

# Bericht an den Gemeinderat

Stadt Graz  
Abteilung für Immobilien

BearbeiterIn  
MMag. Christina Reiß

BerichterstatteIn

*GR Metin Deveci*

Graz, 15.02.2024

A 8/4 – 157656/2023

WG-39853/2016/0082

Sonderwohnbauprogramm

Forstergasse

städt. Gdst. Nr. 696/3, EZ 2658, KG 63128 Wetzelsdorf,  
im Ausmaß von 6.840 m<sup>2</sup>

1. Einräumung eines Baurechtes ab 1.4.2024  
auf die Dauer von 80 Jahren  
für die Errichtung von ca. 70 Wohnungen  
mit städtischem Einweisungsrecht
2. Abschluss einer Vereinbarung mit Wohnen Graz  
Grundsatzbeschluss  
Antrag auf Zustimmung

*GR<sup>m</sup> S. Ullmann*

Im Jahr 2017 hat die Stadt Graz die im Fläwi 4.0 als Aufschließungsgebiet (XV.03) – Allgemeines Wohngebiet, mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 ausgewiesene Liegenschaft EZ 2658, KG 63128 Wetzelsdorf, bestehend aus dem Gdst. Nr. 696/3, im Ausmaß von 6.840 m<sup>2</sup> im Bereich Forstergasse erworben.

Auf dieser Liegenschaft soll im Rahmen des Sonderwohnbauprogrammes 2017 eine Wohnanlage mit ca. 70 Gemeindewohnungen errichtet werden.

In der Folge wurde das Baurecht zur Errichtung von ca. 70 Sozialmietwohnungen von Wohnen Graz ausgeschrieben. Aufgrund einer Zuschlagsentscheidung bzw. einem Übereinkommen zwischen Wohnen Graz und der Gem. Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen (kurz: Ennstal) wurde der Ennstal die Überlassung des Gdst. Nr. 696/3, KG Wetzelsdorf, im Ausmaß von 6.840 m<sup>2</sup>, gelegen im Bereich Forstergasse, im Baurechtswege – vorbehaltlich eines Organbeschlusses – zugesichert.

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

Die A 8/4 – Abteilung für Immobilien hat daher den entsprechenden Baurechtsvertrag errichtet und könnte, vorbehaltlich des Gemeinderatsbeschlusses, das Baurecht ab 01.04.2024 auf die Dauer von 80 Jahren somit bis 31.03.2104 eingeräumt werden. Kraft dieses Baurechtes ist die Ennstal berechtigt und verpflichtet, das Projekt „Forstergasse (Denzel Süd)“ zu errichten.

Der Bauzins beträgt 1 Euro jährlich, wobei im Falle maßgeblicher Änderungen der Förderbestimmungen des Landes Steiermark die Stadt berechtigt ist, statt dem jährlichen Bauzins von 1 Euro 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 Ennstal eingeräumt.

Das Einweisungsrecht wird der Stadt Graz eingeräumt. Das entsprechende Übereinkommen zwischen Wohnen Graz und der Ennstal liegt diesem Stück als Vereinbarung bei.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. 118/2021, sowie gemäß § 4 des Organisationsstatutes für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ den

## **ANTRAG**

der Gemeinderat wolle beschließen:

Die Stadt Graz räumt der Gem. Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen, Siedlungsstraße 2, 8940 Liezen, an dem Gdst. Nr. 696/3, KG Wetzelsdorf, ab 01.04.2024 auf die Dauer von 80 Jahren ein Baurecht zur Errichtung von ca. 70 Wohnungen im Sinne des beiliegenden Vertrages und der Zusatzvereinbarung ein.

Zwischen der Gem. Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen und Wohnen Graz wird als Ergänzung zum Baurechtsvertrag die beiliegende Vereinbarung für das Bauvorhaben Forstergasse abgeschlossen.

