsgeberin:

Der Bürgermeister:

Für die Dienstbarkeitsnehmerin:


STIWOG

Immobilien-gesellschaft m.b.H.

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:



	<b>Signiert von</b>	Peer Katharina
	<b>Zertifikat</b>	CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2016-01-11T08:22:52+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Kamper Karl
	<b>Zertifikat</b>	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2016-01-11T19:47:20+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.