

## Bericht an den Gemeinderat

Stadt Graz  
Abteilung für Immobilien

BearbeiterIn  
MMag. Christina Reiß

BerichterstatteIn

*OR Pogner*

Graz, 17.12.2020

A 8/4 – 12730/2011

Max-Mell-Allee 39 – ehem. Sommerrefektorium der Jesuiten  
Städt. Liegenschaft Gdst. Nr. 1532, EZ 2605, KG 63103 Geidorf,  
im Ausmaß von 607m<sup>2</sup>,  
Einräumung eines Baurechtes ab 01.01.2021  
auf die Dauer von 70 Jahren  
Antrag auf Zustimmung

Die Stadt Graz ist grundbücherliche Eigentümerin des am Rosenhain gelegenen Gdst. Nr. 1532, KG Geidorf, Max-Mell-Allee 39, mit dem darauf befindlichen ehem. Sommerrefektorium der Jesuiten aus dem 17. Jh., welches dem Orden, der die erste Universität in Graz gründete, zu jener Zeit als Ort des Rückzuges und der Erholung diente. Durch einen Brand letztlich zu einer denkmalgeschützten Ruine geworden, führt die Stadt Graz auf der Suche nach einer geeigneten Nutzung seit längerem Gespräche mit der Universität Graz zur Wiederbelebung der Liegenschaft.

Die A 8/4 – Abteilung für Immobilien hat mit der Universität Graz Verhandlungen geführt und es konnte – vorbehaltlich des erforderlichen Organbeschlusses – hinsichtlich des ca. 607m<sup>2</sup> großen und im beiliegenden Informationsplan GZ 015183/2020 rot ersichtlich gemachten Gdst. Nr. 1532, KG Geidorf, die Einräumung eines Baurechts vereinbart werden.

Entsprechend der von der A 8/4 errichteten Vereinbarung könnte das Baurecht somit ab 01.01.2021 für die Dauer von 70 Jahren, d. h. bis zum 31.12.2090 eingeräumt werden, wobei der jährliche Bauzins Euro 1,00 beträgt. Die Universität Graz ist kraft dieses Baurechts berechtigt und verpflichtet, auf ihre Kosten und Gefahr die Sanierung des ehem. Jesuitenrefektoriums im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt und entsprechend der raumordnungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen und die GBG mit der Umsetzung der Sanierung zu beauftragen. Die Baurechtsliegenschaft darf nur für universitäre Zwecke genutzt werden.

Zur Anlegung der Außenanlagen wird eine die Baurechtsliegenschaft umgebende und im beiliegenden Informationsplan GZ 015183/2020 gelb ersichtlich gemachte Teilfläche des städt. Gdst. Nr. 1530/1, KG Geidorf, im Ausmaß von ca. 782 m<sup>2</sup> auf die Dauer des Baurechtes in Bestand gegeben. Als Bestandzins wird hierfür ein Betrag von monatlich Euro 130,00 zuzüglich 20% USt. wertgesichert vereinbart.

Für den Fall, dass die baulichen Anlagen nicht innerhalb einer festgelegten Frist von 10 Jahren nach beidseitig unterfertigtem Vertrag fertiggestellt sind, hat die Stadt Graz gegenüber der Universität einen vom Verschuldungsgrad unabhängigen Anspruch auf eine wertgesicherte Vertragsstrafe in der Höhe von Euro 50.000,00 pro Jahr. Ebenso besteht bei einem Verstoß gegen den vorgesehenen Verwendungszweck ein vom Verschuldungsgrad unabhängiger Anspruch der Baurechtsgeberin auf eine wertgesicherte Vertragsstrafe in der Höhe von Euro 20.000,00 pro Jahr der zweckwidrigen Verwendung.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Bauwerke entsprechend zu versichern und sie bei Beschädigungen oder Zerstörung, die bei ev. Elementarereignissen (Brand, Wasser, Sturm) auftreten, ehestens wieder bauordnungsgemäß in Stand zu setzen bzw. herzustellen.

