

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8/4 – 127381/2022

GZ: A8-141816/2021-90



Graz, Datum 7.7.2022

Betreff

Fachhochschule Alte Poststraße 147/Eggenberger Straße 63

EZ 2787, KG 63105 Gries

1. Budgetvorsorge über € 4.660.000
2. Erwerb der Liegenschaft von der Eva-Realitätenverwaltungsgesellschaft m.b.H. (kurz Eva) zum Kaufpreis von € 4.907.596,49 auf Basis der 2001 getroffenen vertraglichen Vereinbarungen

Die Stadt Graz hat im Jahr 2001 zur Erweiterung der Fachhochschule der FH-Joanneum GmbH einen Mietvertrag mit einem Kündigungsverzicht von 20 Jahren und ein Andienungsrecht nach Ablauf dieser Frist mit der Eva vereinbart. Gegenstand des Mietvertrages ist die Liegenschaft Alte Poststraße 147/Eggenberger Straße 63, 8020 Graz, EZ 2787, KG 63105 Gries im Ausmaß von 2.493 m² mit dem darauf befindlichen Gebäude im Ausmaß von ca. 6.200 m² (KG und 6 Obergeschoße), das von der Eva für die Zwecke der Fachhochschule errichtet wurde. Die Übergabe des Mietgegenstandes erfolgt per 1.8.2002. Die Eva macht daher vom Andienungsrecht Gebrauch. Im Andienungsrecht wurde der Kaufpreis der Liegenschaft in Höhe von € 4.907.596,49 vereinbart. Beim Mietvertragsabschluss hat die Stadt Graz eine Kautions von € 474.553,61 hinterlegt. Dieser Betrag wird im Einvernehmen mit der Eva bei der Bezahlung des Kaufpreises in Abzug gebracht. Der bis zum Stichtag 31.7.2022 zu bezahlende Betrag reduziert sich daher auf € 4.433.042,88. Der Eigentumsübergang wird mit 1.8.2022 (0.00 Uhr) vereinbart.

Als Bearbeitungsgebühr und Kostenersatz für die Erstellung des Kaufvertrages gelangt seitens der Eva ein Betrag von € 9.500,00 zuzüglich Umsatzsteuer zur Verrechnung. Mit der Erklärung der Grunderwerbsteuer und der grundbücherlichen Durchführung wird seitens der Stadt Graz der öffentliche Notar, Herr Dr. Peter Konradt, Hamerlinggasse 6/1, 8010 Graz beauftragt und alle erforderlichen Vollmachten erteilt.

Für den Restkaufpreis samt allen Kaufnebenkosten wird laut Abteilung für Immobilien ein Betrag von € 4.660.000 im Jahr 2022 cashwirksam. Die Bedeckung erfolgt aus dem Investitionsfonds.

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

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 5 iVm § 93 Abs 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 118/2021, beschließen:

1. Der Finanzierungs- und Ergebnishaushalt 2022 werden wie folgt geändert:

Finanzstelle	Fonds	Finanzposition	Haushaltsprogramm	Beschreibung des HHP	Deckungsring	FVA 2022	EVA 2022
210	280000	1.000000	12103300	FH-Erweiterung	D.210330	+4.660.000	
180	280000	2.346000		Investitionsdarlehen		+4.660.000	

Die Finanzierung dieser zusätzlich notwendigen Mittel von € 4.660.000 erfolgt durch eine Umschichtung aus dem Investitionsfonds. Der aktuelle Stand über Höhe und bisherige Verwendung des Investitionsfonds geht aus der Ausschussinformation für den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien hervor.

2. Aufgrund der 2001 bei Anmietung der Liegenschaft Alte Poststraße 147/Eggenberger Straße 63, KG Gries, EZ 2787 getroffenen vertraglichen Vereinbarungen macht die Eva von ihrem Andienungsrecht gebraucht. Die Stadt Graz kauft die Liegenschaft samt dem darauf befindlichen Fachhochschulgebäude zum 2001 vereinbarten Kaufpreis von € 4.907.596,49. Die bei Mietvertragsabschluss von der Stadt Graz bezahlte Kautionshöhe von € 474.553,61 wird vom fälligen Betrag in Abzug gebracht. Der verminderte Zahlungsbetrag von € 4.433.042,88 ist zum Stichtag 31.7.2022 auf dem Konto der Eva einlangend fällig. Der Kaufpreis wird ohne Umsatzsteuer vereinbart.

Die Stadt Graz bezahlt an die Eva weiters einen Pauschalbetrag von € 9.500,00 zuzüglich Umsatzsteuer als Kostenersatz für die Erstellung des Kaufvertrages und als Bearbeitungsgebühr.

