

100-100000

SECRET

For the Director, FBI, Washington, D.C.

Subject: [Illegible]

Date: [Illegible]

Re: [Illegible]

100-100000

Enclosed for the Director are [Illegible]

three copies of a letterhead memorandum [Illegible]

dated [Illegible]

and

one copy of a letterhead memorandum [Illegible]

dated [Illegible]

SECRET

and

one copy of a letterhead memorandum [Illegible]

dated [Illegible]

for the Director's information.

Very truly yours,

[Illegible Signature]

Special Agent in Charge, [Illegible]

Enclosure

100-100000

SECRET

6.07.2018

**VEREINBARUNG**  
**über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen**  
**„Reininghaus Quartier 12 - Bildungscampus“**

abgeschlossen zwischen

**Stadt Graz**, Hauptplatz 1, 8010 Graz,  
(im Folgenden „**Stadt Graz**“)

sowie

**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.**, FN 34897 w,  
Trabrennstraße 2c, 1020 Wien, als grundbücherliche Miteigentümerin Gst. Nr. 1185/7  
(im Folgenden „**BIG**“)

und

**Q12 Projektentwicklung eins GmbH**, FN 452269 b,  
Trabrennstraße 2b, 1020 Wien, als grundbücherliche Miteigentümerin Gst Nr. 1185/7  
(im Folgenden „**Q12-Eins**“)

und

**Q12 Projektentwicklung zwei GmbH**, FN 452270 d,  
Trabrennstraße 2b, 1020 Wien, als grundbücherliche Miteigentümerin Gst Nr. 1185/7  
(im Folgenden „**Q12-Zwei**“)

und

**Q12 Projektentwicklung drei GmbH**, FN 452271 f,  
Trabrennstraße 2b, 1020 Wien, als grundbücherliche Miteigentümerin Gst Nr. 1185/7  
(im Folgenden „**Q12-Drei**“  
und gemeinsam mit BIG, Q12-Ein und Q12-Zwei "**Grundeigentümer**" genannt)

als Vertragsparteien:

1/2



## PRÄAMBEL

Am 28.02.2013, GZ A 8/4 – 43748/2012 hat die Rechtsvorgängerin der Grundeigentümer mit der Stadt Graz eine Grundsatzvereinbarung „Asset One – Reininghaus, Vorsorge für Parkanlagen, Straßen und Plätze“ getroffen; dazu werden ein Kaufvertrag über Liegenschaften, eine Reallastvereinbarung sowie eine Vereinbarung über den Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur betreffend die Herstellung der Aufschließungserfordernisse zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung des gesamten Projektgebiets Reininghaus durchgeführt.

In Ergänzung dazu wird mit den Grundeigentümern für das Quartier 12 (Gst. Nr. 1185/7), unter Bezugnahme auf den Rahmenplan Graz-Reininghaus, den 4.0 Flächenwidmungsplan und den Entwurf des 05.30.0 „Reininghaus Q 12, Kratkystraße – Alte Poststraße“ Bebauungsplan der Landeshauptstadt Graz die folgende Vereinbarung betreffend Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass Regelungen über Flächeneinlösen, Herstellung und Zugänglichkeit der öffentlichen Plätze und Wege, Park bzw. Grünachse sowie die Einräumung von Servituten (Kanal, Fernwärme etc.) für diese Quartiere Gegenstand weitere(r) Vereinbarung(en) zwischen den Vertragsparteien sind.

Hingewiesen wird auch darauf, dass die detaillierte Ausführung des Unterpunktes Energie mit gesonderter Vereinbarung erfolgt, da diesbezüglich noch Abstimmungsgespräche zwischen den Fachleuten stattfinden müssen.

Festgehalten wird, dass in diesem Vertrag genannte "Bruttogeschoßfläche (BGF)" als Gesamtfläche der Geschoße iSd § 1 der Bebauungsdichteverordnung LGBI. Nr. 38/1993 in der Fassung LGBI. Nr. 58/2011 (entspricht der dichtererelevanten Fläche) verstanden wird. Als Nutzfläche im Sinne dieser Vereinbarung wird nach Maßgabe des § 2 Z 7 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 LGBI. Nr. 25/1993 in der Fassung LGBI. Nr. 34/2015 verstanden: Die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Geldbeträge verstehen sich als Nettosummen exklusive Umsatzsteuer.

### 1. GRUNDSTÜCKE

1.1. BIG ist grundbücherliche Miteigentümerin zu 226/1000-stel Anteilen des Grundstückes Nr. 1185/7 inneliegend in der EZ 2973, Grundbuch KG 63105 Gries.

Q12-Eins ist grundbücherliche Miteigentümerin zu 367/1000-stel Anteilen des Grundstückes Nr. 1185/7 inneliegend in der EZ 2973, Grundbuch KG 63105 Gries.



Q12-Zwei ist grundbücherliche Miteigentümerin zu 147/1000-stel Anteilen des Grundstückes Nr. 1185/7 innelegend in der EZ 2973, Grundbuch KG 63105 Gries.

Q12-Drei ist grundbücherliche Miteigentümerin zu 260/1000-stel Anteilen des Grundstückes Nr. 1185/7 innelegend in der EZ 2973, Grundbuch KG 63105 Gries.

1.2. Das Grundstück 1185/7 wird im Rahmenplan Graz-Reininghaus als „Quartier 12“ und im rechtsgültigen 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz als Aufschließungsgebiet „Nr. V.02“ bezeichnet.

1.3. Der Entwurf des 05.30.0 Bebauungsplanes „Reininghaus Q 12, Kratkystraße – Alte Poststraße“ (im Folgenden „05.30.0 Bebauungsplan“) erstreckt sich über das Grundstück Nr. 1185/7 mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 38.263 m<sup>2</sup> und wird im Folgenden als „Planungsgebiet“ bezeichnet.

Im 05.30.0 Bebauungsplan wird das vertragsgegenständliche Planungsgebiet in 6 Bauplätze unterteilt:

Bauplatz 1 umfasst Teile von Grundstück Nr. 1185/7 im Ausmaß von ca. 4.478 m<sup>2</sup>;  
Bauplatz 2 umfasst Teile von Grundstück Nr. 1185/7 im Ausmaß von ca. 2.575 m<sup>2</sup>;  
Bauplatz 3 umfasst Teile von Grundstück Nr. 1185/7 im Ausmaß von ca. 6.036 m<sup>2</sup>;  
Bauplatz 4 umfasst Teile von Grundstück Nr. 1185/7 im Ausmaß von ca. 3.892 m<sup>2</sup>;  
Bauplatz 5 umfasst Teile von Grundstück Nr. 1185/7 im Ausmaß von ca. 3.985 m<sup>2</sup>;  
Bauplatz 5a umfasst Teile von Grundstück Nr. 1185/7 im Ausmaß von ca. 2.515 m<sup>2</sup>.

## 2. NUTZUNGSINTERESSE

2.1. Die Grundeigentümer und die Stadt Graz haben ein Interesse, das vertragsgegenständliche Planungsgebiet nach Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmungen und nach Erlassung des Bebauungsplans einer vollwertigen Baulandnutzung nach Maßgabe der im 4.0 Flächenwidmungsplan definierten Nutzungsintensität in Fortführung des Rahmenplanes Graz-Reininghaus zuzuführen. Das vertragsgegenständlichen Planungsgebiet soll in wechselseitiger zeitlicher Abstimmung gemäß der Baulandkategorie nach Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmungen möglichst unter maximaler Ausnutzung der festgelegten Bebauungsdichte als nutzungsdurchmischter, urbaner und zukunftsfähiger Stadtteil sozial nachhaltig, energieeffizient, ressourcenschonend und emissionsarm mit hoher Lebensqualität und Baukultur genutzt werden. Dabei soll gleichzeitig eine moderne Infrastruktur mit Verkehrslösung zur Reduktion des MIV-Anteils („Sanfte Mobilität“) verwirklicht werden.

Q12-Eins, Q12-Zwei und Q12-Drei beabsichtigen auf den Bauplätzen 1, 2 und 3 die Realisierung von Kerngebietsnutzungen. BIG beabsichtigt auf den Bauplätzen 4, 5 und 5a einen Bildungscampus herzustellen.

17



- 2.2. Die Stadt Graz und die Grundeigentümer bekennen sich wechselseitig zu einer zeitnahen Stadtteilentwicklung im Sinne ihres gemeinsamen Nutzungsinteresses gemäß den gesetzlichen Vorgaben.
- 2.3. Die Stadt Graz und die Grundeigentümer bekennen sich wechselseitig zu einer abgestimmten Umsetzung in der Realisierungsphase im Sinne einer bestmöglichen Nutzung von Synergieeffekten in der Bauausführung und erteilen schon jetzt ihre wechselseitige Zustimmung zu einer im Zuge der Bauphase erforderlichen bzw. zweckmäßigen, vorübergehenden und kurzfristigen kostenlose Inanspruchnahme ihres Grundeigentums durch den/die anderen Vertragsparteien.
- 2.4. Die Stadt Graz und die Grundeigentümer bekennen sich zu einer urbanen Nutzungsdurchmischung im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet nach Maßgabe der jeweiligen Widmungskategorien. Die Grundeigentümer erklären nach Maßgabe des 05.30.0 Bebauungsplans eine bauliche Ausgestaltung vorzunehmen, welche für den Bereich der Bauplätze 1, 2 und 3 eine endgültige Durchmischung im Ausmaß von insgesamt max. 83 % Wohnnutzung und mindestens 17 % Nicht-Wohnnutzung (z.B.: Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Handel, Bildung, Kultur, Forschung, Hotellerie etc.) der max. oberirdischen Bruttogeschoßfläche (BGF) gemäß Bebauungsdichteverordnung LGBl. Nr. 38/1993 in der Fassung LGBl. Nr. 58/2011 im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet zulässt. Festgehalten wird, dass z.B. ein Studentenheim oder ein Boarding House nach derzeitiger Rechtslage der Nutzung Wohnen zuzuordnen ist.
- 2.5. Zur Beschleunigung der Ansiedlung der für ein Stadtteilzentrum charakteristischen gewerblichen Nutzungen und zur Stärkung einer gewünschten inhaltlichen Profilierung des künftigen Firmenstandortes Graz-Reininghaus beabsichtigt die Stadt Graz, Abteilung für Wirtschaft und Tourismus ein Miet-Fördermodell für Betriebe einzurichten. Vorbehaltlich der politischen Beschlussfassungen soll die Anmietung betrieblich genutzter Räume in einem jährlich abnehmenden Ausmaß bezuschusst werden, wobei die Gesamtdauer der jeweiligen Förderung mind. 3 Jahre und die Dauer des Förderprogramms mind. 5 Jahre beträgt. Das Gesamtausmaß der insgesamt geförderten Flächen beträgt für die Bauplätze 1, 2 und 3 gemeinsam höchstens 9.373 m<sup>2</sup> der Nutzfläche. Für die förderbare Quadratmetermiete und für die Gesamtausschüttung pro Fördernehmer werden Obergrenzen vorgesehen.

Die Stadt Graz und die Grundeigentümer verpflichten sich, die operative Abwicklung (Ansprechperson) und inhaltliche Kontrolle (gemeinsame Steuerungsgruppe) gemeinsam zu organisieren. Insbesondere werden beide Seiten einvernehmlich festlegen, für welche Branchen das Fördermodell zur Verfügung gestellt wird.

### **3. FLÄCHENWIDMUNG – AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE**

- 3.1. Das vertragsgegenständliche Planungsgebiet ist im rechtsgültigen 4.0 Flächenwidmungsplan als Bauland „Kerngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,0 gewidmet.



Die Aufschließungserfordernisse für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet sind:

- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur).
- Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität.
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr.
- Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
- Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial.

Ergänzende Aufschließungserfordernisse:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.
- Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.).
- Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus im Ausmaß von rund 20 % der Bau- landfläche.

3.2. Für die Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmungen müssen gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Aufschließungserfordernisse erfüllt sein und es bedarf in weiterer Folge der Beschlussfassung im Gemeinderat über die Aufhebung des Aufschließungsgebiets unter Anführung der Gründe für die Aufhebung. Die Entscheidung des Gemeinderats erfolgt in Form einer hoheitlichen Verordnung. Festgehalten wird, dass die Aufhebung des Aufschließungsgebiets durch Verordnung des Gemeinderats keine Leistung aufgrund der gegenständlichen Vereinbarung ist. Mit dieser Vereinbarung wird kein Rechtsanspruch der Grundeigentümer oder deren Rechtsnachfolger auf Verordnungserlassung begründet.

3.3. Festgehalten wird, dass für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet das Aufschließungserfordernis "Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung" Gegenstand der gesondert abgeschlossenen Vereinbarung über den Beitrag zur Errichtung von Infrastruktur betreffend die Herstellung der Aufschließungserfordernisse zur Verkehrsentwicklung für die äußere Erschließung des gesamten Projektgebiets Reininghaus ist.

1/8



#### 4. ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN

- 4.1. Die Stadt Graz beabsichtigt, für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet den 05.30.0 Bebauungsplan zu erlassen. Die Entscheidung des Gemeinderats erfolgt in Form einer hoheitlichen Verordnung. Festgehalten wird, dass die Erlassung des Bebauungsplans durch Verordnung des Gemeinderats keine Leistung aufgrund der gegenständlichen Vereinbarung ist. Mit dieser Vereinbarung wird kein Rechtsanspruch der Grundeigentümer oder deren Rechtsnachfolger auf Verordnungserlassung begründet.
- 4.2. Für die Herstellung der gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Aufschließungserfordernisse, im öffentlichen Interesse sowie zur Umsetzung der Quartiersziele gemäß Rahmenplan Graz-Reininghaus sind quartierbezogene Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen, aber teilweise auch einheitliche Vorgaben für alle Quartiere in den Bereichen Mobilität, Parkraum/Zufahrt, Energie, Baukultur/öffentlicher Raum, Kunst und soziale Nachhaltigkeit erforderlich. Diese sind gemeinsam mit den Grundeigentümern festzulegen und für die weitere Projektentwicklung maßgeblich. Die Stadt Graz und die Grundeigentümer treffen spezielle Regelungen in diesen Bereichen, um ihr gemeinsames Nutzungsinteresse für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet umzusetzen und die Voraussetzungen für die Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmungen herzustellen.
- 4.3. In Anbetracht der besonderen infrastrukturellen Herausforderungen muss zur Umsetzung der von der Stadt Graz raumplanerisch gewünschten hohen Verdichtung des Gesamtareals eine gesamtheitliche Verkehrslösung mit nachhaltigem Mobilitätsmanagement insbesondere unter Bezugnahme auf die Verkehrsmodellstudie Areal Reininghaus zur Reduktion des MIV Anteils umgesetzt werden (durch aktive Maßnahmen zur Verringerung des Weganteils der MIV-LenkerInnen, Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes [zu Fuß, Fahrrad, ÖV] und Einschränkung für den Kfz-Verkehr). Die in diesem Vertrag in den nachfolgenden Punkten Mobilität, Parkraum und Verkehrserschließung getroffenen Regelungen sollen dieser unumgänglich erforderlichen Reduktion des MIV-Anteiles dienen.

#### 5. MASSNAHMEN MOBILITÄT

- 5.1. Im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet wird die „Sanfte Mobilität“ im Sinne des Rahmenplans Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw.) umgesetzt. Die Vertragsparteien bekennen sich zu Fördermaßnahmen für den Fuß- und Radverkehr, den Öffentlichen Verkehr und für alternative Mobilitätsangebote (Carsharing, E-Mobilität, Mobilitätsmanagement etc.) sowie zur Umsetzung der nachstehenden speziellen Mobilitätsmaßnahmen, wie reduzierte Kfz-Stellplatzschlüssel oder Parkraummanagement.
- 5.2. Die Grundeigentümer verpflichten sich jeweils für den sie betreffenden Bauplatz die im Entwurf des 05.30.0 Bebauungsplans vorgesehene Zahl der Fahrradabstellplätze zu errichten. Für die Bauplätze 1, 2 und 3 sind mindestens 50% der erforderlichen **Fahrradabstellplätze** in die Gebäude zu integrieren. In der Planung sind alle Fahrradabstellplätze vorzu-



sehen, bei der Ausführung kann eine etappenweise Herstellung derart vorgenommen werden, dass die Hälfte der an der Oberfläche zu situierenden Fahrradabstellplätze bedarfsorientiert fertiggestellt wird. Die Situierung aller Fahrradabstellplätze hat einfach erreichbar, abschließbar und witterungsgeschützt zu erfolgen. Die Fahrradabstellplätze müssen idealerweise fahrend, zumindest schiebend zu erreichen sein, Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden.

Für die Bauplätze 1,2 und 3 muss jeweils mindestens eine gut zugängliche **Fahrradservicestation** (Serviceschrank oder Servicestation) eingerichtet werden, die entsprechend zu warten ist. Jede Fahrradservicestation hat für Fahrradreparaturen geeignetes Werkzeug sowie einen Kompressor mit Ventiladapter zu enthalten (Vorbild siehe Fahrradstation Graz Hauptbahnhof).