Die Universität Graz räumt der Stadt weiters ein Vorkaufsrecht am Baurecht ein.

Falls in der Bauphase nachweislich und belegt ein schützenswerter archäologischer Fund festgestellt wird, welcher der Sanierung oder einer wirtschaftlichen Nutzung des Bauwerks entgegenstehen sollte, so wird der Baurechtsvertrag einvernehmlich aufgelöst. Die Universität Graz trägt aus diesem Titel das volle wirtschaftliche Risiko und hat folglich keinen Anspruch auf Rückersatz von jedweder Art von Kosten.

Beide Seiten kommen die Beendigung des Baurechts betreffend überein, dass die Stadt Graz der Universität Graz 10 Jahre vor dem vertraglichen Ende des Baurechts schriftlich mitteilt, ob ein Eigenbedarf an der Baurechtsliegenschaft besteht oder nicht. Ist dies der Fall, so übernimmt die Baurechtsgeberin Stadt Graz mit dem Tage des Erlöschens des Baurechtes die Bauwerke samt allem Zubehör zu dem in diesem Zeitpunkt einvernehmlich festgelegten Verkehrswert in ihr Eigentum. Besteht seitens der Baurechtsgeberin kein Eigenbedarf, so hat die Universität Graz die Option, nach Beendigung des Baurechtes die Stammliegenschaft der Baurechtsliegenschaft in Form eines Kaufes zum in diesem Zeitpunkt einvernehmlich festgelegten Verkehrswert in ihr zivilrechtliches Eigentum zu übernehmen. Bei Nichtausübung des Optionsrechtes gehen die Bauwerke samt allem Zubehör und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen in das Eigentum der Stadt Graz über. Wenn als Nachfolgenutzung die Vermietung der Bauwerke beabsichtigt wird, so wird der Universität Graz ein Vormietrecht eingeräumt.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. 34/2020, den

## **ANTRAG**

der Gemeinderat wolle beschließen:

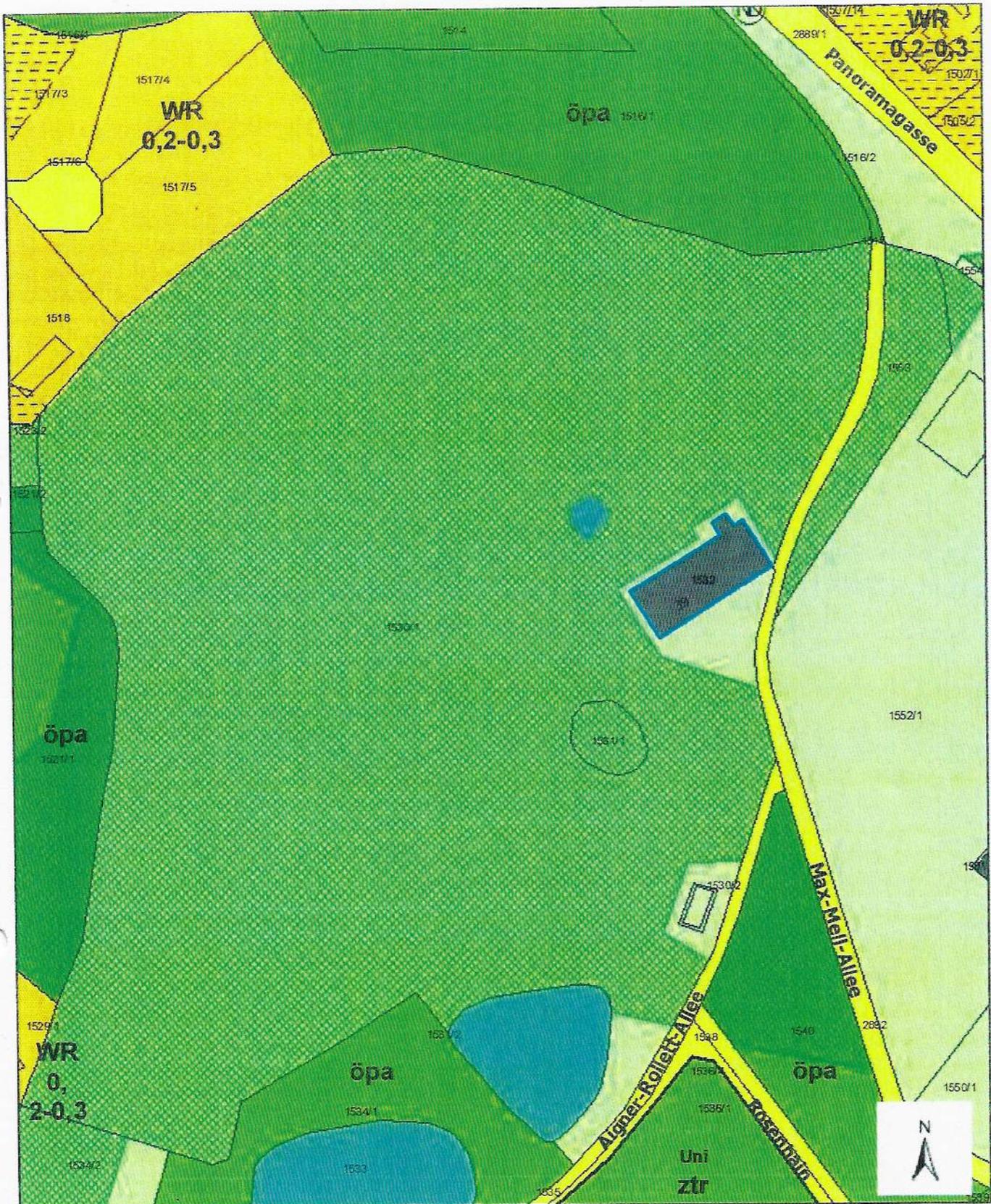
Die Stadt Graz räumt der Universität Graz, vertreten durch den Vizerektor Herrn Dr. Peter Riedler, Universitätsplatz 3, 8010 Graz, an dem Gdst. Nr. 1532, EZ 2605, KG 63103 Geidorf, ab 01.01.2021 auf die Dauer von 70 Jahren ein Baurecht zur Sanierung des ehem. Sommerrefektoriums der Jesuiten für universitäre Zwecke im Sinne des beiliegenden Vertrages ein und gibt der Universität Graz zur Anlegung der Außenanlagen eine Teilfläche des städt. Gdst. Nr. 1530/1, KG Geidorf, im Ausmaß von ca. 782 m<sup>2</sup> auf die Dauer des Baurechtes zu einem wertgesicherten Entgelt von monatlich Euro 130,00 zuzüglich 20% USt. in Bestand.

### Anlage:

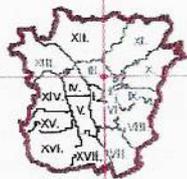
- 1 Fläwi-Auszug
- 1 Informationsplan
- 1 Vertrag

Der/Die BearbeiterIn:  
MMag. Christina Reiß  
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:  
Mag. Matthias Eder  
(elektronisch unterschrieben)



**4.0 (idgF) Flächenwidmungsplan**



Erstellt für Maßstab 1:1.500  
 0 80 m  
 Ersteller: Namen eintragen  
 Erstellungsdatum 25.02.2020



**Magistrat Graz - A14 Stadtplanung**  
 A-8011 Graz, Europaplatz 20

(c) Magistrat Graz - Stadtvermessung | Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten.  
 Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

1531/1  
 EZ 2605  
 Stadt Graz (1/1)  
 Hauptplatz 1/Reihhaus  
 A 8010 Graz

1530/1  
 EZ 2544  
 Stadt Graz (1/1)  
 Hauptplatz 1/Reihhaus  
 A 8010 Graz

1532  
 EZ 2010  
 Stadt Graz (1/1)  
 Hauptplatz 1/Reihhaus  
 A 8010 Graz  
 Fläche grafisch in Grundbuch 627 m<sup>2</sup>  
 Fläche aus Vermessung ca. 609 m<sup>2</sup>

Teilfläche aus 1530/1 grafisch in Grundbuch ca. 725 m<sup>2</sup>  
 Teilfläche aus 1530/1 grafisch in Kataster 782 m<sup>2</sup>  
 (Phas nicht der natürlichen Fläche entsprechen)

Hochdruckanlage  
 EZ 2625  
 Stadt Graz (1/1)  
 Hauptplatz 1/Reihhaus  
 A 8010 Graz

1535

2892

1553

1552/1

EZ 2499  
 BBO Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (FN 463796) (1/1)  
 Conrad-von-Holznerstraße 14  
 A 8010 Graz

EZ 2546  
 Stadt Graz (1/1)  
 Hauptplatz 1/Reihhaus  
 A 8010 Graz

EZ 2733  
 Stadt Graz (1/1)  
 Hauptplatz 1/Reihhaus  
 A 8010 Graz

EZ 2544  
 Stadt Graz (1/1)  
 Hauptplatz 1/Reihhaus  
 A 8010 Graz



# Informationsplan

1:500

GZ: 015183/2020  
 Jesuitenrefektorium

Gerichtsbezirk: Graz - Ost  
 KG Name: Geidorf  
 KG Nummer: 63103

## Baurechtsvertrag

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz, vertreten durch die A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz, im Folgenden Baurechtsgeberin genannt, einerseits und der Universität Graz, vertreten durch den Vizerektor, Herrn Dr. Peter Riedler, Universitätsplatz 3, 8010 Graz, im Folgenden Baurechtsnehmerin genannt, andererseits, wie folgt:

### 1.

Die Baurechtsgeberin ist bürgerliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 2605, KG 63103 Geidorf, bestehend unter anderem aus den Grundstück Nr. 1532 (Baufläche), mit dem darauf befindlichen Gebäude Max-Mell-Allee 39, dem Ehem. Sommerrefektorium der Jesuiten, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-Ost. Die Baurechtsgeberin bestellt zugunsten der Baurechtsnehmerin an der neu zu schaffenden EZ, Grundstück Nr. 1532 im unverbürgten Flächenausmaß von 607 m<sup>2</sup>, ein Baurecht nach den Bestimmungen des Baurechtsgesetzes vom 26.4.1912, RGBI. Nr. 86/1912, in der geltenden Fassung BGBl. Nr. I 30/2012.

Die Baurechtsnehmerin nimmt dieses Baurecht hiermit ausdrücklich an.

Der Baurechtsgegenstand ist im beiliegenden Informationsplan GZ 015183/2020 in rot ersichtlich gemacht.

### Grundbuchsauszug Stand 03.09.2020:

KATASTRALGEMEINDE 63103 Geidorf  
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 2605

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 6767/2019

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1516/2		GST-Fläche	4693	
		Gärten(10)	3166	
		Wald(10)	1527	
1530/2		GST-Fläche	86	
		Bauf. (10)	57	
		Bauf. (20)	29	
1531/1		Gewässer (20)	347	
1531/2		Gewässer (20)	1408	
1532		Bauf. (10)	607	Max-Mell-Allee 39
1533		Gewässer (20)	2590	
1534/1		Sonst(70)	11933	
1535		Sonst(10)	1154	
1536/4		Sonst(10)	1217	
1538		Sonst(10)	703	
1539		Gärten(10)	4141	
1540		GST-Fläche	3592	
		Gärten(10)	1699	
		Wald(10)	1893	

1551	GST-Fläche	558	
	Bauf.(10)	444	
	Bauf.(20)	114	Rosenhain 6
1554	Sonst(10)	706	
	GESAMTFLÄCHE	33735	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)  
 Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)  
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)  
 Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)  
 Wald(10): Wald (Wälder)

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

- 2 a TZ der Landtafel 5872/1929 Grunddienstbarkeit Betreten Gst 1536/3  
1537/2 zur Erhaltung und Pflege der Baumalleen auf Gst 1536/4 an EZ  
511 KG Geidorf
- b 6668/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2376
- 3 a TZ der Landtafel 13110/1979 Naturdenkmal (auf) Gst 1516/2 (Sommereiche)  
(A 17-K-20678/1-1979)
- b 6668/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2376
- 4 a TZ der Landtafel 13112/1979 Naturdenkmal (auf) Gst 1516/2 (Sommereiche)  
(A 17-K-20674/1-1979)
- b 6668/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2376
- 5 a 6589/2010 Denkmalschutz hins Grenzstein auf Gst 1534/1  
(GZ: 52.270/1/2010)
- 6 a 6589/2010 Denkmalschutz hins Ehem. Sommerrefektorium der Jesuiten auf  
Gst 1532 (GZ: 52.270/1/2010)

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

2 ANTEIL: 1/1

Stadt Graz

ADR: Hauptplatz 1/Rathaus, Graz 8010

a 6767/2019 Kaufvertrag 2019-01-04 Eigentumsrecht

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

- 1 a TZ der Landtafel 1642/1927 19673/2002 25378/2006 1355/2009  
DIENSTBARKEIT Wasserleitung Betreuung und Erhaltung  
derselben über Gst 1530/2 1540 für  
Gemeinde Graz - städt Wasserwerk  
EZ 486
- b 6668/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 2376
- 2 a TZ der Landtafel 9647/1985 15448/2004  
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren Errichtung Erhaltung  
Servitutsstraße hins Gst 1539 1538  
gem Pkt IV Dienstbarkeitsbestellungs- und -änderungsvertrag  
1985-04-05 für Gst 1536/1 1536/5 1537/1 EZ 1440
- b 6668/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 2376
- 3 a 30444/2000  
DIENSTBARKEIT Duldung der Führung und des Betriebes einer  
elektrischen Umspannstation auf Gst 1530/2  
gem Pkt 2. und 3. Diensbarkeitsvertrag 2000-11-17 für  
Grazer Stadtwerke Aktiengesellschaft
- b 6668/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 2376
- 5 gelöscht

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* GEBÜHR: EUR 1,66 \*\*\*\*\*

2.

Das Baurecht wird für den Zeitraum von 70 Jahren eingeräumt. Diese Frist beginnt am 01.01.2021 und endet am 31.12.2090.

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.

4.

Kraft dieses Baurechtes ist die Baurechtsnehmerin berechtigt und verpflichtet, die Baurechtsliegenschaft für universitäre Zwecke zu nutzen.

5.

Die Baurechtsnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass unter der Nr. 6a des A2-Blatts im Grundbuch der Denkmalschutz hinsichtlich des Ehem. Sommerrefektoriums der Jesuiten angemerkt ist und daher eine Sanierung nur im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt erfolgen darf.

Zwischen beiden Vertragsparteien wird ausdrücklich festgestellt, dass sämtliche Kosten, die für eine Sanierung aufzuwenden sind und sich aus den Behördenvorschreibungen ergeben sollten, von der Baurechtsnehmerin allein zu tragen sind.

Voraussetzung für die Einräumung des Baurechtes ist die Umsetzung der Sanierung durch die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH im Auftrag der Baurechtsnehmerin im Rahmen des Raumordnungsrechtes.

Für die Sanierung wurde von der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH eine Planung erstellt, für die ein gültiger Baubescheid zur Errichtung von Wohnungen vorliegt. Es steht der Baurechtsnehmerin frei, entsprechend der raumordnungsrechtlichen Vorschriften einen Umbau für universitäre Zwecke durchzuführen, wobei im Zuge der Projektentwicklung zwischen der Baurechtsnehmerin und der GBG eine separate Vereinbarung betreffend Qualität und Preis abgeschlossen wird.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten und Gefahr

- a.) nach beiderseitiger Unterfertigung des Baurechtsvertrages sofort um alle zur Sanierung des Bauwerkes notwendigen öffentlich-rechtlichen Behördengenehmigungen einzukommen und nach Vorliegen der rechtskräftigen Behördenbewilligungen sofort aufgrund der genehmigten Bau- und sonstigen Pläne mit den Sanierungsarbeiten unter Verwendung einwandfreien Materials zu beginnen und zum frühestmöglichen Zeitpunkt, längstens jedoch binnen 10 Jahren nach beidseitiger Vertragsunterfertigung, nachweislich zu vollenden.

