

## Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8/4-917/2001

*GR<sup>m</sup> S. Uthofer*Graz, Datum 7.7.2022  
06.07.2023

### Betreff

Messeturm, Messeplatz 1, 8010 Graz

EZ 502, KG 63106 Jakomini, LN3 5 und 6

Abtretung des Kaufrechtes der Wohnungseigentumsanteile von der Eva-Realitätenverwaltungsgesellschaft m.b.H. (kurz Eva) an die MCG Graz e.gen., Messeplatz 1, 8010 Graz, FN 52501h (kurz MCG)

Die Stadt Graz hat im Jahr 2002 einen Mietvertrag mit einem Kündigungsverzicht von 20 Jahren für die Stockwerke 3-7 im Messeturm (Wohnungseigentum) und eine Vereinbarung über den Kauf der Wohnungseigentumsobjekte nach Ablauf des Kündigungsverzichts mit der EVA vereinbart. Bei Vereinbarung des Kaufrechtes wurde der Kaufpreis der Wohnungseigentumsobjekte in Höhe von € 2.906.913,00 vereinbart. Beim Mietvertragsabschluss hat die Stadt Graz Kautionen in Höhe von € 436.037,00 und € 581.383,00 bezahlt. Dieser Betrag sollte bei der Bezahlung des Kaufpreises in Abzug gebracht werden. Das Kaufrecht kann am 31.8.2023 ausgeübt werden. Die Stadt Graz vereinbart mit MCG und EVA die Übertragung des Kaufrechtes an die MCG. Nach dem Kauf der EVA-Anteile steht die Liegenschaft wieder im Alleineigentum der MCG. Der am zum Stichtag 31.8.2023 zu bezahlende Kaufpreis von € 2.906.913,00 wird von der MCG zur Gänze bezahlt. Die Kautionen von insgesamt € 1.017.240,00 werden nicht auf den Kaufpreis angerechnet, sondern umgehend nach Zahlung des Kaufpreises durch die MCG an die Stadt Graz zurückgezahlt.

Alle Nebenkosten des Erwerbs wie Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Bearbeitungsgebühr der EVA von € 9.500 zuzüglich Umsatzsteuer, eventuelle Kosten für einen gültigen Energieausweis, und für die Feststellung des Verkehrswerts gehen zu Lasten der MCG.

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

## Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 118/2021, beschließen:

Das der Stadt Graz zustehende Kaufrecht an den Wohnungseigentumsobjekten am Messeplatz 1, mit denen ein ausschließliches Nutzungsrecht an den Stockwerken drei bis sieben verbunden war, laut der Vereinbarung aus 2022 wird gemäß dem Entwurf der beiliegenden Vereinbarung an die MCG zur Ausübung des Kaufrechts am 31.8.2023 übertragen. Die MCG leistet den ungekürzten Kaufpreis von € 2.906.913,00 und trägt alle anfallenden Nebenkosten laut Motivenbericht und die Kosten für Vertragserrichtung und Verbücherung.

Die Stadt Graz erhält die bei Mietbeginn geleisteten Kautionsbeträge von insgesamt € 1.017.240,00 von der EVA überweisen.

*und sind diese an die Messe Graz miteilen,  
Hierzu wird ein gesondertes Finanzstück im Herbst 2023  
dem Gemeinderat zur Beschlussfassung  
vorgelegt werden.*

Kaufrecht 2002

Entwurf der Vereinbarung mit der EVA und der MCG

Die Bearbeiterin:

Mag<sup>a</sup>. Anna König e.h.

Die Abteilungsvorständin:

Mag. Heike Wolf-Nikodem-Eichenhardt

Der Finanzdirektor:

Mag. Johannes Müller

Der Stadtsentatsreferent

Stadtrat Manfred Eber

*König  
Jens Müller  
6.7.23*

# VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen der

- **EVA- Realitätenverwaltungsgesellschaft m.b.H.**  
**1060 Wien, Windmühlgasse 22-24**

im folgenden kurz EVA bezeichnet und der

- **Stadt Graz**  
**Rathaus**  
**8010 Graz**

nachstehend kurz Stadt genannt, wie folgt

## I.

Die Stadt hat mit EVA einen Kaufvertrag über 1749/21535-stel Anteile an der Liegenschaft EZ 502, KG 63106 Jakomini, am 31.7.2002 abgeschlossen, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an Top 1 bis 5 untrennbar verbunden werden soll.

## II.

Weiters wurde ein Mietvertrag zwischen EVA als Vermieter und Stadt als Mieter über Top 1 bis 5 abgeschlossen. In Ergänzung hiezu vereinbaren die Vertragspartner nachstehendes:

Bei Mietvertragsunterfertigung erlegt der Mieter beim Vermieter eine unverzinsliche Kautions in der Höhe von 436.037,-. Weiters verpflichtet sich der Mieter spätestens bis 1.7.2003 eine weitere unverzinsliche Kautions in Höhe von 581.383,- beim Vermieter zu erlegen. Diese Kautions dienen zur Sicherung des Mietentgeltes, der Sicherung der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Vertragsobjektes sowie zur Sicherung der Unterlassung wertmindernder, baulicher Veränderungen.

