

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin A8: Mag.^a Susanne Radocha
Mag.^a Anneliese Lässer
Berarbeiterin A8/4: Mag.^a Anna König

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen,
Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus

BerichterstellerIn: *OR Kap. (FH) Egger*

GZ.: A8 024699/2006/0037
A8/4-2895/2015

Graz, 19.10.2017

Betreff: Fachhochschulstandort Graz;

1. Aktualisierung der Verträge mit der FH JOANNEUM GmbH und der FH Standort Graz GmbH;
Ermächtigung des Vertreters der Stadt Graz gem. § 87 Abs 2 des Statuts der Landeshauptstadt Graz;
Umlaufbeschluss
2. Subvention in Höhe von EUR 100.000,00 für die Jahre 2018-2020 an die FH JOANNEUM GmbH

ad 2.:

**Erfordernis der erhöhten Mehrheit gemäß § 1 Abs. 3 der Subventionsordnung
Mindestanzahl der Anwesenden: 32
des Gemeinderates**

1.

Seit der letztmaligen Anpassung der Verträge mit der FH JOANNEUM GmbH sind bereits elf Jahre vergangen und haben sich die maßgeblichen Begleitumstände dynamisch weiterentwickelt.

Die Studierendenzahlen der FH JOANNEUM haben in den vergangenen Jahren am Hauptstandort Graz ein starkes Wachstum verzeichnet, das sich in den nächsten Jahren noch fortsetzen wird. Die Gesellschaft hat bislang 47 Fachhochschul-Studiengänge eingerichtet und wird es bis Ende 2017/18 insgesamt 3.005 Studienplätze am Standort Graz geben.

Daher ist auch das Raumangebot der FH JOANNEUM in Graz zu knapp geworden und hat sich die Stadt schon mit GR-Beschluss vom 23.04.2015 entschlossen, im Zuge des angrenzenden Bauvorhabens eine Erweiterung der von der FH nutzbaren Flächen zu beauftragen. Der Neubau schreitet gut voran, und ist bereits am 1. Juli 2018, ein Monat vor dem vereinbarten Termin mit der Fertigstellung und Übergabe zu rechnen und sind somit zeitgerecht davor der guten Ordnung halber auch die Nutzungsregelungen entsprechend anzupassen.

Die Stadt Graz erwirbt an der EZ 566, KG 63107 Algersdorf in der Eckertstraße Wohnungseigentumsanteil verbunden mit dem Nutzungsrecht an Räumlichkeiten im Ausmaß ca. 3.395 m² um ca. € 10,935 Mio. Die Räume umfassen in erster Linie Vorlesungs- und Seminarräume mit den notwendigen Nebenräumen und in untergeordnetem Ausmaß auch Büros. Diese

Räumlichkeiten werden ab der Übernahme durch die Stadt Graz vom Bauträger, voraussichtlich ab 1.7.2018 im Rahmen eines Leihvertrages unentgeltlich an die FH-Standort Graz GmbH zur Erfüllung der Förderungsvereinbarung mit der FH-Joanneum GmbH überlassen. D.h. zusätzlich zu den bereits seit 1.1.2011 überlassenen Liegenschaften und Liegenschaftsteilen kommen die oben genannten Räumlichkeiten hinzu und wird der mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2010, GZ.: A8/5-058419/2004-0047, genehmigte Leihevertrag dahingehend erweitert.

Ein Vorziehen der Übergabe und Übernahme von 1.7.2018 auf 1.1.2018 kann erfolgen, soweit dies ohne Mehrkosten für die Stadt erreichbar ist.

Wie bekannt stellt die FH Standort Graz GmbH der FH JOANNEUM GmbH die bauliche Infrastruktur zum Betrieb der Fachhochschule am Standort Graz Eggenberg bereit. Die Rechte und Pflichten aus dieser Bereitstellung werden daher in der beiliegenden, zwischen der FH Standort Graz GmbH, der FH JOANNEUM GmbH und der Stadt Graz, abzuschließenden Förderungsvereinbarung geregelt.

Die Betriebs- Wartungs-, Instandhaltungs- und Reinigungskosten trägt wie bei den übrigen an die FH-Joanneum GmbH überlassenen Räumlichkeiten die Stadt Graz. Die Bedeckung dieser Kosten erfolgt ab 1.7.2018 im Budget der A 8/4-Abteilung für Immobilien. Der Leihvertrag wird auf die Dauer des Bestandes der Förderungsvereinbarungen mit der FH-Joanneum GmbH abgeschlossen.

Als nutzungsabhängige Gegenleistung für die Bereitstellung der baulichen Infrastruktur erhält die FH Standort Graz GmbH ein Entgelt, das sich ursprünglich an den am Standort anfallenden Studiengebühren (vereinbarungsgemäß davon ein Drittel) orientierte. Nach Wegfall der Grundlage für die Einhebung von Studiengebühren wurde mit der FH JOANNEUM GmbH vereinbart, jedenfalls (bis zu einer allfälligen Wiedereinführung von Studiengebühren) weiterhin ein Entgelt zu leisten, derzeit in Höhe eines jährlichen Pauschalbetrags von EUR 20.000,-.

Zur Aktualisierung der diesbezüglichen Vereinbarung, insbesondere zur Einbeziehung der oben erwähnten Räumlichkeiten am Standort in der Eckertstraße, wäre nun der beiliegende Nachtrag mit der FH JOANNEUM GmbH abzuschließen.

Gemäß § 87 Abs. 2 des Statutes der Landhauptstadt Graz 1967, LGBl Nr 130/1967 idF LGBl Nr 45/2016, ist dem Vertreter der Stadt Graz in der FH Standort Graz GmbH, Stadtrat Dr. Günter Riegler, die Ermächtigung zur Stimmabgabe zum Abschluss der beiliegenden Förderungsvereinbarung und des Nachtrags mittels beiliegendem Umlaufbeschluss zu erteilen.

2.

Neben der obigen Basisfinanzierung hat sich die FH JOANNEUM GmbH mit einem weiteren Unterstützungsansuchen an die Stadt Graz gewandt, nachdem eine volle Einbeziehung dieses Objekts in die Basisfinanzierung budgetär nicht darstellbar war:

Die Gesellschaft hat daher selbst im Februar 2017 mit der Techno Park Graz-West Liegenschaftsverwertung und Verwaltung GmbH einen unbefristeten Mietvertrag (Beilage) abgeschlossen. Das Mietverhältnis beginnt am 01.12.2017. Die daraus resultierenden Kosten (Miet-, Betriebs- und sonstige Kosten) für dieses Vorhaben werden sich auf ca. EUR 200.000,00 p.a. inkl. MWSt. belaufen. Die Stadt Graz soll diese Eigenanmietung der FH JOANNEUM mit einer auf EUR 100.000,00 p.a. gedeckelten Subvention unterstützen.

Diese neu anzumietenden Flächen betreffen u.a. auch eine Fläche von 920 m² am neu entstehenden Bauteil des „Techno-Park-West“ (Eckertstraße 7a), wo ein modernes Forschungszentrum für den Masterstudiengang „Lebensmittel: Produkt- und Prozessentwicklung“ sowie für den bestehenden Bachelor Studiengang „Nachhaltiges Lebensmittelmanagement“ aber auch für den Masterstudiengang „Engineering and Production Management“ entstehen wird.

Gemäß § 1 Abs 3 2. Satz der Subventionsordnung vom 9. Dezember 1993 in der Fassung des GR-Beschlusses vom 29.6.2006 (Wirksamkeit 1.8.2006), können Subventionen über einen längeren, höchstens jedoch 3-jährigen Zeitraum Subventionswerberinnen und -werbern zugesichert werden, sofern diese nachweislich im Voraus längerfristig bindende Dispositionen treffen müssen.

Räumlichkeiten werden ab der Übernahme durch die Stadt Graz vom Bauträger, voraussichtlich ab 1.7.2018 im Rahmen eines Leihvertrages unentgeltlich an die FH Standort Graz GmbH zur Erfüllung der Förderungsvereinbarung mit der FH-Joanneum GmbH überlassen. D.h. zusätzlich zu den bereits seit 1.1.2011 überlassenen Liegenschaften und Liegenschaftsteilen kommen die oben genannten Räumlichkeiten hinzu und wird der mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2010, GZ.: A8/5-058419/2004-0047, genehmigte Leihevertrag dahingehend erweitert.

Wie bekannt stellt die FH Standort Graz GmbH der FH JOANNEUM GmbH die bauliche Infrastruktur zum Betrieb der Fachhochschule am Standort Graz Eggenberg bereit. Die Rechte und Pflichten aus dieser Bereitstellung werden daher in der beiliegenden, zwischen der FH Standort Graz GmbH, der FH JOANNEUM GmbH und der Stadt Graz, abzuschließenden Förderungsvereinbarung geregelt.

Die Betriebs- Wartungs-, Instandhaltungs- und Reinigungskosten trägt wie bei den übrigen an die FH-Joanneum GmbH überlassenen Räumlichkeiten die Stadt Graz. Die Bedeckung dieser Kosten erfolgt ab 1.7.2018 im Budget der A 8/4-Abteilung für Immobilien. Der Leihvertrag wird auf die Dauer des Bestandes der Förderungsvereinbarungen mit der FH-Joanneum GmbH abgeschlossen.

Als nutzungsabhängige Gegenleistung für die Bereitstellung der baulichen Infrastruktur erhält die FH Standort Graz GmbH ein Entgelt, das sich ursprünglich an den am Standort anfallenden Studiengebühren (vereinbarungsgemäß davon ein Drittel) orientierte. Nach Wegfall der Grundlage für die Einhebung von Studiengebühren wurde mit der FH JOANNEUM GmbH vereinbart, jedenfalls (bis zu einer allfälligen Wiedereinführung von Studiengebühren) weiterhin ein Entgelt zu leisten, derzeit in Höhe eines jährlichen Pauschalbetrags von EUR 20.000,-.

Zur Aktualisierung der diesbezüglichen Vereinbarung, insbesondere zur Einbeziehung der oben erwähnten Räumlichkeiten am Standort in der Eckertstraße, wäre nun der beiliegende Nachtrag mit der FH JOANNEUM GmbH abzuschließen.

Gemäß § 87 Abs. 2 des Statutes der Landhauptstadt Graz 1967, LGBl Nr 130/1967 idF LGBl Nr 45/2016, ist dem Vertreter der Stadt Graz in der FH Standort Graz GmbH, Stadtrat Dr. Günter Riegler, die Ermächtigung zur Stimmabgabe zum Abschluss der beiliegenden Förderungsvereinbarung und des Nachtrags mittels beiliegendem Umlaufbeschluss zu erteilen.

2.

Neben der obigen Basisfinanzierung hat sich die FH JOANNEUM GmbH mit einem weiteren Unterstützungsansuchen an die Stadt Graz gewandt, nachdem eine volle Einbeziehung dieses Objekts in die Basisfinanzierung budgetär nicht darstellbar war:

Die Gesellschaft hat daher selbst im Februar 2017 mit der Techno Park Graz-West Liegenschaftsverwertung und Verwaltung GmbH einen unbefristeten Mietvertrag (Beilage) abgeschlossen. Das Mietverhältnis beginnt am 01.12.2017. Die daraus resultierenden Kosten (Miet-, Betriebs- und sonstige Kosten) für dieses Vorhaben werden sich auf ca. EUR 200.000,00 p.a. inkl. MWSt. belaufen. Die Stadt Graz soll diese Eigenanmietung der FH JOANNEUM mit einer auf EUR 100.000,00 p.a. gedeckelten Subvention unterstützen.

Diese neu anzumietenden Flächen betreffen u.a. auch eine Fläche von 920 m² am neu entstehenden Bauteil des „Techno-Park-West“ (Eckertstraße 7a), wo ein modernes Forschungszentrum für den Masterstudiengang „Lebensmittel: Produkt- und Prozessentwicklung“ sowie für den bestehenden Bachelor Studiengang „Nachhaltiges Lebensmittelmanagement“ aber auch für den Masterstudiengang „Engineering and Production Management“ entstehen wird.

Gemäß § 1 Abs 3 2. Satz der Subventionsordnung vom 9. Dezember 1993 in der Fassung des GR-Beschlusses vom 29.6.2006 (Wirksamkeit 1.8.2006), können Subventionen über einen längeren, höchstens jedoch 3-jährigen Zeitraum Subventionswerberinnen und -werbern zugesichert werden, sofern diese nachweislich im Voraus längerfristig bindende Dispositionen treffen müssen.

Es ist daher beabsichtigt, diese Erweiterungen für den Bildungs- und Wissenschaftsstandort Graz mit einer Subvention in Höhe von EUR 100.000,00 p.a. inkl. MWSt. für die Jahre 2018-2020 zu unterstützen. Über eine allfällige weitere Subventionierung dieses Mietverhältnisses nach diesem Zeitraum wäre dann dem Gemeinderat ein gesondertes Stück zur Beschlussfassung vorzulegen.

Es wird vorgeschlagen, die Subvention jeweils am 23.6. eines jeden Jahres auszuführen. Die FH JOANNEUM GmbH ist verpflichtet, der Stadt Graz jede Veränderung oder Auflösung dieses Mietvertrages unverzüglich anzuzeigen.

Im übrigen gilt die Subventionsordnung der Landeshauptstadt Graz vom 9. Dezember 1993, in der jeweils gültigen Fassung, zuletzt in der Fassung des GR-Beschlusses vom 29.6.2006 (Wirksamkeit 1.8.2006).

Die Subvention für das Jahr 2018 ist in der OG des Voranschlags 2018 auf der Fipos 1.90000.755300-001, AoB: A8- Finanz- und Vermögensdirektion, vorhanden.

Der weitere Finanzmittelbedarf ist in den Voranschlägen 2019-2020 wie folgt sicher zu stellen:

2019: EUR 100.000,00

2020: EUR 100.000,00

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus stellt daher den

Antrag,

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs 2 Z 9 und 10, § 87 Abs 2, 90 Abs 4 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl Nr 130/67 idgF LGBl Nr 45/2016 sowie mit der erforderlichen erhöhten Mehrheit gemäß § 1 Abs 3 der Subventionsordnung der Landeshauptstadt Graz vom 9.12.1993 in der Fassung des GR-Beschlusses vom 29.6.2006 (Wirksamkeit 1.8.2006) beschließen:

1. Die Stadt Graz überlässt die Nutzung der an der Liegenschaft EZ 566, KG 63107 Algersdorf erworbenen Wohnungseigentumsanteile im Ausmaß von ca. 3395 m² im Rahmen eines Leihvertrages an die FH-Standort Graz GmbH zur Erfüllung der Förderungsvereinbarung mit der FH-Joanneum GmbH. Die Überlassung erfolgt unentgeltlich auf Dauer des Bestehens der Förderungsvereinbarung zu den Bedingungen des beiliegenden Vertrages. Der mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2010, GZ.: A8/5-058419/2004-0047, genehmigte Leihevertrag wird dahingehend erweitert.
2. Der Abschluss der beiliegenden und einen integrierenden Bestandteil dieser Beschlussfassung bildenden Förderungsvereinbarung für die unter Punkt 1 überlassenen Wohnungseigentumsanteile zwischen der FH Standort Graz GmbH, der FH JOANNEUM GmbH und der Stadt Graz, wird genehmigt.
3. Der Abschluss des beiliegenden Nachtrags zur Vereinbarung vom 21.11.2006 zwischen der FH Standort Graz GmbH, der FH JOANNEUM GmbH und der Stadt Graz, wird genehmigt.
4. Der Vertreter der Stadt Graz in der FH Standort Graz GmbH, StR. Dr. Günter Riegler, wird ermächtigt, mittels beiliegendem Umlaufbeschluss insbesondere den zu den Punkten 2. und 3. gestellten Anträgen zuzustimmen.
5. Der FH JOANNEUM GmbH wird zur mittelfristigen Sicherung der Planung und Finanzierung im Rahmen ihrer Erweiterungen für den Bildungs- und Wissenschaftsstandort Graz eine Subvention in Höhe von EUR 100.000,00 p.a. inkl. MWSt. für die Jahre 2018-2020 gewährt.

