

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 220589/2022

GKB Unterführung Peter-Rosegger-Straße - Grundstückserwerb

Entgeltlicher Erwerb der Liegenschaften

- EZ 1186, KG Wetzelsdorf mit der Adresse Peter-Rosegger-Straße 90 und
- EZ 1177, KG Wetzelsdorf mit der Adresse Peter-Rosegger-Straße 88, je 8052 Graz

für die Übernahme in das Öffentliche Gut der Stadt Graz



Graz, 15.02.2024

Die Stadtbaudirektion ist an die A 8/4 – Abteilung für Immobilien mit dem Ersuchen herangetreten, die Liegenschaften Peter - Rosegger - Straße 88 und 90, je 8052 Graz im Zusammenhang mit der beabsichtigten Errichtung der Unterführung Peter-Rosegger-Straße im Bereich der GKB Trasse zu erwerben.

Die Ermittlung der Verkehrswerte (Kaufpreise) wurde durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen vorgenommen. Diese betragen für die Liegenschaft Peter – Rosegger - Straße 88 Euro 418.000,- und für die Liegenschaft Peter – Rosegger - Straße 90 Euro 772.000,-. Beiden Eigentümern wurden zu den festgestellten Verkehrswerten noch 9% Wiederbeschaffungskosten zugestanden. Zusätzlich wurde aufgrund der Größe des Objektes Peter - Rosegger - Straße 90 der Eigentümerin aus dem Titel der Räumung der Liegenschaft von Mobilien eine pauschale Abgeltung in Höhe von 5.000,- Euro zugestanden. Mit den Eigentümern konnten nachfolgende Vereinbarungen getroffen werden, die einen integrierenden Bestandteil des Beschlusses bilden.

Die Bedeckung des Ankaufs erfolgt aus dem Budget der A 10-BD, Fonds: 612000, Finanzposition: 1.003000 und Innenauftrag: 1220440000.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 118/2021, den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

- Der Ankauf der Liegenschaften EZ 1186, KG Wetzelsdorf mit der Adresse Peter – Rosegger – Straße 90 und der EZ 1177, KG Wetzelsdorf mit der Adresse Peter – Rosegger – Straße 88, je 8052 Graz wird zu den Bedingungen der beiliegenden Vereinbarungen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses bilden, genehmigt.

Anlagen:

2 Vereinbarungen
Grundeilöseplan
Mittelreservierungen

Der Bearbeiter:
Mag. Gerald Mori

Die Abteilungsleiterin:
Mag.^a Heike Wolf-Nikodem-Eichenhardt

Der Finanzdirektor:
Mag. Johannes Müller

Der Bearbeiter A 10 - BD:
DI Klaus Masetti

Der Stadtbaudirektor:
DI Mag. Bertram Werle

Die Stadtsenatsreferentin A 10 - BD
Mag. Judith Schwentner

Der Stadtsenatsreferent A 8/4:
Stadtrat Manfred Eber

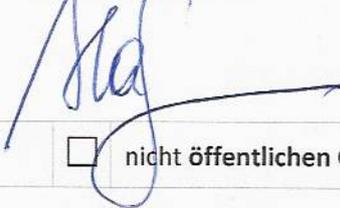
Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien

am 15.02.24

Der/Die SchriftführerIn:



Der/Die Vorsitzende:



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

A 8/4-220589/2022
GKB Unterführung Peter-Rosegger-Straße
Entgeltlicher Erwerb der Liegenschaft
EZ 1177, KG Wetzelsdorf mit der Adresse
Peter-Rosegger-Straße 88, 8052 Graz

Graz, am 18.10.2023
Mag. Mori

Präambel

Die Stadtbaudirektion ist an die A 8/4 – Abteilung für Immobilien mit dem Ersuchen herangetreten, entsprechend des beiliegenden Grundeinlöseplans, die Liegenschaft Peter Rosegger Straße 88, 8052 Graz im Zusammenhang der geplanten Errichtung der Unterführung Peter-Rosegger-Straße im Bereich der GKB Trasse zu erwerben.

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen

der Stadt Graz, Rathaus, Hauptplatz 1, 8010 Graz, p. A. der A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz im Folgenden **Stadt Graz** oder **Käuferin** genannt, einerseits und

Herrn **Jörg Jandrisevits**, geboren am 21.09.1970, Peter-Rosegger-Straße 88, 8052 Graz im nachfolgenden kurz **Verkäufer** genannt, andererseits,

wie folgt:

1. Rechtswirksamkeit

Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständigen Organe abgeschlossen, während der Verkäufer für sich und seine Rechtsnachfolger im Grundeigentum die Vereinbarung sowie die nachstehend angeführten Bedingungen rechtsverbindlich annimmt.

