

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 96679/2019
 WG-39853/2016/0044
 Karl-Morre-Straße 47
 Gdst. Nr. 451
 EZ 209, KG 63109 Baierdorf
 im Ausmaß von 1.469 m²
 Baurechtsvertrag vom 16.10.1990
 Baurecht befristet bis 31.12.2021
 1. Nachtrag zur Verlängerung
 des Baurechts um 49 Jahre auf 80 Jahre
 Antrag auf Zustimmung

Bearbeiterin: MMag.^a Christina Reiß
 Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen,
 Immobilien sowie Wirtschaft und
 Tourismus
 Verwaltungsausschuss für den
 Eigenbetrieb „Wohnen Graz“
 BerichterstellerIn:

Gr. Berno Hoegel

Grin Mag.^a PAVLOVEC-MEIXNER

Graz, am 12.12.2019

Zwischen der Stadt Graz und der Gemeinnützigen Eisenbahnsiedlungsgesellschaft Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Villach, nunmehr: BUWOG Süd GmbH (FN 115866 w), wurde am 16.10.1990 ein Baurechtsvertrag hinsichtlich des nunmehrigen Gdst. Nr. 451, EZ 209, GB 63109 Baierdorf, im Gesamtausmaß von 1.469 m² bis 31.12.2021 zur Errichtung des Wohnobjektes Karl-Morre-Straße 47 abgeschlossen. Der jährliche Bauzins beträgt Euro 726,74 (ATS 10.000,-).

Die BUWOG Group GmbH ist an Wohnen Graz mit dem Ersuchen um Verlängerung des am 31.12.2021 auslaufenden Baurechtsvertrages herangetreten. Der Baurechtszeitraum wurde entsprechend dem Erstfinanzierungszeitraum mit 31 Jahre festgesetzt. Mit Beschluss der Steiermärkischen Landesregierung vom 28.6.1999 erfolgte jedoch eine Änderung der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, welche zur Folge hatte, dass sich die Laufzeiten der Landesdarlehen erheblich verlängert haben. Im gegenständlichen Fall verlängerte sich die Laufzeit über das Baurechtsende hinaus bis zum 30.6.2032. Derzeit haften noch rund Euro 807.129,12 zum Zeitpunkt des jetzigen Baurechtsendes 31.12.2021 aus. Die Verlängerung des Baurechts um 49 Jahre auf insgesamt 80 Jahre entspricht einer für Baurechte üblichen Dauer, in welchem das Objekt dem Sanierungszyklus entsprechend Instand gehalten werden kann.

Seitens Wohnen Graz wurde daher vorgeschlagen, das Baurecht um 49 Jahre, somit bis zum 31.12.2070 zu verlängern. Der Baurechtszins bleibt bis zur Tilgung der Wohnbauförderung (31.12.2032) in der derzeitigen Höhe von Euro 726,74 bestehen und wird ab 1.1.2033 auf Euro 20.988,- erhöht.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus sowie der vorberatende 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 Baurechtslaufzeit für die Baurechtsliegenschaft Karl-Morre-Straße 47, Gdst. Nr. 451, EZ 209, KG 63109 Baierdorf, wird im Sinne des angeschlossenen Vertragsentwurfes bis 31.12.2070 verlängert und der jährliche Bauzins von derzeit Euro 726,74 ab 1.1.2033 auf Euro 20.988,-- erhöht.

Sämtliche übrigen Bedingungen des Baurechtsvertrages vom 16.10.1990 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Beilagen:

1 Plan

1 Vertrag

<p>Die Bearbeiterin: MMag. Christina Reiß (elektronisch unterschrieben)</p>		<p>Der Abteilungsvorstand A 8/4: Mag. Matthias Eder (elektronisch unterschrieben)</p>
<p>Der Finanzdirektor: Mag. Dr. Karl Kamper (elektronisch unterschrieben)</p>		<p>Der Geschäftsführer „Wohnen Graz“: Mag. Gerhard Uhlmann (elektronisch unterschrieben)</p>
<p>Der Bürgermeisterstellvertreter als zuständiger Stadtsenatsreferent „Wohnen Graz“ Mag. (FH) Mario Eustacchio (elektronisch unterschrieben)</p>		<p>Der Stadtsenatsreferent A 8/4: Stadtrat Dr. Günter Riegler (elektronisch unterschrieben)</p>

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/ mit 11 Stimmen
angenommen/~~abgelehnt/unterbrochen~~ in der Sitzung des Verwaltungsausschusses für den
Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ am 4.12.2019

