

## Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 - 124220/2015

Grazer Straße 45,  
KG 63108, EZ 1341, Gdst. Nr. .110/2  
Verkauf eines 27/586-Anteiles  
an Franz Musyl, Arnold Prutsch und  
Michael Braun

Bearbeiterin: Mag<sup>a</sup>. Anna König  
Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und  
Immobilienausschuss  
BerichterstellerIn:

-----  
Graz, am 25.02.2016

Die Stadt Graz ist seit der Errichtung des Hauses Grazer Straße 45 im Jahr 1975 durch die ÖWG, ideale Miteigentümerin eines 27/586-Anteiles an der Liegenschaft, verbunden mit dem Nutzungsrecht an einem Geschäftslokal im Erdgeschoss mit zugehörigem Kellerabteil. Dieses Lokal wurde ursprünglich als Stadtbibliothek verwendet und nach dem Umzug der Bibliothek in ein größeres Lokal in der Grazer Straße 54 an die Polizei zur Vergrößerung des Andritzer Wachzimmers vermietet. Nach Umzug des Polizeiwachzimmers in die Andritzer Reichsstaße blieb der Mietvertrag mit der Polizei aufrecht, die in den Räumen Ihre Funkanlage betrieb. Dieser Mietvertrag wurde von der Polizei im Vorjahr gekündigt. Da kein eigener Bedarf der Stadt Graz an den Räumlichkeiten vorhanden war, wurde das rd. 40 m<sup>2</sup> große Lokal von der Abteilung für Immobilien zum Verkauf angeboten. Herr Musyl hat von der BIG das ehemalige Polizeiwachzimmer erworben und betreibt darin einen Frisiersalon. Er möchte mit seinen Geschäftspartnern nun gerne das Nachbarlokal der Stadt Graz ebenfalls kaufen, um seinen Frisiersalon zu erweitern.

Das Lokal befindet sich in einem relativ schlechten Zustand, Böden und Wände sind sehr abgenutzt, die elektrische Anlage ist veraltet, das Lokal ist derzeit nicht beheizbar. Die Abteilung für Immobilien hat mit den Kaufinteressenten einen Kaufpreis von € 75.000,- für das Geschäftslokal im bestehenden Zustand vereinbart. Der Anteil der Stadt Graz, ist bis auf ein auf der Liegenschaft einverleibtes Wegerecht, das von den Erwerbern übernommen wird, lastenfrei. Die Kaufvertragserrichtung erfolgt im Auftrag und auf Kosten der Käufer.

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:

Dem Verkauf des städt. 27/586-Anteiles an der EZ 1341, KG 63108 Andritz, mit der  
Adresse Grazer Straße 45 an Herrn Franz Musyl, Herrn Michael Braun und Herrn  
Arnold Prutsch zu einem Kaufpreis von € 75.000,- wird zu den Bedingungen der  
beiliegenden Vereinbarung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses  
bildet, zugestimmt.

Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und grundbücherlichen Durchführung  
des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren gehen zu  
alleinigen Lasten des Käufers. Die Stadt Graz als Verkäuferin hat die  
Immobilienvertragssteuer zu entrichten.

Beilage:  
Vereinbarung

Die Bearbeiterin:  
Mag<sup>a</sup>. Anna König eh.

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

Die Abteilungsvorständin:  
Katharina Peer  
(elektronisch gefertigt)

Der Stadtsenatsreferent:  
Stadtrat Univ.Do. 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:

GZ: A 8/4-124220/2015

Verkauf eines 27/586-Anteiles der EZ 1341, KG 63108 Andritz,  
GSt-Nr. .110/2 , Grazer Straße 45 verbunden mit dem alleinigen Nutzungsrecht  
am Geschäftslokal GR3 im EG mit einer Fläche 39,97 m<sup>2</sup>  
durch die Stadt Graz an Herrn Franz Musyl, Herrn Arnold Prutsch und Herrn Michael Braun

Zwischen der Stadt Graz, im Folgenden kurz „Verkäuferin“ genannt einerseits und Herrn Franz Musyl, geb. am 6.12.1967, Rudolfstraße 123a, 8010 Graz, Herrn Arnold Prutsch, geb. am 21.1.1971 und Herrn Michael Braun, geb. am 10.12.1983, im Folgenden kurz „Käufer“ genannt andererseits, die den Kaufgegenstand gemeinsam zu je einem Drittel als ideelles Miteigentum erwerben, wird die nachfolgende

## **Vereinbarung**

über die Errichtung eines Kaufvertrages abgeschlossen:

### **I. Rechtswirksamkeit**

Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ abgeschlossen, während die Käufer für sich und ihre RechtsnachfolgerIn die Vereinbarung sowie die nachstehend angeführten Bedingungen rechtsverbindlich annehmen.

