

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 30617/2012
 Verkauf der Lg. Steinbruch Weitendorf
 EZ 178, 558 und 715, je KG Weitendorf
 EZ 186, 221, 250, 252, 276, 347
 und 445, je KG Zwaring
 durch die Stadt Graz

Bearbeiter: Mag. Martin Glauningner
 Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen,
 Immobilien sowie Wirtschaft und
 Tourismus

BerichterstellerIn:

~~GR Ecker~~ *gedred.*

Graz, 09.05.2019

OR Mag. Fritsch

Erfordernis der erhöhten
 Mehrheit gem. § 45 Abs 3 lit. a)
 des Statutes der Landeshauptstadt
 Graz; Mindestanzahl der
 Anwesenden GR: 32 Zustimmung
 von mindestens 25 Mitgliedern
 des Gemeinderates

Die Stadt Graz ist im Bereich Weitendorf/Zwaring Eigentümerin von Grundflächen (Steinbruch Weitendorf, EZ 178, 558 und 715, je KG Weitendorf, EZ 186, 221, 250, 252, 276, 347 und 445, je KG Zwaring). Dieses Areal ist mit einer jährlichen Kündigungsmöglichkeit (ein gerichtlicher Räumungsvergleich zum 30.06.2020 wurde abgeschlossen) in Bestand gegeben. Dem Bestandnehmer wurde auch am Kaufgegenstand ein außerbücherliches Vorkaufsrecht eingeräumt. Darüber hinaus ist die auf dem Areal befindliche Steinbrechanlage unter Denkmalschutz gestellt. Angrenzende Ackerflächen sind zur landwirtschaftlichen Nutzung bis 30.04.2020 ebenfalls verpachtet.

Da das Vertragsverhältnis im Jahr 2020 endet, hat die Abteilung für Immobilien den Verkaufsprozess gestartet und für den Verkauf der Liegenschaft ein 2-stufiges Bieterverfahren durchgeführt. Die drei Bestbieter wurden in eine 2. Bierrunde eingeladen. Bei dieser Bieterverhandlung ist ein Bestbieter mit einem Kaufpreis in der Höhe von Euro 1.750.000,00 hervorgegangen.

Die kaufgegenständliche Liegenschaft ist im aktuellen Flächenwidmungsplan der Gemeinden als Freiland mit Sondernutzung Steinbruch, Freiland landwirtschaftlich genutzt und als Wald ausgewiesen.

Weiters wurde eine Kaufpreisnachbesserung vereinbart, um eine Mitpartizipation von möglichen höherwertigen Entwicklungen sicherzustellen.

Die Käuferin verpflichtet sich für die Dauer von 30 Jahren ab Kaufvertragsabschluss für den Fall

1. der höherwertigen Ausweisung im Flächenwidmungsplan und
 - Veräußerung der Liegenschaft oder
 - der Bebauung der Liegenschaft mit Wohnbau- oder Gewerbeobjekten, die nicht dem Betrieb im Rahmen der aktuellen Ausweisung dienen
2. der überwiegenden Verfüllung des kaufgegenständlichen Geländes mit Aushubmaterial oder sonstigen Materialien zur Nachbesserung des Kaufpreises.

Die Nachbesserung des Kaufpreises erfolgt im Falle der höherwertigen Ausweisung und Veräußerung im Ausmaß von 50 % des erzielten Kaufpreises abzüglich des Kaufpreises unter Hinzurechnung der Kaufnebenkosten sowie etwaiger Ertragssteuern aus dem Verkauf. Der innere Wert des Kaufpreises samt Nebenkosten ist nach dem Verbraucherpreisindex 2015 wertzusichern. Ausgangsbasis ist die für den Abschluss des Kaufvertrages verlautbarte Indexzahl.

Für den Fall der höherwertigen Ausweisung im Flächenwidmungsplan und der Bebauung oder der Verfüllung des Areals wird einvernehmlich vereinbart, zwei gerichtlich beeidete Sachverständige für Immobilienbewertung zu beauftragen, den Verkehrswert nach höherwertiger Ausweisung festzustellen. Weichen die Ergebnisse der beiden Gutachten nicht mehr als 10 % voneinander ab, ist das arithmetische Mittel beider Ergebnisse die Ausgangsbasis der Berechnung. Weichen diese mehr als 10 % voneinander ab, so ist ein dritter Sachverständiger zu beauftragen, auf Basis der beiden Vorgutachten ein Gutachten zu erstellen, dessen Ergebnis die Basis der weiteren Berechnung ergibt.

Vom Ergebnis der Bewertung ist die nach dem Verbraucherpreisindex 2015 wertgesicherte Summe des Kaufpreises samt Kaufnebenkosten sowie die Kosten der Entwicklung bis zur Bebauung oder Verfüllung abzuziehen.

Die Kosten der Bewertung der Liegenschaft trägt die aktuelle Verkäuferin und die Käuferin bzw. Rechtsnachfolger jeweils zur Hälfte.

Die Käuferin kennt die vertragsgegenständliche Liegenschaft aus eigener Anschauung genau. Die Verkäuferin haftet daher weder für Kontaminationen, Altlasten, Kriegsrelikte, bestimmte Beschaffenheit, eine bestimmte Verwendbarkeit, einen bestimmten Zustand, behördliche Auflagen, ein bestimmtes Flächenausmaß oder für bestimmte Grenzen.

Der Kaufpreis ist innerhalb von 4 Wochen nach beiderseitiger grundbuchsfähiger Unterfertigung des Kaufvertrages auf ein noch bekannt zu gebendes Treuhandkonto des Vertragserrichters zu zahlen. Die Auszahlung vom Treuhandkonto erfolgt nach Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung und Vorliegen des diesbezüglichen Rangordnungsbeschlusses im Original beim Vertragserrichter.

Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Käuferin.

Dem Bestandnehmer wurde wie eingangs erwähnt im Jahr 1990 für die Dauer des Vertrages ein außerbücherliches Vorkaufsrecht eingeräumt. Der Bestandnehmer hat somit innerhalb der gesetzlichen Frist von 30 Tagen gem. ABGB das Recht zu den gleichen Verkaufskonditionen die Liegenschaft zu erwerben.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus den

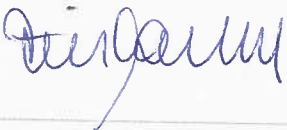

Antrag


der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 und § 45 Abs 3 lit. a) des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 45/2016, beschließen:


- 1.) Der Verkauf der Liegenschaft Steinbruch Weitendorf (EZ 178, 558 und 715, je KG Weitendorf und EZ 186, 221, 250, 252, 276, 347 und 445, je KG Zwaring) zu einem Kaufpreis von Euro 1.750.000,00 wird an den Bestbieter bzw. bei Ausübung des Vorkaufsrechtes an den Bestandnehmer genehmigt.
- 2.) Der Kaufpreis in der Höhe von Euro 1.750.000,00 ist wie folgt zu vereinnahmen:
FIPOS 2/84000/001200, A 8/4


Der Bearbeiter: Mag. Martin Glauninger (elektronisch unterschrieben)		Die Abteilungsvorständin: Katharina Peer (elektronisch unterschrieben)
Der Finanzdirektor: Mag. Dr. Karl Kamper (elektronisch unterschrieben)		Der Stadtsenatsreferent: Stadtrat Dr. Günter Riegler (elektronisch unterschrieben)


Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/ mit Stimmen
 angenommen/abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen,
 Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus am 9. Mai 2019

Die Schriftführerin:  Der/die Vorsitzende: 

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
 bei Anwesenheit von GemeinderätInnen
 einstimmig mehrheitlich (mit 38 Stimmen / 10 Gegenstimmen) angenommen.
 Beschlussdetails siehe Beiblatt
 Graz, am 9.5.2019 Der/die Schriftführerin: 

	Signiert von	Glauning Martin
	Zertifikat	CN=Glauning Martin,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-04-25T09:37:25+02:00
	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	2019-04-25T09:57:30+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Radocha Susanne
	Zertifikat	CN=Radocha Susanne,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-04-25T17:56:25+02:00
	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	2019-04-30T17:08:00+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.