

## Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 68625/2017  
 WG 39853/2016/26  
 Sonderwohnbauprogramm  
 Städt. Lg. Plüddemanngasse 27, 27a  
 Gdst.Nr. 8/8, .109/2, 8/9, .109/1, je EZ 1568  
 je KG 63124 Waltendorf  
 im Ausmaß von ca. 3.626 m<sup>2</sup>  
 1. Einräumung eines Baurechtes ab 01.08.2018  
 auf die Dauer von 60 Jahren  
 für die Errichtung von ca. 40 Wohnungen  
 2. Abschluss einer Vereinbarung  
 mit Wohnen Graz  
 Antrag auf Zustimmung

Bearbeiter: Mag. Martin Glauningner  
 Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen,  
 Immobilien sowie Wirtschaft und  
 Tourismus  
 Verwaltungsausschuss für den  
 Eigenbetrieb „Wohnen Graz“  
 BerichterstellerIn:

*GR. Mag. Gerhard Spahr*

*GR. Mag. SPATH*

Graz, am 14.06.2018

Um die städtische Liegenschaft Plüddemanngasse 27 für das Sonderwohnbauprogramm nutzen zu können, hat die Abteilung für Immobilien gemeinsam mit „Wohnen Graz“ einige Grundstückstransaktionen – auch mittels Tauschverträgen - abgewickelt. Auch das ABI hat durch die Umsiedelung des städtischen Schülerhortes zur Freimachung der Fläche beigetragen. Letztendlich steht nun „Wohnen Graz“ eine Liegenschaft im Ausmaß von 3.626 m<sup>2</sup> zur Verbauung zur Verfügung.

Auf dem vorgenannten Areal soll eine Wohnanlage mit ca. 40 Startwohnungen unter Inanspruchnahme von Sonderfördermitteln für die Errichtung von Sozialmietwohnungen für Jungfamilien inklusive Förderung der sanften Mobilität errichtet werden.

In der Folge wurde das Baurecht zur Errichtung von ca. 40 Gemeindewohnungen von der A 8/4 – Abteilung für Immobilien gemeinsam mit Wohnen Graz ausgeschrieben. Aufgrund einer Zuschlagsentscheidung bzw. einem Übereinkommen zwischen Wohnen Graz und der ÖWGES wurde der ÖWGES die Überlassung der Gdst.Nr. 8/8, .109/2, 8/9, .109/1, je EZ 1568, je KG 63124 Waltendorf im Ausmaß von ca. 3.626 m<sup>2</sup>, gelegen an der Plüddemanngasse, im Baurechtswege – vorbehaltlich eines Organbeschlusses - zugesichert, um auf der Liegenschaft im Rahmen des Sonderwohnbauprogrammes das vorgenannte Bauvorhaben durchzuführen. Das bestehende Gebäude Plüddemanngasse 27a wird durch und auf Kosten der ÖWGES demoliert.

Gemäß Durchführungsverordnung zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz sind die Grundstücke von der Gemeinde bereitzustellen, sodass diese Flächen von der Stadt Graz der ÖWGES im Baurechtsweg gegen einen Bauzins von Euro 1,00/p.a. übertragen werden.

Die Abteilung für Immobilien hat daher den entsprechenden Baurechtsvertrag errichtet und könnte, vorbehaltlich des Gemeinderatsbeschlusses, das Baurecht ab 01.08.2018 auf die Dauer von 60 Jahren somit bis 31.07.2078 eingeräumt werden. Kraft dieses Baurechtes ist die ÖWGES berechtigt und verpflichtet, das Projekt „Plüddemangasse“ zu errichten.

Der Bauzins beträgt Euro 1,00 jährlich, wobei im Falle maßgeblicher Änderungen der Förderungsbestimmungen des Landes Steiermark die Stadt berechtigt ist, statt dem jährlichen Bauzins von Euro 1,00 eine Erhöhung des Bauzinses auf 5 % des sich dann ergebenden Verkehrswertes vorzunehmen.

Bei Beendigung des Baurechtes gehen die Objekte entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin – Stadt Graz – über. Überdies wird der Stadt Graz das Vorkaufsrecht am Baurecht von der ÖWGES eingeräumt.

Das entsprechende Übereinkommen zwischen Wohnen Graz und der ÖWGES liegt diesem Stück als Vereinbarung bei.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus und der vorbereitende Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ 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. 45/2016, sowie gemäß § 4 des Organisationsstatutes für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ beschließen:

Die Stadt Graz räumt der ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Moserhofgasse 14, 8010 Graz, an den Gdst.Nr. 8/8, .109/2, 8/9, .109/1, je EZ 1568, je KG 63124 Waltendorf, ab 01.08.2018 auf die Dauer von 60 Jahren ein Baurecht im Sinne des beiliegenden Vertrages und der Zusatzvereinbarung zur Errichtung von ca. 40 Wohnungen ein.

