

Graz, am 18.07.2024

MARKTERKUNDUNG

Anmietung / Kauf von Büroflächen

(Ausnahme gemäß § 9 Abs 1 Z 10 BVergG 2018)



1. Allgemeine Informationen

Die Steiermärkische Rechtsanwaltskammer ist die Interessens- und Standesvertretung von rund 800 Steierischen Rechtsanwält:innen und Rechtsanwaltsanwärter:innen.

Aufgrund des Umstandes, dass sich einerseits die Anzahl der Standesmitglieder in den letzten Jahren deutlich erhöht hat und sich andererseits auch die administrativen Aufgaben der Kammerverwaltung erweitert haben, sind die derzeit genutzten Kammerräumlichkeiten, die vor Jahrzehnten angeschafft wurden, zu klein und entsprechen zudem nicht mehr den modernen Anforderungen an Büro- und Arbeitsflächen.

Der Ausschuss der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer hat daher den Beschluss gefasst, sich von den bestehenden Kammerräumlichkeiten zu trennen und den Standort der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer in neu anzumietende oder neu anzukaufende Räumlichkeiten in Graz zu verlegen.

Die Suche nach geeigneten Kammerräumlichkeiten fällt unter die Ausnahme vom Geltungsbereich des Bundesvergabegesetzes 2018 (BVerG 2018) gemäß § 9 Abs 1 Z 10 BVerG 2018.

Zugelassen werden ausschließlich Miet- beziehungsweise Kaufangebote über

1. bereits bestehende Gebäudeflächen,
2. zumindest rechtskräftig baugenehmigte Flächen oder
3. Bauprojekte, die bereits bei Legung des Angebots soweit konkretisiert sind, dass die baulichen Grundzüge des Gebäudekomplexes, das heißt die geplante architektonische Struktur des Gebäudes, wie etwa die Größe des Gebäudes, seine Außenwände und seine tragenden Wände erkennbar sind.

Die Steiermärkische Rechtsanwaltskammer behält sich das Recht vor, die Markterkundung zu jedem Zeitpunkt begründungslos abubrechen und keinen Miet- / Kaufvertrag abzuschließen. Darüber hinaus steht es der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer zu, auch außerhalb dieser Markterkundung Gespräche mit möglichen Bestandgebern beziehungsweise Verkäufern zu führen.

Die Steiermärkische Rechtsanwaltskammer weist darauf hin, dass aus der Übermittlung von Unterlagen beziehungsweise der Nennung von möglichen neuen



Kammerräumlichkeiten kein Recht auf Abschluss eines Vertrages entsteht. Darüber hinaus werden von der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer keine den Anbietern entstandenen Kosten für die Teilnahme an der Markterkundung, auch nicht bei ergebnisloser Einstellung, übernommen. Davon sind auch Provisionen oder sonstige Entgelte für Immobilienmakler:innen umfasst, welche ebenfalls an der Markterkundung teilnehmen. Von der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer wird auch kein Vermittlungshonorar gezahlt.

In diesem Zusammenhang weist die Steiermärkische Rechtsanwaltskammer darauf hin, dass die Beauftragung eines Maklers nur schriftlich mittels einer gesonderten Vereinbarung erfolgen kann. Bei der vorliegenden Markterkundung handelt es sich jedenfalls um keinen Maklerauftrag. Darüber hinaus stellt die Markterkundung in keiner Weise eine Beauftragung jedweder Art durch die Steiermärkische Rechtsanwaltskammer dar.

Anfragen und Interessensbekundungen zur Übermittlung von Informationen und Unterlagen sind ausnahmslos schriftlich an folgende E-Mail-Adresse zu richten:

Dr. Andrea Goger
a.goger@rakstmk.at

Die Unterlagen und Informationen sind bis spätestens 15.10.2024 um 12:00 Uhr an die vorhin genannte E-Mail-Adresse zu übermitteln.

Die Angebote müssen zwingend den unter Punkt 2. der vorliegenden Markterkundung genannten Anforderungen entsprechen.

Die möglichen Bestandgeber beziehungsweise Verkäufer werden durch die Teilnahme an der vorliegenden Markterkundung für 6 Wochen ab Ende der Angebotsfrist an das abgegebene Angebot gebunden. Sollte die Steiermärkische Rechtsanwaltskammer Interesse an den von den Anbietern genannten Immobilien zeigen, so werden die entsprechenden Anbieter zeitgerecht darüber informiert. In diesem Fall werden die Anbieter von der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer aufgefordert, die Bindungsfrist einmalig um weitere vier Monate für weitere Verhandlungen zu verlängern. Auch während dieser Zeit steht es der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer frei, auch außerhalb dieser Markterkundung Gespräche mit möglichen Bestandgebern beziehungsweise Verkäufern zu führen.