Die Subvention ist gebunden an das aufrechte Bestehen des Mietvertrages, abgeschlossen zwischen der FH JOANNEUM GmbH und der Techno Park Graz-West Liegenschaftsverwertung und Verwaltung GmbH vom 22.02.2017.

Die Auszahlung der Subvention erfolgt jeweils am 23.6. eines jeden Jahres.

6. Die Subvention für das Jahr 2018 ist in der OG des Voranschlags 2018 auf der Fipos 1.90000.755300-001, AoB: A8- Finanz- und Vermögensdirektion, vorhanden.

Der weitere Finanzmittelbedarf ist in den Voranschlägen 2019-2020 wie folgt sicher zu stellen:

2019: EUR 100.000,00

2020: EUR 100.000,00

Beilagen:

Leihvertrag

Förderungsvereinbarung Campus Eggenberg

Nachtrag zur Vereinbarung v. 21.11.2006

Mietvertrag Eckerstraße 7a

Umlaufbeschluss

Die Bearbeiterin A8:

Mag.^a Susanne Radocha

Mag.^a Anneliese Lässer

(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand A8:

FD Mag. Dr. Karl Kamper

(elektronisch gefertigt)

Die Bearbeiterin A8/4:

Mag.^a Anna König

(elektronisch gefertigt)

Die Abteilungsvorständin A8/4:

Katharina Peer

(elektronisch gefertigt)

Der Finanzreferent:

StR Dr. Günter Riegler

(elektronisch gefertigt)

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


am 18.10.2017

Der/die SchriftführerIn:

Angewiesen

Der/die Vorsitzende:

[Handwritten signature]

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 checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.		
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt				
Graz, am 18.10.17			Der/die Schriftführerin:		
					

GZ.: A8 024699/2006/0037

A8/4-2895/2015

Die Stadt Graz, pA Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz als Leihgeberin im Folgenden kurz als **Stadt** bezeichnet und die FH-Standort Graz GmbH, als Leihnehmerin im Folgenden kurz als **FH** bezeichnet, schließen den nachstehenden

LEIHVERTRAG

I.

Die Stadt Graz hat folgende Liegenschaften oder Liegenschaftsteile samt dem darauf befindlichen Gebäuden vom jeweiligen Liegenschaftseigentümer als Hauptmieter angemietet, eigenes Liegenschaftseigentum oder Wohnungseigentumsanteile:

1. EZ 2404, KG 63105 Gries, Alte Poststraße 149,
2. EZ 2787, KG 63105 Gries, Alte Poststraße 147/Eggenberger Straße 63 vom Liegenschaftseigentümer EVA Realitätenverwaltungsgesellschaft mbH (FN 98063K), Mietvertrag vom 8.1. bzw. 5.2.2011, gemietet ist die gesamte Liegenschaft
3. EZ 607, KG 63107 Algersdorf, Alte Poststraße 150/150a,
4. EZ 104, KG 63107 Algersdorf, Alte Poststraße 152-154 vom Liegenschaftseigentümer Techno Park Graz-West Liegenschaftsverwertung und Verwaltung GesmbH, Mietvertrag vom 14.9.1999, Vereinbarung vom 14.9.1999, Mietvertrag vom 24.8.2011, gemietet sind nur Teile der Liegenschaft
5. EZ 566, KG 63107 Algersdorf, Eckertstraße, Wohnungseigentum an Räumlichkeiten im Ausmaß von ca. 3.395 m², voraussichtlich ab 1.7.2018. Das Gebäude ist noch in Bau, die Endvermessung und das Parifizierungsgutachten liegen noch nicht vor.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

Die oben angeführten Liegenschaften und Liegenschaftsteile werden ab 1.1.2011 der FH unentgeltlich zum Gebrauch überlassen. Davon ausgenommen ist lediglich das Nebengebäude auf der Liegenschaft EZ 607, KG 63107 Algersdorf, Alte Poststraße 150a, das von der Stadt für eigene Zwecke benützt wird.

Festgehalten wird, dass diese Liegenschaften und Liegenschaftsteile außer jener unter Punkt 5. bereits seit 1.1.2011 im Rahmen eines Leihvertrags überlassen wurden und davor bereits in einem Untermietverhältnis.

Die Räumlichkeiten an der Liegenschaft des Punktes 5. werden nach Baufertigstellung, voraussichtlich am 1.7.2018 an die FH übergeben. Die FH kann aus etwaigen Verzögerungen der Übergabe keine Rechtsfolgen ableiten.

Die FH darf die Liegenschaften in jenem Ausmaß und mit jenen Grenzen benützen und gebrauchen, als die Stadt aufgrund ihrer jeweiligen Rechtstitel dazu berechtigt ist.

Die Liegenschaften und die oben angeführten Mietverträge sind der FH aufgrund der bisherigen Nutzung bereits genau bekannt.

II.

Die unentgeltlich überlassenen Liegenschaften und Liegenschaftsteile dürfen in erster Linie für die Zwecke der Fachhochschule FH Joanneum GmbH zur Erfüllung der bestehenden Förderungsvereinbarungen und für notwendige und nützliche Ergänzungen für diesen Bereich (z.B. Kantine, Mensa) verwendet werden. Teilflächen, die für diese Zwecke nicht benötigt werden, können auch für andere Zwecke genutzt werden. Die gewerberechtlichen Voraussetzungen für den jeweiligen Verwendungszweck sind von der FH zu schaffen. Die FH ist berechtigt die überlassenen Liegenschaften und Liegenschaftsteile an Dritte unterzuvermieten, sofern damit nicht gegen Bestimmungen der Hauptmietverträge verstoßen wird.

Vor dem Vertragsabschluss mit der FH bestehende Untermietverträge (Fa. Sommer und Mansutti GmbH) werden von der FH übernommen und weitergeführt.

III.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

Der Leihvertrag begann bereits am 1.1.2011 und wird nun um die Liegenschaft unter I. 5. EZ 566, KG 63107 Algersdorf erweitert. Der Vertrag wird auf die Dauer des Bestehens der Förderungsvereinbarungen mit der FH-Joanneum GmbH abgeschlossen.

Eine Teilauflösung kann seitens der Stadt erfolgen, wenn aus welchen Gründen von wem auch immer, einer der im Punkt i. angeführten Hauptmietverträge beendet wird. Beide Vertragsteile sind berechtigt den Vertrag vorzeitig zu beenden, wenn die Grundsätze der Fachhochschulfinanzierung, die in den Förderungsvereinbarungen festgelegt wurden, geändert werden.