Zwischen der ÖWGES und Wohnen Graz wird als Ergänzung zum Baurechtsvertrag die beiliegende Vereinbarung für das Bauvorhaben Plüddemangasse 27, 27a abgeschlossen.

Beilagen:

- 1 Baurechtsvertrag
- 1 Zusatzvereinbarung
- 1 Vereinbarung
- 1 Plan

Der Bearbeiter: Mag. Martin Glauninger eh. (elektronisch gefertigt)		Die Abteilungsvorständin A 8/4: Katharina Peer (elektronisch gefertigt)
Der Finanzdirektor: Mag. Dr. Karl Kamper (elektronisch gefertigt)		Der Geschäftsführer „Wohnen Graz“: Mag. Gerhard Uhlmann (elektronisch gefertigt)
Der Bürgermeisterstellvertreter als zuständiger Stadtsenatsreferent „Wohnen Graz“ Mag. (FH) Mario Eustacchio (elektronisch gefertigt)		Der Stadtsenatsreferent A 8/4: Stadtrat Dr. Günter Riegler (elektronisch gefertigt)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/ mit 10 Stimmen  
angenommen/~~abgelehnt/unterbrochen~~ in der Sitzung des Verwaltungsausschusses für den  
Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ am 29.5.2018

Die Schriftführerin: 	Der/die Vorsitzende: 
---	--

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit..... Stimmen angenommen / abgelehnt /  
unterbrochen in der Sitzung des Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie  
Wirtschaft und Tourismus am 14. Juni 2018

Die Schriftführerin:

*Trigam*

Der/die Vorsitzende:

*[Handwritten signature]*

Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

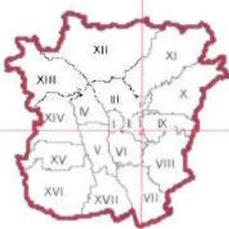
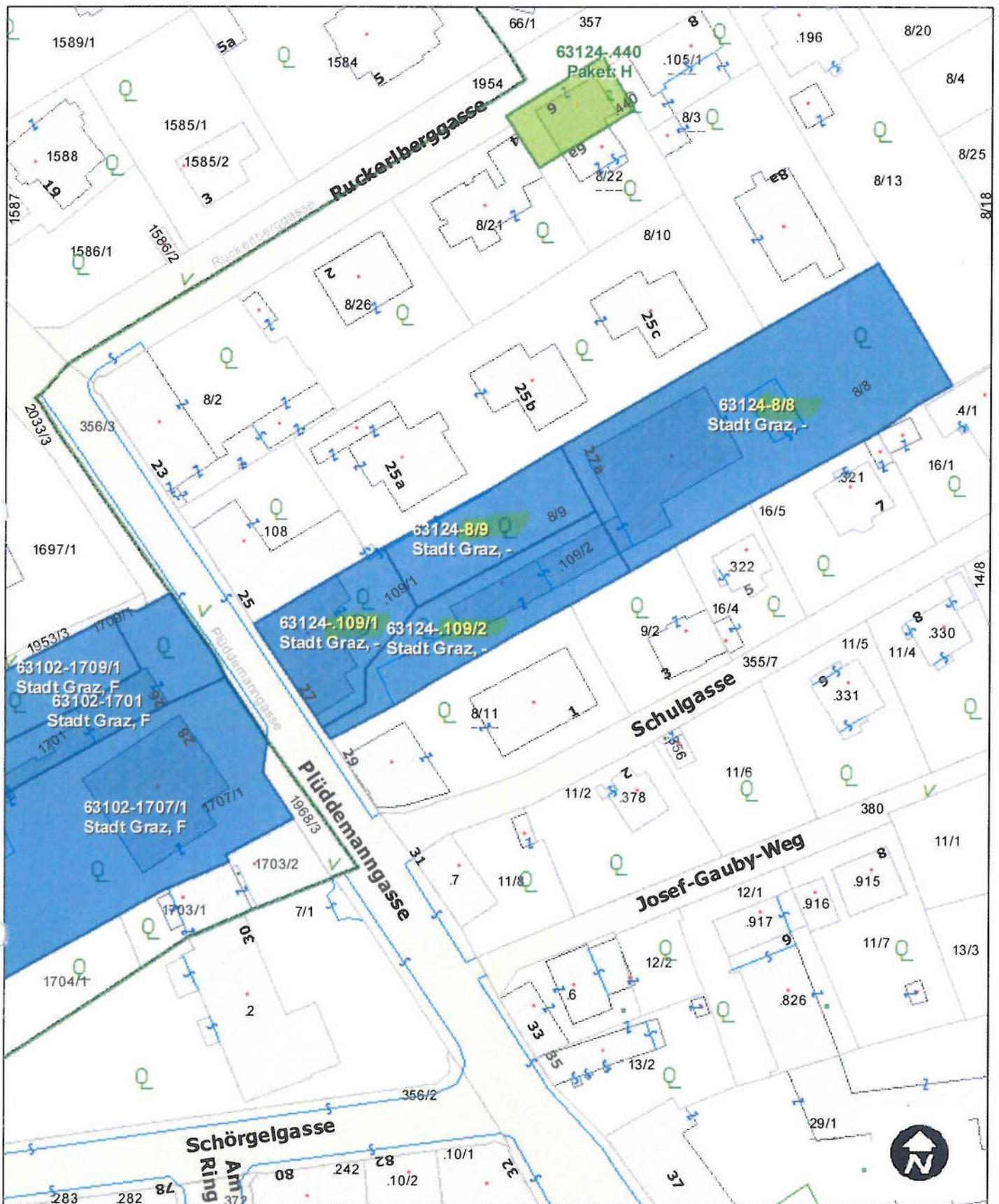
einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen / ..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 14.06.2018.....