- 5.3. Die Grundeigentümer erklären, dass für die Bauplätze 1, 2 und 3 mindestens drei Jahre ab Bezug der ersten Wohneinheit pro Jahr zwei **Fahrradserviceaktionen** für die Bewohner und Beschäftigten angeboten werden und verpflichten sich dafür eine einmalige Pauschalisierung an die Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung in Höhe von insgesamt netto € 8.400,00 binnen vier Wochen ab Rechnungslegung zu leisten, damit die Durchführung der Fahrradservicetage durch die Stadt Graz organisiert und vorgenommen werden kann. Der Bezug der ersten Wohneinheit im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet ist der Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung unverzüglich bekannt zu geben, um mit der Organisation beginnen zu können. Bei den Fahrradservicetagen sind eine kostenlose Kontrolle sowie ein kleines Service für Fahrräder (entsprechend Fahrrad-VO und StVO – Kontrolle) anzubieten. Kosten für Reparaturen und Ersatzteile sind von den Fahrradeigentümern selbst zu tragen.
- 5.4. Die Grundeigentümer bekennen sich dazu, im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet zeitgemäße Infrastrukturerfordernisse für **E-Mobilität** bereit zu stellen. Die Vertragsparteien erklären sich bereit, Rahmenbedingungen und konkrete Umsetzungsmöglichkeiten gemeinsam zu evaluieren und zu entwickeln.
- 5.5. Die Vertragsparteien bekennen sich zur Einrichtung eines allgemein zugänglichen Carsharing-Systems auf den Bauplätzen 1, 2 und 3 (allenfalls auch in Verbindung mit der Errichtung eines „Multimodalen Knotens“), mit dem Ziel, für zwei Jahre nach Bezug der ersten Wohneinheit im gesamten vertragsgegenständlichen Planungsgebiet mindestens ein **Carsharing-Auto** anzubieten. Für das Carsharing-System sind dauerhaft von den Grundeigentümern mindestens **3 reservierte Stellplätze** auf den oberirdischen Pkw-Abstellplätzen für das gesamte vertragsgegenständliche Planungsgebiet unentgeltlich zur Verfügung zu stellen; diese sind im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet dort zu situieren, wo sie laut Bebauungsplan zulässig sind. Die Stellplätze müssen den Ansprüchen des Carsharings genügen, gut und sichtbar zugänglich und beleuchtet sein sowie die Breite eines Behindertenparkplatzes haben. Die Grundeigentümer verpflichten sich, für die Organisation und Umsetzung des Carsharing-Systems (ein Fahrzeug für zwei Jahre) eine zweckgebundene Pauschalsumme in Höhe von netto € 19.000,00 bis spätestens Bezug der ersten



Wohneinheit im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet an die Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung zu bezahlen. Wenn eine Einbindung in ein übergeordnetes Gesamtsystem sichergestellt ist, können die Grundeigentümer die Organisation und Umsetzung des Car-sharing-Systems (ein Fahrzeug für zwei Jahre) auch selbst vornehmen. Über die Durchführung dieser Alternativmöglichkeit muss vor Bezug der ersten Wohneinheit im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet das Einvernehmen mit der Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung hergestellt werden, andernfalls ist von den Grundeigentümern die zweckgebundene Pauschalsumme binnen vier Wochen ab Rechnungslegung zu entrichten.

- 5.6. Die Grundeigentümer der Bauplätze 1, 2 und 3 verpflichten sich zentral in den Siedlungen **Paketboxen** vorzusehen, die von allen Zustellern genutzt werden können, um die Mobilitätswege zu optimieren.
- 5.7. Die Grundeigentümer bekennen sich zur umfassenden **Mobilitätsberatung** im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet und verpflichten sich ein entsprechendes Beratungsangebot der Stadt Graz inklusive **Dialogmarketing** organisatorisch zu unterstützen. Außerdem verpflichten sie sich entweder gemeinsam für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet oder einzeln für den sie betreffenden Bauplatz ein Maßnahmenpaket „Sanfte Mobilität“ umzusetzen. Dieses umfasst
- Erstellung eines **Infofolders**, damit zukünftige Nutzer über das Mobilitätsangebot im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet informiert werden. Der Folder ist potentiellen oder künftigen Wohnungserstmieter/ Wohnungserstkäufern der Bauplätze 1, 2 und 3 zur Vorinformation und/oder bei Vertragsabschluss zu übergeben sowie im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet Beschäftigten sowie anderen Nutzern zur Verfügung zu stellen; dies ist auch in zeitgemäßer digitaler Form möglich. Die Erstellung erfolgt in Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung.
  - Bereitstellung von zumindest einer ein Jahr gültigen **ÖV-Jahreskarte** mit eingeschränkter Übertragbarkeit für die Zone 101 pro Wohneinheit für den Erstmieter/Erstkäufer einer Wohneinheit auf den Bauplätzen 1, 2 und 3, wobei dafür vom Erstmieter/Erstkäufer ein Selbstbehalt von max. 10 % eingehoben werden darf. Diese „Haushaltsjahreskarte“ kann innerhalb einer auf der Jahreskarte angeführten Gruppe von Personen (max. fünf Personen) weitergegeben werden. Wenn zum maßgeblichen Zeitpunkt (noch) keine haushaltsbezogene Jahreskarte verfügbar ist, haben die Grundeigentümer bis zur Verfügbarkeit eines haushaltsbezogenen Produktes eine personalisierte Jahreskarte für den öffentlichen Verkehr, Zone 101 pro Wohneinheit bereitzustellen.
  - Errichtung einer **elektronischen Anzeige** für die Abfahrtszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel und Fahrgastinformationen (online) beim Hauptausgang eines jeden Gebäudes auf den Bauplätzen 1, 2 und 3, damit die ÖV-Fahrgastinformation bereits in den Gebäuden durchgeführt werden kann. Voraussetzung ist eine Bereitstellung der Daten durch zuständige Stellen (z.B. Verkehrsverbund). Die elektronische Anzeige (Monitor)



kann auch für andere Nutzungen zur Verfügung stehen (z.B. Informationsplattform für Hausverwaltung), wenn eine dauerhafte Sichtbarkeit der Abfahrtszeiten sichergestellt ist.

5.8. Die Vertragsparteien bekennen sich zu einer gemeinsam durchzuführenden **Evaluierung** der Mobilitätsmaßnahmen. Die Grundeigentümer verpflichten sich, der Stadt Graz die für die Evaluierung erforderlichen Daten und Unterlagen bereitzustellen sowie die erforderlichen Vororterkhebungen aktiv zu unterstützen und den betrauten Personen Zugang zu den Stellplätzen und Verkehrswegen zu gewähren.

5.9. Die Grundeigentümer haben der Stadt Graz/Abteilung für Verkehrsplanung rechtzeitig vor Erstbezug jeweils für den sie betreffenden Bauplatz eine **Ansprechperson** für die Umsetzung und Evaluierung der Mobilitätsmaßnahmen im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet bekannt zu geben. Die Grundeigentümer sind verpflichtet alle Hausverwaltungen im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet über die Mobilitätsmaßnahmen und die Inhalte bzw. Umsetzung des Maßnahmenpakets für den öffentlichen Verkehr zu unterrichten.

## 6. MASSNAHMEN PARKRAUM

6.1. Die Anzahl der zulässigen PKW-Abstellplätze ergibt sich aus dem 05.30.0 Bebauungsplan. Für die unterirdischen PKW-Abstellplätze ist eine Ausführung als Sammelgarage durch unterirdische Verbindung der Tiefgaragen vorzunehmen.

6.2. Ein- und Ausgänge zu der gemeinsamen unterirdischen Sammelgarage müssen auch direkt von allgemein zugänglichen Freiflächen erreichbar sein. Direkte Übergänge, sei es in Form von Treppen, Verbindungsgängen, Aufzügen und dgl., zwischen Garage und den darüber errichteten Häusern sind nur für maximal 50 % der oberirdischen Nutzflächen – bezogen auf die Bauplätze 1, 2 und 3 – zulässig. Für die einzelnen Bauplätze kann dieser Wert jeweils unter- bzw. überschritten werden, wenn – auch gegenüber allen zukünftigen Grundeigentümern der einzelnen Bauplätze – nachweislich sichergestellt ist, dass insgesamt – bezogen auf die Bauplätze 1, 2 und 3 – der Wert eingehalten wird, also sichergestellt ist, dass mindestens 50 % aller oberirdischen Nutzflächen der Bauplätze 1, 2 und 3 von der Sammelgarage aus nur über die Freiflächen des Geländes erreichbar sind. Die Grundeigentümer werden erforderlichenfalls privatrechtliche Vereinbarungen über die (interne) Aufteilung und Zuordnung treffen.

## 7. MASSNAHMEN ENERGIE

7.1. Im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet soll eine innovative, nachhaltige und ressourcenschonende Energieversorgung umgesetzt werden. Hierfür haben die Grundeigentümer im Vorfeld mit der Energie Graz GmbH & Co KG (im Folgenden „Energie Graz“) am 14.05.2018 bereits einen Letter of Intent „Energiediagramm im Stadtteil Reininghaus“ (Beilage B), dessen Inhalte zum integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung erhoben werden, abgeschlossen.

LS



- 7.2. Dementsprechend verpflichten sich die Grundeigentümer, sich an dem im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet umzusetzenden Wärmeversorgungskonzept durch Nutzung industrieller Abwärmen der Marienhütte (Energiemodell im Stadtteil Reininghaus) zu beteiligen und mit der Energie Graz die weiteren erforderlichen vertraglichen Regelungen hinsichtlich Anschluss und Wärmelieferung zu treffen und insbesondere auch die Zugänglichkeit zu sämtlichen für die Betriebsführung erforderlichen Anlagen (Datenübertragungseinrichtungen, Leittechnik, Regler, etc.), die Einräumung der für die Errichtung, Wartung und Betrieb des Netzes erforderlichen Dienstbarkeiten sowie die Ausführung und Bereitstellung der für die Umsetzung erforderlichen Maßnahmen und Flächen (zB Übergabestelle, Wärmetauscheranlagen) unentgeltlich und zeitlich unbefristet sicherzustellen. Die Grundeigentümer werden der Energie Graz die erforderlichen Unterlagen und Informationen für die Netz-Ausbauplanung im Zuge der Baueinreichung zur Verfügung stellen.
- 7.3. Soweit im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet eine Wärmeversorgung erforderlich ist bevor das Niedertemperatur - Nahwärmenetzes zur Verfügung steht, erklären sich die Grundeigentümer damit einverstanden, dass die Wärmeversorgung bis zum Anschluss an das Niedertemperatur - Nahwärmenetz vorübergehend über das Fernwärmenetz der Energie Graz erfolgt.

## **8. MASSNAHMEN BAUKULTUR, ÖFFENTLICHER RAUM, GRÜNRAUM**

- 8.1. Die Festlegungen im 05.30.0 Bebauungsplan erfolgen nach Maßgabe des städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet. Die Grundeigentümer bekennen sich zu einer weitestgehenden Architekturvielfalt im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet und verpflichten sich eine unterschiedliche und abwechslungsreiche Architektursprache bei der Ausführung der einzelnen Gebäude umzusetzen.

Für die Bauplätze 1, 2 und 3 gemeinsam oder jeweils einzeln verpflichten sich die Grundeigentümer auf eigene Kosten einen oder mehrere baukünstlerische Architekturwettbewerbe in einem von der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Steiermark und Kärnten freigegebenen Verfahren durchzuführen. Wettbewerbsinhalt sind die Ausbildung und Gestaltung der Gebäude sowie der Außenanlagen und die Freiraumplanung. Die Grundeigentümer verpflichten sich gemäß der Entscheidung bzw. Empfehlung der Wettbewerbsjury einen oder mehrere Architekten mit der Planung und Umsetzung zu beauftragen, sofern eine Einigung auf einen Leistungsvertrag erfolgt.

Die Grundeigentümer verpflichten sich ein baukünstlerisches Architektur-/Freiraumwettbewerbsverfahren für Bauplatz 4 und ein baukünstlerisches Architektur-/Freiraumwettbewerbsverfahren für die Bauplätze 5 und 5a, jeweils einzeln oder gemeinsam durchzuführen; dies als Realisierungswettbewerb, soweit die vergabegesetzlichen Vorgaben anzuwenden sind. Wettbewerbsinhalt sind die Ausbildung und Gestaltung der Gebäude sowie der Außenanlagen und die Freiraumplanung.



8.2. Die Vertragsparteien verpflichten sich zu einer einheitlichen und abgestimmten Gestaltung des öffentlichen Raums (öffentliches Gut und öffentlich zugängliche Flächen im Privateigentum – letztere sind vor Erlassung eines Bebauungsplanes festzulegen). Dies betrifft insbesondere die Infrastruktureinrichtungen für Grünraum und Verkehr zur Gestaltung des Öffentlichen Raums (zB Straßenanlagen: Errichtung/Ausbau, Grünstreifen mit Bäumen, Entwässerung, Beleuchtung, etc), für welches ein einheitliches Gestaltungsbild gemäß den Zielsetzungen einer smarten sowie nachhaltigen Gebietsentwicklung herzustellen ist. Auf die übergeordneten städtebaulichen Freiraumstrukturen und auf die freiraumplanerische Intention in Reininghaus ist Bezug zu nehmen.

Bei der Freiraumplanung ist eine einheitliche Außenraumplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen (A10/5, A10/8, A14), ein hochwertiges Freiraumkonzept und eine planerische Abgrenzung zwischen den straßenbildwirksamen Bereichen und den nicht-straßenbildwirksamen Bereichen des öffentlichen Raums vorzunehmen; für diese Bereiche bestehen unterschiedliche Gestaltungsansprüche. Für den abzugrenzenden straßenbildwirksamen Bereich der öffentlich zugänglichen und im Eigentum des jeweiligen Grundeigentümers befindlichen Flächen gilt als Qualitäts- und Gestaltungsanspruch ein Richtwert von max. ca. netto € 300 m<sup>2</sup> (wertgesichert nach dem Baukostenindex, Stand Zeitpunkt Vertragsunterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung). Die darin enthaltenen Leistungen umfassen insbesondere Aufbauten, finale Oberflächen, Möblierung, Beleuchtung, Leitungen, Bepflanzungen, Versickerungsanlagen für Meteorwässer der privaten Freiflächen ausgenommen Dachwässer, Bodenmarkierungen, Beschilderungen; Planungsleistungen sind ausgenommen. Die Grundeigentümer erklären die dem Qualitätsanspruch entsprechenden Infrastruktureinrichtungen zur Gestaltung des Öffentlichen Raums auf den jeweiligen Bauplätzen umzusetzen und zu realisieren.

Die Vertragsparteien bekennen sich zu dem für Reininghaus vorgesehenen Grün- und Freiraumsystem (Reininghauspark, Freiräume auf Bauplätzen, Straßen- und Platzräume, Alleen). Durch öffentliche, quartiersöffentliche sowie private Grünflächen ist ein Stadtteil mit hoher Lebensqualität zu schaffen; die bewusste Nutzung des Grünraums und seiner Wohlfahrtswirkungen (Klimaregulation, Verdunstung, Windeffekte, Durchlüftung, Beschattung etc.) sind als angenehm wahrnehmbare Umweltbedingungen sicher zu stellen. Auf eine innovative Oberflächenentwässerung und die Einhaltung der „Freiraumplanerischen Standards“ (Stand 03/2015) der Stadt Graz ist besonderes Augenmerk zu legen. Für die Schnittstellen von (halb-)öffentlichen und privaten Grün- und Freiräumen/-flächen verpflichten sich die Grundeigentümer zur engen Zusammenarbeit mit der Stadt Graz, um ein zusammenhängendes Gestaltungsbild zu wahren.

## 9. MASSNAHMEN KUNST

9.1. Die Grundeigentümer bekennen sich zur Kunst im Öffentlichen Raum und dem Einsatz von Kunst und Kultur als Fördermittel zur Stadtteilentwicklung gemeinsam mit der Stadt Graz, Kulturamt unter Einbeziehung des Beirates für Kunst im öffentlichen Raum nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen.

NA



9.2. Die Grundeigentümer der Bauplätze 1, 2 und 3 verpflichten sich in vorheriger Abstimmung mit der Stadt Graz, Kulturamt, für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet Budgetmittel für Kunst am Bau bzw. Kunst im privaten oder halböffentlichen Raum im Ausmaß von zumindest netto € 2 pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) gemäß Bebauungsdichteverordnung LGBL Nr. 38/1993 in der Fassung LGBL Nr. 58/2011 entweder in den Baukosten vorzusehen oder sonst zu investieren. Für die Auswahl der Künstler oder Projekte ist das Einvernehmen mit der Stadt Graz, Kulturamt, unter Einbeziehung des Beirates für Kunst im öffentlichen Raum herzustellen. Erfolgt innerhalb von 6 Wochen keine Rückmeldung der Stadt Graz, Kulturamt zu einem bestimmten schriftlich übermittelten Vorschlag, gilt dieser Vorschlag als genehmigt. Die Stadt Graz, Kulturamt darf max. zwei Vorschläge der Grundeigentümer ablehnen; der dritte Vorschlag gilt jedenfalls als genehmigt. Mehrere Teilprojekte für einen Grundeigentümer sind ebenso zulässig, wie ein gemeinsames Projekt mehrerer Grundeigentümer; Projekte vor Baubeginn oder während der Bauzeit können in Anrechnung gebracht werden. Auch Fassadengestaltungen und Beschilderungen sind als Kunst im öffentlichen Raum möglich. Die Stadt Graz, Kulturamt bekennt sich zu einer lösungsorientierten Vorgehensweise und unterstützt über Ersuchen bei der Suche nach und Ausschreibung von geeigneten Projekten.

9.3. Die Grundeigentümer erteilen ihre Zustimmung dazu, der Stadt Graz Flächen im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet für eine kulturaffine Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen. Die Flächen sind für einen Monat pro Jahr, maximal fünf Jahre lang bereit zu stellen, solange im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet ausreichend große, unbebaute und nicht vertraglich anderweitig genutzte Flächen vorhanden sind.

## **10. MASSNAHMEN SOZIALE NACHHALTIGKEIT**

10.1. Die Grundeigentümer erklären im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet einen sozial- und nutzungsdurchmischten zukunftsfähigen Stadtteil mit hoher Lebensqualität zu entwickeln und leistbares Wohnen in nachhaltiger Gemeinschaftsstruktur herzustellen. Es sind Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen zu errichten.

10.2. Die Grundeigentümer der Bauplätze 1, 2 und 3 verpflichten sich im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet ein zweckmäßiges Mindestmaß an Gemeinschaftseinrichtungen (Räumen und Freiflächen zB für Sport, Wellness, Versammlungen, Freizeitgestaltung, handwerkliche oder künstlerische Betätigung und dgl.) zu errichten. Diese Einrichtungen stehen im Gegensatz zu kommerziellen Angeboten jeweils den Bewohnern und/oder Beschäftigten eines oder mehrerer Gebäude exklusiv zur Verfügung; sie stellen eine Aufwertung der Wohnungen dar und fördern die Identifikation und den Zusammenhalt. Pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) gemäß Bebauungsdichteverordnung LGBL Nr. 38/1993 in der Fassung LGBL Nr. 58/2011 sind jedenfalls mindestens 0,006m<sup>2</sup> Nutzfläche in geschlossenen Räumen vorzusehen, wobei nur Wohnnutzungen in die Bemessungsgrundlage einfließen. Die Gemeinschaftsräume selbst zählen nicht zur Nutzung „Wohnen“ iSd Punktes 2.4. Alternativ können bis zu 50% dieser Verpflichtung dadurch erfüllt werden, dass stattdessen eine angemessene Beteiligung der Grundeigentümer an der Einrichtung und dem Betrieb



einer öffentlichen, insb. kulturellen Einrichtung im Stadtteil Graz-Reininghaus einvernehmlich vereinbart wird. Es ist zulässig, für mehrere Gebäude einen gemeinsamen Raum herzustellen, wobei jedoch für jeweils maximal 20.000m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) gemäß Bebauungsdichteverordnung LGBI. Nr. 38/1993 in der Fassung LGBI. Nr. 58/2011-Wohnen ein eigener Raum vorhanden sein muss.

## **11. MASSNAHMEN STADTTEILMANAGEMENT**

- 11.1. Ein aktives Stadtteilmanagement im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet dient als Informationsdrehscheibe, Imagebildungsstätte sowie Service für Grundeigentümer und sonstige lokale Akteure. Aufgaben sind zum Beispiel Öffentlichkeitsarbeit, Unterstützung der inhaltlich-thematischen Programmierung der Erdgeschoßzonen, Unterstützung bei der Erstbezugsphase und Mobilitätsmanagement sowie Organisation von etwaigen Zwischennutzungen und Bürgerbeteiligungsprozessen. Die Grundeigentümer bekennen sich zur aktiven Unterstützung und projektspezifischen Mitfinanzierung für in Anspruch genommene Leistungen dieses Stadtteilmanagements bei im Vorhinein abgestimmten Aktivitäten. Die Basisfinanzierung erfolgt über die Stadt Graz.

## **12. BEDINGUNG**

- 12.1. Die Verpflichtung der Grundeigentümer zur Erfüllung der Maßnahmen gemäß diesem Vertrag ist aufschiebend bedingt mit der Kundmachung der von der Stadt Graz beschlossenen Verordnung über die Aufhebung der Aufschließungsgebietswidmungen für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet bzw. für den jeweiligen Bauplatz/Teilbereich. Wird eine Baubewilligung gemäß § 8 Abs 4 StROG 2010 nach Maßgabe der Festlegungen im 05.30.0 Bebauungsplan erteilt, werden die Verpflichtungen zur Maßnahmenerfüllung mit der Erteilung der Baubewilligung wirksam.

## **13. RECHTSNACHFOLGE**

- 13.1. Die Grundeigentümer verpflichten sich, diesen Vertrag schriftlich mit allen Rechten und Pflichten (einschließlich dieser Überbindungsverpflichtung) auf alle Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum des vertragsgegenständlichen Planungsgebiets oder Teilen davon und auf sämtliche Berechtigte aus einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung auf dem vertragsgegenständlichen Planungsgebiet zu überbinden; dies mit der Verpflichtung, dass auch die (weiteren) Rechtsnachfolger diesen Vertrag mit allen Rechten und Pflichten (einschließlich dieser Überbindungsverpflichtung) auf ihre Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum des vertragsgegenständlichen Planungsgebiets oder Teilen davon und auf sämtliche Berechtigte aus einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung auf dem vertragsgegenständlichen Planungsgebiet schriftlich überbinden.
- 13.2. Diese Vereinbarung betrifft Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen für die gewollte Entwicklung des vertragsgegenständlichen Planungsgebiets und soll daher die

W 6



Grundeigentümer im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet als (zukünftige) Projektentwickler bzw. Bauträger binden. Spätere Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentums-  
werber im (entwickelten) vertragsgegenständlichen Planungsgebiet gelten demgemäß  
nicht als primäre Adressaten der vertragsgegenständlichen Pflichten; die Realisierbarkeit  
bzw. Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen muss dessen ungeachtet aber dauerhaft si-  
chergestellt sein. Die Überbindungspflicht nach Punkt 13.1 dieser Vereinbarung gilt daher  
nicht für solche Rechtsnachfolger, die ihre dingliche Berechtigung in Form von Woh-  
nungseigentum bzw. dem Anwartschaftsrecht auf Begründung von Wohnungseigentum an  
den bereits entwickelten Projekten begründen. Ausdrücklich festgehalten wird aber, dass  
die Pflicht der Grundeigentümer bzw. Berechtigten aus einer sonstigen obligatorischen  
und/oder dinglichen Berechtigung zur Erfüllung allfälliger bis zu diesem Zeitpunkt noch  
nicht (ordnungsgemäß) erfüllter Vertragspunkte ungeachtet der Begründung von Woh-  
nungseigentum fortbesteht und in diesem Fall die (bisherigen) Grundeigentümer bzw. Be-  
rechtigten (Projektentwickler/Bauträger) sowie die aus diesem Vertrag jeweils verpflich-  
teten Vertragspartner weiterhin trifft. Zudem verpflichten sich die Grundeigentümer vor  
der Begründung von Wohnungseigentum im vertragsgegenständlichen Planungsgebiet die  
ausschließliche und dauerhafte Nutzung erforderlicher Grund- bzw. Stellplatzflächen wie  
für zB Carsharing gegenüber der Stadt Graz grundbücherlich sicherzustellen, sodass die  
Maßnahmenrealisierung dauerhaft gewährleistet ist. Die grundbücherliche Sicherstellung  
(Verbücherung) dieser Nutzungsrechte hat für die betreffenden Grundstücke jeweils im  
ersten Rang nach den in der Beilage A (Grundbuchauszüge für Gst. Nr. 1185/7, EZ 2973,  
KG 63105 Gries) zum Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses ersichtlichen Lasten zu erfol-  
gen; die Grundeigentümer verpflichten sich für die jeweiligen Grundstücke ebendiesen  
Rang gegenüber allen zeitlich nachfolgenden Lasten sicherzustellen.

13.3. Diese Begrenzung der Überbindungspflicht bezieht sich nicht auf den Bereich Energie,  
für den gesonderte Regelungen getroffen werden.

13.4. Wenn die Grundeigentümer die Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung an ihre  
Rechtsnachfolger weitergeben und die Rechtsnachfolger die Verpflichtungen aus dieser  
Vereinbarung rechtswirksam übernehmen, haften die Grundeigentümer weiterhin als Soli-  
darschuldner für die Erfüllung der noch nicht (ordnungsgemäß) erfüllten Verpflichtungen  
aus dieser Vereinbarung, es sei denn sie werden durch schriftliche Zustimmung der Stadt  
Graz von ihren Vertragspflichten (teilweise) entbunden. Die Entlassung aus der Solidar-  
haftung darf von der Stadt Graz nur dann verweigert werden, wenn berechtigte Zweifel an  
der Bonität des Rechtsnachfolgers bestehen.

#### **14. SICHERSTELLUNG**

14.1. Für den Fall, dass die Pflichten aus diesem Vertrag gemäß Vertragspunkt 6.2. trotz Set-  
zung einer 8-wöchigen Nachfrist nicht vereinbarungsgemäß erfüllt werden, verpflichten  
sich die Grundeigentümer bezogen auf den jeweiligen Bauplatz der Stadt Graz eine Ver-  
tragsstrafe in Höhe von einmalig € 100.000,00 je Verstoß bezogen auf den jeweiligen Bau-  
platz zu bezahlen. Für den Fall, dass sonstige Pflichten aus dieser Vereinbarung, nämlich



Pflichten aus den Vertragspunkten 2.4, 5.2, 5.3, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 6.1, 8.1, 8.2, 9.2, 9.3, 10.2, 13.1, 13.2 trotz Setzung einer 8-wöchigen Nachfrist durch die Stadt Graz von den Grundeigentümern nicht vereinbarungsgemäß erfüllt werden, verpflichten sich die Grundeigentümer bezogen auf den jeweiligen Bauplatz der Stadt Graz eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig € 25.000,00 je Verstoß bezogen auf den jeweiligen Bauplatz zu bezahlen, maximal für alle sonstigen Fälle gemeinsam jedoch € 500.000,00. Die Bezahlung der Vertragsstrafe befreit nicht von der Erfüllung aller oder einzelner Pflichten aus diesem Vertrag; Ansprüche auf Ersatz weitergehender Schäden sowie auf Unterlassung künftigen verbotswidrigen Verhaltens bleiben davon unberührt.

14.2. Die Grundeigentümer verpflichten sich sämtliche aus diesem Vertrag erwachsenden Pflichten für das vertragsgegenständliche Planungsgebiet im Grundbuch ersichtlich zu machen, soweit dafür eine Verbücherungsfähigkeit gegeben ist. Soweit einzelne Pflichten nicht verbüchert werden können, bleibt im Falle der Rechtsnachfolge bei Übertragung von Allein- oder Miteigentum des vertragsgegenständlichen Planungsgebiets oder Teilen davon sowie bei Einräumung einer obligatorischen und/oder dinglichen Berechtigung zur Bauführung auf dem vertragsgegenständlichen Planungsgebiet eine Solidarhaftung des jeweiligen Grundeigentümers für die Bezahlung der Vertragsstrafe bestehen, es sei denn, er wird durch schriftliche Zustimmung der Stadt Graz von der Verpflichtung zur Bezahlung der Vertragsstrafe entbunden.

14.3. Die Vertragsparteien bekennen sich zu einem **gemeinsamen Pflichtenmanagement**. Die Grundeigentümerin bzw. ihre zur Bauführung berechtigten Rechtsnachfolger werden der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion:

- a) gleichzeitig mit der Einreichung der (jeweiligen) Bauansuchen bei der Bau- und Anlagenbehörde für den betreffenden Bauplatz (jeweilige) Konzept(e) mit planlicher Darstellung für die beabsichtigte Umsetzung der Pflichten aus den Vertragspunkten 2.4, 5.2, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 6.1, 6.2, 8.2, 9.2, 10.2 für bauliche Maßnahmen vorlegen,
- b) bei Baubeginn die Umsetzung der in dieser Vereinbarung geregelten baulichen Maßnahmen (Pflichten aus den Vertragspunkten 2.4, 5.2, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 6.1, 6.2, 8.2, 9.2, 10.2) im baubewilligten Projekt mit planlicher Darstellung belegen,
- c) bei allfälligen Änderungen gleichzeitig mit der Änderungseinreichung das Konzept für die beabsichtigte Umsetzung vorlegen und dann mit Baubeginn der Änderung auch die baubewilligte Umsetzung der baulichen Maßnahmen (Pflichten aus den Vertragspunkten 2.4, 5.2, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 6.1, 6.2, 8.2, 9.2, 10.2) mit planlicher Darstellung belegen, und
- d) gleichzeitig mit der jeweiligen (Teil-) Fertigstellungsanzeige/Ansuchen um (Teil-) Benützungsbewilligung für den betreffenden Bauplatz den Nachweis für die bauliche Umsetzung der in dieser Vereinbarung geregelten baulichen Maßnahmen (Pflichten aus

1/8



den Vertragspunkten 2.4, 5.2, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 6.1, 6.2, 8.2, 9.2, 10.2) übermitteln (Umsetzungsbeleg).

Erfolgt innerhalb von 8 Wochen keine Rückmeldung der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion zu einem schriftlich übermittelten Umsetzungsbeleg, gelten die betreffende(n) baulichen Maßnahmen als abgenommen, wenn zuvor vom Grundeigentümer bzw. dem zur Ausführung berechtigten Rechtsnachfolger den Punkten a) bis d) des Pflichtenmanagements nachweislich entsprochen worden ist (Abnahme). Bei Abnahme der baulichen Maßnahmen durch die Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion ist der betreffende Grundeigentümer jedenfalls von der Verpflichtung zur Bezahlung der jeweiligen Vertragsstrafe entbunden. Auf Verlangen des Grundeigentümers ist darüber eine schriftliche Bestätigung von der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion auszustellen.

Rechtzeitig vor Erstbezug der ersten Wohn- bzw. betrieblichen Nutzungseinheit für den jeweiligen Bauplatz ist der Stadt Graz, A10-Stadtbaudirektion vom Grundeigentümer eine Ansprechperson für die Umsetzung der laufenden Vertragspflichten zu benennen.

## 15. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 15.1. Die Grundeigentümer verzichten für sich und alle Rechtsnachfolger im Allein- oder Miteigentum des vertragsgegenständlichen Planungsgebiets oder Teilen davon auf jede Anfechtung dieses Vertrags wegen Irrtums und/oder Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes sowie aus jedem anderen Grund.
- 15.2. Die Grundeigentümer erklären sich damit einverstanden, dass die Daten im Rahmen der verwaltungstechnischen Erfordernisse EDV-mäßig erhoben, gespeichert und verwaltet werden. Das beinhaltet jedoch keine Weitergabe der Daten an Personen, die mit diesem Vertrag in keinem unmittelbaren rechtlichen und tatsächlichen Zusammenhang stehen.
- 15.3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags (einschließlich dieses Schriftformgebots) bedürfen der Schriftform. Die Vertragsparteien vereinbaren verbindlich, dass mündlichen Abreden erst durch schriftliche Befestigung Rechtswirkung zukommt.
- 15.4. Für den Fall, dass die Stadt Graz innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages mit Grundeigentümern von anderen im Projektgebiet Reinin- ghaus gelegenen Grundstücken (Quartieren) mit Ausweisung Bauland Aufschließungsgebiet „Kerngebiet“, Bauland Aufschließungsgebiet "Kerngebiet", in welchem die Errichtung von Einkaufszentren ausgeschlossen ist, oder Bauland Aufschließungsgebiet "Allgemeines Wohngebiet" gemäß des 4.0 Flächenwidmungsplans Vereinbarungen betreffend Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen abschließt und darin Regelungen getroffen werden, welche in Relation und Bedeutungsgehalt von den in dieser Vereinbarung getroffenen Regelungen im Sinne einer Besserstellung bzw. Begünstigung der anderen Grundeigentümer abweichen



- im Bereich Mobilität hinsichtlich der Qualität der Fahrradabstellplätze und/oder Fahrradservicestationen, der Zahl der Fahrradservicetage und/oder Pauschalzahlungssumme, der Zahl der Carsharing Autos und/oder Pauschalzahlungssumme, der Mobilitätsberatung und/oder des Maßnahmenpakets "Sanfte Mobilität";
- im Bereich Parkraum hinsichtlich der direkten Erreichbarkeit von Sammelgaragen;
- im Bereich Kunst hinsichtlich der Höhe der pro m<sup>2</sup> bereit zu stellenden Budgetmittel für Kunst am Bau bzw. Kunst im privaten oder halböffentlichen Raum;
- im Bereich Soziale Nachhaltigkeit hinsichtlich der Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume und/oder entsprechender Alternativen;
- im Bereich Stadtteilmanagement hinsichtlich der Finanzierung; oder
- hinsichtlich (der Höhe) der Vertragsstrafen,

werden die Vertragsparteien einvernehmlich sinngemäße Anpassungen dieses Vertrages vornehmen. Auch diesen Abänderungen und/oder Ergänzungen kommt erst durch schriftliche Befestigung Rechtswirkung zu.

15.5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig, unwirksam oder undurchsetzbar sein, berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Die nichtige, unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung gilt automatisch als durch diejenige gültige, wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt, die dem von den Parteien mit der nichtigen, unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung verfolgten Zweck am nächsten kommt.

15.6. Rechtswirksame Zustellungen der Vertragsparteien erfolgen an die eingangs genannten Adressen bzw. die zuletzt den Vertragsparteien schriftlich bekannt gegebenen Adressen.

15.7. Der Vertrag wird einfach im Original errichtet, dieses verbleibt bei der Stadt Graz. Jede Vertragspartei erhält eine Abschrift.

15.8. Die Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Vertrags trägt die Stadt Graz.

15.9. Die Aufwendungen allfälliger rechtlicher Beratung trägt jede Vertragspartei selbst.

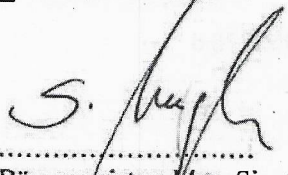
15.10. Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichts in Graz vereinbart.

15.11. Der 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung.

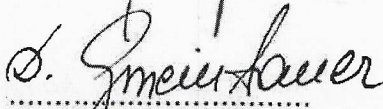
Beilage A: Grundbuchauszug Gst. Nr.1185/7, EZ 2973, KG 63105 Gries [Stand 5.7.2018]  
Beilage B: Letter of Intent „Energiediagnostik im Stadtteil Reininghaus“ vom 14.05.2018



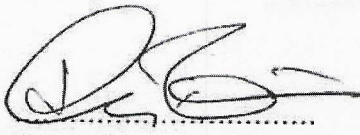
**1. Für die Stadt Graz**

  
.....  
Der Bürgermeister: Mag. Siegfried Nagl

Graz, am 26.11.18

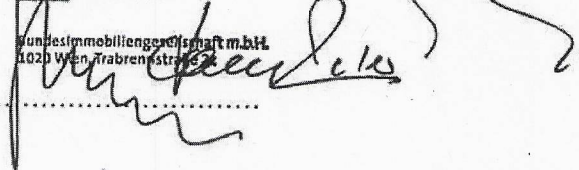
  
.....  
Gemeinderat/Gemeinderätin

Graz, am 26.11.18

  
.....  
Gemeinderat/Gemeinderätin

Graz, am 26.11.18

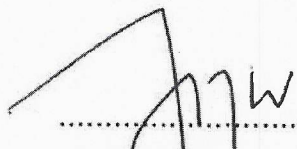
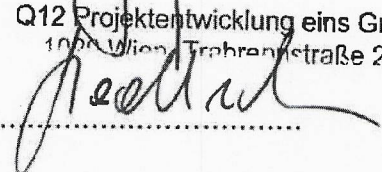
**2. Für Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H, FN 34897 w,**

  
.....  
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.  
1020 Wien, Trabrennstraße 2b  
  
.....

Graz, am 22.10.18

Graz, am 22.10.18

**3. Für Q12 Projektentwicklung eins GmbH, FN 452269 b,**

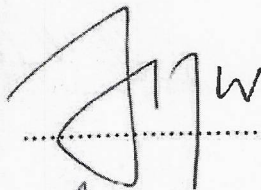
  
.....  
Q12 Projektentwicklung eins GmbH  
1020 Wien, Trabrennstraße 2b  
  
.....

Graz, am 22.10.18

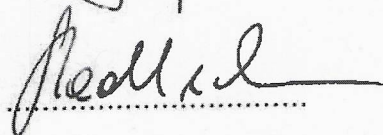
Graz, am 22.10.18



**4. Für Q12 Projektentwicklung zwei GmbH, FN 452270 d**

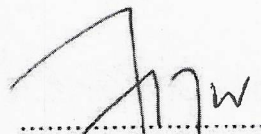
  
.....

Graz, am 22.10.18

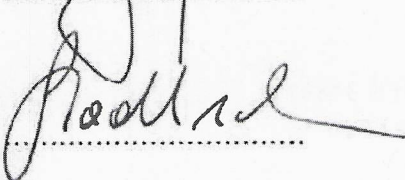
  
.....

