

Dr. Mag. MOKS

Graz, am 25.03.2021

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8/4 – 57542/2017-149

Betreff

Gürtelturmplatz 1
Einigung über wechselseitige Forderungen
Fenstereinbau
Verlängerung des städtischen Kündigungsverzichts bis 31.12.2028
Klarstellung der Abrechnung des Vorsteuerschadens
Abschluss eines Nachtrages zum Mietvertrag

Die Stadt Graz hat am 3.1.2018 einen Mietvertrag mit der GEV Gürtelturm Ankaufs-, Sanierungs- und Vermietungsgesellschaft m.b.H für die Geschoße 5 und 6 im Objekt Gürtelturmplatz 1, 8020 Graz für die Unterbringung des Referates für Strafen und Vollstreckung der Bau- und Anlagenbehörde abgeschlossen. Der nach den Vorgaben der Stadt Graz adaptierte Mietgegenstand wurde Ende Mai 2018 an die Stadt Graz übergeben. Zeitgleich mit der Übergabe des Mietgegenstandes an die Stadt Graz hat der Vermieter die Liegenschaft an die Union Investment Real Estate Austria AG veräußert. Schon nach kurzer Benützung stellten die städtischen Mitarbeiter Mängel an der Lüftungsanlage und an der Kühldecke fest. Die Mitarbeiter litten an starker Zugluft und die Temperatur in den Büros konnte mit den vorhandenen Raumthermostaten nicht gesteuert werden. In den südseitigen Büros wurden bis zu 30 Grad Raumtemperatur festgestellt, in den nordseitigen Büros hatte es hingegen nur ca. 18 Grad.

Der neue Vermieter wurde über die Mängel informiert und aufgefordert, die Mängel umgehend zu beheben. Die Intensität der Lüftungsanlage wurde zwar neu eingestellt und die Zugluft vermindert, die neue Einstellung führte jedoch zu einem mangelnden Luftaustausch und zu Kopfschmerzen bei vielen Mitarbeitern. Bedauerlicherweise erfolgte keine rasche Behebung aller Probleme, sondern erst ein Rechtsstreit zwischen der Union Investment Real Estate Austria AG mit ihrem Voreigentümer. Da seitens des Vermieters vorerst außer der Durchführung von Messungen durch Sachverständige, die die Mängel an der Lüftungsanlage und die mangelhafte Steuerungsmöglichkeit der Kühldecke bestätigte, keine Behebung der Mängel erfolgte, entschloss sich die Stadt Graz aus dem Mietgegenstand auszuziehen. Die Mitarbeiter übersiedelten zum Tummelplatz 9, in die Bethlehemgasse 6 und zur GPS am Jakominigürtel. Der Auszug war nicht vollständig, da das komplette Archiv im Mietgegenstand blieb und ebenso die Hälfte der Möblierung. Die im Mietvertrag enthaltenden 15 Parkplätze wurden von den Mitarbeitern in der Bethlehemgasse 6 weiterhin verwendet.

Erst der Auszug bewirkte den Beginn der Mängelbehebung durch die Vermieterin. Diese adaptierte die Lüftung durch Einbau zusätzlicher Lamellen an den Ausstromöffnungen, dadurch kann der Luftstrom jetzt eingestellt werden, führte eine Einregulierung der Luftmenge und Luftgeschwindigkeit auf Basis der

Berechnung eines Sachverständigen, der die Erfordernisse aufgrund der Größe und der Arbeitsplätze für jedes Büro ermittelte, durch. Für die Kühldecke wurde die Steuerung komplett umgebaut und eine Mehrzonenregelung hergestellt. Dadurch wird ermöglicht, zeitgleich einen Teil der Räume zu beheizen und andere Räume zu kühlen. Die süd- und westseitigen Büros wurden zusätzlich mit Fensterfolien, innenliegenden Jalousien und Fan Coils ausgestattet, um Temperaturspitzen zu vermeiden. Die Mängelbehebung des Vermieters wurde im Juni 2019 mit einer Messung durch einen Sachverständigen abgeschlossen. Nach einem Probetrieb durch einen Teil der Mitarbeiter und einer Überprüfung des Raumklimas durch die AUVA erfolgte der Wiedereinzug des Referates für Strafen und Vollstreckung.

Die Mitarbeiter nahmen das Fehlen von offenbaren Fenstern aber weiterhin als großen Nachteil wahr. Sowohl die Union Investment als auch die Stadt Graz beauftragten einen Anwalt, um zu einer außergerichtlichen Absprache über die wechselseitigen offenen Forderungen zu gelangen und auch den Fenstereinbau zu regeln. Die Stadt Graz beauftragte Herrn RA Dr. Hubert Reif.