### Anlagen:

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

Die Bearbeiterin:  
MMag. Christina Reiß

Die Abteilungsleiterin:  
Mag. Heike Wolf-Nikodem-Eichenhardt

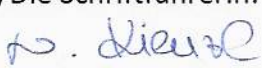
Der Finanzdirektor:  
Mag. Johannes Müller

Der Geschäftsführer  
„Wohnen Graz“:  
Mag. Gerhard Uhlmann

Die Bürgermeisterin  
als zuständige  
Stadtsenatsreferentin  
„Wohnen Graz“:  
Elke Kahr

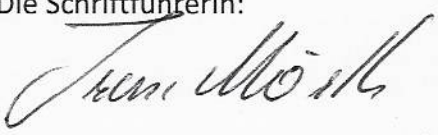
Der Stadtsenatsreferent:  
Stadtrat Manfred Eber

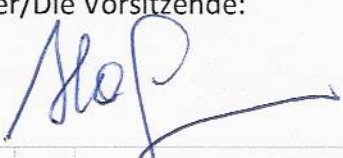
Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 8 <sup>Vorb. Clubmeinung ÖVP</sup> Stimmen angenommen/abgelehnt/  
unterbrochen in der Sitzung des Verwaltungsausschusses für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ am  
7.2.2024


Der/Die SchriftführerIn:  


Der/Die Vorsitzende:  


Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit \_\_\_\_\_ Stimmen angenommen/abgelehnt/  
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien am  
15.02.24

Der/Die SchriftführerIn:  


Der/Die Vorsitzende:  


Der Antrag wurde in der	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen		
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ..... Stimmen / ..... Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>15.2.24</u>	Der/die SchriftführerIn: 	



A 8/4-157656/2023

## BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz, Hauptplatz 1, 8010 Graz, p.A. Wohnen Graz, Schillerplatz 4, 8010 Graz, im Folgenden Baurechtsgeberin genannt, einerseits und der Gem. Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen (FN 75547z), Siedlungsstraße 2, 8940 Liezen, im Folgenden kurz Baurechtsnehmerin genannt, andererseits, wie folgt:

### 1.

Die Baurechtsgeberin ist bücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. 696/3, EZ 2658, KG 63128 Wetzelsdorf, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-West. Die Baurechtsgeberin bestellt zugunsten der Baurechtsnehmerin an der ihr eigentümlichen Liegenschaften in der KG 63128 Wetzelsdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 696/3, EZ 2658, im unverbürgten Flächenausmaß von insgesamt 6.840 m<sup>2</sup>, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-West, 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 80 Jahren eingeräumt. Diese Frist beginnt am 01.04.2024 und endet am 31.03.2104.

### 3.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Baurecht, der Baurechtsgeberin einen jährlich zu entrichtenden Bauzins in der Höhe von 1 Euro zu bezahlen. Bei der Bemessung des Bauzinses wurde der § 7 (2) der Durchführungsverordnung der Steiermärkischen Landesregierung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 idgF LGBl. Nr. 75/2022 berücksichtigt.

4.

Kraft dieses Baurechtes ist die Baurechtsnehmerin berechtigt und verpflichtet, auf den im Punkt 1. dieses Baurechtsvertrages genannten Liegenschaften das Projekt Forstergasse (Denzel Süd) 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/seine 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 Aufschließungskosten zu übernehmen. Die auf und unter dem Baurechtsgrundstück befindlichen Baulichkeiten (z.B. Oberflächenbefestigungen) werden auf Kosten der Baurechtsnehmerin abgetragen. Die Bestandsleitungen werden von der Baurechtsnehmerin übernommen.

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 Gem. Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen (FN 75547z), Siedlungsstraße 2, 8940 Liezen, eine Vereinbarung WG-039853/2016/0082 betreffend die Durchführung des Projektes „Forstergasse (Denzel Süd)“ 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gdst. Nr. 696/3, KG Wetzelsdorf, im archäologischen Fundstellenkataster des Landes Steiermark aufscheint.



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

14.

Die Baurechtsnehmerin ist in Kenntnis des Kaufvertrages vom 25.08.2017 sowie des Nachtrages zum Kaufvertrag vom 19.04.2019 und übernimmt die in Punkt 5. des Kaufvertrages vom 25.08.2017 angeführten Entsorgungs- und Duldungsverpflichtungen der Käuferin Stadt Graz und hält die Stadt aus diesem Titel schad- und klaglos.