Von den abgegebenen Angeboten, werden vorab folgende Angebote ausgeschrieben:

- Angebote, die nicht innerhalb der unter Punkt 1.1. genannten Frist an die Steiermärkische Rechtsanwaltskammer übermittelt werden,



- Angebote, bei denen fehlende Beilagen nachgefordert werden und diese nicht innerhalb der von der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer festgesetzten Nachfrist an die Steiermärkische Rechtsanwaltskammer übermittelt werden,
- Angebote, die nicht den Anforderungen gemäß Punkt 2. entsprechen,
- Angebote, die auch unter Nachfristsetzung keine Bestandspläne, die baubewilligten Einreichpläne oder den Nachweis der Einreichung um Baubewilligung inklusive der dazugehörigen Einreichpläne beibringen,
- Angebote, bei denen sich aus einer einzelfallbezogenen Angebotsprüfung ergibt, dass sie nicht unter die Ausnahmebestimmung des § 9 Abs 1 Z 10 BVergG 2018 fallen oder

2. Anforderungen

Von der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer werden folgende Anforderungen an die neuen Kammerräumlichkeiten gestellt:

Lage	
Bezirke	8010 - Innenstadt bis Universität Graz
Anmerkungen	Lage direkt an der Mur (z.B. Mariahilferpl.) möglich

Räumlichkeiten			
Raum	Anzahl	Größe [m ²]	Anmerkungen
Einzelbüro	5	20-25	
Großraumbüro	1	45-50 (+)	inkl. Empfangsbereich
Sitzungssaal	1	120-140	
Archiv	2	40-50	
Präsidium	1	25-30 (+)	
Küche/Sozialr.	1	25-30	
WC	4	2-4	getrennt D/H sowie MA/Gäste
Vorraum WC's	1	5-10	
Wartebereich	1	ca. 20	abh. von Sitzungssaal
Gangflächen	1	ca. 30	abh. von Aufteilung
Sonstige	2	5-15	Technikr./Abstellr.
Gesamtgröße Büro		450-600	

sonstige Anforderungen:

- das Büro sollte nicht im EG liegen
- gewünscht wären alle Räumlichkeiten auf einer Ebene, eine Aufteilung auf zwei Geschoße wäre bei geeigneter Raumaufteilung möglich
- Balkon/Loggia/Terrasse gewünscht
- 2-3 Parkmöglichkeiten sollten fußläufig erreichbar sein (öff. TG, Mietparkplatz)
- das gesamte Büro, sowie der Zugang muss barrierefrei sein
- Präferenz liegt auf dem Kauf des Büros, allerdings wäre auch die Möglichkeit zur Miete gegeben, jedoch ausschließlich mit einem unbefristeten Mietvertrag

3. Sonstige Hinweise

Sollte die Steiermärkische Rechtsanwaltskammer mit einem Anbieter einen Mietvertrag abschließen, sind insbesondere folgende Kriterien unabdingbar:

- Es kommen keine Kautionen oder vergleichbaren Besicherungen zum Tragen.



- Es wird ein verbindlicher Zeitpunkt für die Übergabe des Mietobjektes vereinbart.
- Das Mietobjekt ist bei Beendigung des Mietvertrages geräumt von allen Fahrnissen und besenrein zurückzustellen.
- Unbefristeter Mietvertrag oder langfristiger Kündigungsverzicht

Die Steiermärkische Rechtsanwaltskammer präferiert den Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages. Bei einer Befristung des Mietvertrages sollte eine Mindestlaufzeit von 15 Jahren ab Mietbeginn vereinbart werden.

Sollte die Steiermärkische Rechtsanwaltskammer mit einem Anbieter einen Kaufvertrag abschließen, sind insbesondere folgende Kriterien unabdingbar:

- Der Kaufgegenstand ist frei von bücherlichen Belastungen.
- Der Verkäufer beziehungsweise die Verkäuferin haftet für die Immobilienertragsteuer.
- Der Verkäufer beziehungsweise die Verkäuferin haftet für Sach- und Rechtsmängel entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.



Für den Ausschuss
der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer
Der Präsident:
Dr. Michael Kropiunig eh.