Die Schriftführerin:

[Handwritten signature]

Der/die Vorsitzende:

[Handwritten signature]

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit..... Stimmen angenommen / abgelehnt /
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie
Wirtschaft und Tourismus am 11.12.2019

Die Schriftführerin:

[Handwritten signature]

Der/die Vorsitzende:

[Handwritten signature]

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

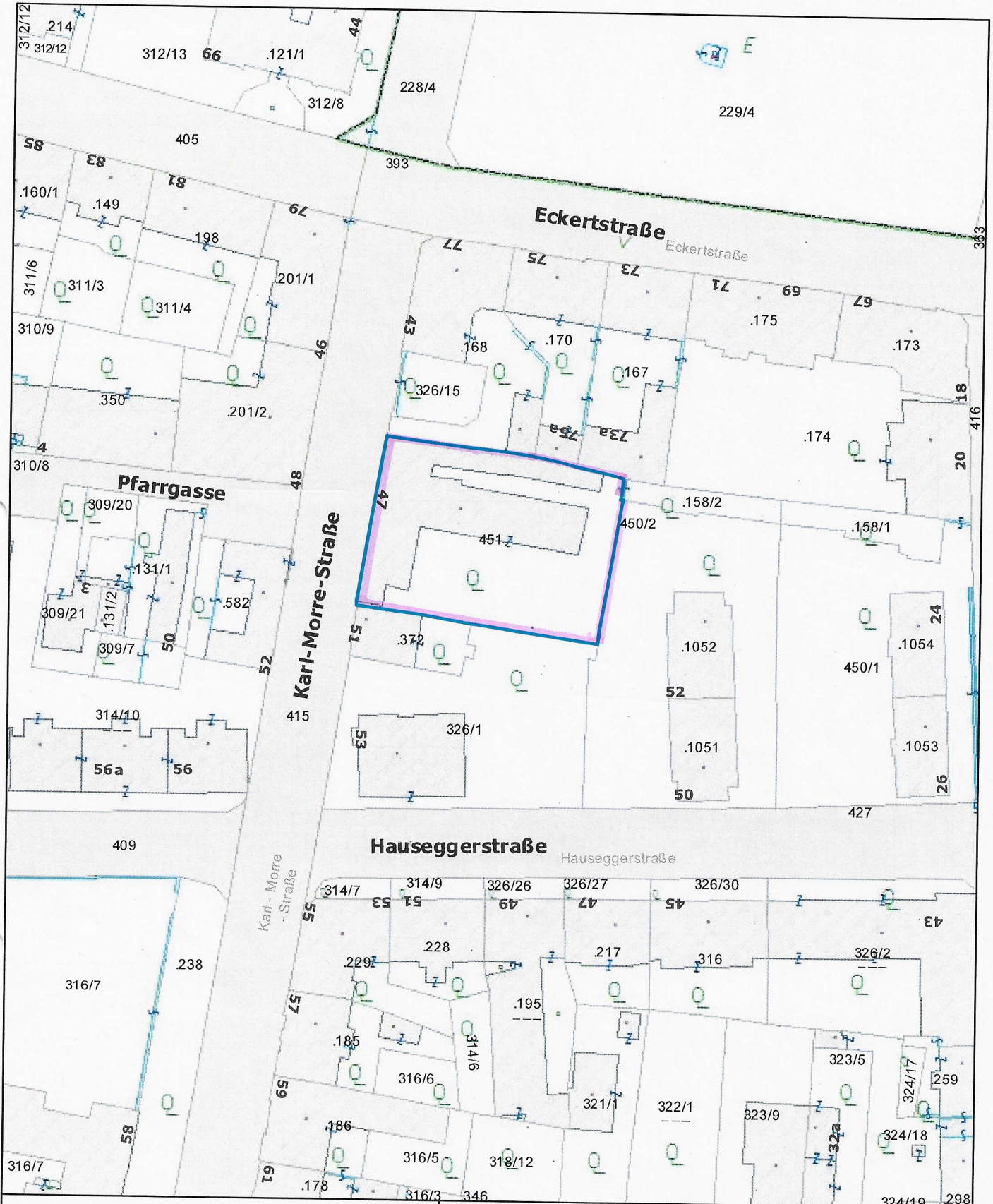
einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 12.12.2019