2. Vertragsgrundlagen

2.1. Grundbuchsstand

Der Verkäufer ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 1177, KG 63128 Wetzelsdorf.

Grundlage dieser Vereinbarung ist nachfolgender Grundbuchsstand:

KATASTRALGEMEINDE 63128 Wetzelsdorf EINLAGEZAHL 1177
BEZIRKSGERICHT Graz-West

Letzte TZ 367/2020

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
489/8	GST-Fläche	730	
	Bauf.(10)	33	
	Gärten(10)	697	
.1260	Bauf.(10)	104	Peter-Rosegger-Straße 88
	GESAMTFLÄCHE	834	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1

Jörg Jandrisevits

GEB: 1970-09-21 ADR: Peter-Rosegger-Straße 88, Graz 8052

a 22509/2000 Einantwortungsurkunde 2000-05-04 Eigentumsrecht

b 1702/2004 Schenkungsvertrag 2003-10-13 Eigentumsrecht

c 367/2020 Namensänderung

d 367/2020 Adressenänderung

e 367/2020 Schenkungsvertrag 2019-10-18 Eigentumsrecht

f 367/2020 Zusammenziehung der Anteile

g 367/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

3 a 367/2020

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt Viertens Schenkungsvertrag
2019-10-18 für

Christine Jandrisevits geb 1948-10-27

4 a 367/2020

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Christine Jandrisevits geb 1948-10-27

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.2. Willenseinigung

Der Verkäufer verkauft und übergibt in das Eigentum der Käuferin und diese kauft und übernimmt in ihr Eigentum die vertragsgegenständliche Liegenschaft EZ 1177, KG Wetzelsdorf im unverbürgten Gesamtausmaß von 834 m² mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen der Verkäufer diese Liegenschaft bisher besessen und benützt hat oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre.

2.3. Flächenwidmung - Bebauung

Der Kaufgegenstand ist im aktuellen Flächenwidmungsplan der Stadt Graz WA mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen. Ein Teilbereich ist als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Festgestellt wird, dass die vertragsgegenständliche Teilfläche nicht im Verdachtsflächenkataster und Verzeichnis über archäologische Funde aufscheint.

3. Kaufpreis

Für die Liegenschaft besteht ein Verkehrswertgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen, das beiden Seiten bekannt ist.

Als Kaufpreis für die vertragsgegenständliche Teilfläche wird einvernehmlich ein Betrag von gesamt **EUR 455.620,-** vereinbart. Dieser Betrag versteht sich als pauschaler Gesamtbetrag, mit dessen Bezahlung alle Ansprüche des Verkäufers aus diesem Verkauf abgegolten sind.

Die Verrechnung des Kaufpreises erfolgt umsatzsteuerbefreit, somit wird keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.

Treuhandabwicklung

Im Falle der Zustimmung der städtischen Organe zu diesem Ankauf wird von der Käuferin ein Vertragserrichter und Treuhänder bestellt, der den Kaufvertrag aentsprechend dieser Vereinbarung zu errichten hat und von den Vertragsteilen dazu angewiesen wird, den zu berichtigen Kaufpreis zugunsten der KÄUFERIN treuhändig zu verwahren und nach Vorliegen folgender Voraussetzungen

- Vorliegen des unterfertigten grundbuchsgültigen Kaufvertrages zu dieser Vereinbarung beim Treuhänder
- Vorliegen über eine (wirksame) Ausfertigung des Beschlusses über die Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung des Kaufgegenstandes, denen kein neues Recht welcher Art immer gegenüber dem oben wiedergegebenen Grundbuchstand vorrangingt beim Treuhänder
- Vorliegen einer grundbuchsgültigen Löschungsurkunde für das unter C-LNr 3a und 4a intabulierten Lasten
- Vorliegen eines gerichtlichen Räumungsvergleichs, gemäß dem der Verkäufer der Käuferin den Kaufgegenstand bis spätestens 30.06.2025 geräumt übergeben muss

an den Verkäufer auszubezahlen.

Der zu bestellende Treuhänder ist umgekehrt von den Vertragsteilen dazu angewiesen, den entsprechend dieser Vereinbarung zu errichtenden und grundbuchsfähig zu unterfertigenden Kaufvertrag samt den zuvor genannten Dokumenten so lange zugunsten des VERKÄUFERS treuhändig zu verwahren, bis sämtliche der genannten Dokumente (grundbuchsfähig) vorliegen sowie der gesamte Kaufpreis und die Abgabende pots zur Gänze zu seinen treuen Händen entrichtet sind, und erst sodann die grundbücherliche Durchführung des Vertrages zu veranlassen.

