To8

GRAZ

Bericht an den Gemeinderat

Stadt Graz
Abteilung für Immobilien

Bearbeiter:
Mag. Martin Glauninger

Stadt Graz
Wohnen Graz

Bearbeiter:
Mag. Gerhard Uhlmann

A 8/4 – 153312/2024/0009
WG-039853/2016/0090
Baurecht Liegenschaft Sigmundstadl 6
städt. Gdst. Nr. 601, 602, je EZ 300, je KG 63104 Lend
im Ausmaß von 223 m²
Einvernehmliche Auflösung des Baurechtsvertrages
vom 03.02.2003 zwischen der Stadt Graz und dem
Studentischen Wohnungsservice SWS/Graz
rückwirkend mit 31.12.2024
Antrag auf Zustimmung

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien

Berichterstatter:in
Ken. GR G. Hachenberger

Verwaltungsausschuss Wohnen Graz

Berichterstatter:in
GR Dr. Hachenberger

Graz, 16.01.2025

Die Stadt Graz hat im Jahr 2003 dem Verein SWS (Studentisches Wohnungsservice) im Zuge eines Baurechtes das Objekt Sigmundstadl 6 zur Schaffung von 6 neuen Mietwohnungen mit Inanspruchnahme der umfassenden Sanierungsförderung zur Vermietung an Student:innen eingeräumt. Das Baurecht wurde bis zum 31.12.2032 befristet.

Da der Verein SWS jedoch mit 31.12.2024 seine Hauptaufgabe, nämlich die Anmietung und die Vermietung von Wohnungen für Student:innen völlig einstellt, wurde die Stadt Graz gebeten, dieses Baurecht vorzeitig einvernehmlich aufzulösen und das Objekt in das Eigentum der Stadt Graz/Wohnen Graz zurückzunehmen. Die derzeitigen 5 Mietverhältnisse (eine Wohnung steht leer) werden im Zuge dieser Transaktion von Wohnen Graz übernommen, wie auch die Hausverwaltung dieses Objektes. Künftig werden die Wohnungen im Rahmen der geltenden Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen durch Wohnen Graz vergeben.

Weiters werden von der Stadt Graz/Wohnen Graz mit 01.01.2025 die folgenden Darlehensverbindlichkeiten in die Rückzahlungsverpflichtung übernommen:
Landesdarlehen GZ: 14-32 G 52 DL-Kto-Nr. 933075928 offen: 12.074,49
LZ bis 30.06.2032
Landesdarlehen GZ: 14-64 070 8205 DL-Kto-Nr. 929004545 offen: 38.393,73
LZ bis 30.09.2026
Die restlichen intabulierten Pfandrechte in der EZ 300 und BEZ 2061 sind zur Gänze löschungsfähig.

Die Vertragsparteien kommen - vorbehaltlich der diesbezüglichen Organbeschlüsse - einvernehmlich überein, den Baurechtsvertrag vom 03.02.2003 in seinem vollen Umfang, in seinen vollen Wirkungen, bereits vor Ablauf der Baurechtsdauer, rückwirkend mit 31.12.2024, in beiderseitigem Einverständnis aufzulösen.

Sämtliche mit der Errichtung, Beglaubigung und grundbücherlichen Durchführung dieses Baurechtsauflösungsvertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren gehen zu alleinigen Lasten des SWS.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. 77/2024, sowie der Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb Wohnen Graz gemäß § 4 des Betriebsstatutes Eigenbetrieb Wohnen Graz den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

Der Baurechtsvertrag vom 03.02.2003 zwischen der Stadt Graz und dem Studentischen Wohnungsservice SWS/Graz wird rückwirkend mit 31.12.2024 gem. beiliegendem Vertrag einvernehmlich aufgelöst.