Der/die Schriftführerin:

*[Handwritten signature]*



**A 8/4 - Abteilung für Immobilien - Service**

Erstellt für Maßstab 1:1.000



Ersteller: Pecsek Manuela (p12232)

Erstellungsdatum 08.05.2018

**GRAZ**

**A 8/4 - Abteilung für Immobilien** Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

A-8011 Graz, Europaplatz 20

Der Schriftführer:

## wesentliche Bedingungen

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz, vertreten durch Wohnen Graz, Schillerplatz 4, 8010 Graz, im Folgenden Baurechtsgeberin genannt, einerseits und der ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Moserhofgasse 14, 8010 Graz, im Folgenden kurz Baurechtsnehmerin genannt, andererseits, wie folgt:

### 1.

Die Baurechtsgeberin ist bücherliche Eigentümerin der Grundstücke Nr. .... einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-Ost. Die Baurechtsgeberin bestellt zugunsten der Baurechtsnehmerin an der ihr eigentümlichen Liegenschaften in der KG ....., bestehend aus den Grundstücken Nr. .... im unverbürgten Flächenausmaß von insgesamt ca. .... m<sup>2</sup>, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-Ost, ein Baurecht nach den Bestimmungen des Baurechtsgesetzes vom 26.4.1912, RGBL. Nr. 86/1912, in der geltenden Fassung BGBl. Nr. I 30/2012. Die Baurechtsnehmerin nimmt dieses Baurecht hiermit ausdrücklich an.

### 2.

Das Baurecht wird für den Zeitraum von 60 Jahren eingeräumt. Diese Frist beginnt am 01.08.2018 und endet am 31.07.2078.

### 3.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Baurecht, der Baurechtsgeberin einen jährlich zu entrichtenden Bauzins in der Höhe von Euro 1,00 zu bezahlen. Bei der Bemessung des Bauzinses wurde der § 7 (2) der Durchführungsverordnung der Steiermärkischen Landesregierung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 idgF LGBl. Nr. 106/2016 berücksichtigt.



4.

Kraft dieses Baurechtes ist die Baurechtsnehmerin berechtigt und verpflichtet, auf den im Punkt 1. dieses Baurechtsvertrages genannten Liegenschaften das Projekt ..... zu errichten.

5.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten und Gefahr

- a.) nach Abschluss des Baurechtsvertrages und dessen Verbücherung und nach Vorliegen der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung sowie der Förderungszusicherung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung (Abt. 15), den Bau des Projektes unverzüglich in Angriff zu nehmen und zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu vollenden;
- b.) das Bauvorhaben aufgrund der im Bauverfahren genehmigten Bau- oder sonstigen Pläne unter Verwendung einwandfreien Materials auszuführen und bauordnungsgemäß zu vollenden;
- c.) die Bauwerke während der ganzen Dauer des Baurechtes in gutem Zustand zu erhalten;
- d.) die Bauwerke während der ganzen Dauer des Baurechtes bei einer Versicherungsgesellschaft, die ihren satzungsmäßigen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung in einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraumes hat und nach dessen gesetzlichen Vorschriften zugelassen ist, gegen Brandschaden in voller Höhe des tatsächlichen Wertes zu versichern und weiterhin versichert zu halten. Die Versicherung hat sich auch auf alle brennbaren oder einer Beschädigung im Brandfalle ausgesetzten Bestandteile des Bauwerkes zu erstrecken. Die Versicherungssumme darf nur zur Behebung der Brandschäden bzw. zum ordnungsgemäßen Wiederaufbau der Bauwerke verwendet werden. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich weiters, der Baurechtsgeberin über diesbezügliches Verlangen den ordnungsgemäßen Abschluss der vorgenannten Brandschadenversicherung sowie auch künftighin den Bestand einer solchen Versicherung und die ordnungsgemäße Entrichtung der Versicherungsprämien nachzuweisen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich ferner, die Bauwerke ordnungsgemäß gegen die Risiken Haftpflicht-Leitungswasser- inkl. C-Deckung und Sturmschaden zu versichern und sie im Rahmen dieser Risiken im Falle von Beschädigungen oder Zerstörungen ehestens wieder bauordnungsgemäß in Stand zu setzen bzw. herzustellen.



Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich ferner, auf ihre Kosten und Gefahr, die Baurechtsgeberin für etwaige Ansprüche dritter Personen, die sich aus der Nichterfüllung oder auch nur teilweisen Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen ergeben könnten, völlig schad- und klaglos zu halten.

6.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin alle gewünschten, auf die vertragsgegenständlichen Baurechtsgrundstücke bzw. auf die zu errichtenden Bauwerke bezüglichen Auskünfte zu erteilen, sowie ihr künftighin gegen Voranmeldung die jederzeitige Besichtigung und Überprüfung des Zustandes der Bauwerke zu gestatten.

7.

Die Baurechtsnehmerin nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass sämtliche Steuern, Abgaben und Gebühren, sowie alle sonstigen Kosten, die auf die mit dem gegenständlichen Baurecht belasteten Grundstücke und auf die Bauwerke entfallen, einschließlich der Grundsteuer, aus eigenem und ohne jedweden Rückersatzanspruch gegenüber der Baurechtsgeberin zu leisten bzw. zu tragen hat.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die vorgenannten Verbindlichkeiten ordnungsgemäß und pünktlich zu erfüllen und der Baurechtsgeberin über Verlangen die ordnungsgemäße Berichtigung dieser Verbindlichkeiten nachzuweisen.

8.

Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, die außerhalb des Baurechtsgrundstückes anfallenden Anschließungskosten zu übernehmen. Das bestehende Gebäude wird auf Kosten der Baurechtsnehmerin demoliert.

9.

Das Baurecht erlischt ohne weiteres

- a) durch Zeitablauf im Sinne des Punktes 2. dieses Vertrages;
- b) wenn der Bauzins für wenigstens zwei aufeinander folgende Jahre rückständig bleibt.



10.

Die vertragsschließenden Teile stellen übereinstimmend fest, dass mit dem Tage des Erlöschens des Baurechtes die Bauwerke samt allem Zubehör ohne weiteres entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin übergehen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin die Bauwerke in einem einwandfreien dem Alter entsprechenden Zustand zu übergeben. Das Baurecht ist geldlastenfrei zu übergeben.

Die Belastung des Baurechtes mit den Pfandrechten für das zur Errichtung des im Punkt 4. genannten Objektes aufzunehmenden Darlehens, gilt mit Unterfertigung dieses Baurechtsvertrages seitens der Baurechtsgeberin als erteilt.

11.

Die Baurechtsnehmerin wie auch die Baurechtsgeberin verpflichten sich, sämtliche in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen auch allen Rechtsnachfolgern des Baurechtes aufzuerlegen und die jeweiligen Vertragsparteien aus diesem Titel völlig schad- und klaglos zu halten.

12.

Festgestellt wird, dass zwischen der Stadt Graz und der ÖWGES eine Vereinbarung ....., betreffend die Durchführung des Projektes „Plüddemanngasse“ abgeschlossen wurde. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die in dieser Vereinbarung festgelegten Bedingungen vollinhaltlich einzuhalten.

13.

Die Baurechtsnehmerin kennt die vertragsgegenständlichen Baurechtsgrundstücke aus eigener Anschauung genau.

Die Baurechtsgeberin haftet daher weder für eine bestimmte Beschaffenheit, einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Verwendbarkeit, ein bestimmtes Erträgnis, ein bestimmtes Flächenausmaß, verborgene Mängel, für bestimmte Grenzen, Kontaminierungen oder Kriegsrelikte irgendwelcher Art.