### **II. Vertragsgrundlagen**

Die Verkäuferin ist zu 27/586 Anteilen grundbücherliche Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 1341, KG 63108 Andritz verbunden mit dem alleinigen Nutzungsrecht am Geschäftslokal GR3 im EG der Grazer Straße 45 mit einer Fläche von 39,97 m<sup>2</sup>. Das Geschäftslokal GR3, besteht aus zwei Räumen und weist laut Parteienangabe eine Wohnnutzfläche von circa 40 m<sup>2</sup> auf. Weiters gehört zu den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen ein Kellerabteil im Ausmaß von circa 6 m<sup>2</sup>

Die vorgenannten Liegenschaftsanteile B-LNr 17 lt. Grundbuch 63108 Andritz, EZ 1341 stellen das Kaufobjekt dar.

Festgestellt wird, dass auf dem Kaufobjekt unter C-LNr 2 –

*TZ 18104/1958 DIENSTBARKEIT des Wegrechtes gem Punkt 10 Kaufvertrag 1958-08-30 über GSt .110/2 für EZ 80*

*TZ 741/1988 EZ 2795 weiteres herrschendes Gut*

einverleibt ist, ansonsten ist das Kaufobjekt vollkommen lastenfrei.

### III. Kaufvereinbarung

Die Verkäuferin verkauft und übergibt diese 27/586 Anteile an der Liegenschaft EZ 1341 KG 63108 Andritz mit allen Rechten und Pflichten, so wie sie dieses besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, an die Käufer und diese kaufen und übernehmen das Kaufobjekt der Verkäuferin. Festgehalten wird, dass die Miteigentumsanteile bei der Verwaltung der Liegenschaft durch die seinerzeitige Gebäudeerrichterin und nunmehrige Verwalterin, ÖWG Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemein. Gen.m.b.H, von der die Stadt Graz den angeführten Miteigentumsanteil erworben hat, analog Wohnungseigentum an GR3 berücksichtigt und die gegenständigen Miteigentumsanteile beteiligt werden.

### IV. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt € 75.000 (Euro fünfundsiebzigtausend). Dieser Kaufpreis enthält keine Umsatzsteuer und verzichtet die Verkäuferin auf Optierung der Umsatzsteuer. Eine allenfalls vorhandene Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft ist bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigt und geht ohne weiteres Entgelt auf die Käufer über.

Die Käufer haben vor Unterfertigung des Vertrages den gesamten Kaufpreis von € 75.000 (Euro fünfundsiebzigtausend) auf ein Treuhandkonto des Urkundenverfassers zu überweisen und erteilen die Vertragsteile dem Urkundenverfasser den einseitig unwiderruflichen Auftrag, nach Vorliegen des Beschlusses über die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung des Kaufobjektes je im Original beim Urkundenverfasser und bei unverändertem Grundbuchstand gemäß Punkt I. den gesamten Kaufpreis an die Verkäuferin auf das von ihr bekanntgegebene Konto bei der BAWAG-Post, IBAN AT26 1400 0862 1006 1039 zu überweisen.

Die Vertragsparteien bestellen den Urkundenverfasser für die Abwicklung des gegenständlichen Kaufvertrages zum Treuhänder.

## V. Gewährleistung

Die Verkäuferin haftet den Käufern nicht für ein bestimmtes Ausmaß, eine Ertragserzielungsmöglichkeit oder eine sonstige Eigenschaft oder Beschaffenheit des Kaufobjektes, das die Käufer aus eigener Wahrnehmung hinreichend zu kennen erklären. Den Käufern ist bekannt, dass das kaufgegenständliche Geschäftslokal nicht über eine Heizung verfügt. Die Verkäuferin haftet aber dafür, dass

- das Kaufobjekt mit Ausnahme der in Punkt I. genannten unter C-LNr 2 einverleibte Dienstbarkeit, die von den Käufern zur Kenntnis und weiteren Duldung genommen wird, lastenfrei in das Eigentum der Käufer übergeht
- das Kaufobjekt frei von Bestand- und Nutzungsrechten Dritter ist
- die Betriebskosten des Kaufobjektes bezahlt sind und das Kaufobjekt frei von Betriebskostenrückständen in das Eigentum der Käufer übergeht,
- keine sonstigen Forderungen der Eigentümergemeinschaft und keine Rückgriffsforderungen anderer Mit- und Wohnungseigentümer bestehen
- in den letzten 6 Monaten keine noch nicht abgerechneten Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durchgeführt worden sind, die in größeren als einjährigen Abständen wiederkehren und die durch die Rücklage nicht gedeckt sind.