Im Falle einer vertragswidrigen Benützung durch die FH ist die Stadt zur sofortigen Vertragsauflösung gem. § 978 ABGB berechtigt.

Bei Beendigung des Leihvertrages sind die Liegenschaften und Liegenschaftsteile von der FH geräumt und frei von Nutzungs- und Untermietrechten an die Stadt zurückzustellen und alle Schlüssel zu übergeben.

IV.

Die Nutzung der angeführten Liegenschaften und Liegenschaftsteile erfolgt unentgeltlich. Die Stadt trägt die Kosten des laufenden Betriebes mit Ausnahme der Kosten für Strom und Telefon/Internet, ebenso trägt die Stadt die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sofern diese nicht aufgrund

der bestehenden Hauptmietverträge vom Liegenschaftseigentümer oder der Wohnungseigentumsgemeinschaft zu tragen sind.

Die Behebung von Beschädigungen und die Folgen von Benützungsmängeln sind vom jeweiligen Verursacher zu beseitigen und zu bezahlen.

Die FH hat die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Liegenschaften zu dulden.

Die Stadt und von ihr beauftragte Personen können die Liegenschaften bei Gefahr in Verzug jederzeit, aus wichtigen Gründen zu den üblichen Tageszeiten betreten.

V.

Die FH und ihre Untermieter und Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, die Liegenschaften und Liegenschaftsteile pfleglich zu behandeln. Wird die Behebung von Schäden an den Liegenschaften notwendig, ist die FH verpflichtet, diese der Stadt oder der mit der Verwaltung beauftragten GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH unverzüglich zu melden.

Bauliche Änderungen am Gebrauchsgegenstand dürfen erst nach Zustimmung der Stadt erfolgen bzw. ist, wenn dies im jeweiligen Hauptmietvertrag vorgesehen ist, zusätzlich auch die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers einzuholen.


Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet. Eine verbleibt bei der Stadt, eine erhält die FH Standort Graz GmbH.

Graz, am

Für die Stadt Graz
als Leihgeberin:
Gefertigt aufgrund des
Gemeinderatsbeschlusses
GZ: A 8/5-058419/2004-0047
Vom 13.12.2010 und aufgrund
des Gemeinderatsbeschlusses
A8 024699/2006/0037
A8/4 2895/2015 vom 19.10.2007

Der Bürgermeister:

Die FH-Standort Graz GmbH:
als Leihnehmerin:

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:

Der Gemeinderat/ Die Gemeinderätin:

Nachtrag zur Vereinbarung vom 21.11.2006

gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.10.2017
GZ.: A 8 – 024699/2006/0037, A8/4 2895/2015,

abgeschlossen zwischen

der FH Standort Graz GmbH (im folgenden FH Standort Graz), der FH JOANNEUM
Gesellschaft mbH (im folgenden FH JOANNEUM) und
der Stadt Graz

1. Die zwischen den Vertragsparteien abgeschlossene Vereinbarung vom 21.11.2006 gilt weiterhin, sofern im Folgenden nicht ausdrücklich etwas Abweichendes festgelegt wird. Zusätzlich zu den in den letzten Jahren bereits abgeschlossenen Förderungsvereinbarungen werden ab Übergabe (geplant 01.07.2018) auch die Räumlichkeiten am Standort der Liegenschaft EZ 651, Grundbuch 63107 Algersdorf, Eckertstraße 30i, 8020 Graz, im Rahmen einer weiteren Förderungsvereinbarung zur Nutzung überlassen werden.
2. Abweichend von § 1 der Vereinbarung vom 21.11.2006 wird für die Kalenderjahre beginnend mit 2014 vereinbart, dass der Beitrag zur Abdeckung insbesondere der für den Betrieb der fachhochschulischen Infrastruktur entstehenden Betriebskosten aufgrund eines Sonderrabatts der FH Standort Graz und der Stadt Graz pauschal € 20.000,- pro Kalenderjahr beträgt.

Der Fälligkeitstermin dieses pauschalierten Beitrags ist der 1. April des jeweiligen Jahres.

3. Die Pauschalierung des Beitrags gemäß Punkt 2. steht unter folgender Bedingung:
 - a. Wird seitens der Generalversammlung der FH JOANNEUM die Wiedereinführung von Studienbeiträgen gemäß den einschlägigen fachhochschulrechtlichen Bestimmungen - aktuell § 2 Abs 2 FHStG - beschlossen, so ist für die 5 Kalenderjahre, die dem Studienjahr in dem Studienbeiträge wieder eingehoben werden, vorangehen, pro Kalenderjahr in denen nur ein pauschalierter Beitrag geleistet wurde, eine Nachzahlung hinsichtlich des Beitrags durch FH JOANNEUM zu leisten. Diese berechnet sich gemäß § 1 Abs 2 der Vereinbarung vom 21.11.2006 auf Basis jener ordentlichen Studierenden bundesmittelfinanzierter Studiengänge, die ihr Studium nach dem 1. Jänner 2014 begonnen haben.
 - b. Eine Nachzahlung ist nur für den aus der voranstehend festgelegten Berechnungsmethode resultierenden Betrag zu leisten, der die bereits bezahlten Pauschalbeträge iHv € 20.000 pro Kalenderjahr übersteigt. Die Nachzahlung ist in 10 jährlichen Raten jeweils am

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

30. September fällig. Erstmals am 30 September des Jahres, in dem der Generalversammlungsbeschluss zur Wiedereinhebung von Studienbeiträgen getroffen wurde.

- c. Mit dem Beginn des Studienjahrs, in dem die erneute Einhebung von Studienbeiträgen beginnt, richtet sich die Beitragszahlung wieder vollends nach der Vereinbarung vom 21.11.2006.

Graz, am.....

Für die **FH Standort Graz GmbH**

Mag. Susanne Radocha

Für die **FH JOANNEUM Gesellschaft mbH**

Für die **Stadt Graz**

Der Bürgermeister

Gemeinderat

Gemeinderat

Gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.10.2017, GZ.: A 8 – 024699/2006/0037,
A8/4 2895/2015

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

Umlaufbeschluss
der Gesellschafterin
der
FH Standort Graz GmbH

Gesellschafterin	Anteil am Stammkapital	
	absolut	in %
Stadt Graz	EUR 35.000	100,00%
	EUR 35.000	100,00%

Die Geschäftsführung beantragt im Umlaufwege, die Gesellschafterin möge folgenden Anträgen zustimmen.

1. Die Gesellschafterin erklärt sich hiermit mit der Beschlussfassung im schriftlichen Weg hinsichtlich der im Folgenden genannten Beschlüsse ausdrücklich einverstanden
2. Beschlussfassung zum Abschluss der beiliegenden Förderungsvereinbarung zwischen der FH Standort Graz GmbH, der FH JOANNEUM GmbH und der Stadt Graz für die von der Stadt Graz an der Liegenschaft EZ 566, KG 63107 Algersdorf erworbenen Wohnungseigentumsanteile im Ausmaß von ca. 3395 m², deren Nutzung die Stadt Graz im Rahmen eines Leihvertrages an die FH-Standort Graz GmbH überlässt.
3. Beschlussfassung zum Abschluss des beiliegenden Nachtrags zur Vereinbarung vom 21.11.2006 zwischen der Stadt Graz, der FH Standort Graz GmbH und der FH JOANNEUM Gesellschaft mbH.

Die tieferstehende Gesellschafterin bestätigt mit Ihrer Unterschrift unter Beisetzung des Datums die Zustimmung zu dieser Art der Beschlussfassung (Umlaufbeschluss) gemäß Punkt 1. sowie die Zustimmung zu den unter den Punkten 2. bis 3. dargestellten Anträgen der Geschäftsführung:

Gesellschafterin	Zustimmung ja/nein	Datum	Unterschrift
Stadt Graz			

Stadtrat
Dr. Günter Riegler

Gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.10.2017,
GZ.: A8 024699/2006/0037
A8/4-2895/2015

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:


	Signiert von	Radocha Susanne
	Zertifikat	CN=Radocha Susanne,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-10-11T09:13:19+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Lässer Anneliese
	Zertifikat	CN=Lässer Anneliese,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-10-12T12:41:43+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	König Anna
	Zertifikat	CN=König Anna,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-10-12T13:45:29+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Karl Roschitz
	Zertifikat	CN=Karl Roschitz,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-10-12T13:51:15+02:00
	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	2017-10-12T14:21:35+02:00
	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	2017-10-12T16:47:38+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Förderungsvereinbarung

abgeschlossen zwischen

1. der FH Standort Graz GmbH
Hauptplatz 1, 8011 Graz

und

2. der FH JOANNEUM Gesellschaft mbH
Alte Poststraße 149, 8020 Graz
im Folgenden kurz "Gesellschaft" genannt

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

und

3. der Stadt Graz
Hauptplatz 1, 8011 Graz

wie folgt:


§ 1

Präambel

1. Die Gesellschaft fungiert als Erhalter von Fachhochschul-Studiengängen im Sinne des FHStG. Das Land Steiermark ist derzeit Mehrheitsgesellschafter der Gesellschaft. Minderheitsgesellschafter sind die JOANNEUM RESEARCH Forschungsgesellschaft mbH und die Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (SFG).
2. Die Gesellschaft hat bislang 47 Fachhochschul-Studiengänge eingerichtet und betreibt die Durchführung von Forschungs- und Entwicklungsarbeiten im Sinne von § 10 Abs. 7 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Z 2 FHStG. Des Weiteren beabsichtigt die Gesellschaft die Errichtung weiterer FH-Studiengänge, Lehrgänge und Bildungsangebote sowie die Durchführung weiterer Forschungs- und Entwicklungsarbeiten. Insbesondere sollen bis zum Studienjahr 2018/2019 300 bis 350 zusätzliche Studienplätze geschaffen werden, was einen Flächenbedarf von mind. 3.390 m² exkl. technischer Funktionsflächen bedeutet.

3. Die vorliegende Vereinbarung regelt die Art und Weise der von der FH Standort Graz GmbH für die im Hinblick auf die iSv § 1 Punkt 2. notwendigen Raumressourcen und die nachhaltige Sicherung und die künftige Entwicklung des Betriebs der Gesellschaft zu leistende Förderung.
4. Die Stadt Graz garantiert der Gesellschaft die Einhaltung der diesbezüglichen Pflichten der FH Standort Graz GmbH auch über den allfälligen Untergang der FH Standort Graz GmbH hinaus und können die Rechte der Gesellschaft aus dieser Vereinbarung jederzeit auch gegenüber der Stadt Graz durch die Gesellschaft geltend gemacht werden.

§ 2
Beiträge

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

1. Die FH Standort Graz GmbH verpflichtet sich, die ihr seitens der Stadt Graz als Wohnungseigentümerin (siehe Beilage V. Kaufvertrag) unentgeltlich überlassenen Räumlichkeiten (Beschluss in der Gemeinderatssitzung vom 23.4.2015) gemäß Beilagen I, II und III (Raumliste, Pläne) am Standort der Liegenschaft EZ 651, Grundbuch 63107 Algersdorf, Eckertstraße 30i, 8020 Graz, der Gesellschaft zur alleinigen Nutzung auf unbestimmte Zeit im Rahmen des Unternehmensgegenstandes der Gesellschaft unentgeltlich zu überlassen. Entsprechend ist die Gesellschaft auch insbesondere zur Nutzung sonstiger Flächen und Räumlichkeiten u.a. auch von Allgemeinteilen/-flächen, Flächen im ideellen Miteigentum, entsprechenden Außenanlagen/Hofflächen, Zufahrten, Gängen, Stiegenhäusern usw., alle samt Zubehör, in dem Umfang und im Sinn dieser Vereinbarung berechtigt, wie er der Stadt Graz als Miteigentümerin zu Gebote stünde, selbst, wenn diese in der Vereinbarung und in den Beilagen nicht ausdrücklich bezeichnet werden.
2. Alle von der FH Standort Graz GmbH der Gesellschaft auf Grundlage des gegenständlichen Vertrages zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten, müssen zumindest den von der Gesellschaft auf Basis des Raumbuches "TR-PBB" Version 2.1h (Beilage IV) vorgegebenen Mindeststandards entsprechen. Die FH Standort Graz GmbH verpflichtet sich weiters, die Räumlichkeiten und Außenanlagen nach den sonstigen Vorstellungen und Vorgaben der Gesellschaft herzustellen, somit in einen zeitgemäßen und zukunftsorientierten Zustand zu versetzen, der allen gesetzlichen Vorgaben für die gegenständliche Nutzung entspricht, und überdies instand zu halten, so dass alle Räumlichkeiten sowie Außenanlagen auf Grundlage des gegenständlichen Vertrages jeweils im erforderlichen Ausmaß und Qualität zur Verfügung stehen.
3. Die Übergabe der Räumlichkeiten im vereinbarten Zustand wird für die Bauteile C2, C3, C4 und C5 als spätester Termin der 31.12.2017 eingeplant, für den Bauteil C1 der späteste Termin 30.06.2018. Sollte es zu Verzögerungen kommen, werden Stadtgemeinde Graz und die Gesellschaft umgehend einvernehmlich eine Adaptierung des Zeitplans vornehmen.

4. Die Kosten für Wasser, Kanalgebühr, Müllabfuhr, (Gebäude)Versicherungen (insbesondere Feuer, Sturmschaden), Schädlingsbekämpfung, Grundsteuer, Reinigung (Unterhaltsreinigung, Grundreinigung und 2malige Fensterreinigung/Jahr), Pflege, Schneeräumung, Bewachung, angemessenen Verwaltungsaufwand, induzierter Reparaturaufwand infolge grundsätzlich nützlicher aber aus Gründen der Sparsamkeit nicht beauftragter Wartungsarbeiten, Instandhaltung, Wartung der Brandmeldeanlage sowie der Energiezentrale, der Grünanlagen, der Haustechnik, der Aufzüge und aller mechanischen Einrichtungen, für Wasserenthärtung sowie die Kosten für die Beheizung, Lüftung und Klimatisierung des Gebäudes, Stromkosten für die Außenbeleuchtung (insbesondere Park- und Zufahrts-/gangsflächen) werden von der FH Standort Graz GmbH getragen. Darüber hinaus werden die Kosten für notwendige Reparaturen am Gebäude inklusive aller Ersatzteile von der FH Standort Graz GmbH übernommen. Außer den laufenden Stromkosten im Inneren der Gebäude sowie der Kosten für Telekommunikation erwachsen der Gesellschaft somit keinerlei Kosten aus der Gebäude-/Raumbereitstellung durch die FH Standort Graz GmbH.
5. Sind Räume oder ein Teil davon aufgrund Brand, Erdbeben, Sturm oder einer sonstigen nicht im unmittelbaren Einflussbereich der Gesellschaft stehenden Ursache nicht benützbar, verpflichtet sich die FH Standort Graz GmbH, der Gesellschaft für die Zeit der Unbenützbarkeit Ersatzräumlichkeiten zu den vertragsgegenständlichen Bedingungen unentgeltlich zu überlassen.