Graz, am 22.10.18

**5. Für Q12 Projektentwicklung drei GmbH, FN 452271 f,**

  
.....

Graz, am 22.10.18

  
.....

Graz, am 22.10.18





CLUB

LEERBLATT



## Antrag an Herrn Stadtrat Dr. Riegler

Bearbeiterin: Mag<sup>a</sup>. Sandra Reisinger

Graz, am 05.07.2019

8/4 – 057121/2017

Bebauungsplan 05.30.0

Reininghaus Q 12 – Kratkystraße – Alte Poststraße

Gdst.Nr. Nr. 1185/7, KG 63105 Gries

- Unentgeltlicher Erwerb von insgesamt ca. 3.630 m<sup>2</sup> großen Teilflächen zur Errichtung von Verkehrsflächen für das öffentliche Gut der Stadt Graz
- Unentgeltliche Übereignung einer ca. 11.378 m<sup>2</sup> großen Fläche zur Errichtung eines öffentlichen Platzes für das öffentliche Gut der Stadt Graz

Sehr geehrter Herr Stadtrat Dr. Riegler!

Mit Bebauungsplan 05.30.0 soll im Reininghaus Quartier 12 eine ca. 3.630 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Stadt Graz zur Errichtung von Verkehrsflächen und eine ca. 11.378 m<sup>2</sup> große Fläche zur Errichtung eines öffentlichen Platzes unentgeltlich erworben werden. Diesem Erwerb liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

Die **Bundesimmobiliengesellschaft m.b.h.**, die **Q 12 Projektentwicklung eins GmbH**, die **Q 12 Projektentwicklung zwei GmbH** und die **Q 12 Projektentwicklung drei GmbH** sind grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft Gdst. Nr. 1185/7, EZ 2973, KG 63105 Gries im Ausmaß von derzeit 38.749 m<sup>2</sup>. Die Grundeigentümer ersuchten um Erstellung eines Bebauungsplanes. Entsprechend der Graz-Reininghaus-Rahmenplanung wird das rund 38.000 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet als Quartier 12 bezeichnet. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Kerngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,0 ausgewiesen. Das Quartier liegt direkt an der Alten Poststraße. Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes und zur Nutzung eines öffentlichen Platzes ist es notwendig, Grundstücksflächen zu sichern. Die Grundeigentümer erklärten sich ausdrücklich damit einverstanden, hierfür unentgeltlich Grundstücksflächen im Ausmaß von insgesamt rund 15.000 m<sup>2</sup> in das Eigentum der Stadt Graz zu übereignen. Erwähnt werden darf, dass im Zuge des Straßenprojektes „Alte Poststraße Mitte“, Verkehrsflächen im Ausmaß von insgesamt ca. 169 m<sup>2</sup> über Verlangen der Stadt Graz unentgeltlich in das öffentliche Gut übereignet werden. Die Errichtung dieser Verkehrsfläche erfolgt durch und auf Kosten der Stadt Graz. Weiters wird eine rund



3.461 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche als Erschließungsfläche ebenfalls unentgeltlich in das öffentliche Gut der Stadt Graz übertragen. Diese Verkehrsfläche wird durch und auf Kosten der Bebauungsplanwerber inkl. Entwässerung und Beleuchtung nach den Vorgaben der Stadt Graz bzw. der Holding hergestellt. Auf einer rund 11.378 m<sup>2</sup> großen Fläche wird ein öffentlicher Platz errichtet. Die Planung und Errichtung dieses Platzes, inkl. Beleuchtung, Möblierung und Entwässerung erfolgt durch und auf Kosten der Bebauungsplanwerber in Abstimmung mit der Stadt Graz bzw. der Holding Graz. Es wurde einvernehmlich vereinbart, dass die Übergabe und Übernahme des ausgebauten Platzes sowie der hergestellten Erschließungsfläche spätestens 3 Jahre nach Rechtskraft der 1. Baubewilligung erfolgen wird. Es darf erwähnt werden, dass im Bereich des Platzes eine unterirdische Verbindung der Tiefgarage zwischen den Bauplätzen 1, 2 und 3 errichtet wird. Hierfür wird zwischen den Bewilligungswerbern und dem A 10/1-Straßenamt als zukünftige Verwalterin des öffentlichen Gutes ein Gestattungsvertrag gesondert abgeschlossen werden.

Aufgrund des vorstehenden Berichtes wird der

## Antrag

gestellt, Herr Stadtrat wolle gemäß § 1 Abs. 4, Anhang A, Ziff. 16 der Geschäftsordnung für den Stadtsenat in Verbindung mit § 61 Abs. 3 des Statutes der Landeshauptstadt Graz beschließen:

- 1) Der unentgeltliche Erwerb einer rund 3.461 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Gdst. Nr. 1185/7, EZ 2973, KG 63105 Gries, aus dem Eigentum der „**BIG und Quartier 12**“ wird zu den Bedingungen der beiliegenden Vereinbarung, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses bildet, genehmigt.
- 2) Der unentgeltliche Erwerb einer rund 169 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des 1185/7 EZ 2973, KG 63105 Gries, aus dem Eigentum der „**BIG und Quartier 12**“ über Verlangen der Stadt Graz wird zu den Bedingungen der beiliegenden Vereinbarung, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses bildet, genehmigt.
- 3) Der unentgeltliche Erwerb einer rund 11.378 m<sup>2</sup> großen Fläche zur Errichtung eines öffentlichen Platzes des Gdst. Nr. 1185/7, EZ 2973, KG 63105 Gries, aus dem Eigentum der „**BIG und Quartier 12**“, wird zu den Bedingungen der beiliegenden Vereinbarung, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses bildet, genehmigt.
- 4) Die Vermessung, die Errichtung des grundbuchsfähigen Teilungsplanes und die Herstellung der Grundbuchsordnung nach § 15 LTG wird vom Stadtvermessungsamt auf Kosten der Stadt Graz durchgeführt.



5) Sämtliche mit dem gegenständlichen Grunderwerb verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, ausgenommen der Immobilienertragssteuer gehen zu Lasten der Stadt Graz.

6) Die Errichtung des Kaufvertrages erfolgt – wenn erforderlich – durch das Zivilrechtsreferat der Stadt Graz.

Anlage:

1 Vereinbarung

1 Plan

Die Bearbeiterin:

Mag. Sandra Reisinger

(elektronisch unterschrieben)

Für die Abteilungsvorständin A 8/4:

Karl Roschitz

(elektronisch unterschrieben)

Der Finanzdirektor:

Mag. Dr. Karl Kamper

(elektronisch unterschrieben)

Genehmigt:

Der Stadtrat

Dr. Günter Riegler

(elektronisch unterschrieben)



A 8/4 – 057121/2017

Bebauungsplan 05.30.0

Reininghaus Q 12 – Kratkystraße – Alte Poststraße

Gdst.Nr. Nr. 1185/7, KG 63105 Gries

- Übereignung von insgesamt ca. 3.630 m<sup>2</sup> großen Teilflächen zur Errichtung von Verkehrsflächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz
- Übereignung einer ca. 11.378 m<sup>2</sup> großen Fläche zur Errichtung eines öffentlichen Platzes in das öffentliche Gut der Stadt Graz

## PRÄAMBEL

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.h., die Q 12 Projektentwicklung eins GmbH, die Q 12 Projektentwicklung zwei GmbH und die Q 12 Projektentwicklung drei GmbH sind grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft Gst. Nr. 1185/7, EZ 2973, KG 63105 Gries im Ausmaß von derzeit 38.749 m<sup>2</sup>. Die Grundeigentümer ersuchten um Erstellung eines Bebauungsplanes. Entsprechend der Graz-Reininghaus-Rahmenplanung wird das rund 38.000 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet als Quartier 12 bezeichnet. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Kerngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,0 ausgewiesen. Das Quartier liegt direkt an der Alten Poststraße. Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes und zur Nutzung eines öffentlichen Platzes ist es notwendig, Grundstücksflächen zu sichern. Die Grundeigentümer übereignen hierfür unentgeltlich Grundstücksflächen im Ausmaß von insgesamt rund 15.000 m<sup>2</sup> in das Eigentum der Stadt Graz.

## Vereinbarung

abgeschlossen zwischen:

der **Stadt Graz** Rathaus, 8010 Graz, vertreten durch die A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz und deren Rechtsnachfolger einerseits

und

der **Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897 w)**,



der Q 12 Projektentwicklung eins GmbH (FN 452269 b),

der Q 12 Projektentwicklung zwei GmbH (FN 452270d),

der Q 12 Projektentwicklung drei GmbH (FN 452271 f),

die erstere mit der Geschäftsanschrift Trabrennstraße 2c, 1020 Wien, alle anderen mit der Geschäftsanschrift Trabrennstraße 2b, 1020 Graz, im Folgenden kurz „BIG und Q 12“ genannt,

andererseits wie folgt:

- 1) Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während BIG und Q 12 nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annehmen. Die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung tritt nur mit Beschluss des 05.30.0 Bebauungsplanes „REININGHAUS Quartier 12, Kratkystraße – Alte Poststraße“ durch den Gemeinderat der Stadt Graz und seiner Kundmachung in Kraft.

Die für die Errichtung der Verkehrsfläche und des Platzes erforderlichen Grundstücksflächen sind in der Planbeilage des Bebauungsplanentwurfes vom Mai 2018, A 14-043514/2017 ersichtlich gemacht.

Die Planbeilage bildet einen integrierten Bestandteil dieser Vereinbarung.

- 2) Grundbuchsauszug Stand 05.07.2018:

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries  
2973  
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*

Letzte TZ 1847/2017

\*\*\*\*\* A1

\*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|-------------|
| 1185/7 | G GST-Fläche   | 38749  |             |
|        | Gärten(10)     | 30392  |             |
|        | Sonst(10)      | 8357   |             |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

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

1 a gelöscht

WA



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

- 1 ANTEIL: 226/1000  
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897w)  
ADR: Hintere Zollamtsstraße 1, Wien 1031  
a 5517/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht
- 2 ANTEIL: 367/1000  
Q12 Projektentwicklung eins GmbH (FN 452269b)  
ADR: Hintere Zollamtsstraße 1, Wien 1030  
a 5517/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht
- 3 ANTEIL: 147/1000  
Q12 Projektentwicklung zwei GmbH (FN 452270d)  
ADR: Hintere Zollamtsstraße 1, Wien 1030  
a 5517/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht
- 4 ANTEIL: 260/1000  
Q12 Projektentwicklung drei GmbH (FN 452271f)  
ADR: Hintere Zollamtsstraße 1, Wien 1030  
a 5517/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht

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

- 1 a 34134/2001 22135/2004 28016/2005 3422/2013 2549/2015  
4212/2015  
DIENSTBARKEIT Duldung der Errichtung, Führung und des Betriebes einer Wasserversorgungsleitung samt Absperrungen und Oberflurhydrant auf Gst 1185/7 sowie künftige Anschlüsse abzweigend von dieser Versorgungsleitung gemäß Pkt 2. 3. Dienstbarkeitsvertrag 2001-12-11 für GRAZER STADTWERKE AKTIENGESELLSCHAFT  
b 5517/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 630
- 2 a 384/2014 2549/2015 4212/2015  
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren  
über Gst 1185/7  
gem Pkt III. 1) und 3) Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag 2013-07-31 sowie Ergänzung zum Dienstbarkeitsvertrag 2013-11-26 für Land Steiermark  
b 5517/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 630
- 3 a 1847/2017  
REALLAST zur Zahlung eines Betrages zur Errichtung von Infrastruktur gem Pkt 2. Vereinbarung 2017-02-22 für Stadt Graz

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* GEBÜHR: EUR  
1,66

### 3) Eigentumsverhältnisse

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.h. ist grundbücherliche Eigentümerin von 226/1000 Anteilen, die Q 12 Projektentwicklung eins GmbH ist grundbücherliche Eigentümerin von 367/1000 Anteilen, die Q 12 Projektentwicklung zwei GmbH ist grundbücherliche Eigentümerin von 147/1000 Anteilen und die Q 12 Projektentwicklung drei GmbH ist grundbücherliche Eigentümerin von 260/1000 Anteilen der Liegenschaft EZ



2973, bestehend einzig aus dem Gdst. Nr. 1185/7 im unverbürgten Ausmaß von derzeit 38.749 m<sup>2</sup>, KG 63105 Gries.

4) Vertragsgegenstand

a) Öffentliches Gut

Festgehalten wird, dass im Zuge des Straßenprojektes „Alte Poststraße Mitte“ Verkehrsflächen im Ausmaß von insgesamt ca. 169 m<sup>2</sup>, welche in der Planbeilage auf den Flächen 5, 6 und 7 dargestellt sind, über Verlangen der Stadt Graz unentgeltlich in das öffentliche Gut übereignet werden. Die Errichtung dieser Verkehrsfläche erfolgt durch und auf Kosten der Stadt Graz.

Eine weitere rund 3.461 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche wird als Erschließungsfläche ebenfalls unentgeltlich in das öffentliche Gut der Stadt Graz übertragen. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Planung und Errichtung dieser Erschließungsfläche, welche in der Planbeilage auf den Flächen 1, 3 und 4 dargestellt ist, durch und auf Kosten der Bebauungsplanwerber inkl. Entwässerung und Beleuchtung nach den Vorgaben der Stadt Graz bzw. der Holding Graz erfolgt.

o Flächen die unentgeltlich übereignet werden:

| Gdst. Nr. | Fläche lt. GB         | unentgeltliche<br>Übereignung | öG        |
|-----------|-----------------------|-------------------------------|-----------|
| 1185/7    | 38.749 m <sup>2</sup> | 1.163 m <sup>2</sup> (F1)     | öG        |
|           |                       | 322 m <sup>2</sup> (F3)       | öG        |
|           |                       | 1.976 m <sup>2</sup> (F4)     | öG        |
|           |                       | 75 m <sup>2</sup> (F5)        | öG        |
|           |                       | 41 m <sup>2</sup> (F6)        | öG        |
|           |                       | 53 m <sup>2</sup> (F7)        | öG        |
|           |                       | <b>3.630 m<sup>2</sup></b>    | <b>öG</b> |

**BIG** und **Quartier 12** übergeben unentgeltlich und lastenfrei in das öffentliche Gut der Stadt Graz und diese übernimmt in ihr Eigentum eine insgesamt ca. 3.630 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Gst. Nr. 1185/7, EZ 2973, KG 63105 Gries, mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen **BIG** und



**Quartier 12** diese Grundfläche bisher besessen und benützt haben, oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wären.

b) Öffentlicher Platz

Festgehalten wird, dass auf einer rund 11.378 m<sup>2</sup> großen Fläche ein öffentlicher Platz errichtet wird. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Planung und Errichtung dieses Platzes, inkl. Beleuchtung, Möblierung und Entwässerung, welcher in der Planbeilage auf der Fläche 2 dargestellt ist, durch und auf Kosten der Bebauungsplanwerber in Abstimmung mit der Stadt Graz bzw. der Holding Graz erfolgt.

- o Fläche die unentgeltlich übereignet wird:

| Gdst. Nr. | Fläche lt. GB         | unentgeltliche<br>Übereignung | öG |
|-----------|-----------------------|-------------------------------|----|
| 1185/7    | 38.749 m <sup>2</sup> | 11.378 m <sup>2</sup> (F2)    | öG |

**BIG** und **Quartier 12** übergeben unentgeltlich und lastenfrei in das öffentliche Gut der Stadt Graz und diese übernimmt in ihr Eigentum eine insgesamt ca. 11.378 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Gdst. Nr. 1185/7, EZ 2973, KG 63105 Gries, mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen **BIG** und **Quartier 12** diese Grundfläche bisher besessen und benützt hat, oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre.

Festgehalten wird, dass die Übergabe und Übernahme des ausgebauten Platzes sowie der hergestellten Erschließungsfläche spätestens 3 Jahre nach Rechtskraft der 1. Baubewilligung erfolgt. Die Parteien kommen überein, dass die Stadt Graz zu diesem Zeitpunkt die Instandhaltung und Haftung übernimmt. Sollten jedoch Schäden aufgrund weiterer Bautätigkeiten im Planungsgebiet entstehen, verpflichten sich die Bebauungsplanwerber den ursprünglichen Zustand des bereits ausgebauten Platzes und der errichteten Erschließungsfläche auf ihre Kosten wiederherzustellen und wird die Stadt Graz aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos gehalten.

Die Parteien kommen überein, dass zur Sicherung von Qualität und Transparenz bei der Umsetzung dieses Bauvorhabens ein Wettbewerb für den Freiraum über die zukünftigen öffentlichen Flächen durchgeführt wird. Sämtliche mit dem Wettbewerb Freiraum im Zusammenhang stehenden Kosten werden von der Stadt Graz und den Bebauungsplanwerbern je zur Hälfte getragen. Die Parteien kommen überein, dass der Wettbewerb (Ausschreibung, Verfahren etc.) in enger Abstimmung mit der Stadt Graz und mit einer Parität der Stadt Graz im



Preisgericht durchgeführt wird. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die aufgrund des Wettbewerbsergebnisses notwendigen Planungen durch und auf Kosten der Bebauungsplanwerber erfolgen.

Es wird zwischen den Parteien vereinbart, dass die einzelnen Planungsabschnitte und Bauausschreibungen mit der Stadt Graz akkordiert und von der Stadt Graz bzw. der A 10 - Stadtbaudirektion freigegeben werden.

c) Tiefgarage

Festgehalten wird, dass im Bereich des Platzes eine unterirdische Verbindung der Tiefgarage zwischen den Bauplätzen 1, 2 und 3 errichtet wird. Hierfür ist von der **BIG** und der **Quartier 12** als Bewilligungswerber gesondert ein Gestattungsvertrag mit dem A 10/-1 Straßenamt als zukünftige Verwalterin des öffentlichen Gutes abzuschließen.

5) Lastenfreistellung

Allfällige derzeit im Vertragsgegenstand befindliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der Stadt Graz mit übernommen. Für alle im Zuge der geplanten Bebauung notwendigen, neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen, ist vor Errichtung die Gestattung des künftigen Verwalters des Öffentlichen Gutes, A 10/1-Straßenamt, einzuholen.

Die **BIG** und **Quartier 12** sichern ausdrücklich zu und leisten der Stadt Graz dafür Gewähr, dass der Vertragsgegenstand frei von Geldlasten, insbesondere auch rückständigen Abgaben und öffentlich - rechtlichen Beiträgen aller Art, allen sonstigen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, sofern sie den Vertragsgegenstand betreffen- insbesondere auch Besitz- und Bestandrechte Dritter in das Eigentum der Stadt Graz übergeht.