Die Verkäuferin erklärt, dass keine Bauaufträge erteilt worden sind oder behördliche Verfahren zur Einleitung von Aufträgen anhängig sind.

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis des den Vertragsgegenstand betreffenden Energieausweises, ausgestellt durch die ÖWG/ÖWGES GmbH, Schillerplatz 4, 8010 Graz, am 6.10.2009 und erklären die Käufer, diesen erhalten zu haben.

## VI. Übergabe bzw. Übernahme

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den tatsächlichen Besitz der Käufer erfolgt mit dem auf die beiderseitige Grundbuchsfähige Unterfertigung des Kaufvertrages folgenden Monatsersten.

Mit dem Tage der Übergabe und Übernahme gehen Nutzen und Lasten, wie auch die Gefahr und der Zufall auf die Käufer über.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass eine Verrechnung der Betriebskosten hinsichtlich des Kaufobjektes für das laufende Jahr der Betriebskostenabrechnung nicht erfolgt.

## VII. Grundbucheintragung

Die Verkäuferin verpflichtet sich alle notwendigen Erklärungen für die Eintragung des Eigentumsrechtes der Käufer im Grundbuch abzugeben.

## VIII. Immobilienertragsteuer/Grunderwerbsteuer/Kosten

Die Verkäuferin ist zur Zahlung der Immobilienertragsteuer gemäß § 30c EStG verpflichtet. Die Vertragserrichterin ist gem. § 30c EStG zur Abgabe einer Selbstberechnungserklärung sowie einer Mitteilung über den Erwerbsvorgang an die Abgabenbehörde verpflichtet.

Die Käufer sind zur Zahlung der Grunderwerbsteuer gem. §§ 11ff GrEStG und der Grundbuchseintragungsgebühr verpflichtet. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie mit der Treuhandschaft verbundenen Kosten und Abgaben wird von den Käufern, die dem Urkundenverfasser den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt haben, getragen. Die Kosten für eine allfällige zusätzliche rechtsfreundliche oder steuerliche Beratung trägt jede Vertragspartei selbst.

## IX. Gerichtsstand

Für alle aus diesem Vertrag etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.

Mündliche Nebenvereinbarungen bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.

Im Fall der Unwirksamkeit oder Undurchsetzbarkeit einer oder mehrerer Vertragsbestimmungen bleibt die Vereinbarung im Übrigen wirksam; anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt eine Bestimmung, die der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung am Ehesten entspricht.

## X. Datenverarbeitung

Die Vertragspartner sind damit einverstanden, dass alle mit dieser Vereinbarung zusammenhängenden Daten von der Verkäuferin automatisationsunterstützt verarbeitet werden dürfen.

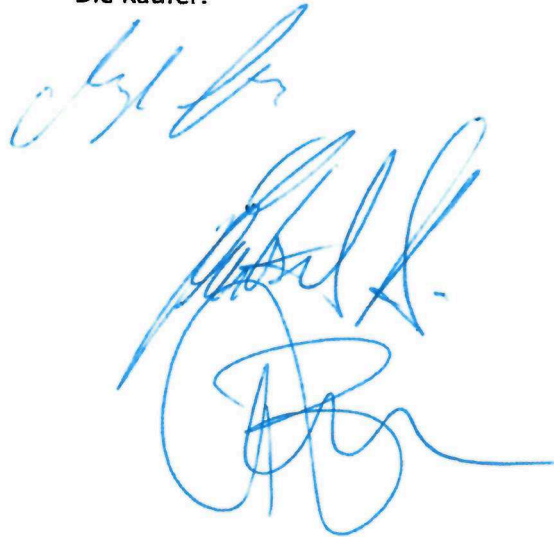
XI. Sonstiges

Die Käufer erklären, dass Herr Franz Musyl, geb. am 6.12.1967, Rudolfstraße 123a, 8010 Graz für Mitteilungen der Stadt Graz an alle drei Käufer zustellbevollmächtigt ist. Jede an Herrn Franz Musyl übermittelte Mitteilung, gilt als allen drei Käufern zugekommen.


Vorstehende Bedingungen angenommen:

Die Käufer:

Graz, am 29.1.2016


Three handwritten signatures in blue ink, arranged vertically. The top signature is the most legible, appearing to be 'F. Musyl'. The middle and bottom signatures are more stylized and difficult to decipher.



	<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>	2016-02-04T09:04:56+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>	2016-02-10T12:29:29+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>	Stadtrat Rüschi
	<b>Zertifikat</b>	CN=Stadtrat Rüschi,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2016-02-11T08:44:18+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>	Stadtrat Rüschi
	<b>Zertifikat</b>	CN=Stadtrat Rüschi,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2016-02-11T08:51:14+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.