Die Baurechtsnehmerin wird ermächtigt, um sämtliche erforderlichen öffentlich-rechtlichen Behördengenehmigungen einzukommen.

Für den Fall, dass die baulichen Anlagen nicht innerhalb der festgelegten Frist fertig gestellt sind, hat die Baurechtsgeberin gegen die Baurechtsnehmerin einen vom Verschuldungsgrad unabhängigen Anspruch auf eine wertgesicherte Vertragsstrafe in der Höhe von Euro 50.000,00 pro Jahr.

Stellt die Baurechtsgeberin einen Verstoß gegen den vorgesehenen Verwendungszweck (Punkt 4.) fest, hat die Baurechtsgeberin gegen die Baurechtsnehmerin einen vom Verschuldungsgrad unabhängigen Anspruch auf eine wertgesicherte Vertragsstrafe in der Höhe von Euro 20.000,00 pro Jahr der zweckwidrigen Verwendung.

- b.) die Bauwerke während der ganzen Dauer des Baurechtes in gutem Zustand zu erhalten;
- c.) 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 hinsichtlich etwaiger 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.

Der Baurechtsnehmerin wird die Zufahrt zum Baurechtsgegenstand über die bestehende Zufahrtsstraße auf dem städt. Grundstück 2892, KG Geidorf, im

unbedingt erforderlichen Ausmaß, jedoch lediglich für die Benutzer des Bauwerks, gestattet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für diese Zufahrtsstraße von der Baurechtsgeberin kein Winterdienst durchgeführt wird, und daher keine Haftung für allfällige Personen- und Sachschäden, die im Zusammenhang mit der Benützung der Straße erfolgen könnten, übernommen wird.

#### 7.

Zwischen den Vertragsparteien wird einvernehmlich festgelegt, dass die im beiliegenden Informationsplan GZ 015183/2020 gelb ersichtlich gemachte Teilfläche des städt. Gdst. Nr. 1530/1, KG Geidorf, im Ausmaß von ca. 782 m<sup>2</sup> zur Anlegung von Außenanlagen auf die Dauer des Baurechtes in Bestand gegeben wird. Als Bestandzins wird hierfür ein Betrag von monatlich Euro 130,00 zuzüglich 20% USt. wertgesichert vereinbart.

Die Anlegung der Außenanlagen darf nur nach Vorliegen sämtlicher erforderlicher öffentlich-rechtlicher Bewilligungen und nach den behördlichen Vorgaben erfolgen.

Die Baurechtsnehmerin hat auf ihre Kosten für die ordnungsgemäße Pflege dieser Teilfläche sowie aller darauf befindlichen Wege und Zugänge und insbesondere für deren Reinigung und Räumung von Schnee und Glätteis zu sorgen und diesbezüglich die Baurechtsgeberin in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin schad- und klaglos zu halten.

#### 8.

Von beiden Vertragspartnern wird einvernehmlich festgestellt, dass die gemäß Punkt 5 a.) vereinbarten Vertragsstrafen sowie der gemäß Punkt 7. vereinbarte Bestandzins veränderlich sind. Sie ändern sich in demselben Verhältnis wie sich der Verbraucherpreisindex 2015 oder ein an seine Stelle tretender Index der Statistik Austria ändert, wobei die Wertsicherung einmal jährlich durchgerechnet wird. Als Basis für die Wertsicherung wird die für den Monat Oktober 2020 verlautbarte Indexziffer festgelegt. Die Verrechnung der Wertsicherung hat einvernehmlich einmal jährlich, und zwar im Oktober eines jeden Jahres zu erfolgen, wobei dann diese neue Indexzahl die Ausgangslage für die Berechnung bildet.

#### 9.

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

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

10.