Die **BIG** und **Quartier 12** erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, sämtliche für die Freilassung, erforderlichen Erklärungen – sofern sie die gegenständliche Grundübereignung betreffen – bei Schad- und Klagloshaltung der Stadt Graz auf eigene Kosten über Verlangen der Stadt Graz zu erbringen.

6) Allgemeine Bestimmungen

a) Festgehalten wird, dass das gegenständliche Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

b) Festgestellt wird, dass die Grundübereignungen unentgeltlich erfolgen.

c) **BIG** und **Quartier 12** verpflichten sich – falls erforderlich – alle notwendigen Erklärungen abzugeben und Behördenansuchen als grundbücherliche



Eigentümer unverzüglich über Aufforderung durch die Stadt Graz zu unterfertigen.

7) Übergabe und Übernahme

Die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes mit Übergang von Besitz, Nutzen, Vorteil, Last, Gefahr und Zufall auf die Stadt Graz erfolgt nach Maßgabe des Punkt 4) dieser Vereinbarung. Der Termin zur formalen Übergabe wird gesondert zwischen den Parteien akkordiert. Die Stadt Graz kann daher diesen Vertragsgegenstand zu diesem Zeitpunkt insbesondere durch Begehung, Vermarkung, Bearbeitung und Veränderung in Besitz nehmen. Alle laufenden öffentlichen Abgaben betreffend diesen Vertragsgegenstand gehen bis zum letzten Tag jenes Monats, in dem die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes erfolgt ist, jeweils zu Lasten von **BIG** und **Quartier 12** ab dem darauffolgenden Monatsersten zu Lasten der Stadt Graz.

8) Sonstige Bestimmungen

- a) Die Bestimmungen dieser Vereinbarung gelten sowohl für die Einzel- als auch Gesamtrechtsnachfolger im Grundeigentum sowie Miteigentum. **BIG** und **Quartier 12** verpflichten sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- b) Die allfällige Veräußerung des Vertragsgegenstandes an einen Dritten zu einem Termin nach Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung sowie die Begründung von obligatorischen und dinglichen Rechten, welcher Art auch immer sowie ein allfälliger exekutiver Zugriff auf den Vertragsgegenstand ist der Stadt Graz unverzüglich mitzuteilen. Die Stadt Graz ist für alle daraus allenfalls entstehenden Nachteile vollkommen klag- und schadlos zu halten.
- c) **BIG** und **Quartier 12** verpflichten sich die nach Baufertigstellung und nach erfolgter Endvermessung für die Herstellung der Grundbuchsordnung eventuell notwendigen Verträge, welche von der Stadt Graz errichtet werden, grundbücherlich zu unterfertigen.
- d) Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben und Gebühren wird der dem Übergabetag nachfolgende Monatserste bestimmt.
- e) Die grundbücherliche Durchführung erfolgt durch die Stadt Graz nach §§ 15 ff LiegTeilG. Wenn dies nicht möglich sein sollte, dann ist ein



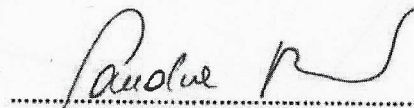
grundbuchsfähiger Kaufvertrag samt allfälligen Nebenurkunden, der inhaltlich dieser Vereinbarung zu entsprechen hat von und auf Kosten der Stadt Graz zu errichten und von allen Vertragspartnern in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.

- f) Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Stadt Graz.
- g) Ertragssteuern, insbesondere eine allfällige Immobilienertragssteuer gehen jeweilig zu Lasten der **BIG und Quartier 12**. Die Stadt Graz wird hinsichtlich einer dafür bestehenden Mithaftung **BIG und Quartier 12** vollkommen klag- und schadlos gehalten.
- h) Festgestellt wird, dass der unter Punkt 4.)a) angeführte Vertragsgegenstand des Kaufvertrages gemäß § 30 Abs 2 EStG zur Abwendung eines sonst notwendigen behördlichen Eingriffs erworben wird. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt demnach zwingend notwendig.
- i) Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
- j) Die Vermessung, die Errichtung des Teilungsplanes und die Herstellung der Grundbuchsordnung erfolgt durch die Mag. Abt. 10/6 – Stadtvermessungsamt auf Kosten der Stadt Graz.
- k) Jeder Vertragspartner ist verpflichtet dem anderen Vertragspartner schriftlich eine Anschriftsänderung bekannt zu geben, widrigenfalls Sendungen an die in diesem Vertrag angeführte bzw. zuletzt bekannt gegebene Adresse als zugekommen gelten.
- l) Der Vertragspartner nimmt zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung 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 Vertragspartners ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.
- m) Alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung werden wechselseitig angenommen.

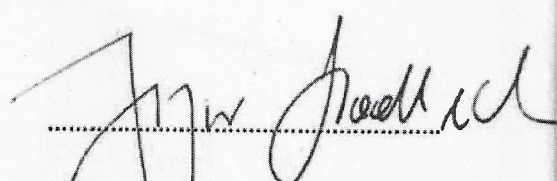


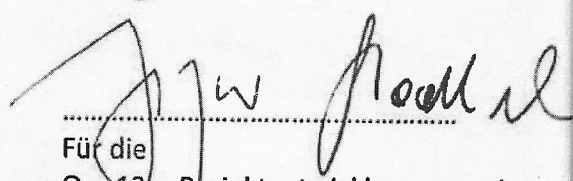
- n) Für alle aus dieser Vereinbarung etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.
- o) Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, das im Eigentum der Stadt Graz bleibt. **BIG** und **Quartier 12** erhalten jeweils eine Kopie.

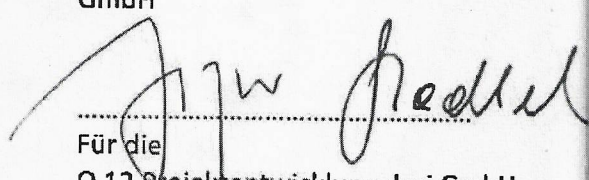
Graz, am

  
.....  
Für die Stadt Graz  
Für die Abteilung für Immobilien

  
.....  
Für die  
Bundesimmobiliengesellschaft  
m.b.H.

  
.....  
Für die  
Q 12 Projektentwicklung eins GmbH

  
.....  
Für die  
Q 12 Projektentwicklung zwei  
GmbH

  
.....  
Für die  
Q 12 Projektentwicklung drei GmbH







|                                                                                   |                     |                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Signiert von</b> | Reisinger Sandra                                                                                                                                                                            |
|                                                                                   | <b>Zertifikat</b>   | CN=Reisinger Sandra,O=Magistrat Graz,<br>L=Graz,ST=Styria,C=AT,                                                                                                                             |
|                                                                                   | <b>Datum/Zeit</b>   | 2019-07-08T08:40:56+02:00                                                                                                                                                                   |
|                                                                                   | <b>Hinweis</b>      | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter:<br><a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden. |

|                                                                                   |                     |                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Signiert von</b> | Karl Roschitz                                                                                                                                                                               |
|                                                                                   | <b>Zertifikat</b>   | CN=Karl Roschitz,O=Magistrat Graz,<br>L=Graz,ST=Styria,C=AT,                                                                                                                                |
|                                                                                   | <b>Datum/Zeit</b>   | 2019-07-08T11:21:49+02:00                                                                                                                                                                   |
|                                                                                   | <b>Hinweis</b>      | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter:<br><a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden. |

|                                                                                   |                     |                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Signiert von</b> | Radocha Susanne                                                                                                                                                                             |
|                                                                                   | <b>Zertifikat</b>   | CN=Radocha Susanne,O=Magistrat Graz,<br>L=Graz,ST=Styria,C=AT,                                                                                                                              |
|                                                                                   | <b>Datum/Zeit</b>   | 2019-07-09T14:47:21+02:00                                                                                                                                                                   |
|                                                                                   | <b>Hinweis</b>      | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter:<br><a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden. |

|                                                                                    |                     |                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Signiert von</b> | Riegler Günter                                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | <b>Zertifikat</b>   | CN=Riegler Günter,O=Magistrat Graz,<br>L=Graz,ST=Styria,C=AT,                                                                                                                               |
|                                                                                    | <b>Datum/Zeit</b>   | 2019-07-10T13:22:26+02:00                                                                                                                                                                   |
|                                                                                    | <b>Hinweis</b>      | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter:<br><a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden. |



## **LETTER OF INTENT**

### **Energiemodell im Stadtteil Reininghaus - Energieversorgung Quartier 12**

abgeschlossen zwischen der

**Energie Graz GmbH & Co KG**  
8010 Graz, Schönaugürtel 65

im Folgenden „Energie Graz“ genannt,

und der

**Bundesimmobiliengesellschaft m. b. H. (FN 34897w)**  
1020 Wien, Trabrennstraße 2c

**Q12 Projektentwicklung eins GmbH (FN 452269b)**  
1020 Wien, Trabrennstraße 2b

**Q12 Projektentwicklung zwei GmbH (FN 452270d)**  
1020 Wien, Trabrennstraße 2b

**Q12 Projektentwicklung drei GmbH (FN 452271f)**  
1020 Wien, Trabrennstraße 2b

im Folgenden „Kunde“ genannt,  
beide als „Projektpartner“ bezeichnet



## **1. Präambel**

Aufgrund der vorherrschenden Feinstaubproblematik in Graz wurde die Energie Graz von der Stadt Graz aufgefordert alternative Möglichkeiten zur emissionsarmen und ressourcenschonenden Energieversorgung für den Stadtteil Reininghaus zu planen und vorzubereiten.

Die Energie Graz ist diesem Auftrag entsprechend nachgekommen, hat ein innovatives, ökologisch wertvolles und marktkonformes Energiemodell ausgearbeitet, welches am 16. Mai 2013 im Gemeinderat der Stadt Graz beschlossen wurde. Das vorliegende Energiemodell zeigt, dass eine ökologisch und ökonomisch nachhaltige Versorgung des neuen Stadtteiles Reininghaus mit Hilfe von unmittelbar verfügbarer Niedertemperaturabwärme aus dem Stahlwerk Marienhütte die optimale Variante ist.

## **2. Projektziel**

Für den neuen Stadtteil Reininghaus werden in ausreichender Menge vorhandene industrielle Abwärmepotenziale zentral für die Beheizung der zu errichtenden Objekte sowie zur Warmwasserbereitung über ein neu zu errichtendes Niedertemperatur-Wärmenetz nutzbar gemacht. Zur Sicherstellung der Wärmeversorgung wird ein modular aufgebautes Speichersystem (im Power Tower / Lechthaler Silo) installiert.

Das Temperaturniveau der industriellen Prozesswärme wird durch Wärmepumpen auf ein für den Kunden nutzbares Temperaturniveau von ca. 65°C angehoben.

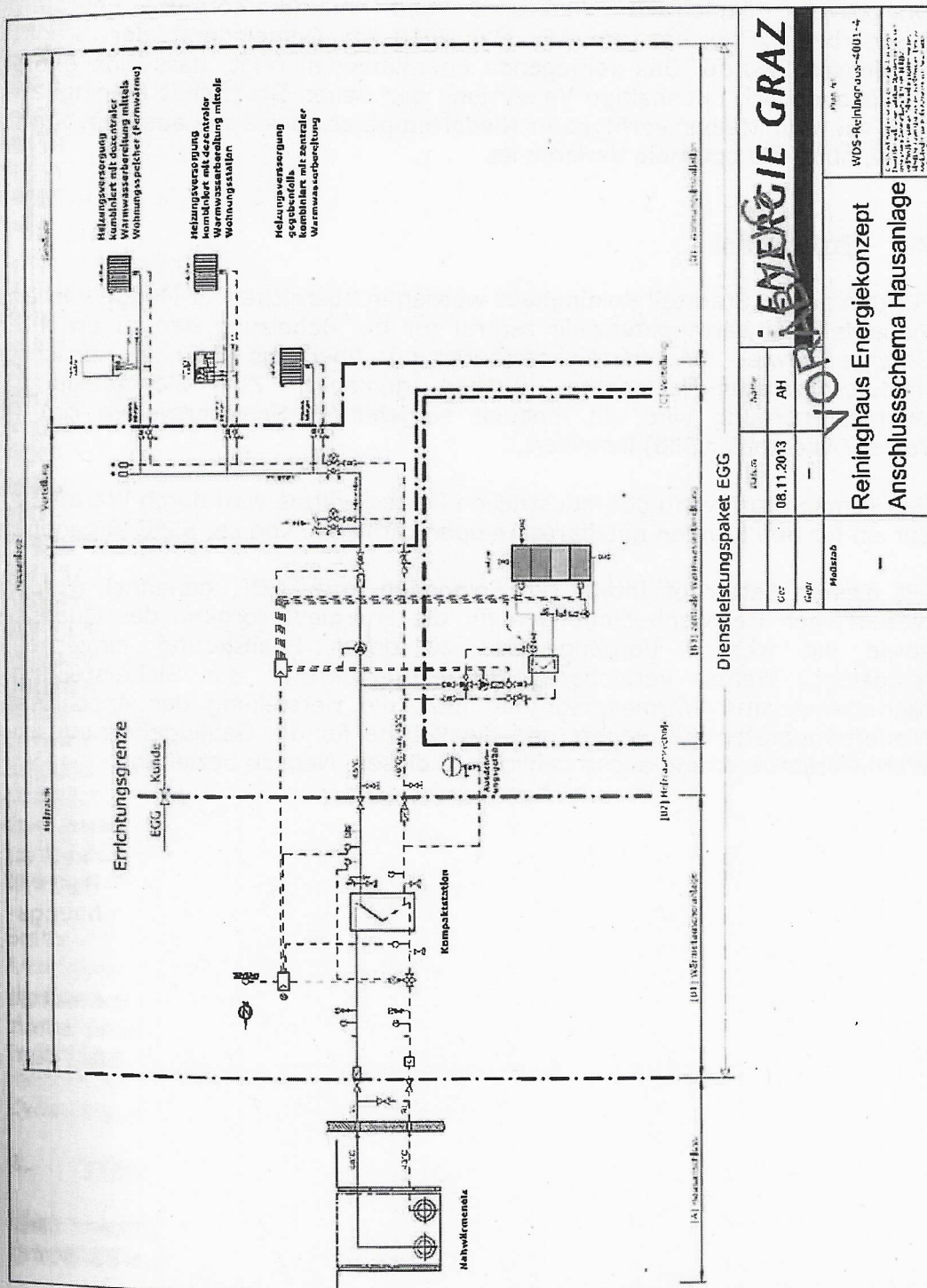
Mit diesem Letter of Intent (im Folgenden kurz „LOI“ genannt) werden die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Energieversorgung des Quartiers 12 sowie die weitere Vorgangsweise zu deren Realisierung einvernehmlich festgelegt. Weiter vereinbaren die Projektpartner die Sicherstellung der Niedertemperatur-Wärmeversorgung bzw. die Herstellung der Anschlüsse am Niedertemperatur-Wärmenetz und die Wärme für die Gebäudeheizung und zur Warmwasserbereitung ausschließlich aus diesem Netz zu beziehen.



### 3. Projektbeschreibung

Die technische Grundkonzeption und die Grenzen sind im Prinzipschema gemäß Punkt 3.1 ersichtlich.

#### 3.1. Anschlussschema Hausanlage:



| ENERGIE GRAZ               |            |         |    |
|----------------------------|------------|---------|----|
| Datum                      | 08.11.2013 | Seite   | AH |
| Gr                         |            | Projekt |    |
| Gr                         |            | Maßstab |    |
| Dienstleistungspaket EGG   |            |         |    |
| Reinighaus Energiekonzept  |            |         |    |
| Anschlussschema Hausanlage |            |         |    |
| WDS-Reinighaus-4001-4      |            |         |    |



### 3.2. Niedertemperatur-Nahwärmenetz

Der neue Stadtteil wird über ein neu zu errichtendes erdverlegtes Niedertemperatur - Wärmenetz mit Heizenergie, ergänzend zu den üblichen Bedingungen der Energie Graz für die Fernwärmeversorgung, versorgt. Das Temperaturniveau der Prozesswärme wird durch Wärmepumpen auf ein für den Kunden nutzbares Temperaturniveau von ca. 65°C angehoben.

Die Gebietsaufschließung mit Niedertemperatur-Abwärme erfolgt bedarfsorientiert. Für die konkrete Netz-Ausbauplanung wird der Kunde der Energie Graz die erforderlichen Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung stellen. Bei Abschluss des LOI sind folgende Informationen an die Energie Graz zu übermitteln, soweit sie zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegen:

- eindeutig örtliche Zuordnung der geplanten Baumaßnahme(n) (Grundstück, Quartier),
- geplante Bruttogeschoßfläche(n),
- Anzahl der Nutzer bzw. Bewohner im Teil- und Vollausbau,
- Art der geplanten Verbauung und Nutzung,
- Wärmeleistung/Wärmemengen (getrennt nach Heizung u. Warmwasser)
- Verwendungsart (Raumwärme, etc.),
- geplanter Baubeginn und Dauer bis zum Vollausbau,
- Anzahl der Bauabschnitte und Anschlusspunkt am Nahwärmenetz,
- Grundrissplan der/des Bauobjekte(s).

Noch nicht vorliegende Informationen werden vom Kunden ab Bekanntwerden nachgereicht.

Der Kunde wird der Energie Graz die Zugänglichkeit zu sämtlichen für die Betriebsführung erforderlichen Anlagen vertraglich sicherstellen (Datenübertragungseinrichtungen, Leittechnik, Regler etc.) und die für die Errichtung und den Betrieb des Niedertemperatur-Nahwärmenetzes erforderlichen Dienstbarkeiten - gegebenenfalls im Namen der und mit Wirkung für die Wohnungseigentümererwerber - einräumen.

### 3.3. Warmwasserbereitung

Im Konzept ist berücksichtigt, dass die Warmwasserbereitung in den neu zu errichtenden Objekten und Wohnungen zentral, oder den Regeln der Technik entsprechend effizienter über dezentrale Wohnungsstationen bzw. Wohnungswarmwasserspeicher, erfolgen kann.

Der Wärmebedarf für die Warmwassererwärmung wird grundsätzlich zur Gänze über die industrielle Abwärmekonditionierung gedeckt. Der Kunde kann somit seinen gesamten Wärmebedarf für die Warmwasserbereitung aus dem Niedertemperatur-Wärmenetz beziehen.

