

Bericht an den Gemeinderat

Stadt Graz
 Finanz- und Vermögensdirektion
 Vertrags/Beschlusswesen und
 Beteiligungskoordination

GZ: A8 006485/2007/0034

Baurechtsrückkauf
 Leasingobjekt VS Engelsdorf

BearbeiterIn
 Mag.^a Susanne Radocha

BerichterstatterIn

GA Mag. Spath

Graz, 16.09.2021

Die Stadt Graz hat vor rund 15 Jahren die bauliche Sanierung des Objektes VS Engelsdorf, Liebenauer Hauptstraße 177, 8041 Graz, EZ 70 Grundstücke Nr. 110/4, Nr. 110/9 und .39, KG 63110 Engelsdorf, veranlasst und über Leasing finanziert.

Gemäß dem Bezug habenden Gemeinderatsbeschluss wurden mit dem Leasinggeber (Immorent) für das oben genannte Objekt insbesondere folgende Verträge abgeschlossen:

1. unbefristeter Immobilienleasingmietvertrag mit einem 15-jährigen Kündigungsverzicht
2. Einräumung eines 60-jährigen Baurechts auf der Liegenschaft.
3. Andienungsrecht, das Baurecht nach Ablauf des Kündigungsverzichtes zurückzukaufen

Die Liegenschaft selbst verblieb damals im Eigentum der Stadt und wurde danach – wie viele andere Liegenschaften auch – an die GBG ausgegliedert, die auch aktuell noch die Eigentümerin ist.

Der Kündigungsverzicht des Immobilienleasingmietvertrages endet für dieses Objekt am 30.11.2021.

Es ist daher beabsichtigt, dass die GBG – wie bisher üblich und wie anlässlich der Ausgliederung geplant – den Rückkauf dieses Baurechtes von der Leasinggesellschaft tätigt. Die Weiterübertragung von Grund und Boden samt Gebäude an die Stadt Graz im Sinne der am 14.12.2017 vom Gemeinderat beschlossenen Rückgliederung erfolgt gemäß separaten Beschlusses.

Der von der GBG zu leistende Kaufpreis für den Rückkauf des Baurechtes wird – so wie bei den Leasing-Rückkäufen der vergangenen Jahre – mit der von der Leasinggesellschaft zurückzuerstattenden Kautions der Stadt Graz in selber Höhe gegen verrechnet und beträgt inklusive Zubau 1.636.342,19 Euro.

Der Leasingvertrag wird beendet und die angesparte Kautions direkt von der GBG an die Stadt Graz ausbezahlt. Auf der Baurechtseinlage dieser Liegenschaft ist ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Graz intabuliert und wird gleichzeitig der Verzicht auf das Vorkaufsrecht vorgeschlagen.

Bis zur geplanten Weiterübertragung von Grund und Boden samt Gebäude an die Stadt Graz, wird die Abteilung für Immobilien - wie auch bei den vorangegangenen Baurechtsrückkäufen - einen konkludenten Mietvertrag mit der GBG abschließen und ein jährliches Mietentgelt von 5% der Gesamt-Anschaffungskosten an die GBG leisten.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus den

Antrag,

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs 2 Ziffer 9 des Statuts der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl 130/1967, in der Fassung LGBl 114/2020 beschließen:

Genehmigung zum Baurechtsrückkauf betreffend das Objekt VS Engelsdorf, Liebenauer Hauptstraße 177, 8041 Graz, EZ 70 Grundstücke Nr. 110/4, Nr. 110/9 und .39, KG 63110 Engelsdorf, durch die GBG zum Kaufpreis von insgesamt 1.636.342,19 Euro:

- Die Stadt Graz verzichtet auf die Ausübung des im Baurechtsvertrag eingeräumten Vorkaufsrechtes.
- Die im Zusammenhang mit den Rückkäufen gegenüber den Leasinggesellschaften abzugebenden Schad- und Klagloserklärungen werden genehmigt.
- Die Stadt Graz, Abteilung für Immobilien wird - wie auch bei den vorangegangenen Baurechtsrückkäufen - einen konkludenten Mietvertrag mit der GBG abschließen und ein jährliches Mietentgelt von 5% der Gesamt-Anschaffungskosten an die GBG leisten. Die budgetäre Bedeckung der Rückmiete ist im Voranschlag 2021 gegeben.
- Die Errichtung der Verträge und der mit der Durchführung verbundenen Erklärungen werden von der Abteilung für Immobilien in Abstimmung mit der Leasinggesellschaft und vom Präsidialamt- Referat für Zivilrechtsangelegenheiten durchgeführt.
- Die Finanzierung durch die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH in Höhe von EUR 1.636.342,19 Euro zuzüglich Nebenkosten erfolgt über den Cash Pool.

Für den Abteilungsvorstand:
Mag.^a Susanne Radocha
(elektronisch unterschrieben)

Der Finanzreferent:
StR Dr. Günter Riegler
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig / mehrheitlich / mit Stimmen angenommen/abgelehnt /unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus am 16. Sept. 2021


Die Schriftführerin:

Der/Die Vorsitzende:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Der Antrag wurde in der heutigen	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen		
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>16.9.21</u>	Der/die SchriftführerIn: <i>[Handwritten signature]</i>	

	Signiert von	Radocha Susanne
	Zertifikat	CN=Radocha Susanne,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-08-24T11:52:36+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Riegler Günter
	Zertifikat	CN=Riegler Günter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-08-30T11:09:25+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.