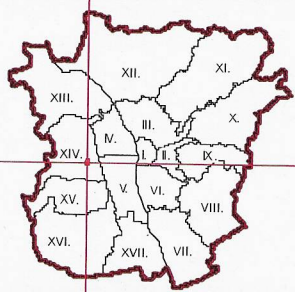
Der/die Schriftführerin:

[Handwritten signature]



MGI_Austria_GK_East

Katasterdaten Graz



Erstellt für Maßstab 1:1.000



Ersteller: Namen eintragen

Erstellungsdatum 21.11.2019



Magistrat Graz - A10/6 Stadtvermessungsamt

A-8011 Graz, Europaplatz 20



1. Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 16.10.1990

abgeschlossen zwischen der

Stadt Graz, vertreten durch Wohnen Graz, Schillerplatz 4, 8010 Graz, als Baurechtsgeberin einerseits, in weiterer Folge als „Eigentümerin“ oder „Stadt Graz“ bezeichnet und

BUWOG Süd GmbH (FN 115866 t), Tiroler Straße 17, 9500 Villach, als Baurechtsnehmerin und Rechtsnachfolgerin der Gemeinnützigen Eisenbahngesellschaft Gesellschaft mit beschränkter Haftung, andererseits, in weiterer Folge als „Bauberechtigte“ oder „Baurechtsnehmerin“ bezeichnet, wie folgt:

1.

Die Stadt Graz ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 209, KG 63109 Baierdorf, Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-West, bestehend aus dem Gdst. Nr. 451 im Katasterausmaß von 1.469 m². Diese Liegenschaft mit der Adresse Karl-Morre-Straße 47 stellt die Stammeinlage dar.

Die BUWOG Süd GmbH, vormals: Gemeinnützige Eisenbahnsiedlungsgesellschaft, Gesellschaft m.b.H., ist aufgrund des Baurechtsvertrages vom 16.10.1990 Eigentümerin (alleinige Bauberechtigte) der Baurechtseinlage EZ 1662, KG 63109 Baierdorf, im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-West. Diese Liegenschaft stellt die Baurechtseinlage zur Stammeinlage EZ 209, KG 63109 Baierdorf, dar.

Hinsichtlich der vorerwähnten Grundbucheinlagen stellt sich per 20.11.2019 folgender Grundbuchsstand dar:

KATASTRALGEMEINDE 63109 Baierdorf
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 209

Letzte TZ 5863/1994
STAMMEINLAGE der Baurechtseinlage EZ 1662
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
451 GST-Fläche 1469
Bauf.(10) 677
Gärten(10) 792 Karl-Morre-Straße 47

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 5863/1994 Grunddienstbarkeit des Fahrens mit Feuerwehrfahrzeugen an EZ
267

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Stadt Graz

ADR:

a 7017/1928 5369/1950 Kaufvertrag 1928-07-26 Eigentumsrecht

b 5349/1970 Namensänderung

***** C *****

1 b 26066/1991 IM RANG 22119/1991

BAURECHT bis 2021-12-31

Baurechtseinlage EZ 1662

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 1,66

KATASTRALGEMEINDE 63109 Baierdorf
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 1662

Letzte TZ 3454/2019
BAURECHTSEINLAGE

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

***** A1 *****

Baurecht bis 2021-12-31 an EZ 209

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

BUWOG Süd GmbH FN 115866t

ADR: Hietzinger Kai 131, Wien 1130

a 26066/1991 Baurechtsvertrag 1990-10-16 Baurecht

b 19122/1992 Veräußerungsverbot

c 14970/2003 Firmenwortlautänderung

d 3454/2019 Firmenwortlautänderung

***** C *****

1 a 26066/1991

REALLAST der jährlichen Bauzinsforderung von 10.000,-- gem

Pkt 6. Baurechtsvertrag 1990-10-16 für

Stadt Graz

2 a 19122/1992 Schuldschein und Pfandurkunde 1992-07-16

PFANDRECHT

21,270.000,--

1 % Z, 10 % VuZZ, NGS 2,127.000,-- für

Land Steiermark (14-44-E-841)

b 3066/1993 VORRANG von LNR 4 vor 2

- 3 a 19122/1992
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 53 WBF 1989 zugunsten
Land Steiermark
b 3066/1993 VORRANG von LNR 4 vor 3
4 gelöscht

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 1,66

2.

Mit diesem 1. Nachtrag zum Baurechtsvertrag wird dieser in Punkt 2 und 17 wie folgt geändert:

2.1 Änderung in Punkt 2 und 17:

Die Datumsangaben 31.12.2021 werden durch das Datum 31.12.2070 ersetzt.