Die Baurechtsgeberin haftet auch nicht für die Freiheit von Verpflichtungen aus einer bestehenden Widmung oder aus sonstigen baubehördlichen Anordnungen.

14.

Die Baurechtsnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass in der EZ ....., KG ..... unter C ..... folgende nachstehende grundbücherliche Lasten aufscheinen (Stand 08.05.2018):

KATASTRALGEMEINDE 63124 Waltendorf  
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 1568

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 6019/2018

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
8/8	GST-Fläche	1880	
	Bauf.(10)	451	
	Gärten(10)	1429	Plüddemanngasse 27a
8/9	Gärten(10)	511	
.109/1	GST-Fläche	519	
	Bauf.(10)	299	
	Gärten(10)	220	Plüddemanngasse 27
.109/2	GST-Fläche	716	
	Bauf.(10)	208	
	Gärten(10)	508	
GESAMTFLÄCHE		3626	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 6019/2018 Zuschreibung Gst Gst 8/9 .109/1 aus EZ 100  
(Antrag Liegenschaftseigentümerin)

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/1

Stadt Graz

ADR: Rathaus, Hauptplatz 1, Graz 8010

a 6022/2017 Kaufvertrag 2017-03-22 Eigentumsrechtb 19683/2016 IM RANG 19108/2015 Kaufvertrag 2013-10-30, Kaufvertrag  
2016-07-19 Eigentumsrecht

c 6019/2018 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 100

d 6019/2018 Adressenänderung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 a 17344/2004

DIENSTBARKEIT Duldung Errichtung, Führung, Betrieb  
unterirdischer Fernwärmerohrleitung gem Pkte 2. und 3.  
Dienstbarkeitsvertrag 2004-08-09 hins Gst .109/2 für  
Energie Graz GmbH & Co KG

5 a 20836/2004

DIENSTBARKEIT Duldung Errichtung, Führung, Betrieb  
unterirdischer Fernwärmerohrleitung hins Gst 8/9  
gem Pkte 2. und 3. Dienstbarkeitsvertrag 2004-09-27 für  
Energie Graz GmbH & Co KG

b 6019/2018 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
100

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* GEBÜHR: EUR 1,66

Die Baurechtsnehmerin übernimmt die unter C ..... intabulierte Dienstbarkeit und wird diese Dienstbarkeit ohne gesonderten Entgeltanspruch bei ihrem Projekt berücksichtigen.

15.

Für den Fall, dass im Zuge der Bauführung oder durch den Bestand der Bauwerke etwa die Verlegung von auf den Baurechtsgrundstücken befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig werden sollte, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, diese Verlegungen auf ihre alleinigen Kosten und Gefahren durchzuführen. Die Baurechtsgeberin ist aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten.

16.

Die Übergabe bzw. Übernahme der vertragsgegenständlichen Grundstücke in den physischen Besitz der Baurechtsnehmerin wird mit 01.08.2018 festgelegt und zwar in dem Zustand, in dem sich das vertragsgegenständliche Grundstück an diesem Tage gerade befindet.

Mit der Übergabe bzw. Übernahme gegen Nutzen und Lasten, wie Gefahr und Zufall, auf die Baurechtsnehmerin über.

Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben, Gebühren usw., gilt der auf die grundbücherliche Einverleibung des Baurechtes an dem Grundstück im Sinn des § 5 Baurechtsgesetzes idgF folgende Monatserste.

17.

Sofern der Baurechtsnehmerin oder deren Rechtsnachfolger beim Erlöschen des Baurechtes eine bereits fällig gewordene Elementarversicherungssumme zusteht, fällt diese Versicherungssumme der Baurechtsgeberin bzw. Eigentümerin der Stammliegenschaft zu.

18.

Die Baurechtsnehmerin räumt der Baurechtsgeberin das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff. ABGB an dem vertragsgegenständlichen Baurecht mit dinglicher Wirkung ein.

Die Baurechtsgeberin nimmt hiermit dieses dingliche Vorkaufsrecht ausdrücklich an.

19.

Aufsandungserklärung

A.

Die Baurechtsgeberin erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung dazu, dass auch ohne ihr ferneres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, aufgrund des Baurechtsvertrages

1.) in der EZ ....., KG ....., bestehend aus den Grundstücken Nr. ....

das Baurecht für die Zeit vom 01.08.2018 bis 31.07.2078 zugunsten der Baurechtsnehmerin, ÖWGES .....

einverleibt werden kann;

2.) für das in der EZ ....., KG ..... begründete Baurecht eine Baurechtseinlagezahl in der KG ..... eröffnet und in dieser das

Eigentumsrecht für die

Baurechtsnehmerin, ÖWGES .....,

einverleibt werden kann.

