

GZ.: A 8-K 1391/2002-1
A 8/4-4649/2002-50
A 8/5-K 37/2002-12

Graz, am 2. Dez. 2004
Peer/Scho

Immobilientransaktion III Stadt Graz –
Grazer Bau- und GrünlandsicherungsgmbH
Rückanmietung der veräußerten
Liegenschaften durch die Stadt Graz;
Zustimmung

Voranschlags-, Finanz- und
Liegenschaftsausschuss
Berichtersteller:

.....

Bericht an den Gemeinderat

Auch für das Budget 2004 sind im Rahmen der Budgetbegleitmaßnahmen wiederum städtische Liegenschaften an die GBG zu transferieren und soll das **Liegenschaftspaket III** von der Stadt Graz an die GBG veräußert werden. Für die GBG ist seit einigen Jahren die Bewirtschaftung, Verwaltung und Verwertung von immobilienvermögen zentraler Unternehmensgegenstand. Sie kann auf bestehende Organisationsstrukturen aufbauen bzw. mit dieser Transaktion ihren Fixkostendeckungsgrad weiter verbessern. Der gesellschaftsrechtliche und organisatorische Rahmen für diese Immobilienübertragung ist somit analog den Transaktionen I und II gegeben. Die gegenständliche Transaktion stellt die Tranche III der gem Art 34 Budgetbegleitgesetz 2001, BGBl Nr 142/2000 i.d.g.F. erfolgenden Stufenausgliederung dar: Gemeinsam mit den betreffenden Immobilien selbst werden auch die Aufgaben Verwaltung, Bewirtschaftung und Verwertung an die GBG mitübertragen.

Die Abteilung 8/4 – Liegenschaftsverkehr und die GBG haben die entsprechenden Liegenschaften von allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen bewerten lassen und wird der Verkehrswert des Immobilienpaketes mit € 75,231.000,- beziffert. Beide Vertragsteile unterwerfen sich den in diesem Schätzungsgutachten ermittelten Werten, sodass dieser Verkehrswert den Kaufpreis für den Vertragsgegenstand bildet.

Für diese Grundtransaktion wird die GBG den Kaufpreis in Form einer Fremdmittelaufnahme finanzieren und hat die Stadt Graz daher diese Liegenschaften wiederum rückzumieten. Es werden daher im Einvernehmen mit der GBG, der Finanzdirektion, der Liegenschaftsverwaltung, dem Stadtschulamt und dem Liegenschaftsverkehr die entsprechenden Mietverträge, basierend auf den Vertragsbedingungen jener Verträge für die Immobilienpakete I und II errichtet.

Der Vertragsgegenstand des Liegenschaftspakets III setzt sich wie folgt zusammen:

Liegenschaften, die von der Theater Holding GmbH bzw. deren Tochtergesellschaften genutzt werden. Nämlich das Opernhaus, das Schauspielhaus, das Objekt Bürgergasse 6 und das Werkstättengebäude Gleisdorfergasse 10a. Diese sind im Anhang A angeführt.

16 nachstehend angeführte Kindergärten und Horte:

Plüddemanngasse 26,28, Erlengasse 25,27, Triesterstraße 50a, Kronesgasse 3, Posenergasse 6,8, Andersengasse 49, Kloiberweg 1, Petrifelderstraße 39, Nippelgasse 14, Plüddemanngasse 27a, Harterstraße 175, Ziegelstraße 110, Maria Troster Straße 128a, Maria Troster Straße 194b und die Jugendeinrichtung Schönbrunn-gasse 30. Diese sind im Anhang B aufgelistet.

4 Liegenschaften aus dem Bereich der Abteilung Liegenschaftsverkehr. Es handelt sich im Gegenstand um Immobilien, die Sportvereinen im Bestand gegeben sind und zwar: die Liegenschaften Gaußgasse 3 - Österreichische Turn- und Sportunion, Jakominigürtel 23 – ASKÖ, Schloßstrasse 20 – ASKÖ und Herrgottwiesgasse 260 – Postsportverein. Diese sind im Anhang C ausgewiesen.

D) Grundstücke im Bereich des Plabutsch und der Schloßstraße, sowie die Schule St. Veit. Diese Restflächen werden zur Arrondierung jener Liegenschaften, die bereits mit Gemeinderatsbeschluss vom November 2003 veräußert wurden, benötigt und sind im Anhang D angeführt.

Im Hinblick auf eine geordnete Verwaltung werden für die einzelnen Liegenschaften gesonderte Mietverträge errichtet, die jedoch inhaltlich ähnlich sind. So wurde die Vertragsdauer beginnend mit 1.1.2005, auf unbestimmte Zeit vereinbart, wobei beide Vertragsparteien bis zur Verwertung des Mietgegenstandes in Form des Verkaufes bzw. der Vermietung an einen Dritten – jedenfalls aber auch bis zur Tilgung des auf den Mietgegenstand entfallenden Kaufpreisdarlehens - auf die Aufkündigung des Mietverhältnisses verzichten. Die einvernehmliche Auflösung der Mietverträge ist natürlich jederzeit möglich. Die Mietzinse orientieren sich an den Gutachten, basierend auf dem Kaufpreis den die GBG an die Stadt Graz entrichtet hat, werden monatlich vorgeschrieben und betragen in Summe für die Liegenschaften der Theaterholding GmbH. (Beilage A) jährlich € 2.525.600,-, für die Kindergärten und Horte (Beilage B) jährlich € 906.047,-, für unbebaute Liegenschaften die Sportvereinen in Bestand gegeben sind (Beilage C) jährlich € 429.297,- und für Arrondierungsflächen im Bereich des Plabutsch, der Schloßstrasse und die Schule St. Veit (Beilage D) € 164.365,-. Der Mietzins ist **erstmalig** am 1.1.2005 fällig und nach dem VPI 2000 wertgesichert. In den Verträgen wurde weiters vereinbart, dass die gesamte Verwaltung der Liegenschaften der Mieterin obliegt, diese jedoch mit einer einjährigen Frist aufgekündigt und an einen Dritten übergeben werden kann. Es wurde jedoch ausdrücklich festgehalten, dass die Vermieterin bis zum 1.7.2007 auf die Kündigung der Verwaltung verzichtet und in einer Zusatzvereinbarung fixiert, dass jedenfalls eine Fremdbeauftragung der Verwaltung durch die GBG aber auch allfälliger Rechtsnachfolger eines zustimmenden Gemeinderatsbeschlusses bedarf. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass auch bei jenen Liegenschaften, die derzeit schon an Dritte überlassen sind, die Verwaltung weiterhin den lt. Geschäftseinteilung derzeit zuständigen Magistratsabteilungen obliegen, die die Abrechnung mit den Nutzungsberechtigten durch die Stadt durchführen und auch der Mietzins der Stadt zugeschrieben wird.

Außerdem übernimmt die Stadt Graz als Mieterin sämtliche Verpflichtungen der Instandhaltung, Pflege und Reinigung sowie auch Versicherung der Liegenschaften. Eine Weitergabe des Mietgegenstandes an Dritte ist nur mit Zustimmung der Vermieterin gestattet.

Darüber hinaus ist auch in den betreffenden Mietverträgen die Nutzung der Theaterholding Graz Steiermark GmbH und deren Tochtergesellschaften sicherzustellen.

Der Ordnung halber darf berichtet werden, dass auf Grund des Artikel 34 des Budgetbegleitgesetzes 2001 diese Bestandverträge, die zwischen der juristischen Person des privaten oder öffentlichen Rechts als Vermieterin und der übertragenden Gebietskörperschaft als Mieterin unmittelbar anlässlich der Ausgliederung bezüglich der übertragenen Objekte abgeschlossen werden, von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit werden. Somit unterliegen Rückanmietungen durch die Stadt Graz von der GBG nicht der Rechtsgeschäftsgebühr.

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt den

A n t r a g

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.Nr. 130/67 i.d.F. LGBl. 91/2002, beschließen:

Die Stadt Graz mietet von der Grazer Bau- und GrünlandsicherungsgesmbH jene Liegenschaften, die mit Gemeinderatsbeschluss vom heutigen Tage, GZ.: A 8/4-4649/2002-49, an die GBG veräußert wurden und im Anhang A-D angeführt sind, ab 1.1.2005 auf unbestimmte Zeit zu den im Anhang E angeführten wesentlichen Bedingungen an. Der jährliche Bestandzins ist wertgesichert und beträgt für die im Anhang A-D angeführten Liegenschaften insgesamt € 4,025.309,-. Die Bedeckung des Bestandzinses erfolgt in den Budgets 2005 der jeweils zuständigen Magistratsabteilungen.

5 Beilagen

Der Abteilungsvorstand A 8/4 :

Katharina Peer

Der Finanzdirektor:

Mag. Dr. Karl Kamper

Der Abteilungsvorstand A 8/5:

DI. Dr. Karlheinz Fritsch

Der Stadtsenatsreferent:

Mag. Dr. Wolfgang Riedler

Angenommen in der Sitzung des Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschusses
am

Die Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von ... GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails
siehe Beiblatt Graz, am Der/Die SchriftführerIn:

Anhang E

Anmietung von der GBG - wesentliche Bedingungen

Mietbeginn - Dauer

Das Mietverhältnis beginnt am 1.1.2005 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Beide Vertragsparteien verzichten bis zur Verwertung des Mietgegenstandes in Form des Verkaufes bzw.- der Vermietung an einen Dritten, jedenfalls aber bis zur Tilgung des auf den Mietgegenstand entfallenden Kaufpreisdarlehens auf die Aufkündigung des Mietverhältnisses; dies auch gegenüber Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolgern der Vermieterin (und insbesondere auch bei gesellschaftsrechtlichen Vorgängen, wie Verschmelzungen, Umwandlungen, Einbringungen, Zusammenschlüssen etc.). Im Falle der Verwertung der Liegenschaft ist die Vermieterin verpflichtet, das Kaufpreisdarlehen zu tilgen. Die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses ist jederzeit möglich.

Im Falle einer Teilverwertung des Mietgegenstandes (z.B. Verkauf einzelner Teile der Liegenschaft) durch die Vermieterin in Absprache mit der Mieterin, reduziert sich der Mietzins aliquot, die Reduktion wird auf Basis des Bewertungsgutachtens, das dem Ankauf durch den Vermieter zugrunde lag ermittelt.

Die Mieterin ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zur Untervermietung des Mietgegenstandes an Dritte, bzw. zur prekaristischen Überlassung an Dritte berechtigt. Dabei sind in den Unterbestandsverträgen, die o.a. Kündigungsfristen sicherzustellen.

Mietzins

Das vereinbarte monatliche Entgelt besteht aus

- a) dem Mietzins und
- b) den anfallenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben

Als Mietzins wird ein Betrag von netto..... pro Monat, somit per anno von netto..... (in Worten: Euro.....) vereinbart.

Die Vermieterin behält sich vor, von ihrem Recht auf Option gem. § 6 (2) UstG Gebrauch zu machen. Dieses Optionsrecht kann unabhängig von der Zustimmung der Mieterin jederzeit geltend gemacht werden.

Als Betriebskosten und laufende öffentl. Abgaben gelten jedenfalls jene Aufwendungen, die in den §§ 21 bis 24 MRG genannt werden, bzw. jede tatsächliche Ausgabe, die die Vermieterin aus dem Titel ihrer Eigentümerschaft für den Betrieb der Liegenschaft an Dritte zu leisten hat.

Festgestellt wird, dass solange die Mieterin den Mietgegenstand verwaltet, wechselseitig auf die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes verzichtet wird.

Die Vermieterin hat das Recht während des Mietverhältnisses neue, kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung entstehende Abgaben und Mehrkosten auf den Mietzins umzulegen.

Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im Voraus, monatlich jeweils zum 1. des Monats zu bezahlen. Einvernehmlich wird ausdrücklich vereinbart, dass mit den jeweils zuletzt einlangenden Zahlungen zuerst automatisch allfällige zu diesem Zeitpunkt bestehende Zahlungsrückstände abgedeckt werden.

Im Falle des Verzuges der vereinbarten Mietzinsleistung kommen zusätzlich Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Ausmaßes zur Verrechnung.

Instandhaltung

Die gesamte Verwaltung des Mietgegenstandes einschließlich der Entrichtung sämtlicher Betriebskosten im Sinne des § 4 dieses Mietvertrages obliegt der Mieterin. Die Vermieterin verzichtet bis zum 1.7.2007 auf die Aufkündigung des Verwaltungsvertrages. Dann ist eine Aufkündigung unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zu jedem Quartalsende möglich.

Das Bestandsobjekt ist von der Mieterin pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln und zu warten. Die Erhaltungspflicht der Vermieterin gemäß § 1096 ABGB wird hiermit ausdrücklich auf die Mieterin überbunden.

Diese Erhaltungspflicht der Mieterin umfasst alle Teile der Bestandsache, also auch den Garten samt Einfriedung sowie sämtliche Installationen und die Außenhaut des Gebäudes. Erforderlichenfalls hat die Mieterin im Zuge ihrer Erhaltungspflicht auch Neuanschaffungen vorzunehmen. Festgehalten wird, dass diese Regelung bei der Bemessung des Mietzinses berücksichtigt wurde; sie entspricht daher jedenfalls der Billigkeit. Die vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- und/oder Erneuerungspflichten der Mieterin bestehen unabhängig von allfälligen Ansprüchen des tatsächlichen Nutzers des Bestandsobjektes; diesbezüglich hat die Mieterin die Vermieterin schad- und klaglos zu halten.

Die Mieterin hat für den ausreichenden Versicherungsschutz des Mietgegenstandes zu sorgen, wobei die Prämienzahlung direkt durch sie erfolgt. Der Abschluss einer ausreichenden Haftpflichtversicherung, die auch sämtliche Haftungen der Eigentümerin - also der Vermieterin - deckt, ist zwingend erforderlich.

Die Versicherungen sind zugunsten der Vermieterin zu vinkulieren. Die Mieterin hat der Vermieterin Kopien dieser Verträge zu übermitteln.

Ist im Falle eines Schadeneintrittes die Versicherungsentschädigung für die Schadensbehebung nicht ausreichend, bzw. wurde keine Versicherung durch die Mieterin abgeschlossen, obliegt die Kostentragung der Mieterin und ist die Vermieterin aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten, ausgenommen bei Naturkatastrophen, Krieg udgl. Die Verpflichtung, das vereinbarte monatliche Entgelt gem. § 4 dieses Vertrages zu leisten, besteht unabhängig von der Nutzbarkeit des Mietgegenstandes.

Die Mieterin hat im Falle eines jeden Schadeneintrittes die Vermieterin davon unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen und nach Zustimmung der Vermieterin die Schadenabwicklung durchzuführen und der Vermieterin zu berichten.

Die Mieterin verpflichtet sich, die Vermieterin bei der Zustandskontrolle des Bestandsgegenstandes zu unterstützen und ihr nach vorheriger Terminvereinbarung, bzw. bei Gefahr im Verzug jederzeit Zutritt zum Mietgegenstand zu gewähren.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe des Mietgegenstandes muss dieser frei von Fahrnissen sein.

Sollten während des Mietverhältnisses bauliche Tätigkeiten, Umbauten bzw. Sanierungen vorgenommen werden, so dürfen diese von der Mieterin auf eigene Kosten ohne Zustimmung durch die Vermieterin vorgenommen werden, sofern keine behördlichen Bewilligungen erforderlich sind. Die Mieterin verpflichtet sich jedoch, die Vermieterin über alle baulichen Maßnahmen zu informieren. Wenn behördliche Bewilligungen notwendig sind, ist die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Diese verpflichtet sich bereits jetzt, Ihre Zustimmung zu geben und die behördlichen Ansuchen als Grundeigentümer mit zu unterfertigen, wenn durch die geplanten Baumaßnahmen keine Verringerung des Verkehrswertes der Liegenschaft eintritt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gebührt der Mieterin für derartige Investitionen eine Ablöse des Zeitwertes der getätigten Um-, Ein- und Zubauten.

Wertsicherung

Es wird Wertbeständigkeit des vereinbarten Mietzinses vereinbart. Der Mietzins ist nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2000 oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat Jänner 2005 verlaubliche Indexzahl. Der Mietzins wird am 1.1. eines jeden Jahres ohne Berücksichtigung eines Schwellenwertes an den VPI angepasst, wobei dieser Berechnung die aktuell verfügbaren Indexziffern zugrunde zu legen sind. Die neue Indexzahl ist jeweils die Ausgangsbasis für die Rechnung der weiteren Valorierungen. Die Vermieterin ist berechtigt die Wertsicherungsvereinbarung nach der Umstellung des Österreichischen Verbraucherpreisindex durch einen entsprechenden Nachfolgeindex weiterzuberechnen.

Vertragspunkt bei bereits vermieteten oder teilweise vermieteten Mietgegenständen

Festgehalten wird, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Mietgegenstand bereits an Hr./Fr. Fa. vermietet ist

Die Mieterin verzichtet für die Dauer des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits bestehenden Mietverhältnisses auf die körperliche Übergabe des Objektes im Ausmaß des bestehenden Bestandverhältnisses, sofern der Mieter Hr./Fr. Fa.....nicht einem Eintritt der Mieterin als Hauptmieterin zustimmt. Die Mietzinse aus diesem bereits bestehenden Mietverhältnis stehen in jedem Fall der Mieterin des gegenständlichen Vertrages zu.

Die Mieterin des gegenständlichen Vertrages hat sämtliche Verpflichtungen, die in diesem Vertrag angeführt sind, für die gesamten Grundstücks- und Gebäudeflächen der Liegenschaft gem. § 1 dieses Vertrages zu erbringen.

Das bedeutet, dass auch das in § 4 dieses Vertrages vereinbarte monatliche Entgelt in voller Höhe zu leisten ist, ebenso die auf Kosten der Mieterin vereinbarte Instandhaltungs- u. Instandsetzungspflicht für die gesamte Liegenschaft.

Vertragspunkt für Liegenschaften in Nutzung der Theaterholding Graz / Steiermark GmbH und deren Tochtergesellschaften:

Der Vermieterin sind die Verpflichtungen für die Stadt Graz, die sich aus dem Gesellschaftsvertrag der Stadt Graz mit dem Land Steiermark für die Errichtung der Theaterholding Graz / Steiermark GmbH und aus der Gültigkeit einzelner Bestimmungen des Übereinkommens vom 25.2.1985 zwischen der Stadt Graz und dem Land Steiermark zur Führung der Theaterbetriebe hinsichtlich des Mietgegenstandes ergeben bekannt. Insbesondere ist der Vermieterin auch bekannt, dass Verpflichtungen hinsichtlich des Mietgegenstandes allenfalls auch nach dem Ausscheiden der Stadt Graz aus der Gesellschaft noch weiterbestehen können.

Die Verwaltung und Instandhaltung des Mietgegenstandes, der im Rahmen der obigen Verträge der Theaterholding Graz / Steiermark GmbH überlassen wurde, kommt ausschließlich der Mieterin zu, die diese Verpflichtung im Rahmen der obigen Verträge an die Theaterholding Graz / Steiermark GmbH überbunden hat. Die Versicherung des Mietgegenstandes durch die Stadt Graz erfolgt in dem Ausmaß, dass sich aus dem obigen Gesellschaftsvertrag ergibt.