Es besteht ausdrückliches Einverständnis darüber, dass eine im Zuge der Bauführung etwa notwendig werdende Verlegung allfälliger Versorgungs- und Abwasserleitungen einzig und allein auf Kosten und Gefahr der Baurechtsnehmerin zu erfolgen hat, sofern diese Verlegungskosten nicht nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen von den jeweils zuständigen Versorgungsunternehmungen zu tragen sind.

11.

Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, die außerhalb des Baurechtsgrundstückes anfallenden Aufschließungskosten zu übernehmen.

Die Baurechtsgeberin erteilt bereits jetzt die privatrechtliche Zustimmung zu einer allfälligen Aufschließung über die bestehende Zufahrtsstraße auf dem städt. Gdst. Nr. 2892, KG Geidorf. Die Aufschließungsarbeiten dürfen erst nach Vorliegen der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen, welche auf Kosten und Gefahr der Baurechtsnehmerin zu erwirken sind, durchgeführt werden.

12.

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

13.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich weiters, der Baurechtsgeberin alle gewünschten, auf die vertragsgegenständliche Baurechtsliegenschaft bzw. auf das Bauwerk sich beziehenden Auskünfte zu erteilen, sowie ihr jetzt und künftighin die jederzeitige Besichtigung und Überprüfung des Zustandes des Bauwerkes zu gestatten.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich auch, das Bauwerk, falls es durch Elementarereignisse oder andere Ursachen zerstört werden sollte, ehestens wieder auf ihre Kosten und Gefahr bauordnungsgemäß herzustellen bzw. instand zu setzen.

14.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bei einer allfälligen Veräußerung des Baurechtes sämtliche eingegangenen Verpflichtungen auch dem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und die Baurechtsgeberin aus diesem Titel völlig schad- und klaglos zu halten.

15.

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.

16.

Die Baurechtsgeberin wird der Baurechtsnehmerin 10 (zehn) Jahre vor Erlöschen des Baurechtes schriftlich mitteilen, ob nach Zeitablauf (Punkt 2.) ein Eigenbedarf an der Baurechtsliegenschaft besteht oder nicht.

Besteht seitens der Baurechtsgeberin ein Eigenbedarf an der Baurechtsliegenschaft, übernimmt die Baurechtsgeberin mit dem Tage des Erlöschens des Baurechtes die Bauwerke samt allem Zubehör zu dem in diesem Zeitpunkt einvernehmlich festgelegten Verkehrswert in ihr Eigentum. Bei Nichteinigung steht es jedem Vertragspartner frei, ein Gutachten eines allgemein zertifizierten gerichtlich beeideten Sachverständigen für Immobilienbewertung einzuholen. Der Mittelwert zwischen diesen beiden Gutachten stellt den sodann einvernehmlich festgelegten Verkehrswert dar.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin die Bauwerke in einem einwandfreien, dem Alter entsprechenden Zustand zu übergeben. Das Baurecht ist frei von dinglichen Rechten bzw. geldlastenfrei zu übergeben.

Besteht seitens der Baurechtsgeberin kein solcher Eigenbedarf, so räumt die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin hiermit die Option ein, bei Erlöschen des Baurechtes die Stammliegenschaft der Baurechtsliegenschaft in deren zivilrechtliches Eigentum übernehmen zu können. Die Baurechtsnehmerin nimmt diese Option an.

Die Übertragung des Eigentums erfolgt in Form eines Kaufes unter Ausschluss der Haftung der Baurechtsgeberin für Sach- und Rechtsmängel zum in diesem Zeitpunkt einvernehmlich festgelegten Verkehrswert. Bei Nichteinigung steht es jedem Vertragspartner frei, ein Gutachten eines allgemein zertifizierten gerichtlich beeideten Sachverständigen für Immobilienbewertung einzuholen. Der Mittelwert zwischen diesen beiden Gutachten stellt den sodann einvernehmlich festgelegten Verkehrswert dar.

Sämtliche mit dieser Veräußerung entstehenden Kosten – insbesondere die Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung des Vertrages, die mit dem Vertrag verbundenen Gebühren und Verkehrssteuern, trägt die Baurechtsnehmerin.

Im Falle der Nichtausübung des Optionsrechtes stellen die vertragsschließenden Teile übereinstimmend fest, dass mit dem Tage des Erlöschens des Baurechtes die Bauwerke samt allem Zubehör in das Eigentum der Baurechtsgeberin übergehen und wird hierzu auf die gesetzlichen Bestimmungen verwiesen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin die Bauwerke in einem einwandfreien, dem Alter entsprechenden Zustand zu übergeben. Wenn die Baurechtsgeberin in weiterer Folge als Nachfolgenutzung die Vermietung der Bauwerke beabsichtigt, wird der Baurechtsnehmerin hiermit ein Vormietrecht eingeräumt.

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 kennt das vertragsgegenständliche Baurechtsgrundstück 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.

Falls in der Bauphase ein schützenswerter archäologischer Fund festgestellt wird, welcher der Sanierung oder einer wirtschaftlichen Nutzung des Bauwerks entgegensteht, so hat die Baurechtsnehmerin die Baurechtsgeberin davon nachweislich und belegt in Kenntnis zu setzen. In diesem Fall wird der Baurechtsvertrag einvernehmlich aufgelöst. Die Baurechtsnehmerin trägt aus diesem Titel das volle wirtschaftliche Risiko und hat folglich keinen Anspruch auf Rückersatz welcher Kosten auch immer.

Die Baurechtsgeberin haftet auch nicht für die Freiheit von Verpflichtungen aus einer bestehenden Widmung oder aus sonstigen baubehördlichen Anordnungen. Allfällig bestehende Verpflichtungen aus behördlichen Anordnungen sind von der Baurechtsnehmerin ohne Anrechnung auf den Bauzins mit zu übernehmen.

19.

Die Übergabe bzw. Übernahme des vertragsgegenständlichen Grundstückes in den physischen Besitz der Baurechtsnehmerin erfolgt mit beidseitiger Vertragsunterfertigung und zwar in dem Zustand, in dem sich das vertragsgegenständliche Grundstück an diesem Tage gerade befindet.

Mit der Übergabe bzw. Übernahme gehen 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.

20.

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.

21.

#### 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 für das Grundstück Nr. 1532 neu zu schaffenden EZ der KG 63103 Geidorf das Baurecht für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2090 zugunsten der

Baurechtsnehmerin, Universität Graz, Universitätsplatz 3, 8010 Graz

einverleibt werden kann;

- 2.) für das in der noch zu schaffenden EZ, KG 63103 Geidorf begründete Baurecht eine Baurechtseinlagezahl in der KG 63103 Geidorf eröffnet und in dieser das Eigentumsrecht für die

Baurechtsnehmerin, Universität Graz, Universitätsstraße 3, 8010 Graz, einverleibt werden kann.

B.

Die Baurechtsnehmerin erteilt ihrerseits ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung dazu, dass auch ohne ihr weiteres Wissen und Zutun, jedoch auf ihre Kosten, in der für das vertragsgegenständliche Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage in der KG 63103 Geidorf,

1. das Vorkaufsrecht gemäß den §§ 1072 ff ABGB nach Inhalt und Maßgabe des Punktes 20. dieses Vertrages

zugunsten der Baurechtsgeberin, der Stadt Graz, einverleibt werden kann.

22.

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

23.

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.

24.

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

25.

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.

26.

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 eines  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 vom .....  
 A 8/4-12730/2011  
 Der Bürgermeister:

Für die Baurechtsnehmerin:

	<b>Signiert von</b>	Reiß Christina
	<b>Zertifikat</b>	CN=Reiß Christina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-12-02T14:45:50+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>	Eder Matthias
	<b>Zertifikat</b>	CN=Eder Matthias,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-12-02T18:19:58+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>	2020-12-03T08:52:39+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>	Riegler Günter
<b>Zertifikat</b>	CN=Riegler Günter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
<b>Datum/Zeit</b>	2020-12-04T10:47:25+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.