

Bericht an den Gemeinderat



GZ: A8 006485/2007/0023

Rückkauf Leasingobjekt VS Straßgang durch die
GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH,

**Personal-,Finanz-,Beteiligungs-
u. Immobilienausschuss**

BerichterstellerIn:

1. Verzicht auf Ausübung des Vorkaufsrechtes
2. Vereinbarungen mit der Leasinggesellschaft
3. Auflösung des Baurechtsvertrages
4. Abschluss eines Mietvertrages zwischen der
Stadt Graz und der GBG

Graz, 14.04.2016

Die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, im folgenden GBG genannt, hat im Zuge der Immobilientransaktionen mit der Stadt Graz bekanntlich diverse leasingfinanzierte, mit Bau- und Bestandrechten belastete, Liegenschaften erworben.

Darunter befindet sich auch die Liegenschaft EZ 1658 KG 63122 Straßgang, Kärntner Straße 431, BG für ZRS Graz, bestehend aus den Grundstücken 22/1 und .97 im Gesamtausmaß von 2364 m² mit dem darauf befindlichen Schulgebäude (VS Straßgang).

Auf der Baurechtseinlage dieser Liegenschaft ist ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Graz intabuliert.

Zum Zweck der Leasingfinanzierung hatte die Stadt Graz seinerzeit aufgrund von Gemeinderatsbeschlüssen mit den Leasinggesellschaften bzw. deren Tochtergesellschaften insbesondere folgende Verträge abgeschlossen:

1. unbefristeter Immobilienleasingmietvertrag mit einem 15-jährigen Kündigungsverzicht
2. Einräumung eines 50-jährigen Baurechts auf der Liegenschaft
3. Andienungsrecht, das Baurecht nach Ablauf des Kündigungsverzichtes zurückzukaufen

Der Kündigungsverzicht des Immobilienleasingmietvertrages für das gegenständliche Leasingobjekt endet am 1.7.2017. Das Baurecht wäre lt. Andienungsrecht per 1.7.2017 zurückzukaufen.

Aufgrund eines geplanten Bauprojektes der GBG (Errichtung eines Zubaus zur VS Straßgang mit eine Nett Nutzfläche von 2.027 m², geringfügige Adaptierungsarbeiten im Altbestand mit einer Nett Nutzfläche von 1.252 m² -Baubeginn ab August 2016) wird vorgeschlagen, das Baurecht samt dem zugehörigen Bauwerk durch die GBG vorzeitig, zum Stichtag 30.06.2016, zurückzukaufen. Gleichzeitig ist die einvernehmliche Auflösung des Baurechtsvertrages vorgesehen, da auf der Liegenschaft ein Baurecht zugunsten der Leasinggesellschaft (hier die Hypo Steiermark Kommunal- und gebäudeleasing GmbH) verbüchert ist.

Gemäß Punkt 19.3 des gegenständlichen Leasingvertrages ist der Leasinggeber bei einem vorzeitigen Rückkauf so zu stellen, wie wenn der Leasingvertrag vom Leasingnehmer wie vereinbart erfüllt worden wäre.

Dem Leasinggeber stehen dann die von der vorzeitigen Vertragsbeendigung bis zum vereinbarten Vertragsende noch ausstehenden Leasingentgelte zu, abgezinst zur jeweils geltenden Bankrate der ÖNB zuzüglich einer durch die Vertragsauflösung ausgelöste Bearbeitungsgebühr.

Der Leasinggeber wiederum ist verpflichtet, den bei ihm erliegenden Kautionsbetrag (€ 544.848,17) an die Stadt Graz zurückzuzahlen. Diese Rückzahlungsverpflichtung geht im gegenständlichen Modell auf die GBG über, die diesen Betrag an die Stadt weiterleitet.

Dabei ist folgender Zahlungsfluss angedacht:

Aus dem Baurechtsauflösungsvertrag ist ein Ablösebetrag für die von der Hypo getätigten Investitionen am Gebäude in folgender Höhe seitens der GBG an die Hypo zu bezahlen:

KG	EZ	Gst. Nr.	Adresse	Baurechts EZ	Ablösebetrag inkl. Breakage Costs
63122	1658	22/1	Kärntner Straße 431	1663	€ 648.499,75
		.97			

Der Einfachheit halber wird eine Aufrechnung der Ansprüche der GBG gegenüber der Hypo auf Auszahlung des oben angeführten Kautionsbetrages mit dem Anspruch der Hypo gegenüber der GBG auf Bezahlung der Ablösebetrages aus dem Baurechtsauflösungsvertrag in gleicher Höhe (€ 544.848,17) vereinbart.

