

GZ.: A 8-K 1391/2002
A 8/4-4649/2002-49

Graz, am 2. Dez. 2004
Peer/Scho

Liegenschaftspaket III Stadt Graz – Grazer
Bau- und GrünlandsicherungsgmbH.

1. Genehmigung des Kaufvertrages
2. Stimmrechtsermächtigung für eine a.o. Generalversammlung gem. § 87 Abs. 2 Statut für den Eigentümervertreter der Stadt Graz in der Grazer Bau- und GrünlandsicherungsgmbH (GBG).
3. Garantieerklärung für eine Anleihenbegebung der GBG durch die Stadt Graz.
4. Genehmigung für die Rückanmietung der veräußerten Liegenschaften durch die Stadt Graz

Voranschlags-, Finanz- und
Liegenschaftsausschuss

Berichterstatter:

.....

Zu Pkt. 1.) und Pkt. 3.)
Erfordernis der erhöhten Mehrheit
gem. § 45 Abs 3a. und c. des Statutes
der Landeshauptstadt Graz;
Mindestanzahl der anwesenden
GR – 38, Zustimmung von mindestens
29 GR-Mitgliedern.

Bericht an den Gemeinderat

1. Ausgangssituation

Seit 2001 wird in der Stadt Graz angesichts der dramatischen Verschlechterung der finanziellen Kennzahlen ein Budgetbegleitprogramm zur kurz- und mittelfristigen Finanzkonsolidierung diskutiert, entwickelt und in mehreren Stufen umgesetzt.

Langfristig muss es zweifelsfrei das Ziel der Stadt Graz sein, die laufenden jährlichen Einnahmen- und Ausgabenströme wieder in Balance zu bringen. Die im Budget des kommenden Jahres 2005 bereits zum Ausdruck kommenden Maßnahmen der sogenannten „Aufgabenkritik“ sind ein erster großer Schritt in diese Richtung. Allerdings ist dieser erste Schritt zur Zielerreichung bei weitem noch nicht ausreichend, sodass die finanzielle Konsolidierung der Stadt kurzfristig nach wie vor durch ergänzende Maßnahmen unterstützt werden muß.

Bekanntlich hat der Gemeinderat bereits im Rahmen des Budgets 2002 in seiner Sitzung am 28.11.2002 beschlossen, städtische Liegenschaften im Wert von rd. € 25,0 Millionen von der Stadt Graz an die GBG Grazer Bau- und GrünlandsicherungsgmbH zu veräußern. Für diese Grundtransaktion wurde von der GBG ein Darlehen aufgenommen und hat die Stadt Graz die Haftung gegenüber dem finanzierenden Geldinstitut übernommen. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass die Stadt Graz diese übertragenen Liegenschaften rückmietet. In dieses **Liegenschaftspaket I** wurden einerseits unbebaute Grundstücke und die mit Gestionsvertrag an die Grazer Stadtwerke AG übertragenen Bäder sowie andererseits Gebäude wie Bezirksämter, Jugendwohnheime und Feuerwehrobjekte eingebracht.

Im Rahmen der Budgetbegleitmaßnahmen wurden im Budget 2003 wiederum Erträge in der Höhe von € 50,686.000 ,-- aus dem Verkauf von Immobilien an die GBG erzielt. Als **Liegenschaftspaket II** wurden 2003 unter anderem 14 Schulen aus dem Bereich des Stadtschulamtes sowie 22 Kleingartenanlagen aus dem Bereich der Abteilung Liegenschaftsverkehr veräußert. Der entsprechende Gemeinderatsbeschluss wurde am 13. November 2003 gefasst. Außerdem wurde als einmaliger Gesellschafterzuschuss der Stadt Graz an die GBG zur Eigenkapitalausstattung der gesamte Waldbesitz mit einem Flächenausmaß von ha 397,4 in die GBG eingebracht. Diese Liegenschaften wurden in der Zwischenzeit wiederum von der Stadt Graz rückgemietet und werden auch weiterhin von der Stadt verwaltet.

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 immobilem Vermögen 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.