§ 3

Besondere Pflichten der Gesellschaft

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Schriftführer:

1. Die Gesellschaft verpflichtet sich, der FH Standort Graz GmbH auch über den Jahresabschluss samt Lagebericht hinausgehende Informationen und Auskünfte zu geben, damit die FH Standort Graz GmbH in die Lage versetzt wird, die Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages zu überprüfen.
2. Die Gesellschaft verpflichtet sich, die Räumlichkeiten nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit, der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu verwenden, pfleglich und schonend zu behandeln und nach Beendigung der vertragsgegenständlichen Überlassung in zumindest gleichem gut brauchbaren Zustand besenrein rückzuübergeben; die natürliche Abnutzung bleibt unberücksichtigt.

Vertragsdauer

1. Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, jedenfalls aber so lange, wie ein FH-Studiengang oder ein Lehrgang oder ein sonstiges Aus- bzw. Weiterbildungsangebot oder Forschung und Entwicklung am Standort Graz von der Gesellschaft betrieben wird.
2. Solange dies der Fall ist, ist der Vertrag nicht einseitig kündbar und kann nur einvernehmlich gelöst werden.
3. Die Rechte aus diesem Vertrag gehen bei einer Auflösung der Gesellschaft auf das Land Steiermark oder die Rechtsnachfolgerin der Gesellschaft über, falls das Land Steiermark selbst oder eine Gesellschaft, an der das Land Steiermark direkt oder indirekt mit mehr als 10% beteiligt ist, die Fachhochschul-Studiengänge fortführt.

§ 5

Schlussbestimmungen

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



1. Mit diesem Vertrag wird kein Miet- oder Pachtverhältnis begründet.
2. Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformgebot.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden oder sich als undurchführbar erweisen, so sind diese Bestimmungen durch solche zu ersetzen, welche dem Zweck der hinfälligen Bestimmung am nächsten kommen. Dasselbe gilt für ergänzungsbedürftige Lücken.
4. Sämtliche Erklärungen haben durch eingeschriebene Briefe zu erfolgen; sollten sie Rechtswirksamkeit entfalten. Sind Fristen zu wahren, so gilt das Datum der Postaufgabe.
5. Über allfällige Streitigkeiten aus dem gegenständlichen Vertragsverhältnis soll das nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen sachlich zuständige Gericht in Graz entscheiden.
6. Folgende Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Vertrages:
 - I. Raumliste
 - II. Plan EG
 - III. Plan OG
 - IV. Raumbuch "TR-PBB" Version 2.1h
 - V. Kaufvertrag
7. Diese Vereinbarung wird in zwei Gleichschriften errichtet, von denen jeder Vertragsteil eine erhält.

§ 6



Unterschriften

Graz, am
FH Standort Graz GmbH

Graz, am 10/5/17
FH JOANNEUM Gesellschaft mbH
FH JOANNEUM
University of Applied Sciences
FH JOANNEUM Gesellschaft mbH
Iny Poststraße 147, A-8020 Graz, AUSTRIA
Tel: +43 (0)316 5453-0, Fax: +43 (0)316 5453-100
Pfeiffer ppa Reinighaus


Mlakar

Graz, am
Stadt Graz

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister

Gemeinderat

Gemeinderat

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

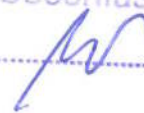
MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

der **Techno Park Graz-West**
Liegenschaftsverwertung und Verwaltung Ges.m.b.H. (FN 139618 x)
Alte Poststraße 152
8020 Graz

als – Vermieter – einerseits und

der **FH JOANNEUM Gesellschaft mbH** (FN 125888 f)
Alte Poststraße 149
8020 Graz

Bestandteil des
Geneinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

als – Mieter – andererseits, wie folgt:

Präambel:

1)
Die Techno Park Graz West GmbH (FN 139618) ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1725 Grundbuch 63109 Baierdorf, bestehend aus dem Grundstück 330/8 Baufl. (Gebäude), Baufl. (befestigt), im unverbürgten Gesamtausmaß des Grundstücks von 8.653 m², mit dem darauf errichteten Objekt Eckertstraße 7, 8020 Graz, einkommend im Grundbuch des BG Graz-West.

2)
Das sich auf der gegenständlichen Liegenschaft befindliche Objekt mit der Grundstücksadresse Eckertstraße 7a, 8020 Graz, wurde ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30.06.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet, sodass auf das gegenständliche Mietverhältnis nur die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG), soweit im Folgenden nichts Anderes vereinbart wird, in dem in § 1 Abs. 4 MRG (Einleitungssatz) normierten Umfang Anwendung finden.

§ 1

Bestandobjekt:

1.1.

Gegenstand dieses Vertrages sind die auf dem beiliegenden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan gekennzeichneten im Objekt Eckertstraße 7a, 8020 Graz befindlichen Labor-, Werkstätten-, Unterrichts-, Lager- und Büroflächen samt Nebenflächen im Ausmaß von 920 m². Der Mietgegenstand wird zur Unterbringung von Fachhochschulstudiengängen der FH Joanneum einschließlich der Durchführung von Forschungs- und Entwicklungsarbeiten im Sinne von § 10 Abs. 7 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Z 2 FHStG) sowie darüber hinausgehend zur Durchführung von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen angemietet.

Des Weiteren gelten zwei Oberflächenparkplätze unmittelbar angrenzend an den Mietgegenstand sowie im Kellerbereich eine Fläche im Ausmaß von ca. 20 m² für die Unterbringung der Haustechnik als mitvermietet und sind Parkplätze und Kellerfläche ohne zusätzliches Entgelt mit der Miete gem. VP 3.1 bereits abgegolten.

1.2.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der für den Bau maßgeblichen Plan und die Ausstattungsbeschreibungen (auf Basis der Richtlinie TR-PBB 2.1h) einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrags darstellen. Während der Bauausführung kann es noch zu geringfügigen Änderungen der Nutzfläche kommen, die Vertragsparteien vereinbaren, dass im Falle von Änderungen der Nutzfläche von bis zu +/-3 % eine Änderung des vereinbarten Mietentgeltes nicht erfolgt.

Dem Mieter ist der Mietgegenstand auf Grund des vorgelegten Plans bekannt und es wird festgehalten, dass die Mietflächen gemäß der beigelegten Ausstattungsbeschreibung bzw. den Wünschen des Mieters neu errichtet wurden.

1.3.

Es obliegt dem Mieter die für den von ihm beabsichtigten Verwendungszweck erforderlichen behördlichen Bewilligung sowie arbeitsrechtliche Auflagen selbst einzuholen und verpflichtet der Mieter sich, im Fall einer diesbezüglichen Inanspruchnahme des Vermieters, diesen vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Der Vermieter leistet aber Gewähr, dass der Mietgegenstand gem. den gesetzlichen Erfordernissen und in Übereinstimmung mit den behördlichen Auflagen sowie in Übereinstimmung mit den anwendbaren technischen Normen bzw. dem Stand der Technik neu errichtet wurde. Weiters leistet der Vermieter auch Gewähr dafür, dass der Mietgegenstand auch während der gesamten Vertragslaufzeit, alle baurechtlichen und allein das Gebäude betreffenden Rechtsvorschriften und Auflagen erfüllt.

Die Vertragsparteien werden sich bei entsprechenden Verfahren wechselseitig unentgeltlich im zumutbaren und zur Erfüllung dieses Vertrages notwendigen Ausmaß unterstützen.

1.4.

Der Mieter ist nur berechtigt, das Bestandsobjekt in der Weise zu benutzen, dass

- a) keine Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Menschen und keine ortsunübliche Belästigung der Umwelt entsteht und
- b) keine die Ortsüblichkeit übersteigende Beeinträchtigung des Bestandgebers oder Dritter durch Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung oder ähnliches entsteht.