Die Kautions in Höhe von 436.037,- wird im Falle der Beendigung des Vertragsverhältnisses ohne Verrechnung von Zinsen zurückgezahlt. Der Vermieter ist berechtigt, die Kautions mit allfälligen Schadenersatzansprüchen aufzurechnen.

Die zweite Kautionszahlung in Höhe von 581.383,- verfällt im Falle der Beendigung des Vertragsverhältnisses (ordentliche oder außerordentliche Beendigung) unter Berücksichtigung auf die Regelung des Punktes IV. zugunsten des Vermieters.

### III.

Unter Punkt III. des Kaufvertrages wurde ein Kaufpreis in Höhe von 436.037,- vereinbart.

Der Einfachheit halber vereinbarten die Vertragsparteien eine Aufrechnung der vereinbarten Zahlungen (Kaufpreis und Kautionszahlung gemäß Punkt II) im Verrechnungsweg.

### IV.

Nach Leistung der beiden Kautionsbeträge ist die Stadt berechtigt, die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung an Dritte zu übertragen, sofern sämtliche Verpflichtungen aus gegenständlicher Vereinbarung sowie sämtliche gegenständliches Projekt betreffende Verträge zwischen den Vertragsparteien seitens der Stadt Graz erfüllt sind.

### V.

Die Vertragspartner vereinbarten weiters, dass die Stadt berechtigt ist, von EVA zu begehren, dass diese das Mietobjekt nach 20 Jahren, somit also im 21. Jahr gerechnet ab Übergabe des Mietobjektes an die Stadt, an diese verkauft.

Der Kaufpreis beträgt 2.906.913,00. Der Zahlungsbetrag ergibt sich aus dem Kaufpreis abzüglich der bezahlten, beim Vermieter erliegenden Kautionen in Höhe von 436.037,00 und 581.383,00. Somit ergibt sich ein Zahlungsbetrag in Höhe von 1.889.493,00 zuzüglich allenfalls während der Dauer des aufrechten Mietverhältnisses unberechtigt nicht bezahlter Mietentgelte samt Betriebskosten und Zinsen und erhöht sich um die von EVA an das Finanzamt abgeführte Grunderwerbsteuer sowie an das Grundbuch\* abgeführte Eintragungsgebühr, jedoch nur hinsichtlich des den Betrag von 19.621,- übersteigenden Teiles einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Refinanzierungskosten des Vermieters. Weiters erhöht sich der Kaufpreis in Abstimmung zwischen Vermieter und Mieter entweder um eine gegebenenfalls gem. § 12 (10) UStG vorzunehmende Vorsteuerberichtigung oder um eine gem. § 6 (2) UStG in Rechnung zu stellende Umsatzsteuer.

Der Kaufpreis wurde auf Basis einer realisierten Nettonutzfläche von 1735 m<sup>2</sup> (einschließlich Zwischenwände) berechnet und wird bei einer abweichenden tatsächlichen Nettonutzfläche entsprechend der Abrechnung aus dem Kaufvertrag entsprechend angepasst.

Die mit der Veräußerung des Mietobjektes entstehenden Kosten und Abgaben hat die Stadt zu tragen, ebenso die Kosten einer allfälligen bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht vollzogenen Wohnungseigentumsbegründung.

### VI.

Sollte die Stadt von ihrem unter Punkt V. eingeräumten Recht nicht Gebrauch machen, gilt schon jetzt der Verfall der bei EVA erliegenden Kautionszahlung in Höhe von 581.383,- als Abgeltung für die im Zusammenhang mit der Errichtung des Mietobjektes angefallenen erhöhten

Architekturkosten, als vereinbart und verzichtet die Stadt in diesem Zusammenhang auf jeden Rückforderungsanspruch.

Sollte die Stadt diesfalls von ihrem im Mietvertrag vereinbarten Kündigungsrecht Gebrauch machen, wird der weitere Kautionsbetrag in Höhe von 436.037,- an die Stadt ohne Verrechnung von Zinsen refundiert.

**VII.**

Allfällige mit gegenständlicher Vereinbarung im Zusammenhang stehende Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die Stadt. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung trägt jeder Vertragsteil für sich.

Genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates vom .13.02.2002, GZ: A 9/4-917/2001-31

Graz, am .....

Für die Stadt Graz:  
Der Bürgermeister

.....  
Gemeinderat



.....  
Gemeinderat

Wien, am .....

.....  
EVA-Realitätenver-  
waltungsgesellschaft m.b.H.

## Vereinbarung

abgeschlossen zwischen

der

**EVA Realitätenverwaltungsgesellschaft m.b.H.,**

**Am Belvedere 1**

**1100 Wien**

**FN 98063k**

im Folgenden „EVA“ genannt, einerseits

und der

**Stadt Graz**

**Rathaus, Hauptplatz 1**

**8010 Graz**

im Folgenden „Stadt Graz“ genannt,

und der

**MCG Graz e.gen.**

**Messeplatz 1**

**8010 Graz**

**FN 52501h**

im Folgenden „MCG“ genannt, andererseits

wie folgt:

### I.

Die MCG und die EVA sind gemeinsam Eigentümer der Liegenschaft KG 63106 Jakomini, EZ 502, Messeplatz 1-2, 8010 Graz. Die MCG ist Eigentümerin von 18378/20005-Anteilen verbunden mit dem Wohnungseigentum an SR Top A, EVA ist der Eigentümerin von 597/20005-Anteilen verbunden mit SR Top B und 1030/20005-Anteilen verbunden mit SR Top C.

Die Stadt Graz ist seit 1.9.2003 Mieterin der obigen Wohnungseigentumsobjekte der EVA (Messeurm), verbunden mit einer Vereinbarung der Mietvertragsparteien aus 2002, gefertigt von der Stadt Graz aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses A 8/4-917/2001-31 vom 13.02.2002, über die Zahlung von Kautionsbeträgen und

der Einräumung einer Option an die Stadt Graz den Mietgegenstand nach zwanzigjähriger Mietdauer um einen Betrag von € 2.906.913,00 erwerben zu können.

Die Stadt Graz als Mieterin hat bei der EVA als Vermieterin zwei Kautionsbeträge hinterlegt – einen Betrag von € 436.037,00 und einen weiteren Betrag von € 581.383,00. Diese beiden Beträge werden laut Vereinbarung auf den Kaufpreis für den Erwerb des Mietgegenstandes angerechnet.

## II.

Gemäß Punkt IV. der Vereinbarung ist die Stadt Graz berechtigt, die Rechte und Pflichten aus der Vereinbarung an Dritte zu übertragen, sofern sämtliche Verpflichtungen aus gegenständlicher Vereinbarung sowie sämtliche gegenständliches Projekt betreffende Verträge zwischen den Vertragsparteien seitens der Stadt Graz erfüllt sind.

Die Stadt Graz überträgt ihr Recht den Mietgegenstand ab 31.8.2023 nach 20 Jahren Mietvertragsdauer zum Preis von € 2.906.913,00 zu erwerben an die MCG. Abweichend von der Vereinbarung aus 2002 werden die beiden Kautionsbeträge nicht auf den Kaufpreis angerechnet, sondern sind diese Kautionsbeträge umgehend nach Zahlung des ungekürzten Kaufpreises der MCG an die EVA von dieser auf das Konto der Stadt Graz, IBAN ..... zurückzuzahlen.

## III.

Mit dem 31.8.2023 erlischt das Mietverhältnis zwischen EVA und Stadt Graz für den obigen Mietgegenstand Messeturm.

## III.

Sämtliche mit gegenständlicher Vereinbarung im Zusammenhang stehenden etwaigen Kosten und Gebühren trägt die MCG. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung trägt jeder Vertragsteil für sich.

Wien, am .....

.....  
EVA Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H.,

FN 98063k

Graz, am .....

.....  
MCG Graz e.gen.

FN 52501h

Graz, am .....

Für die Stadt Graz:

Gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses GZ: A 8/4-917/2001 vom ..... 2023

Die Bürgermeisterin:

.....  
Elke Kahr

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

Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien

06.07.2023

Der/Die SchriftführerIn:

Der/Die Vorsitzende:

*Jens Stöckl*

*Mag*

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>6.7.23</u>	Der/die SchriftführerIn: <i>W</i>	

	Signiert von	Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike
	Zertifikat	CN=Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-06-26T13:26:23+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	Signiert von	Müller Johannes
	Zertifikat	CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-06-26T14:29:34+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



<b>Signiert von</b>	Eber Manfred
<b>Zertifikat</b>	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
<b>Datum/Zeit</b>	2023-06-27T12:30:22+02:00
<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

TOP 9

Copy

GZ: A 8/4-917/2001

**Betreff**

Messeturm, Messeplatz 1, 8010 Graz

EZ 502, KG 63106 Jakomini, LN3 5 und 6

Abtretung des Kaufrechtes der Wohnungseigentumsanteile von der Eva-  
Realitätenverwaltungsgesellschaft

m.b.H. (kurz Eva) an die MCG Graz e.gen., Messeplatz 1, 8010 Graz, FN 52501h (kurz MCG)

Zur Beschlussfassung vorgeschlagene Änderung (Stück Seite 2):

Die Stadt Graz erhält die bei Mietbeginn geleisteten Kautionsbeträge von insgesamt € 1.017.240,00 von der EVA überwiesen und wird diese an die Messe Graz weiterleiten. Hierzu wird ein gesondertes Finanzstück im Herbst 2023 dem GZ zur Beschlussfassung vorgelegt werden.