

GZ.: A 8/4 – 755/2001

Graz, am 15. November 2007

Städtische Liegenschaft  
Andreas-Hofer-Platz;  
Bestandrechte Shell Austria Ges.m.b.H.  
Übertragung an AJS Acoton Projektmanagement  
& Bauträger Ges. m. b. H. & Co KEG;

Voranschlags-, Finanz- und  
Liegenschaftsausschuss  
Berichterstatter:

.....

An den

### **Gemeinderat**

Mit Bestandvertrag vom 2. März 1965 hat die Stadt Graz Herrn Hans Pruscha am Andreas-Hofer-Platz das Gdst.Nr. 133/2, im Ausmaß von 2.201 m<sup>2</sup>, sowie eine 1.298 m<sup>2</sup> große Fläche unterhalb vom öffentlichen Gut Gdst.Nr. 953 auf die Dauer von 75 Jahren, somit bis 31.3.2040, zur Errichtung und den Betrieb einer Tiefgarage für ca. 240 Abstellplätze in Bestand gegeben und 1966 der Übertragung dieser Bestandrechte an die Shell Austria GmbH zugestimmt. Der jährliche wertgesicherte Bestandzins beträgt derzeit rd. € 3.300,- zzgl. USt.

Mit Schreiben vom 27. März 2007 hat die Shell Austria Gesellschaft m.b.H. (im Folgenden Shell) die Abteilung Liegenschaftsverkehr davon informiert, dass sie die abermalige Übertragung dieses Bestandverhältnisses an die Fa Acoton Projektmanagement & Bauträger Ges.m.b.H., 5071 Salzburg Wals (im Folgenden Acoton), beabsichtigt. Gemäß § 10 des obzitierten Bestandvertrags ist im Falle einer beabsichtigten Übertragung der Bestandrechte durch Shell die vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt Graz einzuholen, wobei die Stadt prinzipiell vertraglich verpflichtet ist, diese Zustimmung zu erteilen. Diese Verpflichtung gilt allerdings nach der Vertragsformulierung insofern nicht, als bei den als künftige Bestandnehmer beabsichtigten Personen Umstände vorliegen, die die Wahrnehmung der Rechte durch sie für die Stadt unzumutbar erscheinen lassen (z.B. in vermögensrechtlicher oder moralischer Beziehung). Die beispielhafte Aufzählung in der Klammer deutet an, dass die Stadt keinesfalls absehbare Nachteile im Zusammenhang mit der Sicherheit der Bestandzinsvereinnahmung, der friktionslosen Betriebsführung oder dem Renommee des Objektbetreibers akzeptieren muss.

Zur Beurteilung der Frage, ob solche Umstände vorliegen, wurden in der Folge von der Abteilung Liegenschaftsverkehr unter Einschaltung der Finanzdirektion umfangreiche Gespräche und Analysen der rechtlichen und wirtschaftlichen Situation durchgeführt. Da zunächst eine Geheimhaltungsvereinbarung zwischen Shell und Acoton in Gültigkeit war, konnten nähere Informationen über die mit einer allfälligen Übertragung für die Stadt verbundenen Konsequenzen erst Schritt für Schritt im Zuge dieser Gespräche durch entsprechende Entbindungen von dieser Geheimhaltungspflicht in Erfahrung gebracht werden. Insbesondere war die Identität der als künftiger Bestandnehmer vorgesehenen

Firma – zentraler Punkt der betreffenden Vertragsbestimmung - nicht bestimmt, da Acoton gemäß der Vereinbarung mit Shell auch eine andere Firma, und zwar eine bestehende oder noch zu gründende Tochter- bzw. Konzerngesellschaft, an ihrer eigenen Stelle namhaft machen konnte. Die wesentlichen Punkte der Vereinbarung zwischen Shell und Acoton liegen der Stadt Graz nunmehr – mit Ausnahme der Kaufpreishöhe – vor, mit Schreiben vom 23.10.2007 hat Shell die definitiv als neuen Bestandnehmer vorgesehene Firma benannt, und zwar AJS Acoton Projektmanagement & Bauträger Ges. m. b. H. & Co KEG (im folgenden AJS) mit der Geschäftsanschrift Alte Bundesstraße 10, 5071 Wals bei Salzburg.

