

GZ.: A 8 – 6485/2007-3  
A 8/4 – 4649/2002-362

Graz, am 13.11.2008

Liegenschaftspaket VII Stadt Graz – Grazer  
Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H.

1. Genehmigung des Kaufvertrages
2. Stimmrechtsermächtigung für eine a.o.  
Generalversammlung gem. § 87 Abs. 2  
des Statutes für den Eigentümerversorger der  
Stadt Graz in der Grazer Bau- und  
Grünlandsicherungsges.m.b.H. (GBG).
3. Garantieerklärung für eine  
Finanzmittelaufnahme der GBG  
durch die Stadt Graz
4. Genehmigung für die Rückanmietung  
von veräußerten Liegenschaften

Finanz-, Beteiligungs- und  
Liegenschaftsausschuss  
Berichtersteller/in:

.....

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 werden in der Stadt Graz angesichts der Verschlechterung der finanziellen Kennzahlen im Rahmen eines Budgetbegleitprogramms zur kurz- und mittelfristigen Finanzkonsolidierung jährlich Immobilientransaktionen konzipiert und durchgeführt. Zusammen mit den eigentlichen Maßnahmen auf operativer Ebene haben es diese Transaktionen ermöglicht, den Weg der schrittweisen Haushaltskonsolidierung zu gehen.

Bekanntlich hat der Gemeinderat bereits im Rahmen des Budgets 2002 beschlossen, städtische Liegenschaften im Wert von rd. € 25,0 Millionen von der Stadt Graz an die GBG Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. 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. Dieses **Liegenschaftspaket I** umfasste die mit Gestionsvertrag an die Grazer Stadtwerke übertragenen Bäder, Feuerwehrobjekte, Bezirksämter, Jugendwohnheime und unbebaute Grundstücke.

Im Budget 2003 wurden Erträge in der Höhe von € 50.686.000,00 aus dem Verkauf von Immobilien an die GBG erzielt. Als **Liegenschaftspaket II** wurden Schulen sowie die Kleingartenanlagen veräußert. Außerdem wurde als einmaliger Geschafterzuschuss der Stadt Graz an die GBG zur Eigenkapitalausstattung der gesamte Waldbesitz im Wert von € 4,417 Mio mit einem Flächenausmaß von ha 397,4 in die GBG eingebracht.

Das **Liegenschaftspaket III** erzielte einen Kaufpreis von € 75.231.000,00. Dieses Paket setzte sich im Wesentlichen aus Liegenschaften die von der Theaterholding GmbH. bzw. deren Tochtergesellschaft genutzt werden (Opernhaus, Schauspielhaus u.dgl.) und 16 Kindergärten und Horten zusammen.

Auch diese Liegenschaften wurden in der Zwischenzeit von der Stadt Graz rückgemietet und werden weiterhin von der Stadt verwaltet.

Im Jahr 2005 wurde durch das **Liegenschaftspaket IV** ein Ertrag von rund € 86.275.000,00 erzielt. Dieses setzte sich im Wesentlichen aus Schul-, Kindergartenliegenschaften und Amtsgebäuden, die mit Leasing belastet sind, zusammen. Abweichend zu den vorgehergegangenen Transaktionen ist für das Immobilienpaket IV in den nächsten Jahren kein Mietzins an die GBG zu entrichten, da im Kaufpreis berücksichtigt wurde, dass die Stadt die Leasingraten an die Leasinggesellschaften weiter bezahlt und die GBG in die Rechte der Stadt als Baurechtsgeberin eintritt.

Für das Budget 2006 wurde im **Liegenschaftspaket V** zu einem Betrag von € 76.726.278,20 Parkanlagen, Spiel- und Bezirkssportplätzen sowie mit Baurechten belastete Liegenschaften verkauft und von der Stadt – mit Ausnahme der Baurechtsobjekte – rückgemietet.

Im **Liegenschaftspaket VI** wurden für das Budget 2007 Immobilien im Wert von € 13.296.103,92 an die GBG veräußert. Dieses Paket umfasste die Areale Rosenhain und Lustbühel, einige Spielplätze bzw. Flächen zur Arrondierung.

Auch für das Budget 2008 sind im Rahmen der Budgetbegleitmaßnahmen wiederum städtische Liegenschaften zu transferieren und soll nun das **Liegenschaftspaket VII** von der Stadt Graz an die GBG veräußert werden. Für die GBG ist seit einigen Jahren die Bewirtschaftung 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 – VI gegeben. Die gegenständliche Transaktion stellt die Tranche VII 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 Bewirtschaftung und Verwertung an die GBG mitübertragen. Die Verwaltung der übereigneten Liegenschaften wird aber so wie auch für die bisherigen Transaktionen – jedenfalls bis zur Umsetzung einer neuen Konzern-FM-Konzeption - noch von den zuständigen Magistratsabteilungen durchgeführt.