Die Verhandlungen gestalteten sich langwierig, nun liegt jedoch ein faires Verhandlungsergebnis vor:

Die Union Investment fordert von der Stadt Graz einen Betrag von € 211.814,90 für einbehaltene Mietzinse und Nachforderungen aus den Jahresabrechnungen 2018 und 2019. Aus Sicht der Union Investment war ein Auszug der städtischen Mitarbeiter nicht gerechtfertigt und hätten alle notwendigen Mängelbehebungen auch bei laufendem Betrieb erfolgen können. Die Stadt Graz ihrerseits forderte den Ersatz von Sachaufwendungen der Stadt Graz für Sachverständigengutachten und die Übersiedelungskosten von € 35.454,12 und den Einbau von jeweils mindestens einem offenbaren Fenster pro Büro.

Das jetzt erzielte Verhandlungsergebnis sieht die Zahlung eines Pauschalbetrages von € 47.000,00 der Stadt Graz an die Union Investment vor. Die Union Investment baut auf ihre Kosten die geforderten offenbaren Fenster während des laufenden Betriebes ein. Der Einbau der Fenster kann von der Union Investment Real Estate Austria AG aufgrund derzeitiger Lieferengpässe für Glas und Stahl erst mit dem Termin 31.10.2021 zugesichert werden. Die Vertragsparteien schließen einen Nachtrag zum Mietvertrag ab, in dem einerseits Auffassungsunterschiede zur jährlichen Nebenkostenabrechnung und des sogenannten Vorsteuerschadens der Vermieterin im Sinne der Stadt Graz klargestellt werden und die Stadt Graz den derzeit bis 31.12.2023 abgegebenen Kündigungsverzicht um fünf Jahre bis 31.12.2028 verlängert.

Nach Erfüllung aller drei Punkte sind die wechselseitigen Forderung zur Gänze beglichen. Das Angebot der Union Investment Real Estate Austria AG wurde befristet bis 30.4.2021.

Der Fenstereinbau erfordert einen Zeitaufwand von ca. 1,5 Stunden pro Fenster und verursacht kaum Lärm und Schmutz. Der Einbau ist allerdings witterungsabhängig, bei Regen verschieben sich daher die Einbautermine. Nach dem Einbau der Fenster erfolgt bei einem eigenen Termin an den süd- und westseitigen Fenster die Folierung, die einen Zeitaufwand von ca. 30 Minuten pro Fenster erfordert. In einem weiteren Arbeitsschritt werden an den folierten Fenstern auch die Innenjalousien angebracht. Das dauert ebenfalls ca. eine halbe Stunde pro Fenster. Die Lagerung von Material und Werkzeug erfolgt außerhalb des städt. Mietgegenstandes. Eine genaue Erläuterung des Ablaufs ist in einer Videokonferenz der A 17 und A 8/4 mit der beauftragten Projektleitung Firma Ingenos ZT GmbH erfolgt.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 114/2020 den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

Das im Anhang angefügte Angebot der Union Investment Real Estate Austria AG zur Bereinigung der wechselseitigen Forderungen wird angenommen.

Die Stadt Graz leistet für die einbehaltenen Mietzinse während des Auszugs im Jahr 2018/19 und Nachforderungen der Vermieterin aus den Abrechnungen 2018 und 2019 einen Pauschalbetrag von € 47.000,00.

Unmittelbar nach Erhalt dieses Betrages bestellt die Vermieterin die Fenster für den zugesicherten Einbau. Der Einbau der offenbaren Fenster erfolgt bei laufendem Betrieb. Die notwendigen Termine werden mit dem Referat für Strafen und Vollstreckungen abgesprochen.

Nach dem Einbau der Fenster wird der ebenfalls beiliegende Nachtrag zum bestehenden Mietvertrag unterfertigt. Im Nachtrag verpflichtet sich die Stadt Graz den bei Vertragsabschluss abgegebenen Kündigungsverzicht bis 31.12.2023 um fünf Jahre bis 31.12.2028 zu verlängern. Eine Kündigung ist dann erstmals mit Wirkung 31.7.2029 möglich. Weiters erfolgt im Nachtrag die einvernehmliche Klärung, einer strittigen Formulierung im Mietvertrag hinsichtlich der jährlichen Abrechnung des Vorsteuerschadens. Da die Vermieterin aufgrund des fehlenden Vorsteuerabzug der Stadt an diese nur ohne Umsatzsteuer vermieten darf, kann die Vermieterin von Ihren Gebäudekosten im Ausmaß des Mietgegenstandes keinen Vorsteuerabzug geltend machen. Der daraus resultierende Schaden der Vermieterin wird jährlich mit den Nebenkosten abgerechnet. Diese Regelung gilt auch rückwirkend für die Abrechnung 2020.

Anlage/n:

Befristetes Angebot zur Bereinigung von wechselseitigen Forderungen

Nachtrag zum Mietvertrag vom 3.1.2018

Fensterplan

Die Bearbeiterin:

Mag.^a Anna König

Der Abteilungsvorstand

Mag. Matthias Eder

Der Finanzdirektor:

Dr. Karl Kamper

Der Stadtrat:

Dr. Günter Riegler

Die Abstimmung erfolgt im Umlaufweg!

