

GZ.: A8 006485/2007/0006
Immobilientransaktion Stadt Graz –
Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H.,
EZ 277, GST-Nr 566 u. 567, KG Lend,
Marschallgasse 19 und 21,
Verzicht auf Ausübung des Vorkaufsrechtes,
Anbot zum Abschluss eines Mietvertrages-
Zustimmung

Graz, am 19.11.2009

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss

Berichtersteller/in:

GR Mag. Hapler

Bericht an den Gemeinderat

Die Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. (GBG) hat im Zuge der Immobilientransaktionen mit der Stadt Graz leasingfinanzierte, mit Baurechten belastete, Liegenschaften erworben.

Zu diesen Liegenschaften zählt unter anderem die EZ 277 KG 63104, mit der Volksschule Afritsch/Gibs in der Marschallgasse 19 und 21, welche die GBG mit der Immobilientransaktion IV gekauft hat.

Auf der Baurechtseinlage dieser Liegenschaft (EZ 2038 KG 63104) ist ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Graz intabuliert.

Zum Zweck der Leasingfinanzierung hat die Stadt Graz

1. mit der SWO Kommunalgebäudeleasing GmbH (SWO) mit Beginn 1.11.1999 einen unbefristeten Immobilienleasingmietvertrag abgeschlossen, in dem ein 10-jähriger Kündigungsverzicht, vereinbart wurde;
2. zugunsten der SWO ein 50-jähriges Baurecht auf der Liegenschaft begeben und
3. der SWO ein Andienungsrecht, das Baurecht nach Ablauf des Kündigungsverzichtes zurückzukaufen, eingeräumt.

Der Kündigungsverzicht des Immobilienleasingmietvertrages endete am 31.10.2009 und ist nunmehr der Rückkauf des Baurechtes samt dem zugehörigen Bauwerk durch die GBG zum Preis von 3.684.437,84 (unter Inanspruchnahme der USt-Befreiung) vorgesehen. Gleichzeitig wird der Stadt Graz die Kautions in selber Höhe rückerstattet werden, wobei beabsichtigt ist, die Zahlung im Kompensationsweg direkt von der GBG an die Stadt Graz zu leisten.

Die von der Leasinggesellschaft angebotene Option einer möglichen Verlängerung des Leasingvertrags wurde mit der GBG erörtert, jedoch mit dem Ergebnis, dass doch der Ankauf des Objekts per Ende Oktober 2009 die für das Haus Graz bessere Lösung darstellt.

In diesem Fall fällt zwar die Grunderwerbsteuer an, welche aber letztlich über den Finanzausgleich größtenteils wieder an die Stadt Graz zurückfließt, sodass bei einer Verlängerung der Kalkulationszinssatz höher wäre als die derzeitige interne Finanzierungsbasis. Für eine Vermeidung der Grunderwerbsteuer haben auch die Steuerexperten keine rasche Lösung zur Verfügung stellen können.

Um den Rückkauf des Baurechtes nunmehr durchführen zu können, benötigt die GBG eine beglaubigt unterfertigte Löschungserklärung für das zugunsten der Stadt Graz eingetragene Vorkaufsrecht.

Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang von Seiten der Stadt Graz gegenüber der Leasinggesellschaft eine Schad- und Klagloserklärung abzugeben, welche diesem Bericht als Beilage in Form einer Vereinbarung angeschlossen ist und einen integrierenden Bestandteil bildet.

Nutzerin des Objektes wird auch weiterhin die Stadt Graz, Stadtschulamt, sein. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, beiliegendes und einen integrierenden Bestandteil bildendes Angebot zum Abschluss eines Mietvertrages zwischen der GBG und der Stadt Graz, Stadtschulamt, zu genehmigen.

Dieses Angebot wird nicht unterfertigt. Die Annahme des Angebotes erfolgt ausschließlich konkludent durch Duldung der Nutzung durch die Vermieterin.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 und 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl Nr 130/67 idF LGBl Nr 41/2008, beschließen:

1. Die Stadt Graz verzichtet auf die Ausübung des im Punkt III. des Baurechtsvertrages vom 29.12.1997 u. vom 23.08.200 (Nachtrag zum Baurechtsvertrag) eingeräumten Vorkaufsrechtes an der Liegenschaft EZ 277 KG Lend, Marschallgasse 19 und 21.
2. Die Errichtung sämtlicher mit der Durchführung verbundenen Erklärungen (insbes. Löschungserklärung) wird vom Präsidialamt- Referat für Zivilrechtsangelegenheiten durchgeführt.
3. Die im Zusammenhang mit dem Rückkauf gegenüber der SWO Kommunalgebäudeleasing Gesellschaft m.b.H. abzugebende Schad- und Klagloserklärung in Form der beiliegenden und einen integrierenden Bestandteil bildenden Vereinbarung, wird genehmigt.

4. Das in der Beilage befindliche und einen integrierenden Bestandteil bildende Anbot zum Abschluss eines Mietvertrages zwischen der GBG und der Stadt Graz, Stadtschulamt, wird genehmigt.

2 Beilagen:

Vereinbarung mit der SWO
Kommunalgebäudeleasing GmbH,
Anbot zum Abschluss eines Mietvertrages

Die Bearbeiterin:



Mag. Susanne Radocha

Der Abteilungsvorstand:



Mag. Dr. Karl Kamper

Der Finanzreferent:



Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschusses am
.....19.11.2009

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:

Zusatzantrag:

5. Folgender Punkt wurde am 19.11.2009 im F-B-L-Ausschuss zusätzlich beschlossen: Die Garantieerklärung für eine Finanziellaufwendung der GBG durch die Stadt Graz wird mit der erforderlichen erhöhten Mehrheit (§ 45 Abs 3 lit c) erteilt.