Der Vertragsgegenstand des **Liegenschaftspaketes VII** setzt sich im wesentlichen aus Restliegenschaften, die Arrondierungsflächen zu bereits an die GBG übertragenen Liegenschaften darstellen, wie Hilmteichschlössl, Campingplatz Bad

Straßgang, sowie Teilflächen von Parkanlagen und Spielplätzen – Volksgarten, Metahofpark, Wiener Straße, Grünanger, Nippelgasse, Wachtelgasse – zusammen. Weiters Gebäude die von Dienststellen des Magistrates bzw. der Theaterholding genutzt werden. Sämtliche Gebäude sind in der Liste – Anhang A detailliert angeführt, wobei bei jenen die mit Leasing belastet sind analog zur Transaktion Immobilienpaket IV hinsichtlich der Kaufpreisbildung berücksichtigt wurde, dass die Stadt die Leasingraten an die Leasinggesellschaften weiter bezahlt und die GBG in die Rechte der Stadt als Baurechtsgeberin eintritt. Im Zuge dieses Immobilienpaketes erfolgen auch Kaufpreisbereinigungen aus den vorangegangenen sechs Paketen, wonach verschiedene Flächen im Rahmen von Verkehrserschließungen benötigt wurden und daher nicht zum seinerzeitigen Kaufgegenstand zu rechnen waren. Diese Gegenverrechnung ist in der beiliegenden Liste – Anhang B im Detail angeführt und beträgt die Summe der Gegenverrechnung zugunsten der GBG einen Betrag von € 495.820,26.

Die Liste – Anhang C weist eine Flächen- und Kaufpreisberichtigung mit Gegenverrechnung zwischen dem GGZ-Vermögen und der GBG mit einem Betrag von € 19.500,00 auf. Dieser Vorgang ist direkt zwischen der GBG und den GGZ abzuwickeln.

## **2. Kaufvertrag**

Die wesentlichen Bedingungen des Kaufvertrages lauten analog jenen aus den Kaufverträgen der Liegenschaftspakete I – VI 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 € 16.708.218,02 (abzüglich einer Gegenverrechnung in der Höhe von € 495.820,26, ergibt somit einen Betrag von € 16.212.397,76) vereinbart. Als Basis für die Kaufpreisbildung dienten Gutachten von allgemein beeedeten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen. Beide Vertragsteile unterwerfen sich den auf diese Art ermittelten Werten.

Die Verkäuferin wird allfälligen Pfandrechten zugrundeliegende Forderungen weiterhin zurückzahlen und die Käuferin diesbezüglich schad- und klaglos halten.

**Kaufpreisfälligkeit/Kaufpreiszahlung:** Der gesamte Kaufpreis – abzüglich Gegenverrechnung – somit von € 16.212.397,76 ist am 31.12.2008 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.

Festgestellt wird, dass für jene beide Liegenschaften Körösisstraße/Kettengasse und Orpheumgasse, die mit Leasing belastet sind, die Stadt Graz die Leasingraten weiter entrichten wird. Die Käuferin ist verpflichtet nach Ablauf der Leasinglaufzeit in sämtliche Rechte und Pflichten der Stadt Graz einzutreten, welche ihr vor Abschluss des Vertrages von der Käuferin bekannt gegeben worden sind.

Nach Ende des Leasingzeitraumes erfolgt die Rückmietung des Objektes in Anlehnung an die Mietverträge aus den Immobilientransaktionen I-III bzw. V und VI. 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 31.12.2018 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.

Für den Fall, dass durch ein allenfalls gestiegenes Zinsniveau keine kostendeckende Miete erzielt werden kann, räumt die Verkäuferin der Käuferin hinsichtlich einzelner Objekte, Rückverkaufsrechte im Sinne der Bestimmungen des § 1071 ABGB ein.

Die Vertragsteile halten fest, dass die GBG unter beherrschendem Einfluss der Stadt Graz steht und der gg. Vertrag im Zuge der Ausgliederung von 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 damit verbundene Finanzmittelaufnahme 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 veranlassten (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 unterliegen Rückanmietungen durch die Stadt Graz von der GBG nicht der Rechtsgeschäftsgebühr.

Der Art 34 Budgetbegleitgesetz 2001, bestimmt 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.

### **5. Garantieerklärung:**

Wie im Vorjahr soll die Stadt Graz für die Finanzierung dieser Transaktion und des Geschäftsbetriebes gemäß Wirtschaftsplan 2008 eine Garantieerklärung in Höhe von rd. € 16,3 Millionen abgeben. Die Stadt Graz erhält dafür von der GBG ein fremdübliches Garantieentgelt.

## **6. Mietverträge:**

Die Stadt Graz wird die übertragenen Liegenschaften zu fremdüblichen Mieten rückerkändigen. Die Höhe der Miete ist mit 5,5 % des Kaufpreises für Gebäude, mit 5 % für die unbebauten Liegenschaften sowie mit 2 % für Waldflächen bzw. 2,75 % für Heimgartenflächen - dies analog zu den bestehenden Mietverträgen - angenommen. Die Rückerkündigung des Vermögens steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Ausgliederung bzw. der Aufgabenübertragung. Die Mietverträge unterliegen daher keiner Mietvertragsgebühr. Die Verträge werden jenen der Tranche VI angegliedert.

## **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 bzw. der Gegenverrechnung und der Veräußerung einer Fläche aus dem GGZ-Vermögen
- 2) Stimmrechtsermächtigung für Stadtrat Univ.DoZ. DI Dr. Gerhard Rüscher, als Eigentümervertreter der Stadt Graz, betreffend die Genehmigung des Liegenschaftskaufes sowie die Genehmigung zur Finanzmittelaufnahme/Anleihenbegebung im Wege eines Umlaufbeschlusses oder einer ao Generalversammlung
- 3) Vertragsadaptierung mit der Leasinggesellschaft hinsichtlich Körösistraße/Kettengasse und Orpheumgasse
- 4) Aufgabenübertragung (Artikel 34 Budgetbegleitgesetz)
- 5) Abgabe einer Garantieerklärung der Stadt Graz für die GBG für die Ausgabe einer Anleihe in Höhe von rd. € 16,3 Millionen
- 6) Zustimmung des Gemeinderates zum Abschluss von Mietverträgen

### **7.2. Maßnahmen auf Ebene der GBG**

- Beschluss des Aufsichtsrats gemäß Gesellschaftsvertrag (§ 10 lit. f und g) zum Ankauf bzw. Gegenverrechnung der gg. Liegenschaften und Aufnahme der Fremdmittel und Übernahme der Baurechte bzw. Leasingrückkaufvereinbarung sowie Zustimmung zum Abschluss von Mietverträgen.
- Genehmigung in Form eines Umlaufbeschlusses oder ao. Generalversammlung betreffend selbiger Punkte.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

## **A n t r a g**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Gemäß § 45 Abs. 3 lit. a und c des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. 130/1967, i.d.F. LGBl. Nr. 41/2008 wird mit der erforderlichen erhöhten Mehrheit der Verkauf der in der Anlage A und C angeführten Liegenschaften, gemäß den in der Anlage D angeführten wesentlichen Bedingungen zum Kaufvertrag, von der Stadt Graz an die GBG und die Gegenverrechnung in der Anlage B, genehmigt.
2. Gemäß § 87 Abs. 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. 130/1967, i.d.F. LGBl. Nr. 41/2008 wird dem Eigentümervertreter der Stadt Graz in der Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H., StR Univ.Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi, die Zustimmung für folgenden Umlaufbeschluss (bzw. zur Zustimmung in einer ao. Generalversammlung) erteilt:
  - Zustimmung zum gegenständlichen Immobilienkauf zum Kaufpreis in Höhe von € 16.708.218,02 (abzüglich einer Gegenverrechnung in der Höhe von € 495.820,26, ergibt somit einen Betrag von € 16.212.397,76)
  - Zustimmung zur Fremdmittelaufnahme von rd. € 16,3 Millionen zur Refinanzierung dieses Immobilienkaufes.
  - Zustimmung zur Übernahme der Baurechte bzw. Leasingrückkaufvereinbarung von der Stadt Graz durch die GBG.
  - Zustimmung zum Abschluss von Mietverträgen.
3. Die Stadt Graz wird für die durch die Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. aufzunehmende Finanzierung von rd. € 16,3 Millionen die Garantie gegenüber den finanzierenden Geldinstituten oder sonstigen Investoren übernehmen.
4. Gemäß § 45 Abs. 2 Ziff. 9 mietet die Stadt Graz von der GBG jene Liegenschaften die in der Anlage A und C (mit Ausnahme der Leasingliegenschaften) angeführt sind ab 1.1.2009 auf unbestimmte Zeit zu den im Anhang E angeführten wesentlichen Bedingungen an. Der jährliche Bestandzins ist wertgesichert und beträgt für diese Liegenschaften insgesamt € 780.048,42. Die Bedeckung des Bestandzinses erfolgt im Budget 2009 der jeweils zuständigen Magistrats-Abteilungen.

5. Die Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Beschlussfassung.

Anhang:

Liegenschaftslisten Anlage A, B, C  
wesentliche Bedingungen zum Kaufvertrag D  
wesentliche Bedingungen zum Mietvertrag E

Der Bearbeiter:

Die Abteilungsvorständin:

Mag. Martin Glauningner

Katharina Peer

Der Finanzdirektor:

Der Finanzreferent:

Mag. Dr. Karl Kamper

StR. Univ.Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- 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: .....