Es findet daher im Zuge des Abschlusses des Baurechtsauflösungsvertrages kein tatsächlicher Geldfluss zwischen Hypo und GBG in der Höhe von € 544.848,17 statt, sondern nur zwischen GBG und Stadt Graz. Sehr wohl findet ein Geldfluss von der GBG zur Hypo in der verbleibend zu leistenden Höhe von € 103.651,58 (rd. 103.700,00) statt.

Die Bearbeitungsgebühr für die vorzeitige Auflösung beträgt € 3.500,00. Weiters sind sämtliche Kosten (Gebühren, Steuern, Abgaben, Barauslagen, Beglaubigungskosten, etc.) von der Käuferin zu tragen. Im Rahmen der Abwicklung ist ein aktueller Energieausweis vorzulegen.

Infolge der Steuerreform 2015/16 ist ab 1.1.2016 die Grunderwerbsteuer gem § 4 Abs 1 GrEStG von der Gegenleistung (Kaufpreis) zu berechnen, mindestens jedoch vom Grundstückswert (iSd Grundstückswertverordnung 2016). Ist der gemeine Wert geringer als der Grundstückswert, kann dieser für die Bemessung der GrESt herangezogen werden. Aus diesem Grund wird wie in den Vorjahren versucht mittels Gutachten eine geringere Bemessungsgrundlage nachzuweisen.

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

Darüber ist in diesem Zusammenhang von Seiten der Stadt Graz gegenüber der jeweiligen Leasinggesellschaft eine Schad- und Klagloserklärung für das gegenständliche Objekt abzugeben.

Nutzerin des „GBG“ Objekts wird auch weiterhin die Stadt Graz sein. Die Liegenschaft mietet daher die Abteilung für Immobilien an. Die Rückmiete des Objekts durch die Stadt Graz erfolgt zu 5% der Anschaffungskosten p.a. und war diese Miethöhe bei der damaligen Immobilientranche auch die Kalkulationsgrundlage für den Abschlag zum Kaufpreis der baurechtsbelasteten Liegenschaft.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschuss 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 77/2014, beschließen:

Rückkauf des Objekts VS Straßgang gemäß Motivenbericht zum Stichtag 30.06.2016 durch die GBG zum Kaufpreis von insgesamt € 103.651,58 (rd. 103.700,00) plus Nebenkosten:

1. Die Stadt Graz verzichtet auf die Ausübung des im Baurechtsvertrag eingeräumten Vorkaufsrechts an der im Motivenbericht genannten Liegenschaft.
2. Die Errichtung sämtlicher mit der Durchführung verbundenen Erklärungen (insbes. Löschungserklärungen) wird vom Präsidialamt-Referat für Zivilrechtsangelegenheiten durchgeführt.
3. Die im Zusammenhang mit dem Rückkauf gegenüber der Leasinggesellschaft abzugebende Schad- und Klagloserklärung wird genehmigt.
4. Als Folge des Rückkaufs ist auch der auf eine Dauer von 50 Jahren abgeschlossene Baurechtsvertrag aufzulösen und eine entsprechende Kompensationsvereinbarung mit der GBG und der Leasinggesellschaft abzuschließen, wofür die Stadt Graz die Genehmigung erteilt.
5. Der Abschluss eines Mietvertrages zwischen der GBG und der Stadt Graz, Abteilung für Immobilien, für das im Motivenbericht genannte Objekt wird genehmigt.
6. Die Finanzierung durch die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH in Höhe von € 648.499,75 zuzüglich Nebenkosten erfolgt über den Cash Pool; eine Überführung in eine Langfristfinanzierung soll mittelfristig nach Maßgabe der GBG-Liquiditätsplanung geprüft werden.
7. Die Vorschreibung des von der GBG an die Stadt Graz zu leistenden Betrages von € 544.848,17 erfolgt in der OG des Voranschlags 2016 auf der Fipos. 2.21100.828100 „Rückersätze von Ausgaben, Leasingobjekte“.

Die Bearbeiterin:
Mag.^a Susanne Radocha
elektronisch gefertigt

Der Abteilungsvorstand:
Mag Dr. Karl Kamper
elektronisch gefertigt

Der Finanzreferent:
StR Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi
elektronisch gefertigt

Vorberaten und einstimmig / mehrheitlich / mit Stimmen angenommen/abgelehnt /
unterbrochen in der Sitzung des Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschusses
am

Die Schriftführerin:

Der/Die Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt
Graz, am
Der / Die SchriftführerIn:

	Signiert von	Radocha Susanne
	Zertifikat	CN=Radocha Susanne,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-04-11T12:05:23+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.