Anlagen:
1 Baurechtsauflösungsvertrag
1 Plan

Der Bearbeiter:
Mag. Martin Glauninger

Die Abteilungsleiterin:
Mag. Heike Wolf-Nikodem-Eichenhardt

Der Finanzdirektor:
Mag. Johannes Müller

Der Geschäftsführer
Wohnen Graz:
Mag. Gerhard Uhlmann

Die Bürgermeisterin
als zuständige
Stadtsenatsreferentin
Wohnen Graz:
Elke Kahr

Der Stadtsenatsreferent:
Stadtrat Manfred Eber

Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit 8 Stimmen angenommen/~~abgelehnt~~/~~unterbrochen~~ in der Sitzung des Verwaltungsausschusses für den Eigenbetrieb Wohnen Graz am 9.1.2025

Der/Die SchriftführerIn: D. Diaz

Der/Die Vorsitzende:

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien am 16.01.2024

Der/Die SchriftführerIn:

Der/Die Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der	☒	öffentlichen	☐	nicht **öffentlichen Gemeinderatssitzung**
☐	**bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen**			
☒	einstimmig	☐	mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.	
☐	Beschlussdetails siehe Beiblatt			
Graz, am 16.01.2025		Der/die SchriftführerIn:		

STADT GRAZ IMMOBILIEN

A 8/4 – 153312/2024 „ENTWURF“

BAURECHTSAUFLÖSUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz, Hauptplatz 1, 8011 Graz, p.A. Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8011 Graz als Baurechtsgeberin einerseits und dem Studentischen Wohnungsservice SWS/Graz, im Folgenden „SWS/Graz“, Rechbauerstraße 4 a, 8010 Graz als Baurechtsnehmer andererseits.

§ 1

Die Stadt Graz ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 300, KG 63104 Lend, bestehend aus den Grundstücken Nr. 601 und 602, im unverbürgten Flächenausmaß von 223 m² einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-West.
Mit Baurechtsvertrag vom 03.02.2003 wurde dem SWS/Graz an den Grundstücken Nr. 601 und 602, EZ 300, KG Lend das Baurecht für die Zeit vom 20.08.2003 bis 31.12.2032 gemäß den Bestimmungen des Baurechtsgesetzes vom 26.04.1912, RGBl. Nr. 86, i.d.g.F. eingeräumt.

KATASTRALGEMEINDE 63104 Lend EINLAGEZAHL 300
BEZIRKSGERICHT Graz-West

****

Letzte TZ 2500/2010
STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE EZ 2061
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
601	G	Gärten(10)	*	69	
602		GST-Fläche		154	
		Bauf.(10)		147	
		Bauf.(20)		7	Sigmundstadl 6
GESAMTFLÄCHE				223	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

1 a 2500/2010 Denkmalschutz Bürgerhaus (Gst 601 602)
(GZ: 52.270/1/2010)

********** B **********

1 ANTEIL: 1/1
Stadt Graz
ADR: Rechtsamt Glockenspielpl. 7 8010
a 1000/1960 5695/1970 Kaufvertrag und Leibrentenvertrag 1959-11-16
Eigentumsrecht
b 6268/1985 Veräußerungsverbot
c 28632/1993 Veräußerungsverbot
d 29281/2003 Vorkaufsrecht

********** C **********

1 a 6266/1985 Schuldschein 1985-02-06
PFANDRECHT 1,346.000,--
21 % Z, 22 % VuZZ, NGS 269.200,-- für Steiermärkische Sparkasse
b 6268/1985 Löschungsverpflichtung zugunsten Land Steiermark
c 28632/1993 Löschungsverpflichtung zugunsten Land Steiermark
d 29281/2003 VORRANG von LNR 6 vor 1
e 29281/2003 HAUPTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 2061
2 a 6268/1985 Schuldschein 1985-02-06
PFANDRECHT 2,308.000,--
0,5 % Z, 10 % VuZZ, NGS 230.800,-- für Land Steiermark
(GZ: 14-32-G-0052)
b 28632/1993 Löschungsverpflichtung zugunsten Land Steiermark
c 29281/2003 VORRANG von LNR 6 vor 2
d 29281/2003 HAUPTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 2061
3 a 6268/1985
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Par 22 Abs 1 WBFG 1968 zugunsten Land Steiermark (GZ: 14-32-G-0052)
b 29281/2003 VORRANG von LNR 6 vor 3
4 a 28632/1993 Schuldschein und Pfandurkunde 1993-10-18
PFANDRECHT 449.000,--
1 % Z, 10 % VuZZ, NGS 44.900,-- für Land Steiermark
(14-32-G-52)
b 29281/2003 VORRANG von LNR 6 vor 4
c 29281/2003 HAUPTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 2061
5 a 28632/1993