### 3.4. Innovative Aspekte

Das Stahlwerk Marienhütte liefert eine Prozess-Abwärmeleistung von über 10 MW. Um dieses Potential für Heizzwecke und zur Warmwasserbereitung



nutzen zu können, bedarf es eines innovativen Umsetzungs- und Betriebskonzeptes.

Zukünftige im neuen Stadtteil errichtete Gebäude können den jeweils aktuellen Stand der Technik in Bezug auf Energieverbrauch und Behaglichkeit widerspiegeln.

Mit der Errichtung eines optimierten Niedertemperatur-Nahwärmenetzes und der Verfügbarmachung der Prozessabwärme zentral aus der Marienhütte trägt dieses Wärmeversorgungskonzept nachhaltig zur CO<sub>2</sub>-Reduktion und Steigerung der Lebensqualität bei. Die bedarfsorientierten Speichereinheiten (Power Tower / Lechthaler Silo) und der Einsatz von zentralen effizienten Wärmepumpen (in Energiezentrale Marienhütte) ermöglichen die schrittweise Anpassung der Wärmeversorgung an die Bedarfsentwicklung und zeigen damit einen neuen innovativen Weg bei der Neuerschließung von geplanten Stadtteilen auf.

### 3.5. Umweltverträglichkeit, Emissionen und Klimaschutz

In Anbetracht der Tatsache, dass die Versorgung mittels Niedertemperaturabwärme erfolgt, welche ansonsten von der Marienhütte weggekühlt werden müsste, könnte lediglich der Stromaufwand für die Wärmepumpen die spezifische CO<sub>2</sub>-Bilanz pro Megawattstunde Heizenergie belasten. Um dies hintanzuhalten, wird für den Betrieb der Energiezentrale samt den Wärmepumpen ausschließlich CO<sub>2</sub>-freier Naturstrom der Solar Graz GmbH eingesetzt.

### 3.6. Umsetzungszeitraum

Die Ausbauszenarien der Energie Graz basieren auf den Annahmen des städtebaulichen Rahmenplanes Reininghaus. Um der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, ist das innovative zentrale Wärmepumpen- und Speicherkonzept, zusammengefasst als „Energiesystem Reininghaus“, modular gestaltet, sodass in Abhängigkeit der tatsächlichen Wärmebedarfsentwicklung das gesamte System schrittweise bis zum Endausbau hochgefahren werden kann. Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit wird ein Backup mit Hilfe des bestehenden Fernwärmenetzes der Energie Graz vorgesehen.

Sollte auf Grund der örtlichen Gegebenheit zum Zeitpunkt des Anschlusswunsches des Kunden noch keine Wärmebereitstellung aus dem Niedertemperatur-Wärmenetz möglich sein, erfolgt zwischenzeitig solange die Versorgung aus dem Grazer Fernwärmenetz, bis die Niedertemperatur-Aufschließung eine Umstellung ermöglicht. Für die Wärmelieferung gelten die in diesem LOI festgelegten Preise (dies gilt auch für eine allenfalls erforderliche Zwischenversorgung).

## 4. Wärmepreis

Die Verrechnung der Wärmelieferung erfolgt auf Basis des Fernwärme-Preisblattes in der jeweils gültigen Fassung.



## **5. Bonusregelung für Niedertemperatur-Nahwärmenetz**

Die Wärmeübergabe an den Kunden erfolgt je nach örtlicher Gegebenheiten und Situierung der Baukörper über eine oder mehrere Wärmeübergabestationen. Ziel ist jedoch, die Anzahl der Übergabepunkte – aus wirtschaftlichen Gründen – auf ein Minimum zu reduzieren. Die Wärmeübergabestation ist das Bindeglied zwischen der Hausanschlussleitung und der Kundenanlage und ist unmittelbar nach Hauseintritt der Anschlussleitung in einem geeigneten Raum vorzusehen. Abweichend von den üblichen Anschlussbedingungen werden seitens der Energie Graz für das gegenständliche Niedertemperatur-Nahwärmenetz nachstehende Sondernachlässe gewährt.

### **5.1. Reduktion Investitionskosten des Kunden**

Die Versorgung der zukünftigen Kunden über das ökologische Niedertemperatur-Nahwärmenetz Reininghaus ist der Energie Graz ein besonderes Anliegen, weshalb die Investitionskosten des Kunden für die Errichtung der Heizungsanlage zu günstigen Bedingungen seitens der Energie Graz angeboten werden. Die Energie Graz übernimmt aus diesem Grund die Investitionskosten für die erstmalige Errichtung der Wärmetauscheranlage (Kompaktstation) und wird für die Instandhaltung ein gesondertes Wartungsangebot legen (siehe Prinzipschema Pkt. 3.1).

### **5.2. Reduktion der Anschlusskosten**

Um die Fernwärme-Offensive der Energie Graz weiter voranzutreiben, wurde im Jahr 2010 ein neugestaltetes und für den Kunden attraktives Anschlussmodell eingeführt. Die Festlegung der Modell-Anschlusskosten erfolgt in Abhängigkeit von der Wohnungsanzahl inklusive der Äquivalente aus betrieblicher Nutzung unabhängig von der tatsächlichen Heizleistung. Die Energie Graz gewährt den Kunden im Niedertemperatur-Nahwärmenetz Reininghaus einen Bonus auf diese Modell-Anschlusskosten in der Höhe von bis zu 50%.

## **6. Option: Heizkostendirektverrechnung**

Die Energie Graz wird auf Wunsch des Kunden die jährliche Abrechnung der Heizkosten nach Verbrauch und die Direktverrechnung der Heizkosten mit den Endverbrauchern durchführen. In diesem Fall wird die Energie Graz mit den Endkunden die Abrechnung durchführen und einen diesbezüglichen Vertrag zu wirtschaftlichen Konditionen abschließen.

## **7. Option: Wartung**

Die Energie Graz bietet auf Kundenwunsch ein Komplettservice für die Wartung der Wärmezentrale sowie einen 24 Stunden Entstör- und Bereitschaftsdienst zu wirtschaftlichen Konditionen an.



## 8. Energieeffizienz

Mit Unterzeichnung des LOI's stimmt der Kunde zu, dass die Energie Graz die Angebots- und Auftragsinhalte, sofern diese anrechenbare Energieeffizienzmaßnahmen darstellen, zur Erfüllung ihrer Pflichten entsprechend § 10 Bundes-Energieeffizienzgesetz (EEffG) elektronisch erfasst und weiter verarbeitet und an die Energieeffizienz-Monitoringstelle zur Anrechnung für die Energie Graz melden wird. Der Kunde verzichtet ausdrücklich darauf, die Maßnahme(n) selbst als Energieeffizienzmaßnahme(n) entsprechend des EEffG zu beanspruchen sowie diese an Dritte zu übertragen, sodass eine Doppelerfassung bzw. Doppelzurechnung iSd §27 Abs. 4 Z 3 EEffG ausgeschlossen wird. Der Kunde verpflichtet sich mit seiner Unterschrift die Energie Graz umgehend und auch nach beidseitiger Vertragserfüllung über die Gewährung einer Bundes- oder Landesförderung hinsichtlich der gesetzten Maßnahme(n) zu informieren.

## 9. Umsetzungszeitraum und Exklusivität

Die Projektpartner verpflichten sich, innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Baubewilligung die entsprechenden für die Umsetzung des gegenständlichen Energieversorgungskonzeptes erforderlichen Verträge abzuschließen. Jeder Vertragspartner verpflichtet sich, keine Maßnahmen individuell oder als Teil eines anderen Kollektivs zu setzen oder zu unterstützen, welche den Zielen und Maßnahmen dieses LOI und/oder den Interessen eines Projektpartners zuwiderlaufen.

## 10. Salvatorische Klausel

Sollte der Inhalt einzelner Bestimmungen des LOI insbesondere aufgrund zwischenzeitig geänderter Umstände undurchführbar sein oder werden, dann wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Projektpartner verpflichten sich vielmehr, die undurchführbare Bestimmung durch eine ihr im wirtschaftlichen und / oder ökologischen Erfolg möglichst gleichkommende wirksame Regelung zu ersetzen. Dasselbe gilt für Regelungslücken.

## 11. Angebotsgültigkeit

Die angebotenen Preise / Leistungen stellen ein Gesamtangebot der Energie Graz an den Kunden dar und sind nicht einzeln abrufbar, sondern nur im Gesamtpaket (Bundling).



## **12. Vertraulichkeit**

Die Projektpartner verpflichten sich, den Inhalt dieses LOI und alle mit der Projektabwicklung erhaltenen Informationen streng vertraulich zu behandeln und keinem Dritten zugänglich zu machen, soweit dies nicht zur ordnungsgemäßen Projektumsetzung erforderlich oder gesetzlich vorgeschrieben ist.

Die Empfänger solcher Informationen sind ihrerseits zur Wahrung der Vertraulichkeit zu verpflichten.

## **13. Haftung**

Für Schäden haften die Projektpartner nur, wenn ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird. Die Haftung für mittelbare Schäden und Folgeschäden, gleich auf welcher Rechtsgrundlage diese beruhen, sowie für entgangenen Gewinn wird ausgeschlossen.

## **14. Schriftform**

Änderungen und/oder Ergänzungen des LOI bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.

## **15. Sonstige Vereinbarungen:**

Die Projektpartner verpflichten sich, diese Vereinbarung auf allfällige Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, die überbundene Vereinbarung auf allfällige weitere Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger zu überbinden.

Dieser LOI wird in zweifacher Ausfertigung errichtet, wovon die Energie Graz und der Kunde je ein Exemplar erhalten.

Energie Graz GmbH & Co KG

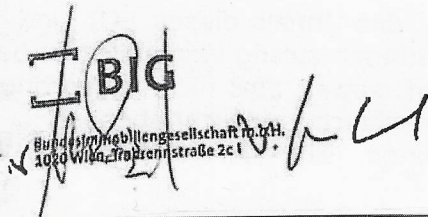
Energie Graz GmbH & Co KG  
ppa. in Vollmacht

Graz, am 16.05.2018

UB



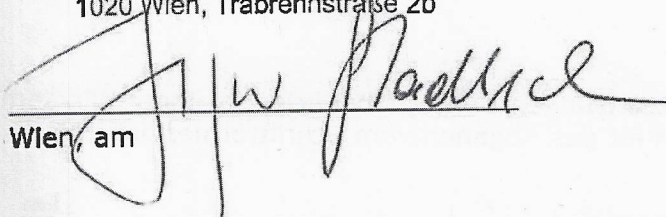
Für die Bundesimmobiliengesellschaft m. b. H. (FN 34897w)

  
BIG  
Bundesimmobiliengesellschaft m. b. H.  
1020 Wien, Trabrennstraße 2c I

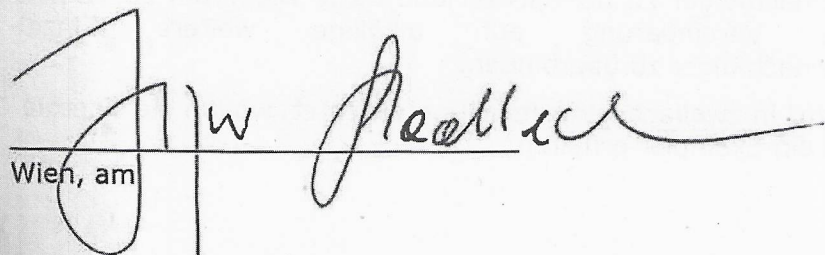
Wien, am 11.05.2018

Für die Q12 Projektentwicklung eins GmbH (FN 452269b)

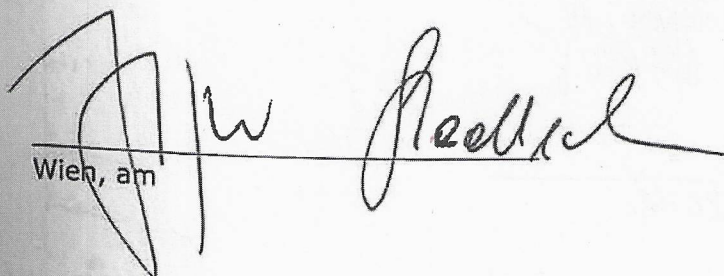
Q12 Projektentwicklung eins GmbH  
1020 Wien, Trabrennstraße 2b

  
Wien, am

Für die Q12 Projektentwicklung zwei GmbH (FN 452270d)

  
Wien, am

Für die Q12 Projektentwicklung drei GmbH (FN 452271f)

  
Wien, am



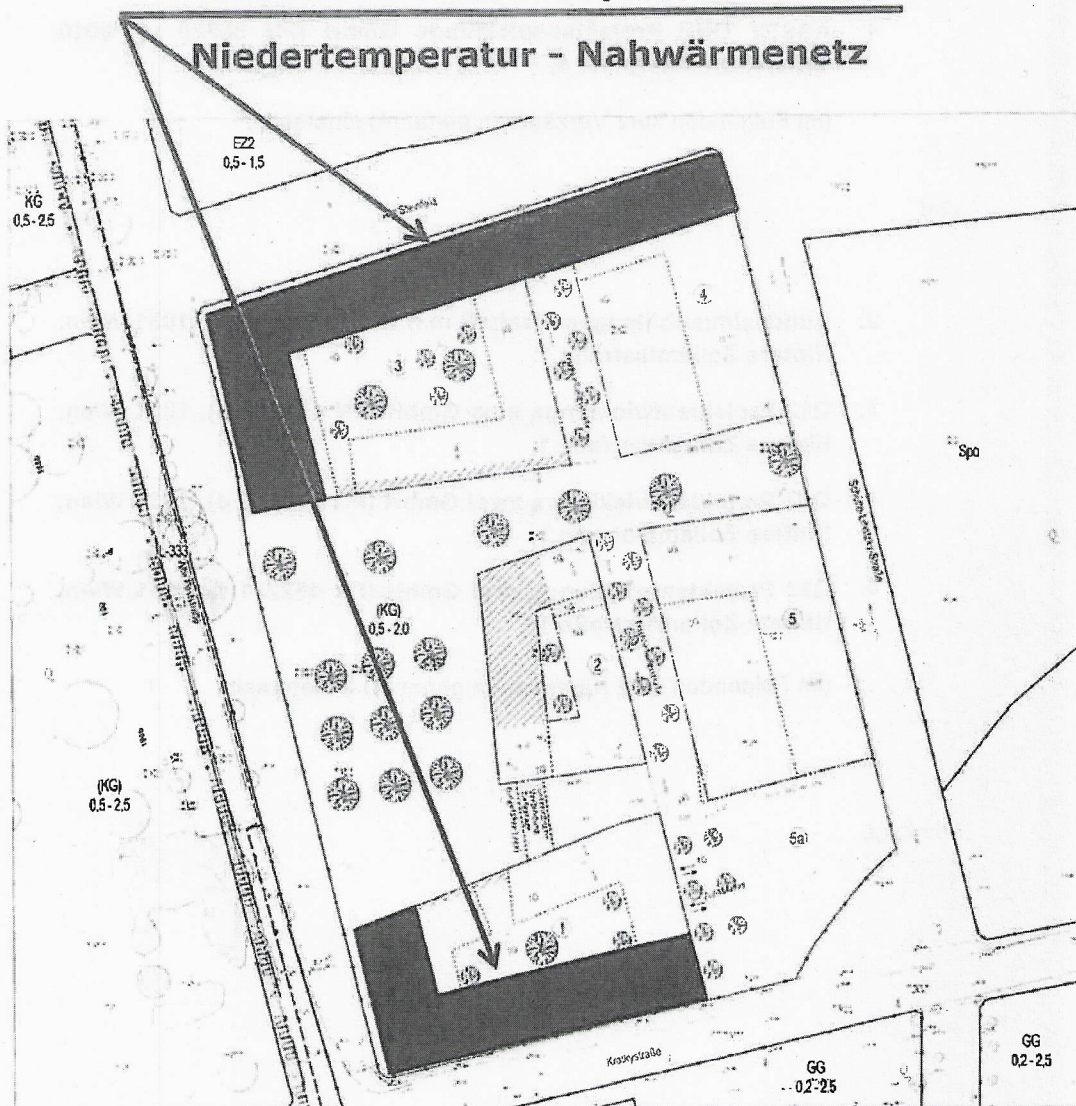
Beilagen:

- Übersichtsplan vom Quartier 12 mit den derzeit vorgesehenen Ausbaustufen sowie den festgelegten Anschlusspunkten aus dem Nahwärmenetz (Beilage 1)
- Tabellarische Aufstellung der Daten samt Zeitplan mit den vorgesehenen/geplanten Inbetriebnahme-Terminen für die einzelnen Bauabschnitte / Gesamtanlage entsprechend Pkt. 3.2 (Beilage 2)

## BEILAGE 1

Übersichtsplan vom Quartier 12 (Bundesimmobiliengesellschaft m. b. H; Q12 Projektentwicklung eins GmbH; Q12 Projektentwicklung zwei GmbH und Q12 Projektentwicklung drei GmbH) mit den derzeit vorgesehenen Ausbaustufen sowie den festgelegten Anschlusspunkten aus dem Nahwärmenetz lt. LOI Pkt. 3.2

### Bereich für Anschlusspunkte an das Niedertemperatur - Nahwärmenetz





Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer  
und der Eintragungsgebühr wurde unter -----  
Brf. Nr. 10-205.625/2016  
vorgenommen und wird abgeführt. -----



Mag. Verena Fehrenkamp  
als Substitutin des öffentlichen Notars  
Dr. Volkmar Fehrenkamp  
mit dem Amtssitz in Graz

**hba**

Held Berdnik Astner & Partner  
Rechtsanwälte GmbH

REGISTRIERT IM TREUHAND-REGISTER  
DES ÖSTERREICHISCHEN NOTARIATES  
ZUR ZAHL N 301607-3/26.12.016

## KAUFVERTRAG

verabredet und abgeschlossen am tieferstehenden Tage zwischen

1. **ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH (FN 36820 y), 8010 Graz, Karmeliterplatz 4,**

(im Folgenden kurz Verkäuferin genannt) einerseits,

und

2. **Bundesimmobillengesellschaft m.b.H. (FN 34897 w), 1031 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1,**
3. **Q12 Projektentwicklungs eins GmbH (FN 452269 b), 1031 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1,**
4. **Q12 Projektentwicklungs zwei GmbH (FN 452270 d), 1031 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1,**
5. **Q12 Projektentwicklungs drei GmbH (FN 452271 f), 1031 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1,**

(im Folgenden kurz Käuferinnen genannt) andererseits

wie folgt:



## 1. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND KAUFGEGENSTAND

- 1.1. Die Verkäuferin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der unter VP 2. angeführten Liegenschaft EZ 630 Grundbuch 63105 Gries, Gerichtsbezirk Graz-West, zu deren Gutsbestand unter anderem das Grundstück GST-NR 1185/7 (Gärten, Sonst) im unverbürgten Flächenausmaß von 38.749 m<sup>2</sup> gehört. Kaufgegenstand bildet das GST-NR 1185/7 für welches eine neue Grundbucheinlage eröffnet und dieser zugeschrieben wird.