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und
Tourismus 25.3.2021

Der/Die SchriftführerIn:

Heigamm

Der/Die Vorsitzende:

Abänderungs-/Zusatzantrag:

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 25.3.21		Der/die SchriftführerIn:	
		<i>As</i>	

- Vorhabenliste nein
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen nein

BEFRISTETES ANGEBOT

der

Union Investment Real Estate Austria AG
FN 242354 d, Schottenring 16, 1010 Wien
("Vermieterin")

an die

Stadt Graz, Rathaus
p.A. A 8/4 - Abteilung für Immobilien, 8010 Graz
("Mieterin")

(Vermieterin und Mieterin gemeinsam "**Vertragsparteien**")

Präambel

Die Mieterin hat am 03.01.2018 mit der GEV Gürtelturm Ankaufs-, Sanierungs- und Vermietungsgesellschaft m.b.H., FN 241874 y, Sagedergasse 21/23, 1120 Wien ("**GEV**"), einen Mietvertrag über die Objekte Top Nr 8 und Top Nr 9 sowie 15 KFZ-Abstellplätze ("**Mietgegenstand**") im auf den Liegenschaften EZ 2551 und EZ 537, jeweils KG 63105 Gries, BG Graz-West, errichteten Bürogebäude "Max Tower" abgeschlossen ("**Mietvertrag**"). Die Vermieterin ist aufgrund eines Kaufvertrags vom 22.12.2017 mit Wirkung zum 01.03.2018 auf Vermieterseite in den Mietvertrag eingetreten.

Zwischen den Vertragsparteiern bestehen aus den Jahren 2018 und 2019 strittige Ansprüche im Zusammenhang mit dem Mietvertrag. Dieses Angebot soll diese Ansprüche der Vertragsparteiern aus den Jahren 2018 und 2019 umfassend und endgültig bereinigen und gleichzeitig auch Auffassungsunterschiede hinsichtlich einzelner Bestimmungen des Mietvertrags durch einen Nachtrag beseitigen.

Dies vorweggeschickt unterbreitet die Vermieterin der Mieterin hiermit nachstehendes

BEFRISTETES ANGEBOT ZUR BEREINIGUNG VON WECHSELSEITIGEN FORDERUNGEN

1 Strittige und zu bereinigende Forderungen

1.1 Die Vermieterin hat folgende offenen Forderungen gegenüber der Mieterin:

- (i) Hauptmietzinsforderungen aus den Jahren 2018 und 2019 iHv EUR 128.368;
- (ii) Betriebskostenforderungen inkl Verrechnung von Vorsteuerschäden aus dem Jahr 2018 iHv EUR 21.530,86;
- (iii) Betriebskostenforderungen inkl Verrechnung von Vorsteuerschäden aus dem Jahr 2019 iHv EUR 61.916,04;

sohin eine Gesamtforderung iHv EUR 211.814,90.

1.2 Die Mieterin anerkennt diese Gesamtforderung nicht, verweigert die Tilgung und begründet dies mit (i) der teilweise vollständigen und teilweise eingeschränkten Nutzbarkeit des Mietgegenstands zwischen 01.06.2018 bis 30.06.2019 und (ii) teilweise unberechtigten Betriebskosten- und Vorsteuerschadensverrechnungen im Abrechnungszeitraum 2018 und 2019. Die Mieterin macht zudem Schadenersatzforderungen gegenüber der Vermieterin iHv EUR 35.454,12 geltend, die aus notwendigen Gutachten und Übersiedelungskosten im Zusammenhang mit

der behaupteten (teilweisen und gänzlichen) Unbenutzbarkeit des Mietgegenstands resultieren.

1.3 Die Vermieterin und die Mieterin bereinigen die unter Punkt 1.1 und 1.2 genannten wechselseitigen Forderungen und Ansprüche, sohin

- (i) die offenen Mietzinsansprüche und Betriebs- sowie Vorsteuerschadensansprüche der Vermieterin aus den Jahren 2018 und 2019 iHv EUR 211.814,90 einerseits; und
- (ii) die Schadenersatzforderungen der Mieterin iHv EUR 35.454,12 betreffend Gutachten und Übersiedelungskosten im Zusammenhang mit der behaupteten (teilweisen) Unbenutzbarkeit des Mietgegenstands sowie sämtliche weiteren Forderungen und Ansprüche der Mieterin aus oder im Zusammenhang mit einer teilweisen oder vollständigen Unbenutzbarkeit des Mietobjekts im Jahr 2018 und 2019 und/oder den Betriebskosten-, Heizkosten- und Vorsteuerschadensabrechnungen aus den Jahren 2018 und 2019 anderseits;

vollständig, umfassend (inkl Zinsen und Kosten) und endgültig (die "**Bereinigungswirkung**"), sobald die nachstehenden Bedingungen erfüllt sind:

1.3.1 Zahlung eines Pauschalbetrags

Die Mieterin bezahlt einen Betrag iHv EUR 47.000 an die Vermieterin ("**Pauschalbetrag**").

1.3.2 Abschluss eines Nachtrags zum Mietvertrag

Die Mieterin schließt den Nachtrag zum Mietvertrag gem Anlage ./1 nach Fertigstellung des Fenstereinbaus gem Punkt 1.3.3 rechtswirksam ab ("**Nachtrag**") und verpflichtet sich, eine gegengezeichnete Fassung des Nachtrags an die Vermieterin zu übermitteln.

Die Mieterin nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Betriebskostenabrechnung 2020 ("**BA 2020**") voraussichtlich erst Mitte 2020 übermittelt werden kann. Die Vermieterin wird bei der BA 2020 der Einfachheit halber die Vorsteuerschadens-Akontoregelung gem Nachtrag (Anlage ./1) zwar bereits berücksichtigen, behält sich jedoch ausdrücklich das Recht vor, den Vorsteuerschaden wie bisher zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins und ohne Anwendung der Regelungen des Nachtrags (keine Berücksichtigung von EUR 2 im aktuellen Hauptmietzins für Vorsteuerschäden) zu verrechnen, sollten die Bedingungen gem Punkt 2 nicht oder nicht vollständig erfüllt werden (zB der Nachtrag von Seiten der Mieterin nicht rechtswirksam gegengezeichnet übermittelt werden).

1.3.3 Einbau von offenbaren Fenstern im Mietgegenstand

Die Vermieterin baut im Mietgegenstand offenbare Fenster samt notwendigem Sonnenschutz (Folien und Jalousien) entsprechend der unverbindlichen Skizze in Anlage .2 auf eigene Kosten ein ("**Fenstereinbau**"). Die Nachrüstung erfolgt so, dass nach der Durchführung in jedem Büro mindestens ein offenes Fenster vorhanden ist. Die konkrete Ausführung der Fenster samt Sonnenschutz (Farbauswahl, Hersteller, System etc) obliegt dabei allein der Vermieterin, wobei auf den aktuellen Bestand optisch Rücksicht zu nehmen ist.

Der Fenstereinbau und die damit verbundenen Baumaßnahmen werden mit der Mieterin abgestimmt und erfolgen bei laufendem Betrieb der Mieterin. Der Terminplan für den Fenstereinbau in den einzelnen Räumen ist mit der Mieterin abzustimmen und die Arbeiten in den Büros sind zügig abzuwickeln, wobei auf den Betrieb der Mieterin möglichst Rücksicht zu nehmen ist. Übliche und notwendige Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten (zB vorübergehender Baulärm etc) sind von der Mieterin jedoch hinzunehmen. Da die Büros voll eingerichtet sind, ist durch die Vermieterin und die von ihr beauftragten Professionisten für den Schutz des vorhandenen Inventars vor Staub und Nässe zu sorgen.

Die Vermieterin wird den Fenstereinbau ehestmöglich durchführen. Sofern der Pauschalbetrag bis spätestens 30.04.2021 auf das unter Punkt 4 angeführte Konto einlangt, kann der Fenstertausch bis zum 31.10.2021 abgeschlossen werden. Die Mieterin wird den Fenstereinbau hierzu nach Kräften fördern, nimmt jedoch zustimmend zur Kenntnis, dass sich die Fertigstellungsfrist (31.10.2021) entsprechend verlängert, sofern nicht von der Vermieterin zu vertretende Gründe (zB Einschränkungen aufgrund der COVID-19 Pandemie oder betriebsbedingte Einwendungen gegen den Zeitplan bzw den geplanten Bauablauf seitens der Mieterin) die Einhaltung verhindern.

Die Mieterin verzichtet ausdrücklich auf allfällige Ansprüche auf eine Mietreduktion (insb einschließlich der Betriebskosten) aus oder im Zusammenhang mit einer eingeschränkten oder vollständigen Unbenutzbarkeit einzelner oder mehrerer Büros im Zuge des Fenstereinbaus und der damit verbundenen Baumaßnahmen.

2 Eintritt der Bereinigungswirkung

2.1 Die Bereinigungswirkung tritt ein, sobald

- (i) die Mieterin den Pauschalbetrag bezahlt hat; und
- (ii) der Fenstereinbau abgeschlossen ist; und

- (III) der Nachtrag rechtswirksam geschlossen und von der Mieterin gegengefertigt an die Vermieterin übermittelt wurde
- 2.2 Klarstellend wird festgehalten, dass die Bereinigungswirkung erst eintritt, wenn die unter Punkt 2.1 genannten Bedingungen erfüllt sind. Tritt die Bereinigungswirkung nicht ein, sind die Vertragsparteien berechtigt, ihre unter Punkt 1 genannten Forderungen weiterhin geltend zu machen.
- 2.3 Die Vertragsparteien haben die Erfüllung der unter Punkt 2.1 genannten Bedingungen auf Verlangen jeweils schriftlich zu bestätigen.
- 3 Allgemeines**
- 3.1 Dieses Angebot zur Bereinigung von wechselseitigen Forderungen ist das Resultat umfangreicher Verhandlungen zwischen den Vertragsparteien. Der Inhalt dieses Angebots, einschließlich der Abwicklung im Falle der Annahme, ist den Vertragspartei bestens bekannt und entspricht dem wahren Willen beider Vertragsparteien. Im Fall der Annahme dieses Angebots verzichten die Vertragsparteien sohin ausdrücklich und einvernehmlich auf eine Anfechtung einer solchen Einigung wegen Irrtums, Verkürzung über die Hälfte sowie überhaupt darauf, die Rückabwicklung auf welcher Rechtsgrundlage auch immer zu verlangen.
- 3.2 Die wechselseitigen Leistungen der Vertragsparteien aus dieser Einigung stehen in einem untrennbaren Zusammenhang. Sofern auch nur eine der Leistungspflichten unwirksam oder ungültig ist oder wird, entfallen daher sämtliche aus dieser Einigung resultierenden Leistungspflichten. Selbiges trifft auf die Undurchsetzbarkeit auch nur einer Leistungspflicht zu, wobei diesfalls die übrigen Leistungspflichten (nur) dann bestehen bleiben, wenn die Vertragspartei, deren Leistungspflicht(en) undurchsetzbar (geworden) sind, diese dennoch vollumfänglich erfüllt.
- 3.3 Mündliche Nebenabreden zu diesem Angebot bestehen nicht bzw. gelten mit Annahme dieses Angebots als aufgelöst. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Angebots bedarf der Schriftform.
- 3.4 Dieses Angebot sowie jede auf dieser Basis zustande kommende Einigung unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Die Vertragsparteien vereinbaren für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Angebot und einer daraus folgenden Einigung die ausschließliche Zuständigkeit des zuständigen Gerichts in 8010 Graz.
- 3.5 Allfällige anfallende Gebühren tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte. Die Kosten einer allfälligen rechtlichen Beratung trägt jede Vertragspartei selbst.

- 3.6 Medienanfragen bezüglich dieses Angebots oder einer daraus resultierenden Einigung an die Vertragspartei werden möglichst kurz, sachlich und ohne Details wie Beträge zu nennen, beantwortet.

4 Annahme dieses Angebots

Dieses Angebot zur Bereinigung von wechselseitigen Forderungen kann **ausschließlich** durch Zahlung des Pauschalbetrags auf das Konto der Vermieterin bei der Aareal Bank AG, IBAN DE53 5501 0400 0616 2316 96, BIC AARBDE5WDOM bis 30.04.2021 angenommen werden. Durch eine solche Annahme gehen die Vertragspartei die in diesem Angebot enthaltenen wechselseitigen Pflichten ein. **Eine schriftliche Annahme ist unwirksam.**

WIEN, am 12.03.2021



Union Investment Real Estate Austria AG

Anlagen

Union Investment Real Estate Austria AG
A-1010 Wien, Schottenring 16

- Anlage ./1 Nachtrag zum Mietvertrag
Anlage ./2 Skizze der auszutauschenden Fenster

**NACHTRAG ZUM MIETVERTRAG VOM 03.01.2018
("NACHTRAG")**

zwischen

Union Investment Real Estate Austria AG
FN 242354 d, Schottenring 16, 1010 Wien
("Vermieter")

und

Stadt Graz, Rathaus
p.A. A 8/4 – Abteilung für Immobilien, 8010 Graz
("Mieter")

(Vermieter und Mieter gemeinsam "**Vertragsparteien**"
und jede von ihnen eine "**Vertragspartei**")

1 Präambel

- 1.1 Der Mieter hat am 03.01.2018 einen Mietvertrag mit der GEV Gürtelturm Ankaufs-, Sanierungs- und Vermietungsgesellschaft m.b.H., FN 241874 y, Sagedergasse 21/23, 1120 Wien ("**GEV**"), über die Objekte Top Nr 8 und Top Nr 9 sowie 15 KFZ-Abstellplätze im auf den Liegenschaften EZ 2551 und EZ 537, jeweils KG 63105 Gries, BG Graz-West (zusammen "**Liegenschaften**"), errichteten Bürogebäude "Max Tower" ("**Gebäude**") abgeschlossen ("**Mietvertrag**").
- 1.2 Der Vermieter hat mit Kaufvertrag vom 22.12.2017 und Wirkung zum 01.03.2018 die Liegenschaften samt Gebäude von GEV erworben und ist damit auf Vermieter-seite in den Mietvertrag eingetreten.
- 1.3 Die in diesem Nachtrag verwendeten Begriffe haben die ihnen im Mietvertrag zugewiesene oder durch Auslegung des Mietvertrags bestimmte Bedeutung, sofern dieser Nachtrag nicht explizit Gegenteiliges vorsieht.
- 1.4 Nach Abschluss des Mietvertrags stellte sich heraus, dass die Vertragsparteien ein abweichendes Verständnis hinsichtlich einzelner Bestimmungen des Mietvertrags hatten. Vor diesem Hintergrund schließen die Vertragsparteien diesen Nachtrag ab, mit dem einzelne Bestimmungen des Mietvertrags klargestellt werden.