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1989 zugunsten Land Steiermark
b 29281/2003 VORRANG von LNR 6 vor 5
6 b 29281/2003
BAURECHT von 2003-08-20 bis 2032-12-31,
Baurechtseinlage EZ 2061
c 29281/2003 VORRANG von LNR 6 vor 1 2 3 4 5
7 a 29281/2003
VORKAUFSRECHT gem Pkt. 7. Baurechtsvertrag 2003-02-03 für
Studentisches Wohnungsservice SWS/Graz

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

********** GEBÜHR: EUR 1,77

KATASTRALGEMEINDE 63104 Lend EINLAGEZAHL 2061
BEZIRKSGERICHT Graz-West

****
Letzte TZ 4136/2004
BAURECHTSEINLAGE
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********
BAURECHT FÜR DIE ZEIT VON 2003-08-20 BIS 2032-12-31
AN EZ 300, BESTEHEND AUS GST 601 602
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Studentisches Wohnungsservice SWS/Graz
ADR: Rechbauerstr. 4a, Graz 8010
a 6268/1985 Veräußerungsverbot
b 28632/1993 Veräußerungsverbot
c 29281/2003 Baurechtsvertrag 2003-02-03 Baurecht
d 29281/2003 Vorkaufsrecht
e 4136/2004 Veräußerungsverbot
********** C **********
1 a 6266/1985 Schuldschein 1985-02-06
PFANDRECHT 1,346.000,--
21 % Z, 22 % VuZZ, NGS 269.200,-- für Steiermärkische
Sparkasse
b 6268/1985 Löschungsverpflichtung zugunsten Land Steiermark
c 28632/1993 Löschungsverpflichtung zugunsten Land Steiermark

d 29281/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 300

e 29281/2003 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 300

2 a 6268/1985 Schuldschein 1985-02-06
PFANDRECHT 2,308.000,--
0,5 % Z, 10 % VuZZ, NGS 230.800,-- für Land Steiermark
(GZ: 14-32-G-0052)

b 28632/1993 Löschungsverpflichtung zugunsten Land Steiermark

c 29281/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 300

d 29281/2003 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 300

3 a 6268/1985
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Par 22 Abs 1 WBFG 1968 zugunsten Land Steiermark (GZ: 14-32-G-0052)

b 29281/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 300

4 a 28632/1993 Schuldschein und Pfandurkunde 1993-10-18
PFANDRECHT 449.000,--
1 % Z, 10 % VuZZ, NGS 44.900,-- für Land Steiermark
(14-32-G-52)

b 29281/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 300

c 29281/2003 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 300

5 a 28632/1993
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1989 zugunsten Land Steiermark

b 29281/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 300

6 a 29281/2003
VORKAUFSRECHT gem Punkt 7. Baurechtsvertrag 2003-02-03 für Stadt Graz

7 a 4136/2004 Schuldschein 2004-02-04
PFANDRECHT EUR 277.246,86
0,5 % Z, 5,5 % VuZZ, NGS EUR 27.724,69 für Land Steiermark
(GZ: 14-64 070 8205)

8 a 4136/2004
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WFG 1993 für Land Steiermark

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

********** GEBÜHR: EUR 1,77

Von der Stadt Graz/Wohnen Graz werden somit mit 01.01.2025 die folgenden Darlehensverbindlichkeiten in die Rückzahlungsverpflichtung übernommen:
Landesdarlehen GZ: 14-32 G 52 DL-Kto-Nr. 933075928 offen: 12.074,49
LZ bis 30.06.2032
Landesdarlehen GZ: 14-64 070 8205 DL-Kto-Nr. 929004545 offen: 38.393,73
LZ bis 30.09.2026
Die restlichen intabulierten Pfandrechte sind zur Gänze löschungsfähig.