## 2. GRUNDBUCHSSTAND

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries  
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 630

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 360/2016

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

\*\*\*\*\* A1  
\*\*\*\*\*

| GST-NR.      | G | BA         |   | (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|---|------------|---|-----------|--------|-------------|
| 1185/6       | G | Gärten(10) | * | 3903      |        |             |
| 1185/7       | G | GST-Fläche | * | 38749     |        |             |
|              |   | Gärten(10) |   | 30392     |        |             |
|              |   | Sonst(10)  |   | 8357      |        |             |
| 1185/9       | G | Gärten(10) | * | 12044     |        |             |
| 1186/5       | G | Landw(10)  | * | 12648     |        |             |
| GESAMTFLÄCHE |   |            |   | 67344     |        |             |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

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

38 a 23005/2012 3422/2013 2549/2015 Urkundenhinterlegung auf Gst 1185/6  
1185/7 1185/9 (vormals Gst 1186/3)

c gelöscht

42 a gelöscht

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

1 ANTEIL: 1/1

ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH (FN 36820y)

ADR: Schlögelgasse 1, Graz 8010

1 28016/2005 IM RANG 24313/2005 Urkunde 2005-09-15, Urkunde 2005-10-24  
Eigentumsrecht

m 12526/2006 Änderung des Firmenwortlautes

n 3383/2011 Adressenänderung

r 4085/2015 Adressenänderung

s 11880/2015 Rangordnung für die Veräußerung bis 2016-12-22

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

1 a 34134/2001 22135/2004 28016/2005 3422/2013 2549/2015  
4212/2015

Dienstbarkeit Duldung der Errichtung, Führung und des Betriebes einer Wasserversorgungsleitung samt Absperrungen und Oberflurhydrant auf Gst 1185/6 1185/7 1185/9 sowie künftige Anschlüsse abzweigend von dieser Versorgungsleitung gemäß Pkt 2. 3. Dienstbarkeitsvertrag 2001-12-11 für

GRAZER STADTWERKE AKTIENGESELLSCHAFT

b 3422/2013 Einbeziehung Gst 1186/3 1187 in Gst 1185/1

5 a 384/2014 2549/2015 4212/2015

Dienstbarkeit Gehen, Fahren über Gst 1185/6 1185/7 1185/9 gem Pkt III. 1) und 3) Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag 2013-07-31 sowie Ergänzung zum Dienstbarkeitsvertrag 2013-11-26 für Land Steiermark

6 a 11046/2014 IM RANG 24623/2013 Pfandurkunde 2014-02-06



PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 24.000.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN  
286283f)

- b 11046/2014 Simultanhaftung mit EZZ 94 97 je KG 63109  
Baierdorf  
EZZ 1048 6 7 9 11 je KG 63118 Rudersdorf

- c 3375/2015 Kautionsband

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Abgesehen von den oben angeführten und aus dem Grundbuch ersichtlichen und den zu VP 7.1. dargestellten Anmerkungen und Belastungen ist die kaufgegenständliche Liegenschaft lastenfrei.

### 3. WILLENSEINIGUNG

- 3.1. Die Verkäuferin verkauft und übergibt an die Käuferinnen und diese kaufen und übernehmen, wobei die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. zu einem ideellen 226/1000tel Anteil und die Q12 Projektentwicklungs, eins GmbH (FN 452269 b), 1031 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1 zu einem ideellen 367/1000tel Anteil, Q12 Projektentwicklungs, zwei GmbH (FN 452270 d), 1031 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1 zu einem ideellen 147/1000tel Anteil, und Projektentwicklungs, drei GmbH (FN 452271 f), 1031 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1 zu einem ideellen 260/1000tel Anteil von Ersterer das Grundstück GST-NR 1185/7 Grundbuch 63105 Gries, Gerichtsbezirk Graz-West, samt dem rechtlichen und natürlichen Zubehör so wie das vorangeführte Kaufobjekt derzeit liegt und steht und den Vertragsparteien aus eigener Ansicht genau bekannt ist, mit den selben Rechten, Grenzen und Verbindlichkeiten, mit welchen es die Verkäuferin bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre, jedoch ohne Haftung für einen bestimmten Ertrag.
- 3.2. Als Kaufpreis für das in VP 3.1. dargestellte kaufgegenständliche Grundstück wird zwischen den Vertragsteilen ein Betrag in Höhe von € 13.174.660,00 (in Worten: Euro dreizehn Millionen einhundertvierundsiebzigtausendsechshundertsechzig) vereinbart. Von dem Kaufpreis entfällt auf die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. ein Anteil in Höhe von € 2.975.000,00 (in Worten: Euro zwei Millionen neunhundertfünfsiebzigtausend), auf die Q12 Projektentwicklungs, eins GmbH in Höhe von € 4.833.347,00 (in Worten: Euro vier Millionen achthundertdreißigtausend dreihundertsiebenundvierzig), auf die Q12 Projektentwicklungs, zwei GmbH in Höhe von € 1.943.756,00 (in Worten: Euro eine Million neunhundertdreißigtausend siebenhundertsechsfünzig) sowie auf die Q12 Projektentwicklungs, drei GmbH in Höhe von € 3.422.557,00 (in Worten: Euro drei Millionen vierhundertzweiundzwanzigtausend fünfhundertsiebenundfünfzig).
- 3.3. Die Grunderwerbsteuer in der Höhe von € 104.125,-- (in Worten: Euro einhundertviertausendeinhundertfünfundzwanzig) sowie die grundbücherliche Eintragungsgebühr in der Höhe von € 32.725,-- (in Worten: Euro zweiunddreißigtausendsiebenhundertfünfundzwanzig), insgesamt somit € 136.850,-- (in Worten: Euro einhundertsechsendreißigtausendachthundertfünzig) gemäß Punkt 5.5 trägt die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.



- 3.4. Die Grunderwerbsteuer in der Höhe von € 169.167,14 (in Worten: Euro einhundertneunundsechzigtausendeinhundertsiebenundsechzig Cent vierzehn) sowie die grundbücherliche Eintragsgebühr in der Höhe von € 53.167,-- (in Worten: Euro dreiundfünfzigtausendeinhundertsiebenundsechzig), insgesamt sohin € 222.334,14 (in Worten: Euro zweihundertzweiundzwanzigtausenddreihundertvierunddreißig Cent vierzehn) gemäß Punkt 5.5 trägt die Q12 Projektentwicklungsgesellschaft GmbH.
- 3.5. Die Grunderwerbsteuer in der Höhe von € 68.031,46 (in Worten: Euro achtundsechzigtausendeinunddreißig Cent sechsundvierzig) sowie die grundbücherliche Eintragsgebühr in der Höhe von € 21.382,-- (in Worten: Euro einundzwanzigtausenddreihundertzweiundachtzig), insgesamt sohin € 89.413,46 (in Worten: Euro neunundachtzigtausendvierhundertdreizehn Cent sechsundvierzig) gemäß Punkt 5.5 trägt die Q12 Projektentwicklungsgesellschaft GmbH.
- 3.6. Die Grunderwerbsteuer in der Höhe von € 119.789,49 (in Worten: Euro einhundertneunzehntausendsiebenhundertneunundachtzig Cent neunundvierzig) sowie die grundbücherliche Eintragsgebühr in der Höhe von € 37.649,-- (in Worten: Euro siebenunddreißigtausendsechshundertneunundvierzig), insgesamt sohin € 157.438,49 (in Worten: Euro einhundertsiebenundfünfzigtausendvierhundertachtunddreißig Cent neunundvierzig) gemäß Punkt 5.5 trägt die Q12 Projektentwicklungsgesellschaft GmbH.
- 3.7. Im Verhältnis zur Verkäuferin haften die Käuferinnen für diese Steuern und Abgaben sowie für den gesamten Kaufpreis gemäß VP 3.2. solidarisch.
- 3.8. Die Vertragsparteien erklären, für den gegenständlichen Grundstückskauf den § 6 Abs 1 Z 9a UStG in der geltenden Fassung in Anspruch zu nehmen (unechte Steuerbefreiung) und daher diesen Kaufvertrag ohne Umsatzsteuer im Bezug auf den Gesamtkaufpreis zu tätigen.

#### **4. ÜBERGABE UND ÜBERGANG VON BESITZ**

- 4.1. Die Übergabe und Übernahme des vertragsgegenständlichen Kaufobjektes und der Übergang von Zufall und Gefahr in den tatsächlichen Besitz der Käuferinnen erfolgt zeitgleich mit Auszahlung des zu VP 5.2. vereinbarten Kaufpreises oder des anteiligen Kaufpreises gemäß VP 6.2 jeweils abzüglich allfälliger der zur geldlastenfreien Übertragung gemäß VP 5.4. erforderlichen Beträge, auf das Konto der Verkäuferin gemäß VP 5.3 .
- 4.2. Als Stichtag für die Verrechnung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben sowie Steuern und öffentlichen Abgaben hinsichtlich dieses Kaufvertrages wird einvernehmlich der auf die Übergabe des kaufgegenständlichen Grundstückes an die Käuferinnen folgende Monatserste festgesetzt (Verrechnungsstichtag).
- 4.3. Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben (zB Grundsteuer) tragen für das Kaufobjekt ab dem Verrechnungsstichtag die Käuferinnen.
- 4.4. Schon vor der grundbuchsfähigen Unterfertigung dieses Kaufvertrages hat die Vertragserrichterin eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung erwirkt, dessen einzige Beschlussausfertigung zu treuen Händen bei der Held Berdnik Astner & Partner Rechtsanwälte GmbH (FN 253765 i) erliegt und mit 22.12.2016 abläuft. Die



Verkäuferin verpflichtet sich, die Held Berdnik Astner & Partner Rechtsanwälte GmbH (FN 253765 i) anzuweisen, die einzige Beschlussausfertigung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung an die Treuhänderin Frau Dr. Elisabeth Winkelbauer-Hohenberg zur Verbücherung dieses Kaufvertrages zu übergeben. Die Verkäuferin verpflichtet sich, rechtzeitig vor Ablauf ein weiteres Rangordnungsge-such zu unterfertigen.

- 4.5. Die Parteien halten fest, dass für diesen Kaufvertrag eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht erforderlich ist.

## **5. KAUFPREISBERICHTIGUNG UND TREUHANDVEREINBARUNG**

- 5.1. Zur Abwicklung dieses Vertrages bestellen die Verkäuferin und die Käuferinnen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen die Notarsubstitutin des öffentlichen Notars Dr. Volkmar Fehrenkamp, Frau Dr. Elisabeth Winkelbauer-Hohenberg, in 8010 Graz, Joanneumring 5, zur Abwicklungstreuhänderin und erteilen ihr unwider-ruflich die im Rahmen dieses Vertrages vorgesehenen Aufträge und Anweisungen und erteilen ihr dazu die notwendige Vollmacht.

Die Treugeber erteilen ihr Einverständnis, dass diese Treuhandschaft im Treuhand-register des Österreichischen Notariates, das mit Hilfe einer Datenverarbeitungsan-lage geführt wird, registriert wird und Mitteilungen aus diesem Register an den je-weils die Treuhandschaft durchführenden Notar und an die zuständige Notariats-kammer erfolgen können.

Die Treugeber erteilen ihr Einverständnis, dass diese Treuhandschaft durch den Substituten, sodann durch den Kanzleinachfolger in Ermangelung eines solchen durch den von der zuständigen Notariatskammer zu bestimmenden Notar fortge-setzt und beendet werden kann.

- 5.2. Die Käuferinnen verpflichten sich, den vereinbarten Kaufpreis in der Höhe von € 13.174.660,00 (in Worten: Euro dreizehn Millionen einhundertvierundsiebzigtau-sendsechshundertsechzig) binnen einer Woche nach allseitiger grundbuchsfähiger Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages, einlangend, durch abzugsfreie Überweisung auf das hierfür eingerichtete Treuhandkonto der Notarsubstitutin des öffentlichen Notars Dr. Volkmar Fehrenkamp, Frau Dr. Elisabeth Winkelbauer-Hohenberg, in 8010 Graz, Joanneumring 5, bei der Notartreuhandbank, BIC: NTBAATWW, IBAN: AT70 3150 0234 0703 6015, zu bezahlen.

Für den Fall, dass binnen offener Frist der vorbezeichnete Gelderlag bei der Treu-händerin nicht erfolgt, ist die Verkäuferin berechtigt, ohne jegliche Nachfristsetzung den sofortigen Rücktritt vom gegenständlichen Kaufvertrag zu erklären, wobei diese Rücktrittserklärung zu ihrer Wirksamkeit schriftlich gegenüber der Treuhänderin zu erfolgen hat; dies unter Verzicht auf jegliche gegenseitigen Ansprüche.

- 5.3. Die Treuhänderin erhält dementsprechend den Auftrag, den unter VP 5.2. angeführ-ten Kaufpreis nach Erlag und Rechtswirksamkeit gemäß VP 6. dieses Vertrages und Vorliegen der Voraussetzungen für die lastenfreie Einverleibung des Eigentums-rechtes der Käuferinnen, mit Ausnahme der gemäß VP 7.1. genannten Lasten, ab-züglich allfälliger zur Geldlastenfreistellung gemäß VP 5.4. erforderlicher Beträge,



auf das, ohne Zustimmung der Pfandgläubigerin nicht abänderbare Konto der Verkäuferin, bei der Erste Bank, IBAN: AT072011128451727601, BIC: GIBAAT-WWXXX, zu überweisen:

- 5.4. Die Auszahlung des treuhändig erlegten Kaufpreises setzt voraus, dass die grundbücherliche Eintragung des Eigentumsrechtes entsprechend der Vertragsbedingungen zugunsten der Käuferinnen sichergestellt ist. Für den Fall, dass (nach Vertragsunterfertigung) Geldlasten (Pfandrechte) auf dem Kaufgegenstand eingetragen sind oder werden sollten, die von den Käuferinnen nicht übernommen werden, erhält die Treuhänderin den Auftrag, aus dem Kaufpreis zunächst die Löschung solcher Geldlasten zu bewerkstelligen, damit den Käuferinnen vereinbarungsgemäß geldlastenfreies Eigentum übertragen werden kann. Die Kosten für die treuhändige Abwicklung samt Anderkontospesen werden von der Verkäuferin getragen, der jedoch auch zwischenzeitig angelaufene Guthabenszinsen zustehen.
- 5.5. Die Treuhänderin erhält von allen Vertragsparteien den einseitig unwiderruflichen Treuhandauftrag, diesen Kaufvertrag zu verbüchern und die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Käuferinnen vorzunehmen. Zu diesem Zweck verpflichten sich die Käuferinnen für sich und ihre Rechtsnachfolger, die aufgrund dieses Kaufvertrages fällig werdende Grunderwerbssteuer (3,5 %) im Betrag von € 461.113,10 sowie die grundbücherliche Eintragungsgebühr (1,1 %) im Betrag von € 144.922,00 sohin insgesamt € 606.035,10 spätestens gleichzeitig mit dem Kaufpreis einlangend, auf das Konto der Treuhänderin bei der Notartreuhandbank, BIC: NTBAATWW, IBAN: AT67 3150 0897 0703 6007, zu erlegen, damit die Treuhänderin die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer gemäß § 12 Abs 2 GrEStG durchführen kann.

Für den Fall, dass binnen offener Frist der vorbezeichnete Gelderlag nicht erfolgt, ist die Verkäuferin berechtigt, ohne jegliche Nachfristsetzung den sofortigen Rücktritt vom gegenständlichen Kaufvertrag zu erklären, wobei diese Rücktrittserklärung zu ihrer Wirksamkeit schriftlich gegenüber der Treuhänderin zu erfolgen hat.

- 5.6. Die Treuhänderin wird beauftragt, die Grunderwerbssteuer gemäß §§ 11 bis 16 GrEStG sowie die Eintragungsgebühr selbst zu berechnen. Die Treuhänderin nimmt diesen Auftrag erst an, sobald die gesamte und oben angeführte Grunderwerbssteuer und gerichtliche Eintragungsgebühr auf dem in VP 5.5. angeführten Anderkonto gutgebucht wurde und zwar dadurch, dass sie die Selbstberechnung vornimmt.

Bei der Verkäuferin handelt es sich um eine Körperschaft im Sinne des KStG, die Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt, sodass das Erhebungssystem der Immobilienwertsteuer nicht zur Anwendung gelangt und sohin keine Selbstberechnung der ImmoEst. vorgenommen bzw. keine Vorauszahlung geleistet werden muss.

## **6. RECHTSWIRKSAMKEIT**

- 6.1. Die Rechtswirksamkeit des gegenständlichen Kaufvertrages ist aufschiebend bedingt durch

a) den Erlass des Original-Rangordnungsbeschlusses für die beabsichtigte Veräu-



ßerung des Kaufgegenstandes bei und zu treuen Händen der Notarsubstitutin des öffentlichen Notars Dr. Volkmar Fehrenkampff, Frau Dr. Elisabeth Winkelbauer-Hohenberg, in 8010 Graz, Joanneumring 5,

- b) Vorliegen der für die lastenfreie Abschreibung des Kaufgegenstandes erforderlichen Erklärung der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG zur lastenfreien Abschreibung des Kaufgegenstandes im Original sowie der Löschungserklärung, der Linde Gas GmbH, als Berechtigten, hinsichtlich des zu A2-LNR 38a eingetragenen Superädifikates, bei der Notarsubstitutin des öffentlichen Notars Dr. Volkmar Fehrenkampff, Frau Dr. Elisabeth Winkelbauer-Hohenberg, in 8010 Graz, Joanneumring 5.

- 6.2. Sollte die von der Linde Gas GmbH zu unterfertigende Löschungserklärung nicht bis längstens 30.06.2016 vorliegen, wird dieser Vertrag mit Ablauf dieses Tages dennoch rechtswirksam. Der auf dem Treuhandanderkonto erliegende Kaufpreis ist jedoch ungeachtet VP 5.3. erst nach Vorliegen der Löschungserklärung zur Auszahlung zu bringen.