B.

Die Baurechtsnehmerin erteilt ihrerseits ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung dazu, dass auch ohne ihr ferneres Wissen und Zutun, jedoch auf Kosten der Baurechtsgeberin, in der für das vertragsgegenständliche Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage in der KG .....,

das Vorkaufsrecht gemäß den §§ 1072 ff ABGB nach Inhalt und Maßgabe des Punktes 18. dieses Vertrages

zugunsten der Baurechtsgeberin

Stadt Graz, vertreten durch Wohnen Graz  
Schillerplatz 4, 8010 Graz

einverleibt werden kann.

20.

Der Baurechtsnehmerin obliegt die gesamte Reinigung und Wartung der Gehflächen im Sinne des § 93 StVO 1960 i.d.g.F. im Bereich des Baurechtsgrundstückes.

21.

Soweit dieser Vertrag nichts anderes vorsieht oder keine abweichende Regelung enthält, haben die Bestimmungen des Baurechtsgesetzes in der geltenden Fassung Anwendung zu finden.

22.

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

23.

Sämtliche mit der Fertigung, Vergebührung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, einschließlich einer allfälligen Grunderwerbssteuer samt Zuschlägen, sowie Kosten der künftigen Löschung der in der Baurechtseinlage und des in der Stammeinlage intabulierten Baurechtes, hat die Baurechtsnehmerin bzw. deren Rechtsnachfolger zur ungeteilten Hand zu tragen.

Der gegenständliche Vertrag wurde von den vertragsschließenden Teilen selbst errichtet und sind hierfür keine Kosten entstanden.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich alleine zu tragen.

Der Vertragspartner nimmt zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz bei der Durchführung der gegenständlichen Transaktion einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage bedient und erteilt unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes i.d.g.F. bzw. DSGVO die Zustimmung, dass die Stadt Graz für die Erfüllung dieser Aufgaben personenbezogene Daten des Vertragspartners ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.

24.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet und verbleibt nach seiner grundbücherlichen Durchführung im Eigentum der Baurechtsgeberin.

Die Baurechtsnehmerin erhält eine Kopie des beglaubigt unterfertigten Vertrages.

Graz, am .....

Graz, am .....

Für die Baurechtsgeberin:  
Für die Stadt Graz:  
Gefertigt aufgrund des  
Gemeinderatsbeschlusses  
vom .....  
A 8/4-68625/2017  
Der Bürgermeister:

Für die Baurechtsnehmerin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

A 8/4-68625/2017

Zwischen der Stadt Graz einerseits und der ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Moserhofgasse 14, 8010 Graz, andererseits wird nachstehende

### Zusatzvereinbarung

zu dem zwischen der Stadt Graz als Baurechtsgeberin und der ÖWGES als Baurechtsnehmerin errichteten Baurechtsvertrag vom ..... abgeschlossen.

- 1.) Im Falle einer Aufhebung oder einer maßgeblichen Änderung der Förderungsbestimmungen des Landes Steiermark ist die Stadt Graz berechtigt, statt dem jährlichen Bauzins von Euro 1,00 eine Erhöhung des Bauzinses auf 5 % des sich dann ergebenden Verkehrswertes vorzunehmen. Der Verkehrswert des unbelasteten Bodenwertes ist im Einvernehmen zwischen der Stadt Graz und der ÖWGES festzulegen.
- 2.) Sämtliche mit der Fertigung und der Vergebührung der geschlossenen Zusatzvereinbarung allenfalls anfallenden Kosten trägt die ÖWGES. Die gegenständliche Vereinbarung wurde von den vertragsschließenden Parteien selbst errichtet und sind hiefür keine Kosten entstanden.

Diese Zusatzvereinbarung wird in einem Original errichtet, welche im Eigentum der Stadt Graz verbleibt, während die ÖWGES eine Kopie dieser Vereinbarung erhält.

Graz, am.....

Graz, am.....

Für die Baurechtsgeberin:  
Für die Stadt Graz:  
Gefertigt aufgrund des  
Gemeinderatsbeschlusses  
vom .....  
A 8/4-68625/2017  
Der Bürgermeister:

Für die Baurechtsnehmerin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

GZ: WG 39853/2016/26

Der Schriftführer: .....  
 als Werkvertrag gebührenfrei!

Als Ergänzung zu dem mit der Stadt Graz abzuschließenden Baurechtsvertrag betreffend die Liegenschaften EZ 1568, Gdst. Nr.: 8/8; 8/9; .109/1 und .109/2; KG 63124 Waltendorf, BG Graz-Ost im unverbürgten Gesamtausmaß von ca. 3.626 m<sup>2</sup>, wird zwischen der Stadt Graz, Eigenbetrieb Wohnen Graz, Schillerplatz 4, 8011 Graz, im folgenden kurz „Stadt“ genannt einerseits und der ÖWGe Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Moserhofgasse 14, 8010 Graz, im folgenden kurz „ÖWGe“ genannt, andererseits folgende

## VEREINBARUNG

Plüddemanngasse 27 und 27a

abgeschlossen.

### Präambel

Die „Stadt“ ist Alleineigentümerin der EZ 1568, Gdst. Nr.: 8/8; 8/9; .109/1 und .109/2; KG 63124 Waltendorf, BG Graz-Ost im unverbürgten Gesamtausmaß von ca. 3.626 m<sup>2</sup>. Das straßenseitige Wohnobjekt wurde durch den Vorbesitzer bereits abgebrochen, die rückwärtigen Liegenschaftsbereiche sind mit einem zweigeschossigen Bestandsgebäude und einem langgestreckten, eingeschossigen Nebengebäude bebaut. Die derzeitige Nutzung als Kinderbetreuungseinrichtung durch die Stadt Graz endet mit Juli 2018. Nachfolgend kann das Baufeld freigemacht werden. Die Stadt Graz räumt der ÖWGe gemäß vereinbarungsgegenständlichem Baurechtsvertrag GZ: A8/4-68625/2017 das alleinige Baurecht für die Errichtung von ca. 40 Sozialmietwohnungen im Rahmen der Sonderförderung für Jungfamilien für die Dauer von 60 Jahren beginnend ab 01.08.2018 somit bis 31.07.2078 ein.

Mit der Übergabe bzw. Übernahme per 01.08.2018 gehen gemäß Pkt. 16 des gegenständlichen Baurechtsvertrages Nutzen und Lasten sowie Gefahr und Zufall auf die „ÖWGe“ über.

### Pkt. 1

Die „ÖWGe“ verpflichtet sich, auf dieser Liegenschaft als Übertragungsbauvorhaben eine Wohnanlage mit ca. 40 Wohneinheiten ausschließlich unter Inanspruchnahme der Förderungsmittel aus dem Sonderwohnbauförderungsprogramm für die Errichtung von Sozialmietwohnungen für Jungfamilien herzustellen.

Die Umsetzung dieses Bauvorhabens einschließlich aller erforderlichen Vorarbeiten soll so rasch wie möglich in Angriff genommen werden. Nach rechtskräftiger Baubewilligung soll die Errichtung der Wohnhausanlage unverzüglich begonnen und ohne Unterbrechung fertiggestellt werden.

Die Wohnanlage hat die für die Sonderförderung geltenden Mindestanforderungen der Wohnbauförderung zu erfüllen, darüberhinaus wurden nachfolgende Qualitätskriterien im Zuge der Baurechtsvergabe angeboten und sind daher umzusetzen:

Errichtung einer Solarthermie- oder Photovoltaikanlage zur Heizungsunterstützung und Warmwasseraufbereitung, Bereitstellung einer Kindersicherheitsbox, Kostenlose TV Grundversorgung, Einbau von Küchen und Bereitstellung einer Küchenbasisausstattung je WE im Wert von € 100 sowie die gesamte Verwaltung und Hausbetreuung.

Die „ÖWGes“ hat sich weiters verpflichtet, sämtliche Bestandsgebäude und Außenanlagen auf gegenständlicher Liegenschaft zur Gänze auf eigene Kosten abzutragen und den erforderlichen Heizwärmebedarf für die neu zu errichtende Wohnanlage um mindestens 10% unter die Mindestanforderung der Wohnbauförderungsvorgaben zu senken.

Als zusätzliche Ausstattungsmerkmale zur Förderung der sanften Mobilität wurden ein Fahrradserviceschrank, die Errichtung von elektronischen Info-Anzeigen, eine Mobilitätsberatung und die Bereitstellung von Jahresnetzkarten für Erstmietler mit max. 10% Selbstbehalt („Haushaltsjahreskarte“) angeboten. Die Herstellung von E- Tankstellen und ein gemeinsames Car-Sharing können unter der Voraussetzung der Vergabe an externe Anbieter zusätzlich vereinbart werden.

Zwischen den Vertragsteilen herrscht Einvernehmen darüber, dass die „Stadt“ für keinerlei Baukosten herangezogen werden kann; dies auch dann nicht, sollten die Gesamtbaukosten in den zugesagten Förderungsmitteln keine ausreichende Deckung finden. Allfällige Mehrkosten müssen durch Eigenmittel der „ÖWGes“ und/oder Kapitalmarktdarlehen abgedeckt werden.

Diese Vereinbarung wird erst nach dem rechtswirksamen Abschluss des Baurechtsvertrages zwischen der „ÖWGes“ und der „Stadt“ hinsichtlich der o. a. Liegenschaft, und der Förderungszusicherung im Sinne des Absatz 1 und der rechtskräftigen Baubewilligung rechtswirksam.

#### Pkt. 2

Die Wohnungsgrößen incl. der Behindertenwohnungen sind gemäß den Fördervorgaben im Zuge des Planungsprozesses auszuführen.

Die „ÖWGes“ verpflichtet sich, die von der „Stadt“ gewünschte Anzahl von drei Behindertenwohnungen zu errichten. Die Planung und Ausführung der Behindertenwohnungen hat unter Zugrundelegung der entsprechenden Ö-Normen sowie des „Standards für behindertengerechte Wohnungen im Übertragungswohnbau von Wohnen Graz“ im Einvernehmen mit der Stadtbaudirektion, Referat barrierefreies Bauen und dem Baumanagement - Wohnen Graz zu erfolgen.

Etwaige Änderungen der bei der Förderungsbehörde eingereichten oder bewilligten Pläne sind dem Baumanagement - Wohnen Graz zur Kenntnisnahme und Zustimmung vorzulegen.

Nach Fertigstellung ist der „Stadt“ eine Endabrechnung über das gesamte Bauvorhaben vorzulegen.

#### Pkt. 3

Die „ÖWGes“ ist berechtigt, bei Abschluss der jeweiligen Mietverträge einen Kautionsbeitrag von drei Bruttomonatsmieten zur Behebung von nachweislich von den MieterInnen verursachten oder von diesen zu vertretenden Schäden am Bestandsobjekt, mitgemieteten Einrichtungsgegenständen oder allgemeinen Teilen des Hauses, für die eine Schadenersatzpflicht nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen besteht, sowie für Mietzinsrückstände einzuheben. Nach Beendigung ist die Kautions im Falle der Nichtinanspruchnahme dem/der Mieter/in zuzüglich der gesetzlichen Verzinsung binnen sechs Wochen rückzuerstatten.

#### Pkt. 4

Im Falle einer Aufhebung oder einer maßgeblichen Änderung des Sonderwohnbauprogramms des Landes und der Erhöhung des Bauzinses vom jährlichen Anerkennungsbeitrag von € 1,- auf 5 % des sich dann ergebenden Verkehrswertes, ist die „ÖWGes“ berechtigt, den Mietzins im gleichen Verhältnis zu erhöhen.

Die Mietzinsausfälle und sämtliche Leerstandskosten werden von der „ÖWGes“, wie angeboten, im Vollumfang übernommen.

#### Pkt. 5

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Rechtsgültigkeit der Schriftform.

Für alle aus dieser Vereinbarung entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz-Ost vereinbart.

Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen beiderseits auf etwaige Rechts- und BesitznachfolgerInnen über.

Diese Vereinbarung wird in einer Ausfertigung errichtet und verbleibt im Eigentum der „Stadt“.

Die „ÖWGes“ erhält eine Abschrift dieser Vereinbarung.

Für die Stadt Graz:

gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.06.2018

GZ.: A8/4 – 68625/2017

WG 39853/2016/26

Der Bürgermeister:

Der Gemeinderat:

Der Gemeinderat:

Für die  
ÖWGes Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.  
Moserhofgasse 14, 8010 Graz

Graz, am .....

	<b>Signiert von</b>	Glauninger Martin
	<b>Zertifikat</b>	CN=Glauninger Martin,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-05-25T13:13:51+02:00
	<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>	Peer Katharina
	<b>Zertifikat</b>	CN=Peer Katharina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-05-28T07:58:35+02:00
	<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>	2018-05-29T08:51:44+02:00
	<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>Zertifikat</b>	serialNumber=622810664301,O=Stadt Graz,C=AT,
	<b>Datum</b>	2018-05-29T10:25:56+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument ist amtsigniert und kann in der zuständigen Dienststelle der Stadt Graz verifiziert werden. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.

	<b>Signiert von</b>	Eustacchio Mario
	<b>Zertifikat</b>	CN=Eustacchio Mario,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-06-05T16:08:55+02:00
	<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>	Riegler Günter
	<b>Zertifikat</b>	CN=Riegler Günter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-06-05T22:20:23+02:00
	<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.