Der Vertragsgegenstand des Liegenschaftspakets III setzt sich wie folgt zusammen:

- A) 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.
- B) 16 nachstehend angeführte Kindergärten und Horte:

Plüddemangasse 26,28, Erlengasse 25,27, Triesterstraße 50a, Kronesgasse 3, Posenergasse 6,8, Andersengasse 49, Kloiberweg 1, Petrifelderstraße 39, Nippelgasse 14, Plüddemangasse 27a, Harterstraße 175, Ziegelstraße 110, Maria Troster Straße 128a, Maria Troster Straße 194b und die Jugendeinrichtung Schönbrunnngasse 30. Diese sind im Anhang B aufgelistet.
- C) 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, Schlosstrasse 20 – ASKÖ und Herrgottwiesgasse 260 – Postsportverein. Diese sind im Anhang C ausgewiesen.
- D) Grundstücke im Bereich des Plabutsch und der Schlosstraße, 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.

2. Kaufvertrag

Die wesentlichen Bedingungen des Kaufvertrages lauten analog jenen aus den Kaufverträgen der Liegenschaftspakete I und II wie folgt:

Vertragspartner sind die Stadt Graz als Verkäuferin und die GBG als Käuferin.

Als Kaufpreis für den Vertragsgegenstand wird von den Vertragsteilen ein Betrag von insgesamt € 75,231.000,- vereinbart.

Die Verkäuferin wird die den angeführten Pfandrechten zugrunde liegenden Forderungen weiterhin zurückzahlen und die Käuferin diesbezüglich schad- und klaglos halten. Die Käuferin ist in Kenntnis, dass die betroffenen Liegenschaften bzw. Grundstücke weiterhin als Sachpfand haften.

Kaufpreisfälligkeit/Kaufpreiszahlung: Der gesamte Verkehrswert von € 75,231.000,- ist bis längstens 14 Tage nach Rechtswirksamkeit dieses Vertrages – unabhängig davon jedoch spätestens am 31.12.2004 – zur Zahlung fällig. Verzögerungen der Kaufpreiszahlung aufgrund zwingender vergaberechtlicher Pflichten lösen die Verpflichtung zur Entrichtung von Verzugszinsen nicht aus.

Auf eine Wertsicherung des Kaufpreises wird von den Vertragsteilen einvernehmlich verzichtet.

Die Verkäuferin erklärt, sämtliche den Vertragsgegenstand betreffenden Forderungen, die sich auf einen Zeitraum vor dem Verrechnungsstichtag beziehen, zu begleichen und die Käuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten sowie sämtliche den Vertragsgegenstand betreffende Einnahmen, die sich auf einen Zeitraum ab dem Verrechnungsstichtag beziehen, an die Käuferin weiter zu geben.

Die Verkäuferin erklärt, dass sie für den Vertragsgegenstand ausreichende Versicherungen abgeschlossen hat und wird die diesbezüglichen Polizen unverzüglich an die Käuferin ausfolgen.

Die Käuferin räumt der Stadt Graz hinsichtlich des Vertragsgegenstandes und hinsichtlich jeder einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Liegenschaft bzw. jedes einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Grundstücks bis 31.12.2014 das Wiederkaufsrecht im Sinne der Bestimmungen der §§ 1068 ff ABGB ein.

Weiters räumt die Käuferin der Stadt Graz hinsichtlich des Vertragsgegenstandes und hinsichtlich jeder einzelnen zum Vertragsgegenstand gehörenden Liegenschaft das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff. ABGB ein.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass bei der allfälligen Ausübung des Wiederkaufsrechtes dieses zum ursprünglichen Kaufpreis, wertgesichert, nach dem VPI 2000, unter Berücksichtigung der bis zu diesem Zeitpunkt bilanziell vorgenommenen Abschreibungen zu erfolgen hat. Beide Rechte sind auf Verlangen der Stadt Graz grundbücherlich sicherzustellen.

Die Verkäuferin verpflichtet sich sowohl hinsichtlich des Vorkaufsrechtes als auch des Wiederkaufsrechtes binnen zwei Monaten ab der nachweislich schriftlichen Information über ein vorliegendes verbindliches Kaufanbot und der Vorlage dessen, eine entsprechende Äußerung nachweislich schriftlich abzugeben.

Falls die entsprechende Ausübungserklärung innerhalb der Frist der GBG nicht zugeht, ist die Stadt Graz verpflichtet, über Aufforderung der GBG die entsprechend erforderliche grundbuchsfähige Verzichts- und Löschungserklärung zu unterfertigen.

