

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 - 32931/2012

Betreff:
Fröbelgasse 23/Kalvariengürtel 52
Verlängerung des Mietvertrages mit dem
Verein Modellschule um fünf Jahre bis 31.7.2023
Antrag auf Zustimmung

Bearbeiterin: Mag.^a Anna König
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen,
Immobilien sowie Wirtschaft und
Tourismus
BerichterstatteIn:

GR in RIBO, MA

Graz, 15.3.2018

Der Verein Modellschule betreibt bereits seit 1.9.1990 ein privates Gymnasium im Objekt Fröbelgasse 28/Kalvariengürtel 52. Der Schulbetrieb ist achtklassig und wird ganztätig mit eigener Schulküche und Schwerpunkten im Bereich des bildnerischen Gestaltens geführt. Dieser Betrieb erfolgte bis 31.7.2005 im Rahmen eines Leihvertrages. Ab 1.8.2005 wurden diese Räumlichkeiten an den Verein Modellschule auf drei Jahre vermietet. Der befristete Vertrag wurde ab 2008 und ab 2013 um jeweils fünf Jahre verlängert und endet am 31.7.2018.

Der Verein möchte den Vertrag ab 1.8.2018 weiterhin möglichst langfristig verlängern. Nach Rücksprache mit der Abteilung für Bildung und Integration ist eine weitere Verlängerung um fünf Jahre bis 31.7.2023 möglich, da die Räume in diesem Zeitraum nicht für eigene Schulzwecke der Stadt Graz benötigt werden.

Da das Grazer Stadtorchester aus seinen drei Räumen im zweiten OG ausgezogen ist, die mitten im Klassenverbund der Modellschule gelegen sind, besteht die Möglichkeit diese Räumlichkeiten im Ausmaß von 188,16 m² ab 1.8.2018 ebenfalls an den Verein Modellschule zu vermieten. Die vergrößerte Mietfläche (ohne Kellerräume) umfasst € 2.928 m². Unter Berücksichtigung des bisher fälligen Nettomietzins ergibt sich für die erweitere Fläche ab 1.8.2018 ein monatlicher Mietzins von € 5.205,00, d.s. € 1,78/m² zuzüglich Betriebskosten und Heizkosten. Im Hinblick darauf, dass der Verein Modellschule nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, wird auf die Verrechnung der Umsatzsteuer verzichtet.

Wie bei den letzten beiden Verlängerungen soll auch beim nächsten Vertrag auf fünf Jahre der Mietzins zweimal zusätzlich zur vereinbarten Wertsicherung um € 707,00 erhöht werden, um ihn schrittweise an den Kategoriezins heranzuführen und langfristig die Erhaltung des Hauses aus den Mieteinnahmen zu ermöglichen.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus 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. 45/2016, beschließen:

Der weiteren Vermietung von Räumlichkeiten und einer Freifläche für Sport der Liegenschaft Fröbelgasse 28/Kalvariengürtel 51 an den Verein Modellschule zum Betrieb eines privaten Gymnasiums im Zeitraum 1.8.2018 bis 31.7.2023 wird zu den Bedingungen des beiliegenden Mietvertragsentwurfs zugestimmt. Der Mietzins wird in Höhe von € 5.205,00 netto zuzüglich Betriebs- und Heizkosten vereinbart und ist mit dem VPI 2010 jährlich wertgesichert. Zusätzlich wird die Miete ab 1.8.2019 und ab 1.8.2021 jeweils um € 707,00 monatlich erhöht.

Beilage: Mietvertragsentwurf

Die Bearbeiterin: Mag. ^a Anna König eh.	Die Abteilungsvorständin: Katharina Peer (elektronisch gefertigt)	Der Finanzdirektor: Mag. Dr. Karl Kamper (elektronisch gefertigt)
	Der Stadtsenatsreferent A 8/4: Stadtrat Dr. Günter Riegler (elektronisch gefertigt)	

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz als Liegenschaftseigentümerin der EZ 964, KG 63104, im folgenden kurz "Vermieterin" genannt, einerseits und dem Verein Modellschule Graz (ZVR-Zahl 388005522), Fröbelgasse 28, 8020 Graz, vertreten durch die Obfrau Armada Pilingger und die Schriftführerin Aurelie Tremblay im folgenden kurz "Mieter" genannt, andererseits, wie folgt.