Nach Auskunft von Shell besteht derzeit kein Projekt für eine geänderte oder allenfalls erweiterte Nutzung des Objektes und bedürfte eine solche künftige allfällige Nutzungsänderung durch einen neuen Bestandnehmer in jedem Fall gemäß § 6 des Bestandvertrages vom 2.3.1965, in welchen der neue Bestandnehmer vollinhaltlich einzutreten hätte, der vorherigen Zustimmung der Stadt Graz als Grundeigentümer. Hiezu erging am 11.10.2007 auch ein mit „Andreas Hofer Platz-Kooperationsvereinbarung“ betitelttes Bestätigungsschreiben von AJS an den Liegenschaftsreferenten der Stadt Graz, wonach bei allfälliger Realisierung eines Bauprojektes auf dem Bestandareal das enge Einvernehmen mit sämtlichen in Betracht kommenden Behördenstellen der Stadt Graz gepflegt werde und ohne die entsprechenden Zustimmungen der zuständigen Behördenstellen keine wie immer gearteten Baumaßnahmen gesetzt würden.

Hinsichtlich der Bonitätsbeurteilung ist der bisherige Bestandnehmer Shell in keiner Weise mit AJS vergleichbar, das bilanziell ausgewiesene Eigenkapital letzterer Gesellschaft beträgt nur etwa ein Tausendstel im Vergleich zu jenem von Shell. Daher hat die (indirekte) Muttergesellschaft von AJS, Alpine Bau GmbH am 23.10.2007 eine Patronatserklärung gegenüber der Stadt Graz abgegeben, wonach Alpine Bau GmbH garantiert, dass AJS sämtliche Pflichten aus dem Bestandvertrag vom 2.3.1965 gegenüber der Stadt Graz vollinhaltlich nachkommt. Eine solche Garantie verbessert die vermögensrechtliche (Risiko-)Beurteilung dieser Transaktion für die Stadt Graz natürlich entscheidend, wenngleich eine völlige Gleichstellung zum bisherigen Bestandnehmer in bonitätsmäßiger Hinsicht damit nicht erreicht wird: Der Jahresabschluss 2005 (die Bilanzen 2006 wurden uns noch nicht für alle involvierten Gesellschaften übermittelt) weist bei Shell ein Eigenkapital von 534 M Euro bei einer Bilanzsumme von 860 M Euro, somit eine Eigenkapitalquote von 62% aus, wohingegen der konsolidierte Alpine Abschluss 2005 nur ein Eigenkapital von 252 M Euro bei einer Bilanzsumme von 1.145 M Euro, somit eine Eigenkapitalquote von 22% ausweist. Neben den Ziffern selbst ist auch der Umstand zu unterstreichen, dass eine Konzernbilanz (Alpine) in diesem Zusammenhang rechtlich weniger Schutz gewährt als eine Einzelbilanz (Shell) mit vergleichbaren Ziffern. Die absolute Höhe des betreffenden Bestandzinses erscheint allerdings vor allem durch die gewährte Konzerngarantie trotz relativ schlechterer Bilanzkennzahlen auch nach Durchführung einer solchen Übertragung als gut abgesichert, wenngleich das Bestandverhältnis noch immer eine lange Restlaufzeit aufweist, während der sich Vermögensverhältnisse natürlich entscheidend verändern können.

Bei der Prüfung, ob es – wie im Bestandvertrag aus 1965 formuliert - moralische Gründe gegen eine Zustimmung zu einer Übertragung gibt, wird auf die Erfahrungen im Umgang mit dem bisherigen bzw. dem beabsichtigten künftigen Bestandnehmer zu verweisen sein. Soweit ersichtlich hat Shell im direkten Geschäftsverkehr mit der Stadt Graz immer sämtliche vertraglichen Pflichten eingehalten und insbesondere auch den Betrieb der

Garage stets ohne Säumnigkeiten sichergestellt. Die direkten Erfahrungen der Stadt Graz mit dem Alpine Konzern beziehen sich in jüngerer Zeit insbesondere auf die Geschäftsbeziehung mit der Tochtergesellschaft der Acoton, der Thalia Errichtungsges.m.b.H. Bei diesem Projekt drohte vor einiger Zeit ein Wettbewerbsverfahren vor dem EUGH, das zu einer beträchtlichen Strafe der Republik Österreich bzw. der Stadt Graz führen hätte können. Es konnte aber gegenüber der Kommission ausreichend belegt werden, dass in dieser Sache kein weiter zu verfolgendes Fehlverhalten vorliegt, sodass daraus aus heutiger Sicht moralische Bedenken gegenüber dem involvierten Konzern nicht abzuleiten sein dürften. Ob die Auslegung des Begriffs „moralischer“ Unzumutbarkeit sich auch auf nicht direkt durch die Stadt Graz gemachte Erfahrungen im Umgang mit den Unternehmen, sondern auch auf allgemein in der Öffentlichkeit berichtete Fakten über Unternehmen (z.B. Bestechungsvorwürfe etc) beziehen soll, ist eine Wertungsfrage.