Sollte die Löschungserklärung auch bis zum 30.09.2016 nicht vorliegen, ist nur ein anteiliger Kaufpreis in Höhe von 90 %, sohin ein Betrag von € 11.857.194,00 an die Verkäuferin auszusahlen. Der einbehaltene Restkaufpreis ist erst nach Vorliegen der Löschungserklärung zur Auszahlung fällig. Dieser einbehaltene Restkaufpreis verfällt jedoch zugunsten der Käuferinnen, wenn die Löschungserklärung nicht bis längstens 30.06.2017 vorliegt, es sei denn, die Verkäuferin hat bis zu diesem Zeitpunkt bereits ein gerichtliches Verfahren gegen die Linde Gas GmbH zur Erwirkung der Löschung des eingetragenen Superädifikates eingeleitet. In diesem Fall ist die Fälligkeit bis zum Vorliegen einer klagsstattgebenden Entscheidung aufgeschoben. Ein Verfall tritt nur dann ein, wenn die begehrte Löschung rechtskräftig versagt wird.

## 7. GEWÄHRLEISTUNG

- 7.1. Die Verkäuferin haftet dafür, dass das Kaufobjekt geldlastenfrei und frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten – mit Ausnahme der Eintragungen C-LNR 1a und 5a sowie der sich aus der tieferstehenden Vereinbarung ergebenden Lasten – ist:

- Dienstbarkeitsvertrag der ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH mit dem Land Steiermark und der Stadt Graz vom 28.02.2007 (samt Finanzierungsvereinbarung vom 19.10.2006) mit welchem dem Land Steiermark das Recht zur Errichtung und dauernden Erhaltung eines Geh- und Radweges gemäß dem dieser Vereinbarung angeschlossene Plan eingeräumt wird.

Hinsichtlich dieser Vereinbarung verpflichten sich die Käuferinnen die darin enthaltenen Rechte und Pflichten vollinhaltlich in ihr weiteres Duldungsversprechen zu übernehmen, soweit der Kaufgegenstand davon betroffen ist. Die Verkäuferin bestätigt, dass der Dienstbarkeitsvertrag der ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH mit dem Land Steiermark und der Stadt Graz vom 28.02.2007 den Kaufgegenstand lediglich im südwestlichen Eck betrifft, wonach eine Böschung minimal auf den Kaufgegenstand ragt. Die Käuferinnen bestätigen mit Unterfertigung dieses Kaufvertrages je eine Fotokopie dieser Vereinbarung erhalten zu haben. Hinsichtlich des zu A2-LNR 38a eingetragenen Superädifikates wird festgehalten, dass dieses den



Kaufgegenstand nicht betrifft. Die Verkäuferin verpflichtet sich, von der Berechtigten, der Linde Gas GmbH eine Löschungserklärung in erforderlicher Form beizubringen.

Neben der vorstehend genannten sowie der in VP. 7.9. genannten Grundsatzvereinbarung bestehen keine Vereinbarungen aus denen sich Lasten oder Pflichten im Zusammenhang mit dem vertragsgegenständlichen Grundstück ergeben. Sollten Pflichten oder Lasten behauptet oder geltend gemacht werden, verpflichtet sich die Verkäuferin die Käuferinnen vollständig schadlos zu halten.

Die Verkäuferin haftet weiters dafür, dass der Kaufgegenstand frei von sonstigen Bestand-, Nutzungs- und Besitzrechten oder sonstiger Rechte Dritter ist.

Festgehalten wird weiters, dass das kaufgegenständliche Grundstück niemals Gegenstand einer Entziehung, Arisierung oder Liquidierung als Folge von oder im Zusammenhang mit Ereignissen während der Zeit des Nationalsozialismus, insbesondere nicht, soweit sich derartige Vorgänge und Ereignisse gegen Personen, Unternehmen und sonstige Vereinigungen, die vom nationalsozialistischen Regime aus politischen Gründen, aus Gründen der Abstammung, Religion, Nationalität, sexuellen Orientierung, auf Grund einer körperlichen oder geistigen Behinderung oder auf Grund des Vorwurfes der so genannten Asozialität verfolgt wurden oder das Land verlassen haben, um einer solchen Verfolgung zu entgehen, gerichtet haben, war.

- 7.2. Das kaufgegenständliche Grundstück ist im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan, der den Käuferinnen sowohl im Wortlaut, den Erläuternden Bemerkungen als auch in der Plandarstellung bekannt ist, als Aufschließung Kerngebiet mit einer Dichte von 0,5 – 2 ausgewiesen.

- 7.3. Die Verkäuferin übernimmt weder Gewähr noch Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, eine Ertragsfähigkeit oder einen bestimmten Zustand des kaufgegenständlichen Grundstückes. Die Verkäuferin haftet für keinerlei Eigenschaft im Hinblick auf Flächenwidmung, Bebaubarkeit und sonstige Verwertbarkeit des Grundstückes. Die Verkäuferin erklärt, dass ihres Wissens der Kaufgegenstand, insbesondere mit Kriegsrelikten und Bomben kontaminiert sein kann. .

Die Verkäuferin verweist diesbezüglich ausdrücklich auf den diesem Vertrag beige-schlossenen, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Blindgängerkatasterauszug der kaufgegenständlichen Liegenschaft, aus welchem sich die Kontaminierung des Kaufgegenstandes ergibt.

Die Verkäuferin erklärt, dass der Kaufgegenstand mit Ausnahme der in den beiden vorstehenden Absätzen erwähnten Bomben und Kriegsrelikte nach ihrem besten Wissen frei von Kontaminationen und Bodenverunreinigungen aller Art, insbesondere von Abfällen und sonstigen Boden- und/oder Wasserverunreinigungen, die nicht in einer Bodenaushub-, Inertabfall- oder Baurestmassendeponie gemäß § 4 Zl 1, 2, oder 3 a) der Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft über Deponien (Deponieverordnung 2008, BGBl II Nr. 39/2008) deponiert werden dürfen, ist.

- 7.4. Die Käuferinnen tragen bis zu einem maximalen Betrag in Höhe von EUR 200.000,00 (in Worte: Euro zweihunderttausend) die Kosten die im Zusam-



menhang mit einer gemäß VP 7.2 oder 7.3. genannten Kontaminierung, Funden, Verunreinigungen bzw. Lasten entstehen. Darüber hinausgehende Kosten trägt die Verkäuferin. Als Kosten gelten sämtliche Kosten für Maßnahmen zur Beseitigung und Herstellung der Bebaubarkeit der Liegenschaft, wie Kosten für Bodenaushub, Entsorgung, Wiederherstellung, Grabungsmaßnahmen, fachgerechte Konservierung und Abtransport der Befunde, organisatorische Begleitung etc.

- 7.5. Die Verkäuferin erklärt bzw. haftet dafür, dass hinsichtlich des Kaufobjektes keine Bauaufträge erteilt wurden, sowie auch, dass keine schwebenden Verfahren, die in den Rechtsbestand der Liegenschaft eingreifen oder den Kaufgegenstand betreffen, anhängig sind und auch keine Rückstände an öffentlichen Gebühren und Abgaben bestehen und verpflichtet sich, die Käuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- 7.6. Die Verkäuferin gewährleistet, dass in Bezug auf das kaufgegenständliche Objekt, zum Stichtag dieses Vertrages keine die Interessen der Käuferinnen negativ beeinträchtigende Gerichts-, Schiedsgerichts-, Schlichtungs- oder Verwaltungsverfahren anhängig oder nach Wissen der Verkäuferin drohend sind, und zwar weder Aktiv- noch Passivverfahren. Festgehalten wird, dass allfällige im Zusammenhang mit solchen nicht angeführten und nicht offen gelegten Verfahren entstehende Verpflichtungen, insbesondere Zahlungsverpflichtungen, und in Zusammenhang mit diesen Verfahren entstehende Kosten zu Lasten der Verkäuferin gehen. Die Verkäuferin wird die Käuferinnen hinsichtlich allfälliger gegen sie geltend gemachter Ansprüche aus diesen Verfahren schadlos halten und ihnen jegliche zur Verfolgung oder Abwehr welcher Ansprüche aus diesem Titel auch immer mögliche Hilfe zukommen lassen.
- 7.7. Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, in jeweils von der anderen Vertragspartei oder deren Einzel- und Gesamtrechtsnachfolger in künftig einzuleitenden Verfahren zur Erlangung von bau- und gewerbebehördlichen Bewilligungen keine unbegründeten Einwendungen erheben zu wollen, sondern Einwendungen nur dann zu erheben, wenn durch das bewilligungsgegenständliche Bauvorhaben berechnete rechtliche und/oder wirtschaftliche Interessen der Verkäuferin als Eigentümerin von zum Kaufgegenstand benachbarten Grundstücken oder die Käuferinnen als Eigentümerin des Kaufgegenstandes gefährdet werden würden.
- 7.8. Den Käuferinnen ist der Kaufgegenstand aus eigener Wahrnehmung bekannt, sie übernehmen den Kaufgegenstand wie er liegt und steht.
- 7.9. Festgehalten wird, dass zwischen der Verkäuferin und der Stadt Graz eine Grundsatzvereinbarung besteht, in der hinsichtlich der Liegenschaften „Reininghaus“, zu welchen auch der Kaufgegenstand gehört, die Übertragung von Flächen für öffentliche Parkanlagen sowie künftige Straßen und Plätze gemäß dem Rahmenplan „Reininghaus“ und dem Flächenwidmungsplan der Stadt Graz 3.20 geregelt wurde.

Den Käuferinnen ist der Inhalt dieser Grundsatzvereinbarung vollinhaltlich bekannt und verpflichten sie sich hiemit rechtsverbindlich und unwiderruflich, die in dieser Vereinbarung begründeten Rechte und Verpflichtungen, soweit sie den Kaufgegenstand betreffen, vollinhaltlich zu übernehmen, insbesondere also die dort vereinbarten Abtretungen und Dienstbarkeitseinträgen unentgeltlich vorzunehmen, die



notwendigen Urkunden zur Herstellung der Grundbuchsordnung zu unterfertigen, sowie die ebenso dort vereinbarten Beiträge zur Errichtung der Infrastruktur zu leisten und die Verkäuferin hinsichtlich dieser übernommenen Rechte und Verpflichtungen gänzlich schad- und klaglos zu halten. Sie verpflichten sich weiters, zur Absicherung der Leistung des Infrastrukturkostenbeitrages der Stadt Graz über deren Verlangen eine grundbücherlich sicher zu stellende Reallast einzuräumen, welche nach Leistung des Beitrages wieder zu löschen ist.

Die Verkäuferin weist ausdrücklich darauf hin, dass nach Ansicht der Stadt Graz dieser Infrastrukturkostenbeitrag sowohl für ober- als auch für unterirdisch bewilligte Flächen zu entrichten ist.

Die Käuferinnen verpflichten sich weiters rechtsverbindlich und unwiderruflich, alle gemäß obenstehender Regelungen übernommenen Rechte und Verpflichtungen wiederum auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden und diese ebenso zu verpflichten, diese Rechte und Verpflichtungen auch ihren Rechtsnachfolgern bei sonstigem Schadenersatz aufzuerlegen.

- 7.10. Soweit abzutretende Flächen gemäß dieser Grundsatzvereinbarung nicht Teil des Kaufgegenstandes sind, jedoch zwischen der öffentlichen Straße und dem Kaufgegenstand liegen, räumt die Verkäuferin den Käuferinnen und deren Rechtsnachfolger, sowie Kunden und Lieferanten zur Absicherung der Zufahrt bis zur Übernahme in das öffentliche Gut das Recht ein, über diese Flächen zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren, soweit dies für die ungehinderte Nutzung des Kaufgegenstandes erforderlich ist. Die Verkäuferin wird weiters dafür Sorge tragen, dass den Käuferinnen dieses Recht auch nach Abtretung dieser Flächen an die Stadt Graz bis zur Errichtung der gemäß Grundsatzvereinbarung herzustellenden Straßen- und Wegeanlagen zusteht.

- 7.11. Die Parteien verzichten auch auf die Anfechtung des Vertrages aus welchem Grund immer, insbesondere auch auf eine Anfechtung wegen Irrtums.

## **8. KOSTENTRAGUNG**

- 8.1. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren sind ebenso wie die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr von den Käuferinnen zu tragen, die dafür solidarisch haften. Die Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages werden von der Verkäuferin getragen. Im Übrigen trägt jede Vertragspartei die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung selbst.
- 8.2. Beide Vertragsteile beauftragen aber die Notarsubstitutin des öffentlichen Notars Dr. Volkmar Fehrenkampff, Frau Dr. Elisabeth Winkelbauer-Hohenberg, in 8010 Graz, Joanneumring 5, als bestellte Treuhänderin, mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, die nach Vorliegen sämtlicher für die grundbücherliche Durchführung erforderlichen Urkunden und nach Erlag des Kaufpreises auf dem Treuhandkonto ohne unnötigen Aufschub veranlasst werden wird. Die Vertragsteile beauftragen die mit der Vertragsabwicklung beauftragte Treuhänderin ferner mit der Selbstberechnung der Gebühren und bevollmächtigen diese zur elektronischen Akteneinsicht gemäß § 19a BAO für alle im Zusammenhang mit diesem



Vertrag stehenden steuerlichen Vorgänge.

## **9. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG**

- 9.1. Die ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH (FN 36820 y) erteilt Ihre ausdrückliche Einwilligung dazu, dass das Grundstück GST-NR 1185/7, welches sich in der EZ 630 Grundbuch 63105 Gries, Gerichtsbezirk Graz-West, befindet, unter Mitübertragung der Eintragungen A2-LNR 38a und C-LNR 1a sowie 5a, im übrigen jedoch vollkommen lastenfrei, vom Gutsbestand der vorgenannten Liegenschaft abgeschrieben, hiefür in der Katastralgemeinde 63105 Gries, Gerichtsbezirk Graz-West, eine neue Grundbucheinlage eröffnet und hierauf das Eigentumsrecht jeweils für

**Bundesimmobillengesellschaft m.b.H. (FN 34897 w),  
1031 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1,  
zu 226/1000tel**

**Q12 Projektentwicklungs eins GmbH (FN 452269 b),  
1031 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1,  
zu 367/1000tel**

**Q12 Projektentwicklungs zwei GmbH (FN 452270 d),  
1031 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1,  
zu 147/1000tel**

**Q12 Projektentwicklungs drei GmbH (FN 452271 f),  
1031 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1,  
zu 260/1000tel**

je einverleibt wird.

- 9.2. Die Käuferinnen erklären, eine juristische Person mit dem Sitze im Inland zu sein, an der keine Personen beteiligt sind, die nicht Staatsbürger eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union sind.

## **10. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

- 10.1. Beide Vertragsparteien weisen die Treuhänderin und Notarsubstitutin des öffentlichen Notars Dr. Volkmar Fehrenkampff, Frau Dr. Elisabeth Winkelbauer-Hohenberg, in 8010 Graz, Joanneumring 5, an, nach erfolgter Kaufpreisauszahlung an die Verkäuferin den Kaufvertrag grundbücherlich durchzuführen. Ein Auftragswiderruf kann nur durch sämtliche Vertragsparteien gemeinsam erfolgen. Die Notariatsangestellte, Frau Cornelia Salchenegger, 8010 Graz, Joanneumring 5, wird von beiden Vertragsteilen bevollmächtigt und in diesem Zusammenhang auch ermächtigt, alle hiefür notwendigen Erklärungen und Rechtshandlungen auch in beglaubigter Form, namens der Vertragsteile, abzugeben und zu ersetzen, die diesbezüglichen Gesuche zu stellen und für die Vertragsteile bei den Behörden aufzutreten. Sofern es einzig und allein zur grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages erforderlich ist, ist die Notariatsangestellte, Frau Cornelia Salchenegger, 8010 Graz, Joanneumring 5, auch ermächtigt, Nachträge zu diesem Kaufvertrag, insbesondere Aufsandungserklärungen, für alle Vertragsteile in der vorgeschriebenen Form zu unterfertigen und sind sie in diesem Zusammenhang von sämtlichen Vertragsteilen aus-



drücklich auch zum Selbstkontrahieren beauftragt und bevollmächtigt. Durch Handlungen aufgrund dieser Bevollmächtigung darf der wirtschaftliche und sonstige rechtliche Inhalt des gegenständlichen Vertrages keine Änderung erfahren.

- 10.2. Die Vertragsparteien halten fest, dass zu diesem Vertrag keine mündlichen Nebenabreden getroffen wurden und durch diesen Vertrag alle bestehenden Vereinbarungen über und im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand ihre Gültigkeit verlieren.
- 10.3. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- 10.4. Sämtliche Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass sie das Verhältnis zwischen ihren jeweiligen Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag als angemessen ansehen und verzichten deswegen ausdrücklich und unwiderruflich auf eine Anfechtung dieses Vertrages aus allen Gründen, die mit dem Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung im Zusammenhang stehen (insbesondere wegen Irrtums oder laesio enormis).
- 10.5. Für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des dafür in Graz jeweils sachlich zuständigen Gerichtes vereinbart.
- 10.6. Von diesem Vertrag wird eine Originalausfertigung hergestellt. Diese Ausfertigung steht den Käuferinnen zu. Die Verkäuferin erhält auf Wunsch eine (beglaubigte) Kopie davon.

Wien, am 1. MAI 2016

am

ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH (FN 36520 y)

Wien 25. MAI 2016

am

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (FN 34897 w)

Wien 25. MAI 2016

am

Q12 Projektentwicklungs eins GmbH (FN 452269 b)

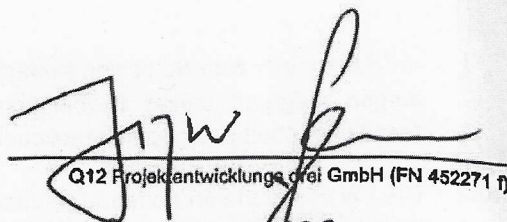
Wien 25. MAI 2016

am

Q12 Projektentwicklungs zwei GmbH (FN 452270 d)



Wien am 25. MAI 2016

  
Q12 Projektentwicklungs frei GmbH (FN 452271 f)

Graz am 30.05.2016

Dr. Elisabeth Winkelbauer-Hohenberg  
als Substitutin des öffentlichen Notars  
Dr. Volkmar Fehrenkamp  
mit dem Amtssitz in Graz  
Notarsubstitutin des öffentlichen Notars Dr. Volkmar Fehrenkamp,  
Frau Dr. Elisabeth Winkelbauer-Hohenberg.