I.

1. Die Vermieterin vermietet und der Mieter mietet die im Hause Fröbelgasse 28/Kalvariengürtel 51 gelegenen Schulräume im Parterre, im 1. Und 2. OG und im Keller bestehend aus Klassenräumen, Turnsaal samt Umkleideraum, Küche und Speisraum, Sanitärräumen, Gängen und sonstigen Nebenräumen, ausgestattet mit Zentralheizungsanlage, Brandmeldeanlage, Fluchtwegbeleuchtung, kompletter Ausstattung der Sanitärräume mit einer Nutzfläche von ca. 2.740 m² (ohne die Kellerräume) im brauchbaren Zustand. Zum Mietgegenstand gehört auch die Grünfläche an der Hackergasse als Sportplatz für den Schulbetrieb. Diese Räumlichkeiten und Flächen wurden auch bisher bereits vom Verein Modellschule Graz gemietet. Neu zum Mietgegenstand hinzu kommen die Räume 207, 208 und 209 samt dem dazugehörigen Gang 208 im 2. OG mit einer Fläche von 188,16 m². Der Mietgegenstand ist in den beiliegenden Plänen, die einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bilden blau gekennzeichnet. Die Nutzfläche in den Obergeschossen erhöht sich auf ca. 2.928 m².
2. Der Mietgegenstand darf nur zum Betrieb eines privaten Gymnasiums verwendet werden und ist eine Änderung des Verwendungszweckes ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin unzulässig.
3. Vermietet ist nur der Innenraum des Mietgegenstandes. Der Hof ist als Bezirkssportplatz in Form einer befestigten Sportfläche ausgeführt und kann bis auf jederzeitigen Widerruf durch die Stadt Graz während der Unterrichtszeiten vom Verein Modellschule und außerhalb der Unterrichtszeiten von der Allgemeinheit verwendet werden. Bei Zulieferungen über den Hof ist darauf zu achten, dass die Zugänge und die Feuerwehzufahrt stets frei bleiben. Ein Winterdienst für diese Bereiche erfolgt nicht – nur die Zugänge werden betreut. Die Stadt Graz übernimmt keinerlei Haftung für Beschädigungen an abgestellten Fahrzeugen.
4. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubedenützen:

Die Zentralheizungsanlage

Die Mitbenützung der zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Teile und Anlagen des Hauses steht allen Mietern nach den Bestimmungen der Hausordnung oder bei Bestehen einer gesonderten Regelung entsprechend dieser Regelung mit den sich daraus ergebenden Verpflichtungen zu.

5. Das derzeit bestehende Mietverhältnis verlängert sich am 1.8.2018 befristet bis 31.7.2023. Es endet durch Ablauf der Zeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Wird bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchen Gründen immer, die Räumung und Rückgabe des Mietgegenstandes verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, den Mietzins auf die Dauer der Vorenthaltung, d. h. bis zur vollständigen Räumung und Rückgabe, als Entschädigung zu entrichten, ungeachtet der Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche der Vermieterin.

II.

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
 - a) dem Hauptmietzins
 - b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher derzeit 90,7% der Gesamtnutzfläche des Hauses beträgt, d. s. derzeit monatlich € 1.908,85
 - c) dem Anteil für besondere Aufwendungen – Zentralheizung, Akonto derzeit monatlich € 630,00
 - d) anteilige Instandhaltungskosten der Liegenschaft, die durch die Mieteinnahmen nicht abgedeckt werden können.
2. Als Hauptmietzins wird ab 1.8.2018 ein Betrag von monatlich € 5.205,00 (in Worten: EURO fünftausendzweihundertfünf), vereinbart.

Der Hauptmietzins ist nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2010 oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für Juni 2017 verlautbarte Indexzahl. Die Wertsicherung wird einmal jährlich mit dem Index für Juni ermittelt und gelangt ab dem darauf folgenden August der angepasste Mietzins zur Vorschreibung. Die neue Indexzahl ist jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Änderungen.

Der wertgesicherte Hauptmietzins erhöht sich zusätzlich zur obigen Wertsicherung ab 1.8.2019 um € 707,00 (EURO siebgenhundertsieben) monatlich, dieser Erhöhungsbetrag wird der Basis für die nächste Berechnung der Wertsicherung hinzugerechnet. Ab 1.8.2021 erhöht sich der wertgesicherte Hauptmietzins abermals um € 707,00 monatlich.

Dieser Hauptmietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen und gerichtlichen oder behördlichen Verfügungen) nicht nur in dem sich aus der vorstehenden Wertsicherung ergebenden Ausmaß, sondern auch bei Veränderungen der Nutzfläche; lediglich die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche wird ausgeschlossen.

3. Die Vermietung macht von der Möglichkeit der unechten Steuerbefreiung Gebrauch und stellt den Mietzins samt Nebenkosten an den Mieter ohne Umsatzsteuer in Rechnung. Der Mieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass es sich bei den Positionen II. b) bis II. d) um Bruttokosten handelt, die zur Verrechnung gelangen.
4. Der Anteil für besondere Aufwendungen wird wie folgt festgelegt:
Die Betriebs- Wartungs- und Instandhaltungskosten der Heizungsanlage werden aufgrund der Nutzflächenanteile (ohne Keller) abgerechnet. Individuelle Messeinrichtungen für die Verbrauchsmessung bestehen nicht.
5. Sollte die ordnungsgemäße Instandhaltung der Liegenschaft aus den laufenden Mieteinnahmen nicht abgedeckt werden können, verpflichtet sich der Mieter, die anteiligen nicht gedeckten Kosten ohne Durchführung eines § 18 Verfahrens zu übernehmen.
6. Der Mieter erklärt ausdrücklich, einer allfälligen Glasbruch- und Sturmschadenversicherung beizutreten, und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen.
7. Der Mieter verpflichtet sich für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen monatliche Akontozahlungen in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung zu leisten.

Die Stromkosten werden vom Mieter selbst an das EVU beglichen. Der Mieter rechnet auch selbst anteilige Kosten mit etwaigen Nutzern im Haus ab, die Strom aus seiner Stromanlagen beziehen.

8. Die Vermieterin hat das Recht während der Mietdauer neue Kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung entstehende Abgaben und Mehrkosten auf den Mietzins nach dem entfallenden Anteil umzulegen.
9. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im Voraus monatlich jeweils am 1. des Monats zu bezahlen. Einvernehmlich wird ausdrücklich vereinbart, dass mit den jeweils zuletzt einlangenden Mietzinszahlungen zuerst automatisch allfällige zu diesem Zeitpunkt bestehende Mietzinsrückstände abgedeckt werden.
10. Gerät der Mieter mit einer Leistung aus diesem Vertrag in Verzug, so ist er zu vollem Schadenersatz verpflichtet.
Im Falle des Verzuges der vereinbarten Mietzinsleistung kommen zusätzlich Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Ausmaßes zur Verrechnung.

III.

1. Der Mieter hat sich verpflichtet, durch einen Mitarbeiter die Hausbetreuung (Pflege der Außenanlagen ohne Winterdienst (Gehsteige, Hecken, Grünflächen) Betreuung der Heizungsanlage, Durchführung kleiner Reparaturen, Unterstützung des

Brandschutzbeauftragten, Kontrolle des Winterdienstes durchzuführen. Als Abgeltung für diese Leistung wird mit der Modellschule einen monatlichen Betrag von € 460,20 excl. USt vereinbart. Dieser Betrag ist wertgesichert wie der Hauptmietzins. Da die Modellschule im Rahmen der Betriebskostenverrechnung von diesen Kosten selbst dzt. 90,7 % zu tragen hätte, wird vereinbart, dass die Modellschule lediglich den Anteil, den die anderen Mieter zu tragen haben erhält (9,3%), d.s. derzeit € 42,80 und die Position in der BK-Abrechnung der Modellschule entfällt.

2. Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand einschließlich aller Versorgungsanlagen sowie der Beheizungsanlage und der sanitären Anlagen in gutem und brauchbarem Zustande übernommen zu haben. Der Mieter ist weiters selbst dafür verantwortlich, die schulspezifische Ausstattung die mit gemietet wurde zu warten und Instand zu halten (insbesondere Turnsaaleinrichtung, Tafeln usw.).
3. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der der Vermieterin aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes sei es durch ihn, die Mitarbeiter, Schüler, Besucher, Lieferanten etc. entsteht. Der Mieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im Besonderen die Versorgungsanlagen sowie die Beheizungsanlagen und sanitären Anlagen so zu warten, so Instand zu halten und so Instand zu setzen, dass der Vermieterin und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.
Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, der Vermieterin ohne Verzug Anzeige zu machen.
4. Die Pflege des „Sportplatzes“ obliegt jedenfalls der Mieterin allein, auch wenn dieser fallweise von schulfremden Kindern aus der Umgebung unerlaubt mitbenützt werden sollte.

IV.

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen udgl., keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern die Vermieterin diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

V.

Bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes, wie z. B. Um- und Einbauten, insbesondere Installationen, dürfen vom Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis der Vermieterin auf seine Kosten, ohne jedweden Rückersatzanspruch gegenüber der Vermieterin, vorgenommen und wieder beseitigt werden. Der Mieter kann Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, wegnehmen; jedoch ist er verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen.

Der Mieter verzichtet ausdrücklich bei Beendigung des Mietverhältnisses auf die Geltendmachung jedweden Anspruches gemäß §§ 1096, 1037 ABGB.

VI.

1. Jedwede Tierhaltung bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
Diese Zustimmung kann von der Vermieterin bei Auftreten von Unzukömmlichkeiten im Haus jederzeit widerrufen werden.
2. Motorfahrzeuge jeglicher Art dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, Garten, Vorgarten, Dachboden oder sonst an irgendeinem Ort abgestellt werden.

VII.

1. Eine Untervermietung des Mietgegenstandes ist ohne die vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Vermieterin nicht gestattet.
2. Abgesehen von gesetzlich geregelten Fällen ist es dem Mieter in keinem Fall gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.
3. Die vorherige schriftliche Erlaubnis der Vermieterin ist auch zur Anbringung von Vorrichtungen und Aufschriften zu Reklamezwecken erforderlich.

VIII.

1. Die Vermieterin oder von ihr beauftragte Personen können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus wichtigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben und dgl.) zu den üblichen Tageszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tageszeiten betreten.
2. Zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in einem anderen Mietgegenstand sowie zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus hat der Mieter die erforderlichen Arbeiten in seinem Mietgegenstand zu dulden; ebenso sind solche Arbeiten zu dulden, wenn sie der Verbesserung in einem anderen Mietgegenstand dienen und bei Abwägung der Interessen den Beteiligten zumutbar sind.

IX.

Jede Änderung des im Vertrag festgelegten Verwendungszweckes bedarf der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

Einvernehmlich wird festgestellt, dass die Nichteinhaltung dieser Bedingungen durch den Mieter einen sofortigen Vertragsauflösungsgrund darstellt.

X.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses - aus welchem Grunde immer - ist der Mietgegenstand ordnungsgemäß gereinigt und geräumt der Vermieterin zu übergeben.

Ebenso sind die in Bestand gegebenen Inventargegenstände und alle, auch die selbst angefertigten Schlüssel, der Vermieterin auszufolgen.

XI.

1. Nach Abschluss des Vertrages getroffene Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der ordnungsgemäßen schriftlichen Bestätigung beider Vertragsteile.
2. Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Mieters an die Vermieterin gelten nur dann als ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an den Magistrat Graz, Abt. 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz, gerichtet und dort eingelangt sind. Mit der Verwaltung der Liegenschaft und des gegenständlichen Vertrages wurde die GBG-Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH beauftragt.

XII.

1. Sämtliche mit der Vergebührung dieses Mietvertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren gehen zu alleinigen Lasten des Mieters.
2. Für die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein aufzukommen.

XIII.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet. Das Original verbleibt im Eigentum der Vermieterin. Eine Gleichschrift erhält der Mieter.

Graz, am

Für die Stadt Graz
als Vermieterin:
Gefertigt aufgrund des Stadtsenats-
beschlusses vom
GZ.: A 8/4-32931/2012

Der Mieter:

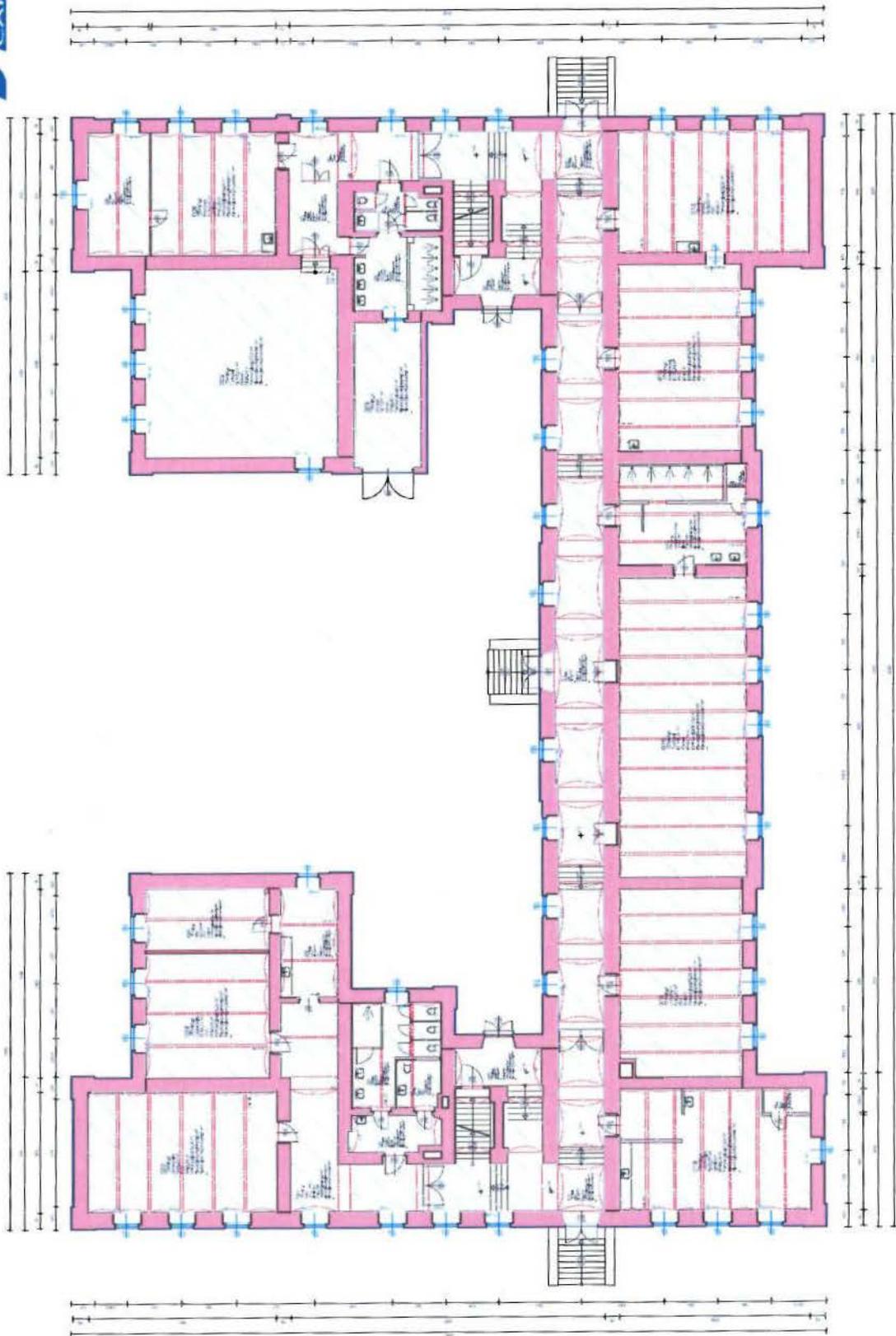
Der Bürgermeister:

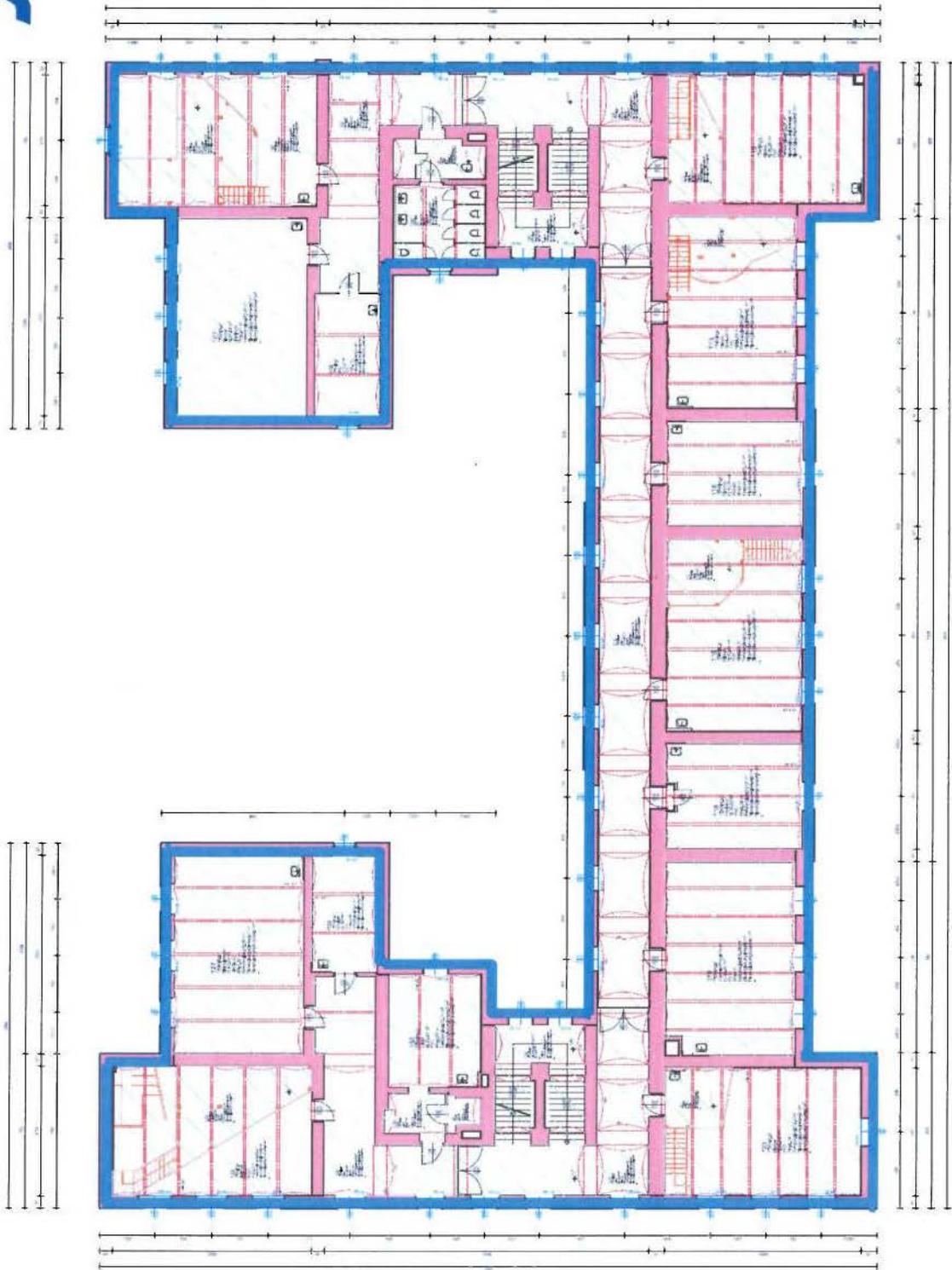
Die Stadträtin:

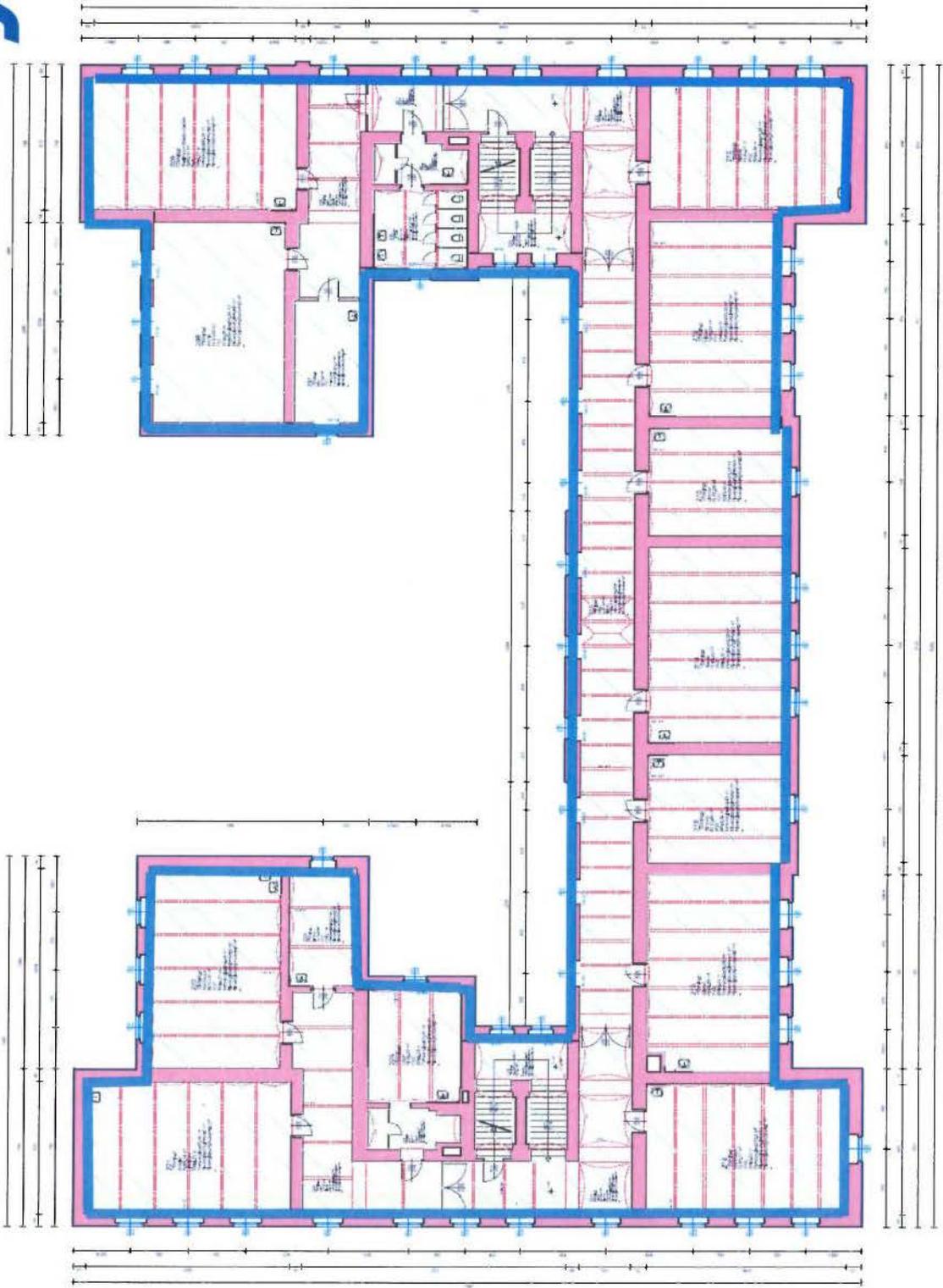
Die Stadträtin:

Gebühr gem. § 33 TP 5	€ 4.646,31
GebG:	(BM 464.631,00)
Datum:	_____
f.d.R.d.A.	_____

EG



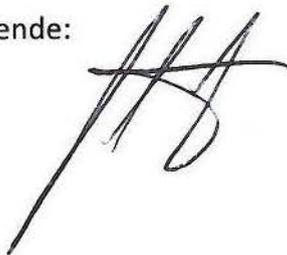




Die Bearbeiterin: Mag. Anna König eh. (elektronisch gefertigt)		Die Abteilungsvorständin: Katharina Peer (elektronisch gefertigt)
Der Finanzdirektor: Mag. Dr. Karl Kamper (elektronisch gefertigt)		Der Stadtsenatsreferent: Stadtrat Dr. Günter Riegler (elektronisch gefertigt)

Einmütigkeit
 Angenommen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen Immobilien
 sowie Wirtschaft und Tourismus am *15. März 2018*

Der Vorsitzende:



Die Schriftführerin:

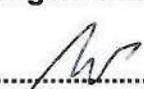


Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von ... GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails
siehe Beiblatt

Graz, am *15/3/18* Der/Die SchriftführerIn: 



Signiert von	König Anna
Zertifikat	CN=König Anna,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2018-02-23T14:37:47+01:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Peer Katharina
	Zertifikat	CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-02-23T15:07:15+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kamper Karl
	Zertifikat	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-03-05T08:07:44+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Riegler Günter
	Zertifikat	CN=Riegler Günter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-03-05T18:42:17+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.