§ 2

Die Vertragsparteien kommen einvernehmlich überein, den Baurechtsvertrag vom 03.02.2003 in seinem vollen Umfang, in seinen vollen Wirkungen bereits vor Ablauf der Baurechtsdauer mit 31.12.2024, in beiderseitigem Einverständnis aufzulösen.

Das SWS/Graz erklärt ausdrücklich und unwiderruflich

a) das Baurecht an EZ 300, GB 63104 Lend bis 31.12.2032

löschen zu wollen und die Stadt Graz nimmt diese Erklärung ausdrücklich an.

§ 3

Demgemäß erteilen die Vertragsteile ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung – jedoch nur auf Kosten des SWS – dass über Antrag auch nur eines Vertragsteiles aufgrund dieses Baurechtsauflösungsvertrages

1) in der EZ 300 KG 63104 Lend

die Löschung des unter C-LNR 6 einverleibten Baurechts bis 31.12.2032, die Baurechtseinlage EZ 2061, sowie die Löschung der bezüglichen Anmerkung in der Aufschrift, einverleibt werden kann.

2) in der EZ 300 KG 63104 Lend

die Löschung des unter C-LNR 7 eingetragenen Vorkaufsrechtes gem. Punkt 7 des Baurechtsvertrages vom 03.02.2003 für das SWS/Graz einverleibt werden kann.

3) die Baurechts-EZ 2061, KG 63104 Lend gelöscht werden kann.

§ 4

Sämtliche mit der Errichtung, Beglaubigung und grundbücherlichen Durchführung dieses Baurechtsauflösungsvertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren gehen zu alleinigen Lasten des SWS.

§ 5

Dieser Vertrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet, wobei das Original nach grundbücherlicher Durchführung im Eigentum der Stadt/Wohnen Graz verbleibt. Das SWS/Graz erhält eine Kopie des Vertrages.

§ 6

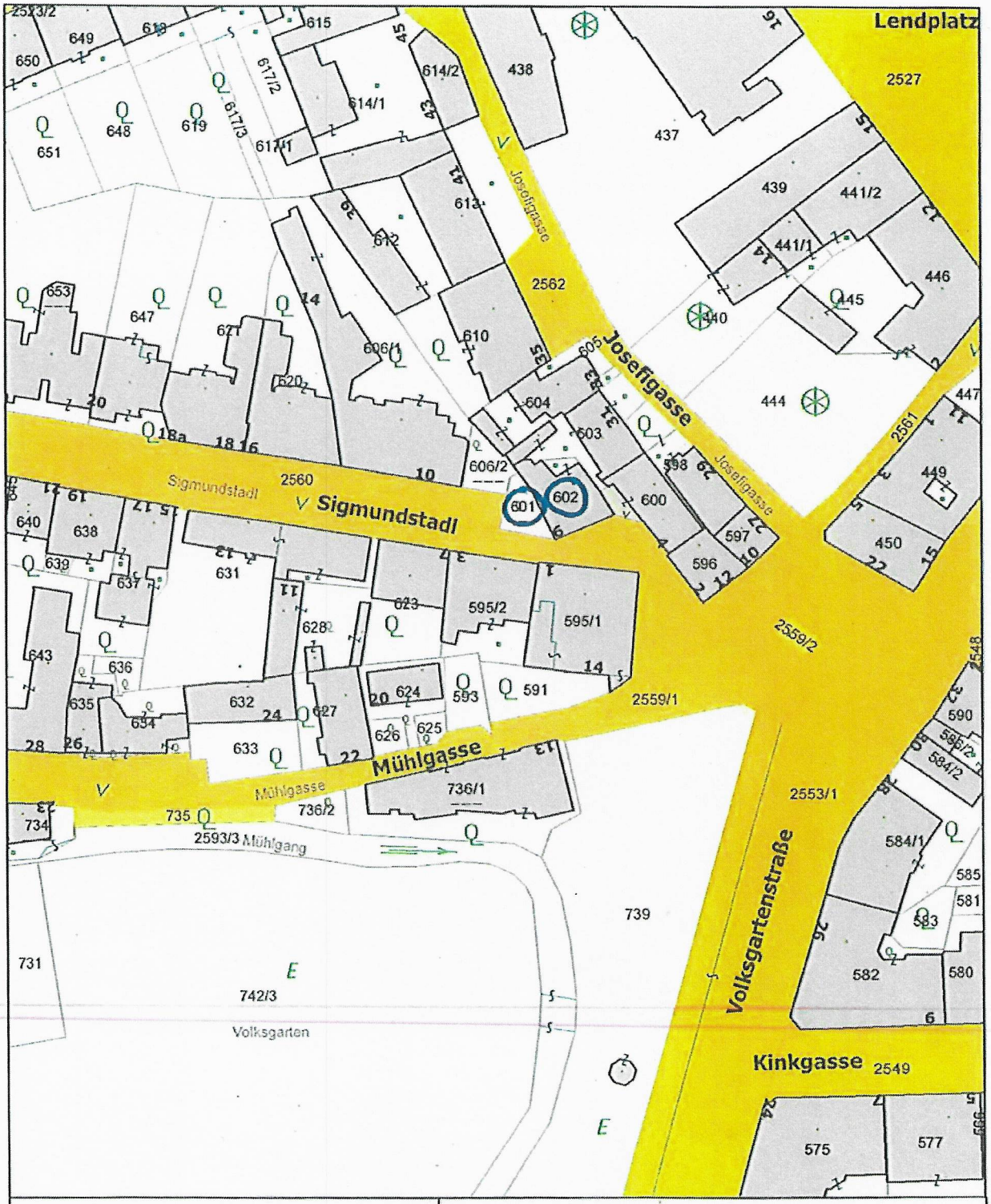
Der Vertragspartner nimmt zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz/Wohnen Graz bei der Durchführung der gegenständlichen Transaktion einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage bedient und erteilt unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes i.d.g.F. bzw. DSGVO die Zustimmung,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

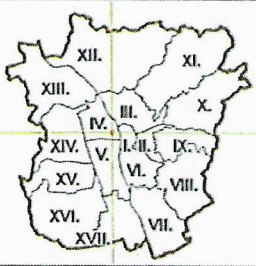
Graz, am .....

Graz, am .....

Für den Baurechtsgeber:
Für die Stadt Graz:
Gefertigt auf Grund des Gemeinderats-
beschlusses vom .....
GZ.: A 8/4 – 153312/2024
Die Bürgermeisterin:

Für den Baurechtsnehmer:
(statutengemäße Fertigung)



MGI_Austria_GK_East	**Katasterdaten Graz**
	Erstellt für Maßstab 1:1.000 0 40 m Ersteller: Pecsek Manuela (MD\p12232) Erstellungsdatum 05.11.2024

N

Magistrat Graz - A10/6 Stadtvermessungsamt

A-8011 Graz, Europaplatz 20

GRAZ STADTVERMESSUNG

© Magistrat Graz - Stadtvermessung | Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten.
Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck der Katasterdaten der Stadt Graz.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Glauninger Martin
	Zertifikat	CN=Glauninger Martin,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-12-13T12:59:52+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike
	Zertifikat	CN=Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-12-18T08:27:18+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Müller Johannes
	Zertifikat	CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-12-18T11:28:29+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-12-18T11:48:17+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Kahr Elke
	Zertifikat	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-12-18T17:09:28+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Eber Manfred
	Zertifikat	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-12-19T10:42:01+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.