2 Vertragsdauer

Die Vertragsparteien fassen Punkt 2.2 des Mietvertrags wie folgt neu:

*"Der Mieter verzichtet auf eine Kündigung (dh: die Abgabe einer Kündigungserklärung) dieses Vertrags bis einschließlich **31.12.2028**, sodass er den Vertrag erstmals mit Wirkung zum **31.07.2029** kündigen kann. Dem Mieter steht während der Dauer des Kündigungsverzichts ausschließlich die Möglichkeit der Beendigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund gemäß Punkt 13.3 zu."*

3 Mietzins und Umsatzsteuer

- 3.1 Die Vertragsparteien fassen Punkt 5.2 des Mietvertrags wie folgt neu:

*"Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Mieter die Voraussetzungen für eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung gemäß § 6 Abs 2 UStG 1994 nicht erfüllt, sodass der Vermieter die Vermietung USt-frei behandeln muss. Der Mieter ist in Kenntnis darüber, dass der Vermieter durch diese USt-freie Vermietung anteilig den Vorsteuerabzug verliert ("**Vorsteuerschaden**"). Der Vorsteuerschaden umfasst insbesondere, jedoch nicht ausschließlich nicht abzugsfähige Anteile der Betriebs- und Nebenkosten, Herstellungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Wartungskosten, Säumniszuschläge iSd § 217 BAO, Verwaltungs- und Beratungskosten sowie überhaupt alle sonstigen geldwerten Nachteile, die dem Vermieter aufgrund der USt-freien Vermietung gemäß § 6 Abs 1 Z 16 UStG 1994 entstehen, einschließlich aller direkt und indirekt beim Vermieter nicht mehr*

abzugsfähigen Vorsteuerbeträge iSd § 12 UStG 1994. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter den Vorsteuerschaden vollumfänglich zu ersetzen und den Vermieter diesbezüglich vollkommen schadlos halten.

Für diesen Ersatz des Vorsteuerschadens verrechnet der Vermieter an den Mieter zusätzlich zum Hauptmietzins EUR 2,00 pro Monat pro m² ("**Vorsteuerersatzbetrag**"), wobei dieser Betrag als Akontobetrag hinsichtlich des Ersatzes des Vorsteuerschadens zu verstehen ist. Die Vorschreibung des Vorsteuerersatzbetrags erfolgt in einer eigenen Position. Der Vorsteuerersatzbetrag wird nicht wertgesichert, kann aber vom Vermieter entsprechend der Anpassung der Betriebskostenakonti (Punkt 8.3) angepasst werden.

Der Vermieter wird gleichzeitig mit der Betriebskostenabrechnung eine Abrechnung über den im entsprechenden Jahr angefallenen Vorsteuerschaden erstellen und dem Mieter übermitteln. Übersteigt der Vorsteuerschaden die vom Mieter geleisteten Vorsteuerersatzbeträge, ist der Mieter verpflichtet, diesen Differenzbetrag binnen 4 Wochen ab Übermittlung der Abrechnung des Vorsteuerschadens an den Vermieter zu bezahlen. Übersteigen die geleisteten Vorsteuerersatzbeträge hingegen den Vorsteuerschaden, ist der Vermieter verpflichtet, den Differenzbetrag binnen derselben Frist an den Mieter zu bezahlen.

Die Vertragsparteien kommen überein, dass der Umstand der zwingend USt-freier Vermietung zu Lasten des Mieters geht. Sofern dem Vermieter aus einer zukünftigen Änderung des UStG 1994 oder sonstiger (steuerlicher) Normen aus der Vermietung an den Mieter ein (weiterer) Nachteil entstehen sollte, ist der Mieter verpflichtet, diesen Nachteil endgültig wirtschaftlich zu tragen und wird der Mieter den Vermieter diesbezüglich vollkommen schadlos halten."

3.2 Die Vertragsparteien fassen Punkt 5.3 des Mietvertrags wie folgt neu:

"Der Hauptmietzins beträgt derzeit rd. EUR 10,99 pro Monat pro m². Der Mieter erklärt ausdrücklich, dass die Höhe des Hauptmietzins das Ergebnis umfangreicher Verhandlungen zwischen den Vertragsparteien ist und er diesen als angemessen erachtet.