Die Baurechtsnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass in EZ 2658, KG 63128 Wetzelsdorf, folgende nachstehende grundbücherliche Lasten aufscheinen:

Grundbuchsauszug Stand 23.01.2024:

KATASTRALGEMEINDE 63128 Wetzelsdorf EINLAGEZAHL 2658  
BEZIRKSGERICHT Graz-West

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 6774/2019

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
696/3 G GST-Fläche \* 6840  
Bauf.(10) 518  
Gärten(10) 801  
Sonst(50) 5521

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

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

1 a gelöscht

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

1 ANTEIL: 1/1

Stadt Graz

ADR: Magistrat Graz, Präsidialamt-Zivilrechtsreferat, Hauptplatz 1, Graz  
8010

a 6774/2019 Kaufvertrag 2017-08-25, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-04-19  
Eigentumsrecht

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

1 a 1580/1864

unbedingtes PFANDRECHT zur Sicherstellung des Rechtes der  
Hin- und Herfahrt auf dem über den Acker dieser EZ  
(Zahlfeld Nr. 6) führenden Feldweg für Josef Klug und  
dessen Besitzesnachfolger

b 6774/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
83 bei Zuschreibung Gst 696/3

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* GEBÜHR: EUR 1,77 \*\*\*\*\*



Die Baurechtsnehmerin übernimmt das unter C-LNr. 1 a intabulierte Pfandrecht, welches laut Verkäuferin das Vertragsobjekt nicht betrifft – es wird dazu insbesondere auf Punkt 5.4. des Kaufvertrages vom 19.04.2019 verwiesen.

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.

Die Baurechtsnehmerin ist in Kenntnis, dass eine Abtretung von Flächen des Baurechtsgegenstandes für das öffentliche Gut erforderlich ist und stimmt der Verringerung des Baurechtsgegenstandes bereits jetzt zu. Die Abtretungs- und Regulierungslinien werden im Zuge des Bauverfahrens festgelegt. 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 02.04.2024 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 die 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 2658, KG 63128 Wetzelsdorf,

das Baurecht für die Zeit vom 01.04.2024 bis 31.03.2104 zugunsten der

Baurechtsnehmerin, Gem. Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen (FN 75547z), Siedlungsstraße 2, 8940 Liezen,

einverleibt werden kann;

2.) für das in der EZ 2658, KG 63128 Wetzelsdorf, begründete Baurecht eine Baurechtseinlagezahl in der KG 63128 Wetzelsdorf eröffnet und in dieser das

Eigentumsrecht für die

Baurechtsnehmerin, Gem. Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen (FN 75547z), Siedlungsstraße 2, 8940 Liezen,

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 63128 Wetzelsdorf,

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.

Die Kosten bei Auflösung des Baurechts hinsichtlich einer allfälligen Grunderwerbsteuer sind durch die Baurechtsgeberin 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.

Die Vertragspartnerin 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 der Vertragspartnerin 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 .....

....., am .....

Für die Baurechtsgeberin:  
Für die Stadt Graz:  
Gefertigt aufgrund des  
Gemeinderatsbeschlusses  
vom .....  
A 8/4-157656/2023  
Die Bürgermeisterin:

Für die Baurechtsnehmerin:



A 8/4-157656/2023

Zwischen der Stadt Graz einerseits und der Gem. Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen (FN 75547z) (kurz: Ennstal), Siedlungsstraße 2, 8940 Liezen, andererseits wird nachstehende

### Zusatzvereinbarung

zu dem zwischen der Stadt Graz als Baurechtsgeberin und der Ennstal 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 1 Euro 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 Ennstal festzulegen.
- 2.) Sämtliche mit der Fertigung und der Vergebührung der geschlossenen Zusatzvereinbarung allenfalls anfallenden Kosten trägt die Ennstal. 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 Ennstal eine Kopie dieser Vereinbarung erhält.

Graz, am.....

Liezen, am.....

Für die Baurechtsgeberin:  
Für die Stadt Graz:  
Gefertigt auf Grund eines  
Gemeinderatsbeschlusses  
vom .....  
A 8/4-157656/2023  
Die Bürgermeisterin:

Für die Baurechtsnehmerin:

GZ: WG-039853/2016/0082

als Werkvertrag gebührenfrei!