§ 2

Beginn und Dauer des Mietverhältnisses:

2.1.

Das Mietverhältnis beginnt am 01.12.2017 und wird unbefristet abgeschlossen. Eine Aufkündigung des Vertrages ist jeweils zum Ende des Kalenderjahres unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist möglich.

Der Vermieter ist verpflichtet, den vermieteten Mietgegenstand gem. Plan und der Ausstattungsbeschreibungen zu übergeben.

Bei Übergabe des Mietgegenstandes werden die Parteien ein Übergabeprotokoll erstellen. Allenfalls vorliegende Mängel (ausgenommen versteckte Mängel) sind von den Parteien in einem Übergabeprotokoll festzuhalten (versteckte Mängel sind unverzüglich nach deren Auftritt schriftlich zu rügen). Der Vermieter ist verpflichtet, allfällige vorhandene festgestellte Mängel unverzüglich beheben zu lassen.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

2.2.

Unbeschadet des Vertragspunktes (VP) 2.1. ist der Vermieter zur sofortigen Vertragsauflösung gem. § 1118 ABGB berechtigt, wenn der Mieter:

2.2.1.

Trotz Mahnung nach Fälligkeit mit der Zahlung des Mietzinses zur Gänze oder teilweise mehr als 30 Tage bis zum nächsten Mietzinszahlungstermin in Rückstand geraten ist, oder über das Vermögen des Mieters ein Konkurs-, oder ein Ausgleichsverfahren eröffnet, oder mangels Vermögen nicht eröffnet wird;

2.2.2.

den Mietgegenstand erheblich nachteilig gebraucht.

2.3.

Der Mieter ist zur vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages gem. den Bestimmungen des § 1117 ABGB berechtigt.

§ 3

Mietzins:

3.1.

Der Mieter verpflichtet sich ab Beginn des Mietverhältnisses (VP 2.1.) jeweils am Ersten eines jeden Monats mit 5-tägigem Respiro für das gegenständliche Bestandsobjekt einen monatlichen

Mietzins in Höhe von netto € 8.096,- (920 m² x € 8,80)

Der Mietzins ist zzgl. der Betriebskosten, der gesetzlichen Mehrwertsteuer und öffentlichen Abgaben ist auf das von dem Vermieter bekanntzugebende Bankkonto zu überweisen. Bei Zahlungsverzug werden 8 % p.a. Verzugszinsen in Rechnung gestellt. Weiters wird vereinbart, dass mit den jeweils zuletzt einlangenden Zahlungen vorerst automatisch allfällige zu diesem Zeitpunkt bestehende Zahlungsrückstände abgedeckt werden.

3.2.

Die Betriebskosten und deren Abrechnung bestimmen sich nach den §§ 17, 20 bis 24 MRG. Festgehalten wird, dass zur Deckung der Betriebskosten eine Jahrespauschalverrechnung dient. Der Mieter hat einen gleichbleibenden monatlichen Betrag zu akontieren. Hiefür sind monatliche Pauschalbeträge in der Höhe von derzeit € 2,00 exklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu entrichten. Die Betriebskosten werden mit einem Betrag iHv € 2,90/m² exklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer gedeckelt. Eventuelle Guthaben bzw. Rückstände des Mieters sind zu dem der Abrechnungsgrundlage übernächsten Mietzinstermin zu begleichen.

Der Mieter hat darüber hinaus alle von ihm verursachten verbrauchsabhängigen Kosten etwa für Heizung, Warmwasser, Strom, Gas, Telefon, Fernsehen und dergleichen selbst zu tragen. Die Heizkosten und Stromkosten werden mittels Zähler abgerechnet.

3.3.

Der vereinbarte Nettomietzins gem. VP 3.1. vermindert oder erhöht sich in dem Maße, dass sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für den Monat der Vertragsunterfertigung verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen so lange nicht zu

berücksichtigen sind, als sie 5% dieser Indexzahl und in der Folge 5% der zuletzt für die Valorisierung maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen. Als Ausgangsbasis wird die für den Zeitpunkt des Mietbeginns verlaubliche Indexzahl festgelegt. Bei der Berechnung der neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten ab dem der Verlaublicung der Indexveränderung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich folgenden übernächsten Monatsersten.

Der Vermieter ist berechtigt, Wertsicherungsdifferenzen, welche sich aus vorgenannter Vereinbarung ergeben, innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nachzuverlangen.

Für den Fall, als die vereinbarte Wertsicherung in Hinkunft zu Folge Wegfalles der vorher erwähnten Indizes oder zu Folge zwingender Rechtsvorschriften unanwendbar werden sollte, hat die Wertsicherungsermittlung durch einen Sachverständigen nach den Grundsätzen zu erfolgen, nach denen die Ausmittlung der Valorisierung in Österreich bzw. im Nichtanwendungsfall innerhalb der Europäischen Union erfolgt.

3.4.

Die Zurückbehaltung des Mietzinses, aus welchem Grunde immer, oder die Aufrechnung von Gegenforderungen ist nur zulässig im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters oder für Gegenforderungen des Mieters, die im rechtlichen Zusammenhang mit diesem Vertrag stehen. Das Recht des Mieters auf Mietzinsminderung aus den gesetzlichen Gründen wird dadurch nicht berührt.

§ 4

Zustand, Erhaltungsvereinbarungen:

4.1.

Der Mieter verpflichtet sich den Mietgegenstand in gutem brauchbaren Zustand zu erhalten, sowie pfleglich zu behandeln.

4.2. Die Beauftragung, sowie Übernahme der Kosten für die Reinigung der Fassade, der Fenster (innen u. außen) sowie der Beschattungselemente hat seitens des Mieters in regelmäßigen Abständen (mind. 1 x jährlich bzw. im Fall der Beschattungselemente 1x alle 3 Jahre) zu erfolgen.

4.3. Die Wartung (Beauftragung und Kostenübernahme) allfälliger Zutritts- sowie Überwachungssysteme, Feuerlöscher und sonstigen brandschutztechnischen Einrichtungen (z.B. Brandschutzwart) haben seitens des Mieters zu erfolgen. In weiterer Folge ist der Austausch von Leuchtmitteln (Beleuchtungskörper, Notlichtbeleuchtung) vom Mieter selbst durchzuführen.

4.4. Wartungen (Beauftragung und Kostenübernahme) jeglicher Sonderausstattungen die Seitens des Mieters installiert worden sind, sind von diesem durchzuführen und entsprechende Nachweise zur Verfügung zu stellen. Sonderausstattungen werden einvernehmlich in einer Beschreibung festgehalten.

4.5.

Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, bei Beendigung des Mietverhältnisses, zu welchem Zeitpunkt und aus welchem Grunde immer, einen Ersatz jeglichen Aufwandes vom Vermieter zu verlangen. Der Vermieter verpflichtet sich alle erforderlichen Erklärungen und Unterschriften unverzüglich zu leisten, um den Vertragszweck zu erfüllen. Unberührt hiervon bleiben jedoch etwaige Ersatzansprüche des Mieters nach den Bestimmungen des § 1097 ABGB iVm §§ 1036, 1037 ABGB.

4.6.

Unter Ausschluss des § 1096 ABGB übernimmt es der Mieter, den Mietgegenstand, insbesondere Telefon-, Fernseh-, Koch-, Beleuchtungs-, Sanitäreanlagen und Fußböden auf seine Kosten in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten. Sofern durch ihn seine Mitbenützer oder Besucher Schäden daran verursacht werden, die über die normale und vereinbarungsbedingte Abnutzung hinausgehen, wird diese der Mieter unverzüglich auf seine Kosten beheben. Bei Vertragsende ist der Mietgegenstand in gutem Zustand zurückzustellen. Ernsthafte und wesentliche Schäden am Bestandsobjekt selbst hat der Mieter, sobald er davon Kenntnis erlangt, dem Vermieter anzuzeigen.

4.7.

Den Vermieter trifft die Erhaltungspflicht im Hinblick auf Schäden, die ohne Verschulden des Mieters an der Substanz des Gebäudes und den mit untrennbar verbundenen Einrichtungen, wie insbesondere Strom-, Wasser- und Heizungsleitungen bzw. -anlagen entstehen. Insbesondere Schäden am Mietgegenstand infolge Baumängeln, Senkungsrissen und Statikfehlern, ernste Schäden des Mietgegenstandes und die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen sowie die Erhaltung, Wartung etc. der Außenanlagen fallen somit nicht unter die Erhaltungspflicht des Mieters.

Kommen Vermieter oder Mieter ihren vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- oder Erneuerungspflicht nicht nach, kann der jeweils andere Teil nach fruchtloser Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auf Kosten des säumigen Erhaltungspflichtigen durchführen lassen.

4.8.

Dem Mieter ist es gestattet, Änderungen an der Bestandsache vorzunehmen, sofern damit keine Verletzung der Substanz und keine Wertminderung verbunden ist. Bauliche Veränderungen oder solche Änderungen, die einer baubehördlichen Bewilligung erfordern, dürfen innerhalb oder außerhalb des Mietgegenstandes nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden, was insbesondere für die Vornahme von Ein- oder Zubauten, sonstige Änderungen z.B. Abbruch oder Durchbruch von Mauern, Errichtung von Zwischenwänden, die Neuverlegung und Änderung von Fußböden oder -belegen, der Innen- oder Außenfenster, der Innen- oder Eingangstür, der Gas-, Wasser-, Elektroleitungen und Anlagen oder dergleichen als auch für die Anbringung von Fernsehantennen gilt.

Die Kosten für alle wie immer gearteten Veränderungen, die unter Einhaltung aller feuer-, bau-, sanitär-, gesundheitspolizeilicher oder sonst öffentlich rechtlicher Vorschriften durch dazu befugte Gewerbetreibende zu erfolgen haben, hat der Mieter zu tragen und gehen insoweit diese erd-, mauer-, niet-, nagel- und schraubenfest mit dem Mietgegenstand verbunden sind und ohne dessen Beschädigung nicht entfernt werden können, mit Beendigung des Bestandverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über, wozu auch Türen, Fenster, Fußböden, energiever sorgende oder sanitäre Anlagen, einschließlich Leitungen, Stecker, Schalter etc. gehören.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist – auf Wunsch des Vermieters – der ursprüngliche Zustand nur dann wiederherzustellen, wenn diese im Einzelfall vereinbart wurde, oder der Vermieter aus dem Verschulden des Mieters keine Gelegenheit hatte, eine derartige Vereinbarung zu treffen.

4.9.

Hinweistafeln, Aufschriften, Schilder, Plakatierungen und dergleichen dürfen außerhalb der Mieträumlichkeiten nur im Rahmen des ortsüblichen und nach Erwirkung aller hierfür erforderlichen Genehmigungen angebracht werden, wobei jedenfalls auf das einheitliche Bild der Hausfassade und die Werbeeinrichtungen aller anderen Mieter Bedacht zu nehmen ist. Eine schriftliche Zustimmung des Vermieters ist unbedingt erforderlich. Jegliche erforderlichen Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten hin selbst bei den zuständigen Behörden einzuholen.

§ 5

Unter- oder Weitervermietung:

Dem Mieter ist es gestattet ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt teilweise bis zu einem Ausmaß von 40% der Gesamtfläche entgeltlich oder unentgeltlich unter- oder weiterzuvermieten. Dies unter der Bedingung, dass der Untermietzins den auf die untervermietete Fläche entfallenden Hauptmietzins nicht übersteigt. Das verlangbare Mietentgelt für Inventar (z.B. seitens des Mieters beschaffte Büro-, Laborausrüstung) wird dadurch nicht beschränkt.

Dem Mieter ist es nicht gestattet ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters das gesamte Mietobjekt entgeltlich oder unentgeltlich unter- oder weiterzuvermieten oder die Mietrechte als Unternehmenszubehör weiterzuveräußern.

§ 6

Zutritt:

Der Vermieter kann den Mietgegenstand bei Gefahr im Verzug jederzeit, sonst nach zumindest vorheriger 3-tägiger Anmeldung zu den üblichen Geschäftszeiten betreten und besichtigen, insbesondere um die Einhaltung dieses Vertrages zu überprüfen, die Notwendigkeit von Erhaltungsarbeiten etc. festzustellen und diese durchzuführen.

§ 7

Schriftform und Gebühren:

7.1.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, ebenso das Abgehen von diesem Formerfordernis. Die Vertragsteile halten fest, dass zu diesem Vertrag keine mündlichen Nebenabreden bestehen.

7.2.

Dieser Vertrag wird in 2 Originalen, je eines für den Vermieter und den Mieter errichtet.

7.3.

Die mit dem Abschluss dieses Vertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren hat der Mieter zu tragen.

7.4.

Zum Zwecke der Vergebührung wird festgestellt, dass der Gesamtzins, öffentliche Abgaben und Umsatzsteuer

Hauptmietzins	€ 8.096,- pro Monat
Betriebskosten gem. Pauschale	€ 1.840,- pro Monat
zuzüglich 20 % USt in Höhe	<u>€ 1.987,20 pro Monat</u>
sohin insgesamt beträgt.	€ 11.923,20 pro Monat und € 143.078,40 pro Jahr

§ 8
Allgemeines

Im Falle einer Veräußerung des gegenständlichen Mietgegenstandes (in welcher Form auch immer) verpflichtet sich der Vermieter, diesen Mietvertrag auf den Erwerber zu überbinden.

Die Vertragsteile vereinbaren für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag ohne Rücksicht auf die Höhe des Streitwertes die ausschließlich örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Graz-West.

Als Zustelladresse des Mieters wird Alte Poststraße 149, 8020 Graz bekannt gegeben.

Während der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist hat der Mieter den Mietgegenstand zu normalen, zumutbaren Zeiten durch allfällige Nachmieter besichtigen zu lassen.

Die Haltung von Kleintieren zu Zwecken der Lehre sowie Forschung und Entwicklung (z.B. Versuchstiere) ist unter Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Tierversuchsgesetz 2012) ohne gesonderte, schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile zulässig.

Der Mieter verpflichtet sich zu Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung und haftet auch für die Einhaltung durch seine Angestellten, Bediensteten und Kunden. Im Fall des Widerspruchs zwischen diesem Vertrag und der Hausordnung geht dieser Vertrag vor.

Graz, am 20.2.2017

Für den Mieter:

FH JOANNEUM Gesellschaft mbH

FH JOANNEUM

University of Applied Sciences

FH JOANNEUM Gesellschaft mbH
Alte Poststraße 149, A-8020 Graz, Austria
T: +43 (0)316 5453-0, F: +43 (0)316 5453-100
Pfeiffer Riegler

[Signature]
Pfeiffer Riegler

Graz, am 27.7.2017

Für den Vermieter

Techno Park Graz-West Liegenschaftsverwertung
und Verwaltung Ges.m.b.H.

[Signature]
Ing. Helmut Konrad

Beilage:

- Bauplan
- Ausstattungsbeschreibungen (auf Basis der Richtlinie TR-PBB 2.1h)