Mit der Berechnung und Erklärung der Grunderwerbsteuer und allen notwendigen Handlungen im Zusammenhang mit der Grundbuchseintragung wird der öffentliche Notar Dr. Peter Konradt von der Stadt Graz beauftragt.

Andienungsrecht aus 2001

Die Bearbeiterin:
Mag^a. Anna König

Der Bearbeiter:
Michael Kicker

Der Abteilungsvorstand
Karl Roschitz

Der Finanzdirektor:
Mag. Stefan Tschikof

Der Stadtsenatsreferent
Stadtrat Manfred Eber

An die
Eva-Realitätenverwaltungsgesellschaft m.b.H
Windmühlgasse 22 - 24
1060 Wien

ANDIENUNGSRECHT

1. Die Eva-Realitätenverwaltungsgesellschaft m.b.H als Vermieter hat mit der Stadt Graz als Mieter einen Mietvertrag über jene Liegenschaft, für die nach Abschreibung einer Teilfläche vom Grundstück Nr. 1132/7, inneliegend der EZ 622, KG 63105 Graz, eine neue EZ zu eröffnen sein wird, samt darauf errichtetem Gebäude (Fachhochschule, Büro- und Geschäftsgebäude) abgeschlossen.

2. Die Stadt Graz verpflichtet sich, über Aufforderung des Vermieters nach Ablauf des Zeitraumes, in dem sie in diesem Mietvertrag auf die Ausübung ihres Kündigungsrechtes verzichtet hat, das Mietobjekt (Liegenschaft samt Gebäude) zu erwerben.

Der Kaufpreis hierfür ist per Ablauf der Kündigungsverzichtsfrist fällig.

Für Zahlungen nach dem Fälligkeitszeitpunkt gilt ein Zinssatz in Höhe der des 6-Monats-EURIBOR gem. Tabelle 3.1.0 des Statistischen Monatsheftes der OeNB + 5 %-Punkte, im jeweiligen Quartal vereinbart.

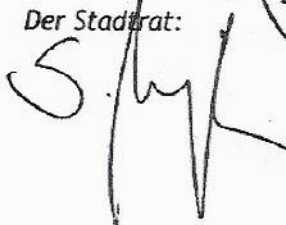
3. Der Kaufpreis für das Mietobjekt beträgt ATS 67.530.000,00. [= EUR 4.907.596,49] (netto). Die gem. Mietvertrag deponierte Kautions von S 6.530.000,00 [=EUR 474.553,61] (netto) wird auf den Kaufpreis angerechnet. Bei der Ermittlung des zuvor angeführten Kaufpreises wurden umsatzsteuerliche Aspekte noch nicht berücksichtigt. Der obige Kaufpreis wurde unter der Annahme ermittelt, dass das kaufgegenständliche Gebäude eine Nutzfläche laut Mietvertrag von 6.200 m² aufweist, sollte die tatsächliche Fläche davon abweichen, vermindert oder erhöht sich der Kaufpreis je Quadratmeter der Abweichung um S 8.200,00 (netto).

Die mit der Veräußerung des Mietobjektes verbundenen Kosten und Abgaben hat die Stadt Graz zu tragen.

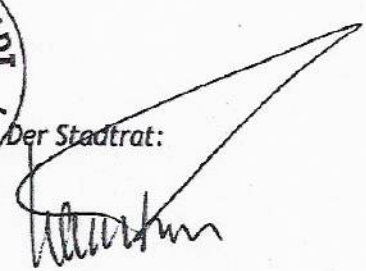
Graz, am 8.1.2001

Für die Stadt Graz
Gefertigt aufgrund des Stadtsenatsbeschlusses
gem. § 45 Abs 5, LGBl-Nr. 130/67 vom 1.9.2000
vom 1.9.2000, GZ A 12-K 26/2000-1, A 4L-4305/1997
der Bürgermeister:

Der Stadtrat:



Der Stadtrat:



Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien *am 7.7.22*

Der/Die SchriftführerIn:

Thomas Wöschl

Der/Die Vorsitzende:


Mag. J.

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>7.7.22</u>	Der/die SchriftführerIn: <i>W</i>	

	Signiert von	König Anna
	Zertifikat	CN=König Anna,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-28T13:07:11+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Karl Roschitz
	Zertifikat	CN=Karl Roschitz,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-28T13:36:04+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kicker Michael
	Zertifikat	CN=Kicker Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-28T13:48:40+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Tschikof Stefan
	Zertifikat	CN=Tschikof Stefan,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-30T09:55:01+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eber Manfred
	Zertifikat	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-07-01T08:09:09+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.