Zusammenfassend darf bemerkt werden, dass die Zustimmung der Stadt Graz zur Weitergabe der bisherigen Shell Bestandrechte an AJS kurzfristig keine unmittelbar wirksamen vermögensrechtlichen oder sonstigen Auswirkungen haben dürfte. Mittelbar sind Auswirkungen naturgemäß vor allem insofern zu erwarten, als bei allen künftigen Gestaltungsüberlegungen durch diese Übertragung für die Stadt Graz neue Gesprächspartner an die Stelle der bisherigen treten. Der bestehende Vertrag aus 1965 gewährt der Stadt dafür ein Verweigerungsrecht, wenn die Abtretung von Rechten an Personen in Aussicht genommen ist, bei denen Umstände vorliegen, die die Wahrnehmung der genannten Rechte durch sie als für die Stadt unzumutbar erscheinen lassen (z.B. in vermögensrechtlicher oder moralischer Beziehung). Die Zumutbarkeit ist in jedem Fall eine Wertungsfrage, für deren Abwägung dieser Bericht die relevanten Umstände aufgezeigt hat. Im Zweifelsfall kann u.E. eine Entscheidung dieser Frage auch von der Erfüllung bestimmter Bedingungen abhängig gemacht werden. Angesichts der Komplexität der Zumutbarkeitsbeurteilung (z.B. neues Element Patronatserklärung mit allen klarzustellenden Fragen der zeitlichen und sachlichen Wirksamkeit) wäre jedenfalls die Ausarbeitung eines umfassend aktualisierten Bestandvertragstextes durch einen unabhängigen Rechtsanwalt als Bedingung für eine Zustimmung zu empfehlen. Selbstverständlich wäre dieser aktualisierte Vertrag abermals (vor allem hinsichtlich der Höhe des Bestandzinses) anzupassen, wenn AJS in weiterer Folge irgendwann eine Änderung des Nutzungskonzeptes der Liegenschaft wünschen sollte.

Für den Fall, dass die Stadt die Zustimmung zur Weitergabe der Bestandrechte verweigert, darf davon ausgegangen werden, dass die Bestandnehmerin versuchen wird, diese im Klagswege zu erwirken. Der Ausgang einer solchen rechtlichen Auseinandersetzung kann natürlich nicht vorhergesagt werden, da es jedenfalls eine Beurteilungsfrage ist, ob ein Gericht die konkret vorliegenden Unterschiede in den Personen des bisherigen und des beabsichtigten künftigen Bestandnehmers als für eine Unzumutbarkeit ausreichend einstuft oder nicht. Sollte eine solche allfällige Klage Recht bekommen, könnten auf die Stadt zusätzlich zur dann erzwungenen Zustimmung auch noch etwaige Schadenersatzansprüche wegen der mit der Zustimmungsverweigerung verbundenen zeitlichen Verzögerung zukommen. Sollte hingegen eine solche allfällige Klage Unrecht bekommen, ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass Shell eine Übertragung an eine andere Person vornehmen wird, die die Kriterien der Zumutbarkeit dann jedenfalls erfüllen dürfte.

Der Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss stellt den

## Antrag

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

Für die Übertragung des mit Bestandvertrag vom 2. März 1965 begründeten Bestandverhältnisses an der städtischen Liegenschaft Gdst.Nr. 133/2, KG Innere Stadt, Andreas-Hofer-Platz, von der Shell Austria GmbH. an die AJS Acoton Projektmanagement & Bauträger Ges. m. b. H. & Co KEG soll zu den im Motivenbericht genannten Bedingungen das zustimmende Vertragswerk errichtet werden. Der Vertrag muss insbesondere die im Motivenbericht genannten Zusagen (insbesondere Patronatserklärung, Kooperationsvereinbarung) verbindlich inkludieren und ist dann dem Gemeinderat zur endgültigen Zustimmung vorzulegen.

Die Abteilungsvorständin:

Der Finanzdirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

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

Der 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: .....