Als Ergänzung zu dem mit der Stadt Graz abzuschließenden Baurechtsvertrag betreffend die Liegenschaft KG 63128 Wetzelsdorf, Gdst.Nr. 696/3 im unverbürgten Gesamtausmaß von ca. 6.840m<sup>2</sup>, wird zwischen der Stadt Graz, Eigenbetrieb Wohnen Graz, Schillerplatz 4, 8011 Graz, im folgenden kurz „Stadt Graz / Wohnen Graz“ genannt einerseits und der Gem. Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen, Siedlungsstraße 2, 8940 Liezen, im folgenden kurz „Ennstal“ genannt, andererseits folgende

## **VEREINBARUNG**

(Forstergasse – Denzel Süd)

abgeschlossen.

### Präambel

Die „Stadt Graz / Wohnen Graz“ ist Alleineigentümerin der Liegenschaft KG 63128 Wetzelsdorf, Gdst.Nr. 696/3 im unverbürgten Gesamtausmaß von rund 6.840m<sup>2</sup>. Die Stadt Graz räumt der „Ennstal“ gemäß vereinbarungsgegenständlichem Baurechtsvertrag A 8/4 – 157656/2023 das alleinige Baurecht für die Errichtung von ca. 70 Wohneinheiten für die Dauer von 80 Jahren ab 01.04.2024 bis 31.03.2104 ein.

Mit der Übergabe bzw. Übernahme am 02.04.2024 gehen gemäß Pkt. 16 des gegenständlichen Baurechtsvertrages Nutzen und Lasten sowie Gefahr und Zufall auf die „Ennstal“ über. Das Grundstück wurde vormals als KFZ-Abstellfläche des Autohauses Wolfgang Denzel AG im südlichen Abschnitt des Gesamtareales Wetzelsdorfer Straße 35 genutzt. Die ebenflächige und unbebaute Liegenschaft ist überwiegend asphaltiert und umlaufend eingezäunt. Die bestehenden Lagergebäude wurden bereits durch die Vorbesitzerin abgebrochen und entsorgt.

Zwischen der „Wolfgang Denzel Auto AG“ und der „Stadt Graz / Wohnen Graz“ wurde am 01.09.2021 ein Bestandvertrag über die Rückanmietung der gegenständlichen Liegenschaft auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Das Vertragsverhältnis wird nach terminlicher Abstimmung mit der Baurechtsnehmerin durch die Stadt Graz unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten einmonatigen Kündigungsfrist rechtzeitig gekündigt.



## Pkt. 1

Die „Ennstal“ verpflichtet sich auf dieser Liegenschaft als Übertragungsbauvorhaben eine Wohnanlage mit ca. 70 Wohneinheiten ausschließlich unter Inanspruchnahme der erhöhten Mietwohnförderungsmittel gemäß § 7 Abs. 2 lit. b der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F. zu errichten.

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 soll die Mindestanforderungen der Wohnbauförderung erfüllen, und darüber hinaus in ökologischer Bauweise mit Niedrigenergiehaus-Standard inkl. Photovoltaik-Anlage und transparenter Eingangszone errichtet werden. Weiters wurde die Vorbereitung für E-Mobility, die Einbindung eines Landschaftsplaners, die Ausbildung von behindertengerechten Wohneinheiten im noch festzulegenden Ausmaß sowie die Errichtung eines Kinderspielplatzes angeboten.

Die „Stadt Graz / Wohnen Graz“ hat aus dem Förderprogramm für Geschosswohnbau für die Jahre 2022 und 2023 bereits 35 Wohnbaufördereinheiten für das Projekt Forstergasse (Denzel Süd) erhalten.

Die „Ennstal“ erklärt sich bereit, die restlichen ca. 35 Förderungseinheiten nach Genehmigung der Umschichtung durch das Land Steiermark zur Verfügung zu stellen.

Zwischen den Vertragsteilen herrscht Einvernehmen darüber, dass die „Stadt Graz / Wohnen Graz“ 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 „Ennstal“ und/oder Kapitalmarktdarlehen abgedeckt werden. Von der „Ennstal“ wird ein Eigenmitteleinsatz von 20 % erbracht, wenn Bankdarlehen nicht mehr zu gleichen oder günstigeren Konditionen eingesetzt werden können.

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

## Pkt. 2

Die Wohnungsgrößen sind nach Absprache mit Wohnen Graz auf Basis eines noch im Detail festzulegenden Wohnungsschlüssels auszuführen.

Die „Ennstal“ verpflichtet sich, die von der „Stadt Graz / Wohnen Graz“ gewünschte Anzahl von 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.

Die „Ennstal“ ist verpflichtet, die Grundrisspläne der Wohnungen, die voraussichtliche Bauzeit und die Grobkalkulation der Mieten auf Basis der Ausschreibungsergebnisse zu Baubeginn der Stadt vorzulegen.

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

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

#### Pkt. 3

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

Die „Ennstal“ verpflichtet sich, den voraussichtlichen Bezugstermin für die Wohnungen inkl. Mietenkalkulation, Grundriss- und Flächenplanung mindestens vier Monate vorher schriftlich bekannt zu geben und mit den von der „Stadt Graz / Wohnen Graz“ namhaft gemachten Personen, sofern diese die Förderungsbestimmungen erfüllen, für die entsprechenden Wohnungen einen Mietvertrag abzuschließen.

Die „Ennstal“ ist berechtigt, bei Abschluss der jeweiligen Mietverträge eine Kautionshöhe in Höhe einer Bruttomonatsmiete zur Behebung von nachweislich von den Mietern:innen 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 Kautionshöhe im Falle der Nichtinanspruchnahme dem/der Mieter:in zuzüglich der gesetzlichen Verzinsung binnen sechs Wochen rückzuerstatten.

#### Pkt. 4

Zwischen den Vertragsteilen besteht ausdrückliches Einverständnis darüber, dass der „Stadt Graz / Wohnen Graz“ für die Wohnungen dieses Bauvorhabens das alleinige Einweisungsrecht zusteht.

Die Auswahl der von der „Stadt Graz / Wohnen Graz“ genannten Mieter:innen erfolgt nach den jeweils aktuell geltenden Richtlinien für die Vergabe von Gemeindewohnungen.

Ab der Frei- bzw. Verfügbarkeitsmeldung einer Wohnung ist die „Stadt Graz / Wohnen Graz“ bemüht, umgehend Nachmieter:innen zuzuweisen um den Leerstehungszeitraum bestmöglich zu minimieren.



Die „Stadt Graz / Wohnen Graz“ trägt jene Leerstellungskosten, die entstehen, wenn eine Wohnung nicht innerhalb von 3 Monaten ab der Verfügbarkeit vermietet werden kann. Verfügbarkeit bedeutet, dass die Wohnung brauchbar, besichtigbar und beziehbar ist.

Zwischen den Vertragsteilen wird nach Abschluss der Baurealisierung ein gesonderter Mietvertrag über die Nutzung von PKW-Stellplätzen in der Tiefgaragenebene auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

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 Besitznachfolger:innen über.

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

Die „Ennstal“ erhält eine Abschrift dieser Vereinbarung.

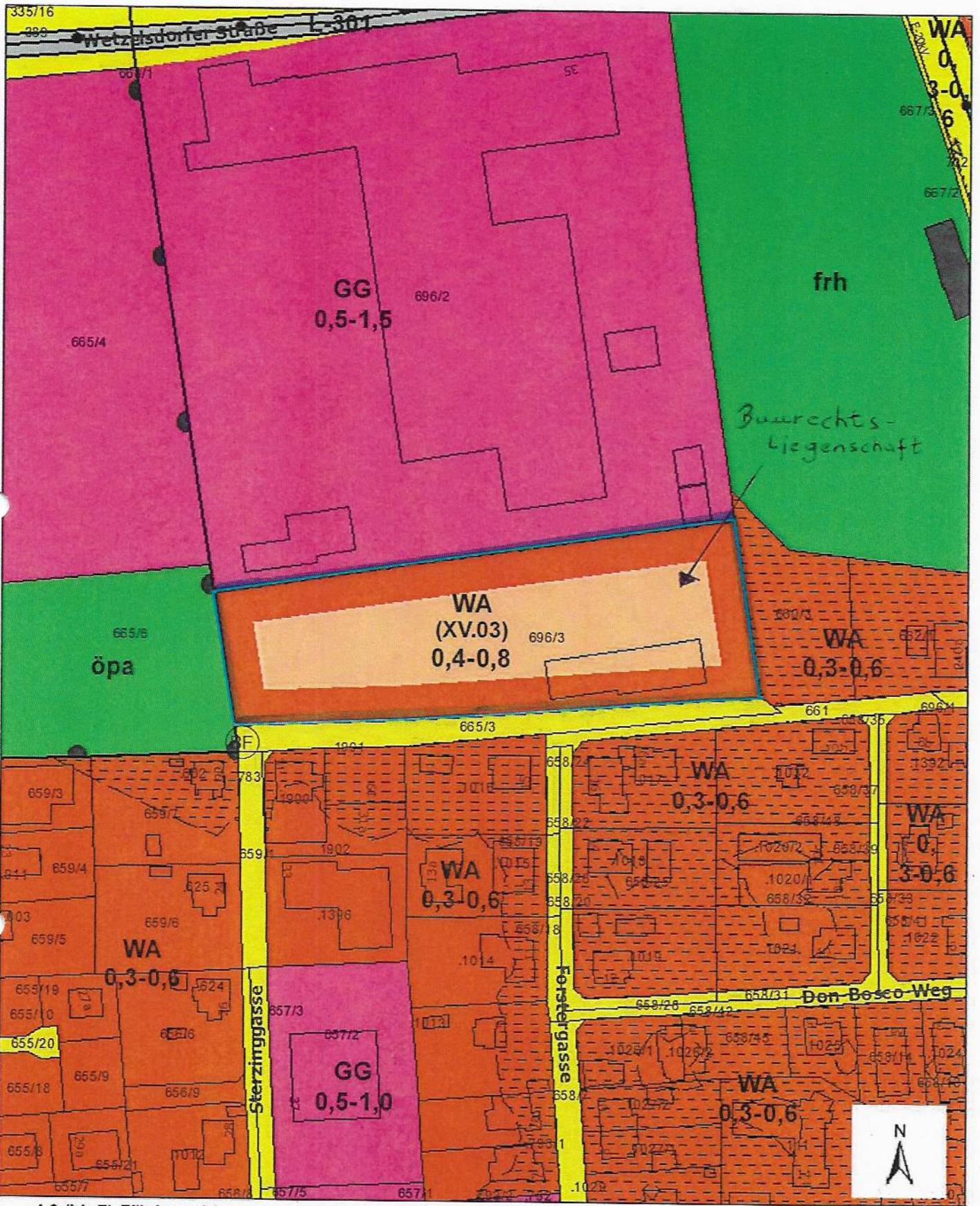
Für die Stadt Graz:  
gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 15.02.2024  
GZ.: A 8/4 – 157656/2023  
WG-039853/2016/0082

Die Bürgermeisterin:

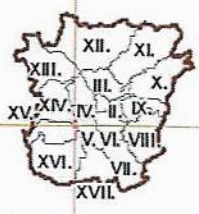
Für die  
Gem. Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen  
Siedlungsstraße 2, 8940 Liezen

Graz, am .....





4.0 (idgF) Flächenwidmungsplan



Erstellt für Maßstab 1:1.500  
 0 20 m  
 Ersteller: Reiß Christina (MD/p17105)  
 Erstellungsdatum 24.01.2024





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.





	<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>	2024-02-01T13:27:22+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>	Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike
	<b>Zertifikat</b>	CN=Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-02-02T07:40:58+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>	Uhlmann Gerhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-02-02T08:42:59+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>	Müller Johannes
	<b>Zertifikat</b>	CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-02-02T10:50:00+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>	Kahr Elke
	<b>Zertifikat</b>	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-02-02T12:33:44+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>	Eber Manfred
	<b>Zertifikat</b>	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-02-05T08:51:50+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.