Die Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch auf einseitigen Antrag des Vertragspartners auf Grund dieses Vertrages nachstehende Grundbucheintragungen vorgenommen werden können:

Es wird in EZ 209, KG 63109 Baierdorf, die Löschung der Eintragung unter CLNR 1b hinsichtlich der Wortfolge „BAURECHT bis 31.12.2021“ und die neue Baurechtsdauer „BAURECHT bis 31.12.2070“ einverleibt und in EZ 1662, KG 63109 Baierdorf, im A1-Blatt die Wortfolge „BAURECHT bis 31.12.2021“ gelöscht und die neue Baurechtsdauer „BAURECHT bis 31.12.2070“ eingetragen.

3.

Weiters wird mit diesem 1. Nachtrag der Punkt 5, 6 und 17 des Baurechtsvertrages wie folgt ergänzt:

3.1 Ergänzung zu Punkt 5:

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Baurechtes, der Baurechtsgeberin ab 1.1.2033 einen jährlichen im vorhinein fälligen jeweils bis zum 10.1. eines jeden Jahres zu entrichtenden Bauzins in der Höhe von € 20.988,- (in Worten: Euro zwanzigtausend-neunhundertachtundachtzig) zu bezahlen.

Im Falle einer Aufhebung oder einer maßgeblichen Änderung der Förderungsbestimmungen des Landes Steiermark ist die Baurechtsgeberin berechtigt, statt dem jährlichen Bauzins von € 726,74 (ATS 10.000,-) bzw. € 20.988,- eine Erhöhung

des Bauzinses auf 5% des sich dann ergebenden Verkehrswertes vorzunehmen. Der Verkehrswert ist im Einvernehmen zwischen der Baurechtsgeberin und der Baurechtsnehmerin festzusetzen.

3.2 Ergänzung zu Punkt 6:

Die Baurechtsnehmerin räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Baurechtes der Baurechtsgeberin zur Sicherstellung ihres Anspruches auf Entrichtung des ab 1.1.2033 erhöhten Bauzinses die Reallast der jährlichen Bauzinsforderung in der Höhe von € 20.988,- an der Baurechtsliegenschaft mit dinglicher Wirkung ein, und zwar im Range nach Pfandrechten für allenfalls aufzunehmende Baudarlehen.

Die Baurechtsgeberin nimmt hiermit diese Reallast ausdrücklich an.

3.3 Ergänzung zu Punkt 17:

Die Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch auf einseitigen Antrag des Vertragspartners auf Grund dieses Vertrages nachstehende Grundbuchseintragungen vorgenommen werden:

Es wird in EZ 1662, KG 63109 Baierdorf, unter CLNR 1a nach der eingetragenen Wortfolge „REALLAST der jährlichen Bauzinsforderung von 10.000,-“, die Wortfolge „bis 31.12.2032 und der jährlichen Bauzinsforderung von € 20.988,- ab 01.01.2033“ ergänzt.

4.

Sämtliche übrigen Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 16.10.1990 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

4.1. Kosten, Steuern und Gebühren

Sämtliche mit der Fertigung und grundbücherlichen Durchführung dieses Nachtrages verbundenen Kosten und Gebühren gehen zu alleinigen Lasten der Baurechtsnehmerin.

4.2. Ausfertigung

Dieser Nachtrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet und verbleibt nach seiner grundbücherlichen Durchführung im Eigentum der Baurechtsgeberin. Die Baurechtsnehmerin erhält eine Kopie des Vertrages.

4.3. Datenverarbeitung

Der Vertragspartner nimmt zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung 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.

Graz, am _____

Villach, am _____


Für die Stadt Graz
Für die Baurechtsgeberin:
Gefertigt aufgrund des
Gemeinderatsbeschlusses
vom 12.12.2019
GZ.: A 8/4-96679/2019


Für die Baurechtsnehmerin:

Der Bürgermeister:

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:


Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:


	Signiert von	Reiß Christina
	Zertifikat	CN=Reiß Christina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-11-25T14:40:00+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eder Matthias
	Zertifikat	CN=Eder Matthias,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-11-25T14:49:26+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	2019-11-26T17:31:26+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-11-27T08:33:33+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eustacchio Mario
	Zertifikat	CN=Eustacchio Mario,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-11-28T10:44:03+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	2019-11-29T13:55:35+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.