Die Vertragsteile halten fest, dass die GBG unter beherrschendem Einfluss der Stadt Graz steht und der gg. Vertrag im Zuge der Ausgliederung und Aufgaben der Verkäuferin an die Käuferin erfolgt. Der gg. Vertrag ist daher gemäß Artikel 34 Abs. 1 Budgetbegleitgesetz 2001 BGBl Nr. 142/2000 i.d.g.F. von Grunderwerbsteuer, Stempel- und Rechtsgebühren sowie von den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren befreit.

3. Stimmrechtsermächtigung

Unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des § 35 Abs. 1 Zif. 7 des Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung i.d.F. BGBl. I/2001-98 ist die Zustimmung des Eigentümerversetzers für den Erwerb der Liegenschaften sowie für die Aufnahme des Darlehens/Anleihenbegebung erforderlich.

Da die Genehmigung dieses Umlaufbeschlusses bzw. die Zustimmung in einer o.a. Generalversammlung in die Kompetenz des Gemeinderates fällt, ist für den Eigentümerversetzter der Stadt Graz in der Gesellschaft eine entsprechende Stimmrechtsermächtigung für die Unterfertigung eines Umlaufbeschlusses (allenfalls für die Zustimmung in einer Generalversammlung) zu erteilen.

4. Art 34 Budgetbegleitgesetz

Art 34 Budgetbegleitgesetz 2001 sieht vor, dass die durch die **Ausgliederung** und **Übertragung von Aufgaben** der Körperschaften öffentlichen Rechts an juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts sowie an Personenvereinigungen (Personengemeinschaften), die unter beherrschendem Einfluss einer Körperschaft öffentlichen Rechts stehen, unmittelbar veranlassen (anfallenden) Schriften, Rechtsvorgänge und Rechtsgeschäfte von der **Gesellschaftsteuer**, **Grunderwerbsteuer** und den **Stempel- und Rechtsgebühren** sowie den **Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren befreit** sind. Dies führt im Ergebnis dazu, dass die geplanten Transaktionen ohne Gebührenbelastung durchgeführt werden können.

Auch bestimmt Art 34 Budgetbegleitgesetz 2001, dass derartige Vorgänge **nicht als steuerbare Umsätze** gelten, und, sofern die juristische Person des privaten oder öffentlichen Rechts im Rahmen der Aufgabenerfüllung als Unternehmer tätig ist, für Zwecke der Umsatzsteuer die Rechtsverhältnisse für diese Tätigkeit als Unternehmer weiter gelten. Somit wird sichergestellt, dass es im Zuge einer Ausgliederung zu **keiner negativen Vorsteuerkorrektur gem § 12 Abs 10 UStG** kommt. Daher ist eine Vorsteuerkorrektur nicht vorzunehmen, wenn etwa für die zu übertragenden Immobilien in den letzten zehn Jahren Vorsteuern im Zusammenhang mit Großreparaturen sowie Sanierungen angefallen sind.

Der zweite Absatz des Art 34 Budgetbegleitgesetz 2001 enthält eine weitere Begünstigung für Körperschaften öffentlichen Rechts, indem **Miet- und Pachtverträge**, 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.

Die Stadt Graz wird ab Rechtswirksamkeit des Vertrages die Immobilien bis zur einer (teilweise) entsprechenden Verwertung durch die GBG zu einer in einem separaten Geschäftsstück noch näher zu definierenden Mieta anmieten.

5. **Garantieerklärung:**

Nimmt die GBG das notwendige Fremdkapital in Form einer durch die Stadt Graz garantierten Privatplatzierung oder Anleihe auf, so kann sie mit besseren **Konditionen** (z.B. im Vergleich zu nicht garantierten Bankdarlehen) rechnen. Hinzuweisen ist darauf, dass die GBG die Finanzierung **auszuschreiben** hat.

6. **Mietverträge**

Die Stadt Graz wird die übertragenen Liegenschaften zu fremdüblichen Mieten rückerkandieten. Die Rückerkandietung des Vermögens steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Ausgliederung bzw. der Aufgabenübertragung. Die Mietverträge unterliegen daher keiner Mietvertragsgebühr.

Die Mietverträge werden inhaltlich der ersten und zweiten Tranche angeglichen werden und dem Gemeinderat gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt.