Mit Erlag auf dem Treuhandkonto ist der Kaufpreis beglichen.

4. Gewährleistung

Soweit diese Vereinbarung nicht etwas anderes bestimmt, haftet der Verkäufer für die Freiheit des Kaufgegenstandes von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten sowie ab Übergabe an die Stadt Graz für die Freiheit von Bestand- und Nutzungsrechten Dritter.

Diese Vereinbarung wird als Zustimmung zum lastenfreien Erwerb durch die Stadt Graz von Frau Christine Jandrisevits als Wohnungsgebrauchsberechtigte sowie Begünstigte des Belastungs- und Veräußerungsverbot es gem C-LNr 3a und 4a mit unterfertigt.

Die Stadt Graz kennt die vertragsgegenständliche Liegenschaft aus eigener Anschauung genau. Der Verkäufer haftet daher weder für eine bestimmte Beschaffenheit, eine bestimmte Verwendbarkeit, einen bestimmten Zustand, ein bestimmtes Flächenausmaß oder für bestimmte Grenzen.

Festgehalten wird, dass der Kaufgegenstand zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet ist. Ferner wird festgehalten, dass der Verkäufer während der Dauer seiner Eigentümerschaft des Kaufgegenstandes keinerlei Verunreinigungen und/oder Kontaminationen des Bodens vorgenommen oder veranlasst hat.

Der Verkäufer verpflichtet sich bei Übergabe der Liegenschaft am 30.6.2025 der Käuferin die bestehenden Versicherungspolizzen zu übergeben.

5. Konsumentenschutzgesetz

Zur Information werden nachfolgend die gesetzlichen Bestimmungen des § 3a KSchG in Verbindung mit § 3 Abs. 1 und 4 KSchG dargestellt:

§ 3. (1) (Auszug) .. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Der Lauf dieser Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags zu laufen. ..

(4) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

§ 3a (1) Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

(2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind

1. die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann,
2. die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile,
3. die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und
4. die Aussicht auf einen Kredit.

(3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bankverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.

6. Übergabe und Übernahme

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den ausschließlichen physischen Besitz und Genuss der Stadt Graz erfolgt nach beidseitiger Grundbuchs-fähiger Unterfertigung des Kaufvertrages, nach Erlag des Kaufpreises auf dem Notartreuhandkonto und nach Vorliegen sämtlicher zum lastenfreien Erwerb notwendigen Unterlagen beim Treuhänder am 30.06.2025. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand zu diesem Termin bestandsfrei zu übergeben. Der Käuferin ist es jedoch schon nach beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages gestattet, gegen Voranmeldung die Liegenschaft zu betreten.

Mit dem Tage der Übergabe bzw. Übernahme gehen Nutzen und Lasten wie auch die Gefahr und der Zufall auf die Stadt Graz über. Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben, Betriebskosten und Gebühren wird ebenso der 30.06.2025 bestimmt.

Der Verkäufer verpflichtet sich den Kaufgegenstand bis zum Übergabezeitpunkt im derzeitigen Zustand zu erhalten.

Der Kaufgegenstand ist der Käuferin aus eigener Wahrnehmung bekannt.

7. Kosten, Verkehrssteuern und Gebühren

Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der Grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, einschließlich der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr, gehen zu Lasten der Stadt Graz und zwar mit der Verpflichtung, den Verkäufer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Die Käuferin verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5% und die Grundbücherliche Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1% je des Kaufpreises, längstens binnen zwei Wochen nach Vorschreibung durch den Vertragsverfasser auf ein Anderkonto des Urkundenverfassers zu überweisen.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.

Allfällige Ertragssteuern sowie deren Ermittlung gehen zu Lasten des Verkäufers. Die Stadt Graz wird hinsichtlich einer diesbezüglichen Mithaftung vom Verkäufer vollkommen schad- und klaglos gehalten.

Die Käuferin bestätigt dem Verkäufer im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 3 EStG bzw. der §§ 48 ff Steiermärkisches Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 i.d.g.F., dass in

Ermangelung dieser Vereinbarung die Einbringung des Antrages auf Enteignung des Vertragsgegenstandes erfolgen würde.

Die Errichtung des Kaufvertrages erfolgt durch das Präsidialamt – Referat für Zivilrechtsangelegenheiten auf Kosten der Stadt Graz bzw. durch einen von diesem beauftragten Vertragsrichter.

8. Allgemeine Bedingungen

8.1. Energieausweis

Die Käuferin wird auf eigenen Kosten für den Kaufgegenstand einen Energieausweis bestellen bzw. in Auftrag geben. Der Verkäufer stimmt dem zu und gewährt dafür Zugang zum Objekt und stellt die relevanten und verfügbaren Unterlagen bei.

8.2. Versicherungspolizzen

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis des Kündigungsrechtes des Käufers nach § 70 Versicherungsvertragsgesetz hinsichtlich von objektbezogenen Versicherungsverträgen. Das anlässlich der vertragsgegenständlichen Veräußerung auszuübende Kündigungsrecht des Käufers erlischt binnen 1 Monats nach Erwerb des Kaufgegenstandes. Allfällige Rückforderungsansprüche des Versicherers gegenüber dem Verkäufer sind zur Gänze vom Verkäufer zu tragen.

8.3. Rechtsnachfolge

Alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen auf die Einzel- und Universalrechtsnachfolger im Grundeigentum aller Vertragspartner über und sichert der Verkäufer dies der Käuferin ausdrücklich zu.

Der Verkäufer erklärt, dass ab Unterfertigung dieser Vereinbarung und aufgrund dieser Vereinbarung der Stadt Graz ein schuldrechtlicher Anspruch auf Verschaffung des Eigentumsrechts auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft eingeräumt wird.

8.4. Mitteilungen

Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, dem anderen Vertragspartner eine Anschriftsänderung schriftlich bekannt zu geben, widrigenfalls gelten Sendungen an die in diesem Vertrag angegebenen Adressen als zugestellt.

Der Verkäufer verpflichtet sich, nach Genehmigung dieser Vereinbarung durch die zuständigen Organe der Stadt Graz alle erforderlichen Erklärungen abzugeben und Behördenansuchen als grundbücherliche Eigentümerin unverzüglich über Aufforderung durch die Stadt Graz zu unterfertigen.

8.5. Gerichtsstand

Für alle aus diesem Vertrag etwa entstehenden Rechtstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.

8.6. Nebenvereinbarungen

Mündliche Nebenvereinbarungen bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.

Im Fall der Unwirksamkeit oder Undurchsetzbarkeit einer oder mehrerer Vertragsbestimmungen bleibt die Vereinbarung im Übrigen wirksam; anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt eine Bestimmung, die der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung wirtschaftlich und rechtlich am ehesten entspricht.

8.7. Vertragsausfertigung

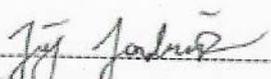
Der Verkäufer nimmt zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz bei der Durchführung der gegenständlichen Transaktion einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage bedient und erteilt unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes i.d.g.F. bzw. DSGVO die Zustimmung, dass die Stadt Graz für die Erfüllung dieser Aufgaben personenbezogene Daten des Verkäufers ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.

Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, das im Eigentum der Stadt Graz bleibt. Der Verkäufer erhält eine Kopie.

8.8. Aufsandung

Der Verkäufer erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass auch auf einseitigen Antrag eines Vertragspartners hin, aufgrund dieses Vertrages in der EZ 1177, KG 63128 Wetzelsdorf im Grundbuch das Eigentumsrecht zur Gänze für die Stadt Graz einverleibt werde.

Graz, am:
Der Verkäufer



Herr Jörg Jandrisevits geb am 21.09.1970

Graz, am:

Die Wohnungsgebrauchsberechtigte und Begünstigte des Belastungs- und
Veräußerungsverbot

Christine Jandrisevits

Frau Christine Jandrisevits geb 27.10.1948

A 8/4-220589/2022
GKB Unterführung Peter-Rosegger-Straße
Entgeltlicher Erwerb der Liegenschaft
EZ 1186, KG Wetzelsdorf mit der Adresse
Peter-Rosegger-Straße 90, 8052 Graz

Graz, am 18.10.2023
Mag. Mori

Präambel

Die Stadtbaudirektion ist an die A 8/4 – Abteilung für Immobilien mit dem Ersuchen herangetreten, entsprechend des beiliegenden Grundeinlöseplans, die Liegenschaft Peter Rosegger Straße 90, 8052 Graz im Zusammenhang der geplanten Errichtung der Unterführung Peter-Rosegger-Straße im Bereich der GKB Trasse zu erwerben.

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen

der Stadt Graz, Rathaus, Hauptplatz 1, 8010 Graz, p. A. der A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz im Folgenden **Stadt Graz** oder **Käuferin** genannt, einerseits und

Frau **Emilie Schüttengruber**, geboren am 29.05.1936, Peter-Rosegger-Straße 90, 8052 Graz im nachfolgenden kurz **Verkäuferin** genannt, andererseits,

wie folgt:

1. Rechtswirksamkeit

Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständigen Organe abgeschlossen, während die Verkäuferin für sich und ihre Rechtsnachfolger im Grundeigentum die Vereinbarung sowie die nachstehend angeführten Bedingungen rechtsverbindlich annimmt.

2. Vertragsgrundlagen

2.1. Grundbuchsstand

Die Verkäuferin ist grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft EZ 1186, KG 63128 Wetzelsdorf.

Grundlage dieser Vereinbarung ist nachfolgender Grundbuchsstand:

KATASTRALGEMEINDE 63128 Wetzelsdorf EINLAGEZAHL 1186
BEZIRKSGERICHT Graz-West

Letzte TZ 11280/2018
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1259		GST-Fläche	832	
		Bauf.(10)	166	
		Gärten(10)	666	Peter-Rosegger-Straße 90

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- a 10855/1960 öffentl.-rechtl. Widmungsverpflichtung hins. Gst .1259 gem. Bescheid 1959-10-09 (Mag.Graz-Baurechtsamt, A 17-2171/1-57)
- a 4880/1961 Verpflichtung zur Abtragung hins. Gst .1259 gem. Bescheid 1959-10-09 (Mag.Graz-Baurechtsamt, A 17-2271/1-57)
- a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1
Emilie Schüttengruber
GEB: 1936-05-29 ADR: Peter-Rosegger-Straße 90, Graz 8052
a 14868/1962 Kaufvertrag 1962-05-09 Eigentumsrecht
b 11280/2018 Einantwortungsbeschluss 2018-08-23 Eigentumsrecht
c 11280/2018 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

- 1 gelöscht

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

2.2. Willenseinigung

Die Verkäuferin verkauft und übergibt in das Eigentum der Käuferin und diese kauft und übernimmt in ihr Eigentum die vertragsgegenständliche Liegenschaft EZ 1186, KG Wetzelsdorf im unverbürgten Gesamtausmaß von 832 m² mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen die Verkäuferin diese Liegenschaft bisher besessen und benützt hat oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre.

2.3. Flächenwidmung - Bebauung

Der Kaufgegenstand ist im aktuellen Flächenwidmungsplan der Stadt Graz WA mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen. Ein Teilbereich ist als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Festgestellt wird, dass die vertragsgegenständliche Teilfläche nicht im Verdachtsflächenkataster und Verzeichnis über archäologische Funde aufscheint.

3. Kaufpreis

Für die Liegenschaft besteht ein Verkehrswertgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen, das beiden Seiten bekannt ist.

Als Kaufpreis für die vertragsgegenständliche Teilfläche wird einvernehmlich ein Betrag von gesamt **EUR 841.480,-** vereinbart. Dieser Betrag versteht sich als pauschaler Gesamtbetrag, mit dessen Bezahlung alle Ansprüche des Verkäufers aus diesem Verkauf abgegolten sind. Einzig aus dem Titel der Räumung der Liegenschaft von Mobilien durch die Verkäuferin erhält diese zusätzlich eine pauschale Abgeltung in Höhe von **EUR 5.000,-**.

Die Verrechnung des Kaufpreises sowie die Puschalabgeltung iHv. EUR 5.000,- erfolgt umsatzsteuerbefreit, somit wird keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.

Treuhandabwicklung

Im Falle der Zustimmung der städtischen Organe zu diesem Ankauf wird von der Käuferin ein Vertragserrichter und Treuhänder bestellt, der den Kaufvertrag aentsprechend dieser Vereinbarung zu errichten hat und von den Vertragsteilen dazu angewiesen wird, den zu berichtigenden Kaufpreis zugunsten der KÄUFERIN treuhändig zu verwahren und nach Vorliegen folgender Voraussetzungen

- Vorliegen des unterfertigten grundbuchsgültigen Kaufvertrages zu dieser Vereinbarung beim Treuhänder
- Vorliegen über eine (wirksame) Ausfertigung des Beschlusses über die Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung des Kaufgegenstandes, denen kein neues Recht welcher Art immer gegenüber dem oben wiedergegebenen Grundbuchstand vorrangingt beim Treuhänder
- Vorliegen eines gerichtlichen Räumungsvergleichs, gemäß dem die Verkäuferin der Käuferin den gesamten Kaufgegenstand bis spätestens 30.06.2025 geräumt übergeben muss

an die Verkäuferin auszubezahlen.

Der zu bestellende Treuhänder ist umgekehrt von den Vertragsteilen dazu angewiesen, den entsprechend dieser Vereinbarung zu errichtenden und grundbuchsfähig zu unterfertigenden Kaufvertrag samt den zuvor genannten Dokumenten so lange zugunsten der VERKÄUFERIN treuhändig zu verwahren, bis sämtliche der genannten

Dokumente (grundbuchs-fähig) vorliegen sowie der gesamte Kaufpreis und die Abgabende pots zur Gänze zu seinen treuen Händen entrichtet sind, und erst sodann die grundbücherliche Durchführung des Vertrages zu veranlassen.

Mit Erlag auf dem Treuhandkonto ist der Kaufpreis beglichen.

4. Gewährleistung

Soweit diese Vereinbarung nicht etwas anderes bestimmt, haftet die Verkäuferin für die Freiheit des Kaufgegenstandes von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten sowie ab Übergabe an die Stadt Graz für die Freiheit von Bestand- und Nutzungsrechten Dritter.

Die Stadt Graz kennt die vertragsgegenständliche Liegenschaft aus eigener Anschauung genau. Die Verkäuferin haftet daher weder für eine bestimmte Beschaffenheit, eine bestimmte Verwendbarkeit, einen bestimmten Zustand, ein bestimmtes Flächenausmaß oder für bestimmte Grenzen.

Festgehalten wird, dass der Kaufgegenstand zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet ist. Ferner wird festgehalten, dass die Verkäuferin während der Dauer ihrer Eigentümerschaft des Kaufgegenstandes keinerlei Verunreinigungen und/oder Kontaminationen des Bodens vorgenommen oder veranlasst hat.

Die Verkäuferin verpflichtet sich bei Übergabe der Liegenschaft längstens am 30.6.2025 der Käuferin die bestehenden Versicherungspolizzen zu übergeben.

5. Konsumentenschutzgesetz

Zur Information werden nachfolgend die gesetzlichen Bestimmungen des § 3a KSchG in Verbindung mit § 3 Abs. 1 und 4 KSchG dargestellt:

§ 3. (1) (Auszug) .. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Der Lauf dieser Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags zu laufen. ..

(4) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

§ 3a (1) Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

(2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind

1. die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann,
2. die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile,
3. die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und
4. die Aussicht auf einen Kredit.

(3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bankverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.

6. Übergabe und Übernahme

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den ausschließlichen physischen Besitz und Genuss der Stadt Graz erfolgt nach beidseitiger grundbuchsfähiger Unterfertigung des Kaufvertrages, nach Erlag des Kaufpreises auf dem Notartreuhandkonto und nach Vorliegen sämtlicher zum lastenfreien Erwerb notwendigen Unterlagen beim Treuhänder längstens am 30.06.2025. Die Verkäuferin verpflichtet sich, den Kaufgegenstand zu diesem Termin bestandsfrei und geräumt von Mobilien (Fahrnissen) zu übergeben. Der Käuferin ist es jedoch schon nach beidseitiger

Unterfertigung des Kaufvertrages gestattet, gegen Voranmeldung die Liegenschaft zu betreten.

Mit dem Tage der Übergabe bzw. Übernahme gehen Nutzen und Lasten wie auch die Gefahr und der Zufall auf die Stadt Graz über. Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben, Betriebskosten und Gebühren wird ebenso der Tag der tatsächlichen Übergabe, längstens am 30.06.2025 bestimmt.

Die Verkäuferin verpflichtet sich den Kaufgegenstand bis zum Übergabezeitpunkt im derzeitigen Zustand zu erhalten.

Der Kaufgegenstand ist der Käuferin aus eigener Wahrnehmung bekannt.

7. Kosten, Verkehrssteuern und Gebühren

Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, einschließlich der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr, gehen zu Lasten der Stadt Graz und zwar mit der Verpflichtung, die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Die Käuferin verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5% und die grundbücherliche Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1% je des Kaufpreises, längstens binnen zwei Wochen nach Vorschreibung durch den Vertragsverfasser auf ein Anderkonto des Urkundenverfassers zu überweisen.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.

Allfällige Ertragssteuern sowie deren Ermittlung gehen zu Lasten der Verkäuferin. Die Stadt Graz wird hinsichtlich einer diesbezüglichen Mithaftung von der Verkäuferin vollkommen schad- und klaglos gehalten.

Die Käuferin bestätigt der Verkäuferin im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 3 EstG bzw. der §§ 48 ff Steiermärkisches Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 i.d.g.F., dass in Ermangelung dieser Vereinbarung die Einbringung des Antrages auf Enteignung des Vertragsgegenstandes erfolgen würde.

Die Errichtung des Kaufvertrages erfolgt durch das Präsidialamt – Referat für Zivilrechtsangelegenheiten auf Kosten der Stadt Graz bzw. durch einen von diesem beauftragten Vertragserrichter.

8. Allgemeine Bedingungen

8.1. Energieausweis

Die Käuferin wird auf eigene Kosten für den Kaufgegenstand einen Energieausweis bestellen bzw. in Auftrag geben. Die Verkäuferin stimmt dem zu und gewährt dafür Zugang zum Objekt und stellt die relevanten und verfügbaren Unterlagen bei.

8.2. Versicherungspolizzen

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis des Kündigungsrechtes des Käufers nach § 70 Versicherungsvertragsgesetz hinsichtlich von objektbezogenen Versicherungsverträgen. Das anlässlich der vertragsgegenständlichen Veräußerung auszuübende Kündigungsrecht der Käuferin erlischt binnen 1 Monats nach Erwerb des Kaufgegenstandes. Allfällige Rückforderungsansprüche des Versicherers gegenüber der Verkäuferin sind zur Gänze von der Verkäuferin zu tragen.

8.3. Rechtsnachfolge

Alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen auf die Einzel- und Universalrechtsnachfolger im Grundeigentum aller Vertragspartner über und sichert die Verkäuferin dies der Käuferin ausdrücklich zu.

Die Verkäuferin erklärt, dass ab Unterfertigung dieser Vereinbarung und aufgrund dieser Vereinbarung der Stadt Graz ein schuldrechtlicher Anspruch auf Verschaffung des Eigentumsrechts auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft eingeräumt wird.

8.4. Mitteilungen

Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, dem anderen Vertragspartner eine Anschriftsänderung schriftlich bekannt zu geben, widrigenfalls gelten Sendungen an die in diesem Vertrag angegebenen Adressen als zugestellt.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, nach Genehmigung dieser Vereinbarung durch die zuständigen Organe der Stadt Graz alle erforderlichen Erklärungen abzugeben und Behördenansuchen als grundbücherliche Eigentümerin unverzüglich über Aufforderung durch die Stadt Graz zu unterfertigen.

8.5. Gerichtsstand

Für alle aus diesem Vertrag etwa entstehenden Rechtstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.

8.6. Nebenvereinbarungen

Mündliche Nebenvereinbarungen bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.

Im Fall der Unwirksamkeit oder Undurchsetzbarkeit einer oder mehrerer Vertragsbestimmungen bleibt die Vereinbarung im Übrigen wirksam; anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt eine Bestimmung, die der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung wirtschaftlich und rechtlich am ehesten entspricht.

8.7. Vertragsausfertigung

Die Verkäuferin 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 Verkäuferin ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.

Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, das im Eigentum der Stadt Graz bleibt. Die Verkäuferin erhält eine Kopie.

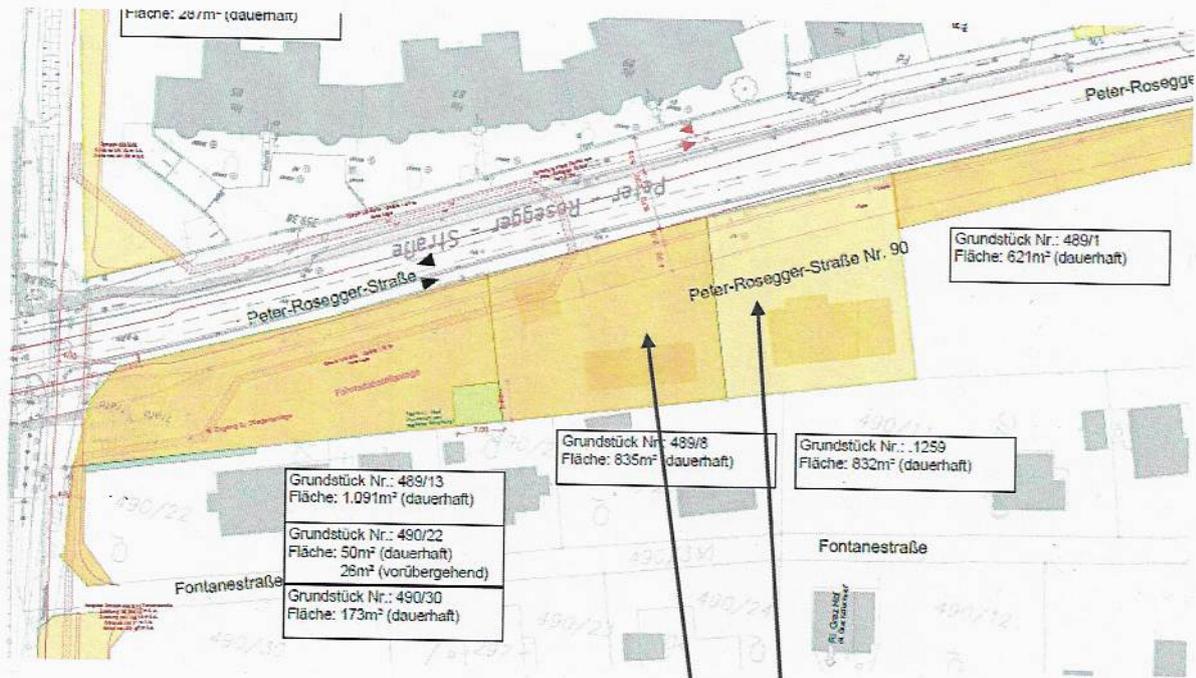
8.8. Aufsandung

Die Verkäuferin erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch auf einseitigen Antrag eines Vertragspartners hin, aufgrund dieses Vertrages in der EZ 1186, KG 63128 Wetzelsdorf im Grundbuch das Eigentumsrecht zur Gänze für die Stadt Graz einverleibt werde.

Graz, am:
Die Verkäuferin

Schüttengruber Emilie
Emilie Schüttengruber, geboren am 29.05.1936

Grundeinlöseplan



Erwerb der Liegenschaften Peter – Rosegger – Straße 88 und 90

Mittelreservierung 371006610

Allgemeine Daten			
Belegart	MR	Belegtyp	030
Buchungskreis	2601	Belegdatum	12.01.2024
Finanzkreis	2601	Buchungsdatum	12.01.2024
Kostenr.kreis	2601	Währung	EUR/ 1,00000
Statistik			
Erfasser	P12438	Angelegt am	12.01.2024
Letzter Änderer	P12438	zuletzt geändert	12.01.2024
Blockiert			
Weitere Daten			
Text	MR Grundeinlöse Peter Rosegger Straße 88		
Referenz	A8/4-220589/2022		
Gesamtbetrag	455.620,00 EUR		

Belegposition 001			
Text	Grundeinlöse Peter Rosegger Straße 88		
Finanzposition	1.003000	Finanzstelle	220
Fonds	612000	Sachkonto	3000
Kostenstelle	2205001	Fällig am	15.02.2024
Kreditor		Innenauftrag	1220440000
Betrag	455.620,00 EUR		

Mittelreservierung 371006607

Allgemeine Daten			
Belegart	MR	Belegtyp	030
Buchungskreis	2601	Belegdatum	12.01.2024
Finanzkreis	2601	Buchungsdatum	12.01.2024
Kostenr.kreis	2601	Währung	EUR/ 1,00000
Statistik			
Erfasser	P12438	Angelegt am	12.01.2024
Letzter Änderer	P12438	zuletzt geändert	12.01.2024
Blockiert			
Weitere Daten			
Text	MR für Grundeinlöse Peter Rosegger Straße 90		
Referenz	A8/4-220589/2022		
Gesamtbetrag	846.480,00 EUR		

Belegposition 001			
Text	Grundeinlöse Peter Rosegger Straße 90		
Finanzposition	1.003000	Finanzstelle	220
Fonds	612000	Sachkonto	3000
Kostenstelle	2205001	Fällig am	15.02.2024
Kreditor		Innenauftrag	1220440000
Betrag	846.480,00 EUR		

	Signiert von	Mori Gerald
	Zertifikat	CN=Mori Gerald,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-01-31T10:43:46+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike
	Zertifikat	CN=Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-01-31T13:58:01+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Masetti Klaus
	Zertifikat	CN=Masetti Klaus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-01-31T14:42:39+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-01-31T15:27:03+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-02-02T10:53:29+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Müller Johannes
	Zertifikat	CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-02-02T11:46:30+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eber Manfred
	Zertifikat	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-02-05T11:21:35+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.