Demnach berechnet sich der monatliche Mietzins wie folgt:

- Hauptmietzins	EUR 10.019,61
- Akonto Vorsteuerersatzbetrag	EUR 1.823,54
- Betriebskostenkonto (einschließlich Akonto Aufzug)	EUR 2.552,95
- Heizkostenkonto	EUR 568,94
Gesamt	EUR 14.965,04"

Der Mieter verzichtet soweit gesetzlich zulässig auf ein allfälliges Recht, die Höhe des Mietzinses zu rügen.

- 3.3 Der Vermieter wird jährlich mit Übersendung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung auch eine Vorsteuerschadensabrechnung übermittelt. Der Mieter ist berechtigt sämtliche Belege dieser Abrechnungen einzusehen.

4 Allgemeines

- 4.1 Dieser Nachtrag, der eine Änderung des Mietvertrags gemäß Punkt 19.3 darstellt, ist integrierter Bestandteil des Mietvertrags. Sämtliche Bestimmungen des Mietvertrags, die durch diesen Nachtrag nicht berührt werden, bleiben unverändert aufrecht.
- 4.2 Die Vertragsparteien vereinbaren die sinngemäße Anwendung der Bestimmungen des Punkts 19 des Mietvertrags auch auf diesen Nachtrag.
- 4.3 Die Kosten und Gebühren der Errichtung dieses Nachtrags tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte. Die Kosten allfällig hinzugezogener Berater trägt jede Vertragspartei selbst.
- 4.4 Dieser Nachtrag und die darin enthaltenen Regelungen sind vollständig auf das Jahr 2020 und die Folgejahre anzuwenden, sobald und sofern der Nachtrag beidseitig und rechtsverbindlich unterfertigt und an Union Investment Real Estate Austria AG übermittelt wurde. Eine Rückwirkung findet hingegen nicht statt.

WIEN, am 12.03.2021



Union Investment Real Estate Austria AG

Graz, am _____

Gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses

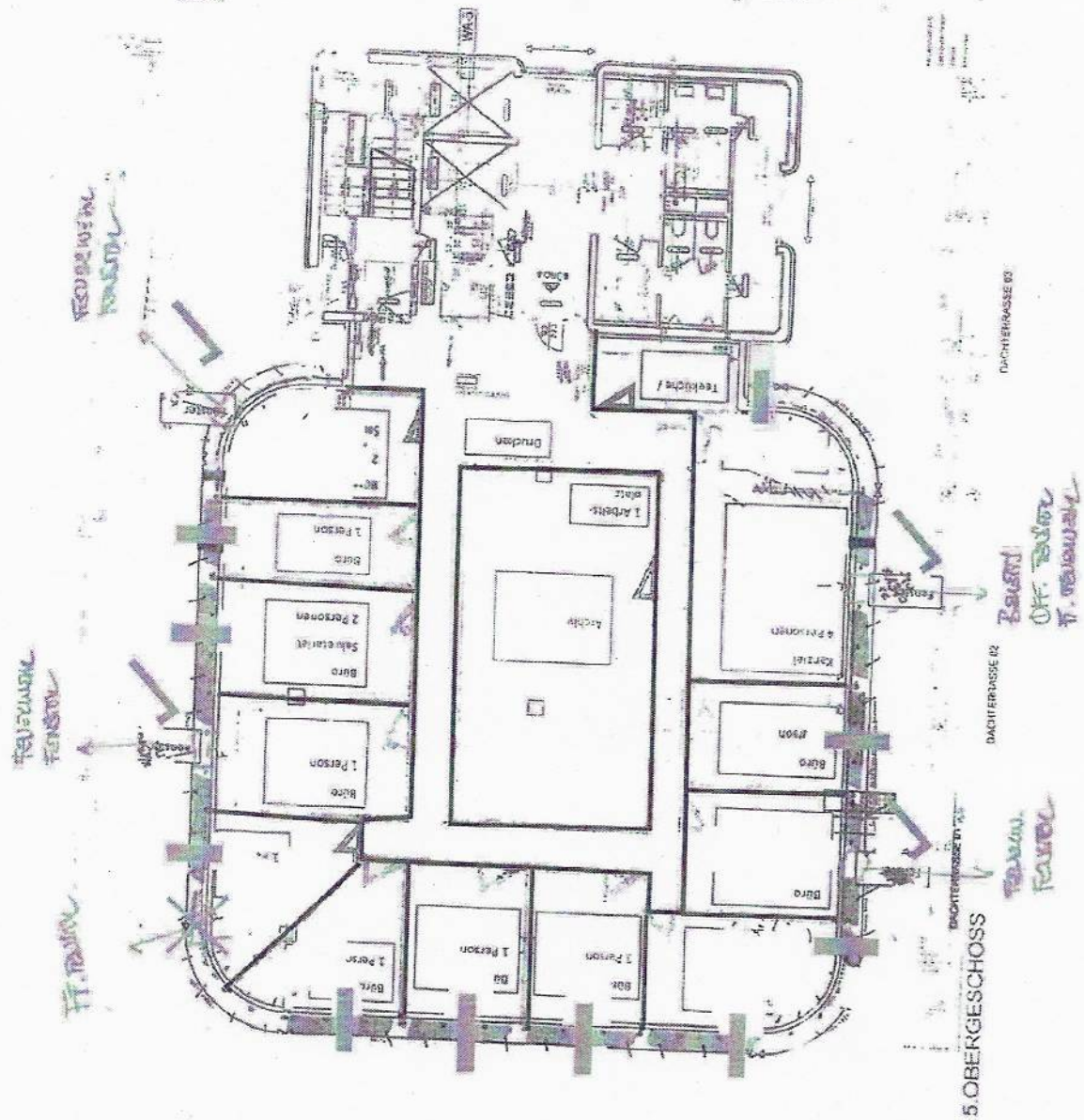
vom _____,

GZ: _____

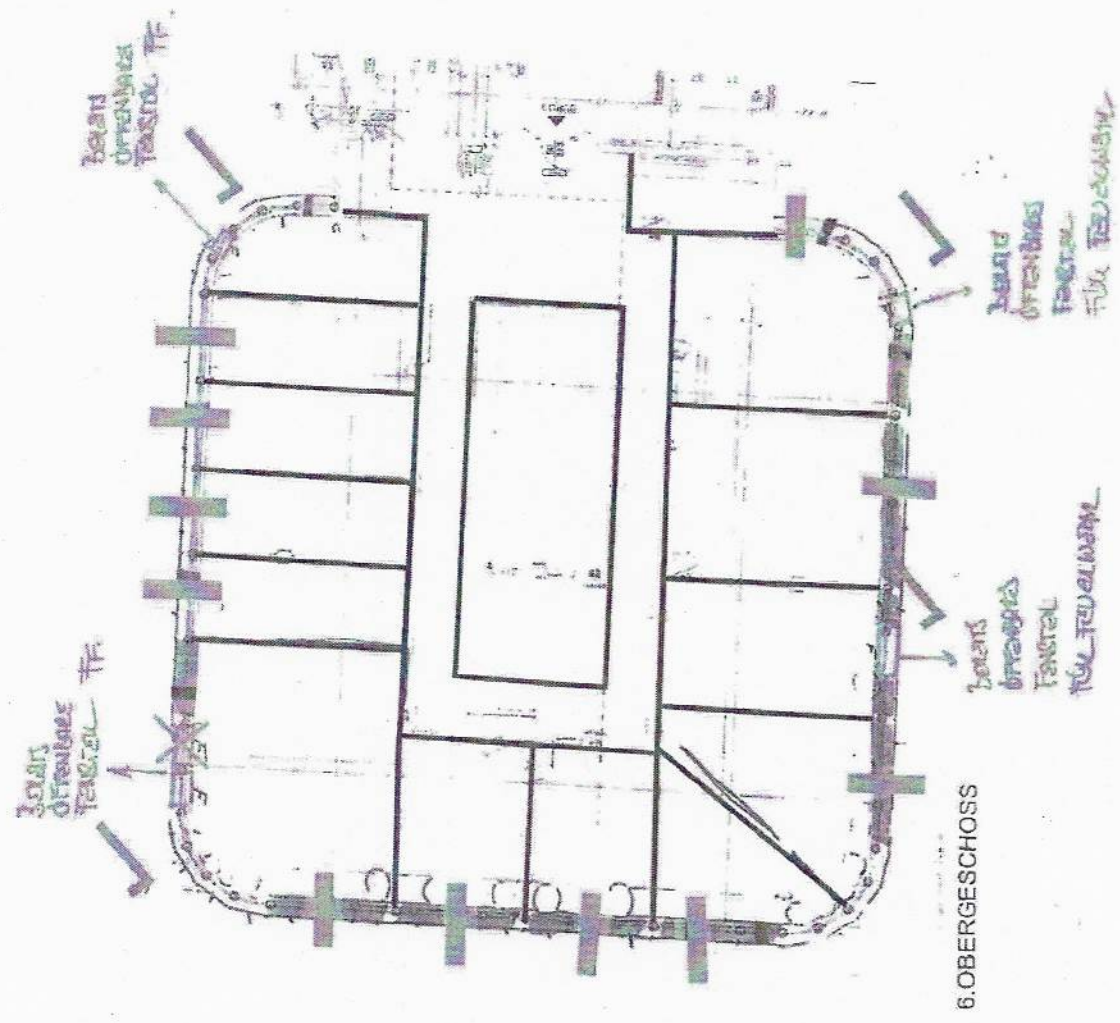
Für die Stadt Graz:

Der Bürgermeister

Mag. Siegfried Nagl



 = Neues Fenster
 11 Stk.
 Hohen



	Signiert von	König Anna
	Zertifikat	CN=König Anna,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-03-17T11:31:37+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	2021-03-17T12:37:42+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	2021-03-18T09:43:51+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	2021-03-19T10:06:04+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.