7. **Übertragungsvorgang**

Abschließend werden überblicksmäßig die **notwendigen Schritte** dargestellt.

7.1. **Schritte auf Ebene der Stadt Graz**

- 1) Zustimmung des Gemeinderats zu dem sich in der Anlage befindlichen Liegenschaftskaufvertragsentwurf;
- 2) Stimmrechtsermächtigung für Stadtrat Dr. Wolfgang Riedler und Stadtrat Dr. Christian Buchmann, beide als Eigentümervertreter der Stadt Graz, betreffend der Genehmigung des Liegenschaftskaufes sowie der Genehmigung zur Finanzmittelaufnahme/Anleihenbegebung im Wege eines Umlaufbeschlusses oder einer ao Generalversammlung;
- 3) Aufgabenübertragung (Artikel 34 Budgetbegleitgesetz)
- 4) Abgabe einer Garantieerklärung der Stadt Graz für die GBG für die Ausgabe einer Anleihe iHv max. € 75,231.000,-; zweckmäßigerweise wird diese Garantieerklärung gleichzeitig auch für andere GBG-Finanzierungen in Höhe von ca 10 m Euro abgegeben, somit für einen Gesamtbetrag von 85 m Euro.
- 5) Zustimmung zum Abschluss von Mietverträgen.

7.2. **Maßnahmen auf Ebene der GBG**

- Beschluss des Aufsichtsrats gemäß Gesellschaftsvertrag (§ 10 lit. f und g) zum Ankauf der gg. Liegenschaften und Aufnahme der Fremdmittel (Anlehenausgabe);
- Genehmigung in Form eines Umlaufbeschlusses oder ao. Generalversammlung betreffend den Immobilienkauf und die Aufnahme der Fremdmittelfinanzierung.

Auf Basis der getroffenen Entscheidungen kann die GBG mit der Stadt Graz den entsprechenden Kaufvertrag abschließen. Sofort nach Abschluss des Kaufvertrages hat die GBG die Begebung einer Anleihe auszuschreiben.

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. a) Gemäß § 45 Abs. 3 lit. a und c. des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. 130/1967, i.d.F. LGBl. Nr. 91/2002 wird mit der erforderlichen erhöhten Mehrheit der Verkauf der in der Anlage A – D angeführten Liegenschaften, zu den in der Anlage E angeführten wesentlichen Vertragsbedingungen, von der Stadt Graz an die GBG genehmigt. Die Anlagen A – E bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Beschlussfassung.
- b) Die Stadt Graz wird für die durch die Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH zu begebende Anleihe bis zu einer Höhe von € 85 Millionen die Garantie gegenüber den finanzierenden Geldinstituten oder sonstigen Investoren übernehmen.
2. Gemäß § 87 Abs. 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. 130/1967, i.d.F. LGBl. Nr. 91/2002 wird den Eigentümervertretern der Stadt Graz in der Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH, StR Dr. Wolfgang Riedler und StR Dr. Christian Buchmann, die Zustimmung für folgenden Umlaufbeschluss (bzw. zur Zustimmung in einer ao. Generalversammlung) erteilt:
 - Zustimmung zum gegenständlichen Immobilienkauf zum Kaufpreis in Höhe von € 75,231.000,-.
 - Zustimmung zur Fremdmittelaufnahme bis max 85 Millionen Euro zur Refinanzierung dieses Immobilienkaufes und Abdeckung des sonstigen Refinanzierungsbedarfs der GBG in 2005
3. Die Übertragung der Aufgaben Verwaltung, Bewirtschaftung und Verwertung der Immobilien der Stadt Graz, welche tranchenweise auf die Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH übertragen werden sollen.
4. Gemäß § 45 Abs. 2 Zif. 9 wird der Abschluss von Mietverträgen für die Rückanmietung betreffend die übertragenen Liegenschaften durch die Stadt Graz genehmigt. Im Zusammenhang mit den abzuschließenden Mieten

werden als Grundlage die Mietverträge der 1. und 2. Tranche herangezogen und gesondert dem Gemeinderat vorgelegt.

Beilagen:

Liegenschaftslisten A, B, C und D
Wesentliche Bedingungen E

Der Abteilungsvorstand:

Katharina Peer

Der Finanzdirektor:

Mag. Dr. Karl Kamper

Der Finanzreferent:

StR. 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: