Amtsvortrag

TOP. 1.) Beendigung der Leasingfinanzierung Schulbau; Genehmigung einer Aufhebungsund Löschungsvereinbarung sowie eines Auflösungsvertrages mit der OÖ. Kommunal-Immobilienleasing GmbH

Bereits bei der Budgetbesprechung wurde darüber gesprochen, dass die Auflösung des Leasingvertrages erforderlich ist.

Bezüglich Auflösungsverträge hatte das Marktgemeindeamt mehrmals Kontakt mit Notariat Schauer, welches auch die Verträge geprüft hat und mehrmals mit Raiffeisen-Leasing telefonierte, denn es wurde versucht, die Angelegenheit möglichst kostengünstig durchzuführen.

Es konnte erreicht werden, dass 3,5 % Grunderwerbssteuer und 1,1 % Eintragungsgebühr vom „Gebäudewert“ ohne Grundstückswert abzuführen ist. Dazu kommen Notariatskosten und Kosten von der Rechtsabteilung Raiffeisen. Die genauen Werte 3,5 % und 1,1 % muss das Notariat Schauer errechnen. Ein Vertrag ist notariell beglaubigt zu unterfertigen, eine Vertragsunterfertigung ist ohne Notar möglich. Laut Raiffeisen muss die Angelegenheit bis 25.3.2021 erledigt sein, d.h.: Gemeinderatsbeschluss, Unterzeichnung des Bürgermeisters vor dem Notar, weiterleiten an Raiffeisen und Gegenzeichnung, alles vor dem 25.3.2021.

Deshalb wurde dieser Punkt nun auf die Tagesordnung gesetzt, damit alle Fristen eingehalten werden können.

Sehr geehrte Frau Gehmaier,

wie besprochen darf ich Ihnen die Verträge bezüglich Auflösung Leasingvertrag / Baurecht - Schulzentrum Riedau übermitteln.

Auflösungsvertrag Leasing: Unterfertigung in 2-facher Form und anschließende Retournierung an uns zur Gegenzeichnung
Auflösungsvertrag Baurecht: beglaubigte Unterfertigung in einfacher Form und anschließende Retournierung an uns zur Gegenzeichnung

Die Verbücherung, sowie die Berechnung und Abführung der Grunderwerbsteuer wird von Ihrer Rechtsvertretung durchgeführt.

Bei Fragen bin ich gerne für Sie da, wünsche Ihnen recht schöne Feiertage, alles Gute und bleiben Sie gesund!

Freundliche Grüße
Andreas W****
Immobilien Leasing Corporates/Retail
Raiffeisen-IMPULS-Leasing Gesellschaft m.b.H.

AUFHEBUNGS- und LÖSCHUNGSVEREINBARUNG

abgeschlossen am unten bezeichneten Tag zwischen

O.Ö. Kommunal-Immobilienleasing GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz
FN 50814b LG Linz
UID-Nr.: ATU 52517904

in der Folge kurz OÖ Kommunal genannt, einerseits, und

Marktgemeinde Riedau
Marktplatz 32-33
4752 Riedau

in der Folge kurz MG Riedau genannt, andererseits, wie folgt:

I. Feststellung

Die MG Riedau ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 536, Grundbuch 48129 Riedau, Bezirksgericht Schärding (Stammeinlage der Baurechtseinlage EZ 544).

Die OÖ Kommunal ist aufgrund des Baurechtsvertrages vom 05.08./01.09./02.12.2003, sowie des Baurechtsvertragsnachtrages vom 29.01./09.03./10.04.2007 Baurechtseigentümerin der Baurechtseinlage EZ 544, GB 48129 Riedau, Bezirksgericht Schärding, Baurecht bis 31.12.2053. Das auf der Baurechtsliegenschaft befindliche Bauwerk (in der Folge kurz Gebäude) ist Zubehör zum Baurecht.

II. Auflösungsvereinbarung

Die OÖ Kommunal und die MG Riedau beenden hiermit im gegenseitigen Einvernehmen das im Grundbuch zur Liegenschaft EZ 536, GB 48129 Riedau, BG Schärding, eingetragene Baurecht zur Baurechtseinlage EZ 544, GB 48129 Riedau, BG Schärding, mit Stichtag 28.02.2021, 24 Uhr.

III. Abfindungszahlung

Infolge Beendigung des unter Punkt II. angeführten Baurechts geht das Eigentum des auf der Liegenschaft EZ 536 errichteten Gebäudes gegen eine Abfindungszahlung von

EUR 1.767.580,46 (in Worten EUR einemillionsiebenhundertsiebenundsechzigtausendfünfhundertachtzig und Cent sechsundvierzig) auf die MG Riedau über.
Die OÖ Kommunal verzichtet auf die Ausübung der Option gemäß § 6 Absatz 2 Umsatzsteuergesetz in der geltenden Fassung. Sollte im Zuge der Erstellung der Steuerklärung, des finanzamtlichen Veranlagungsverfahrens oder einer Wiederaufnahme (insbesondere im Zuge einer Betriebsprüfung) oder aus anderen Gründen noch gem. § 12 Abs 10 UStG zu berichtigende Vorsteuerbeträge festgestellt werden, erhöht sich der Abfindungsbetrag um diesen Vorsteuerbetrag und ist die OÖ Kommunal berechtigt, diesen Betrag der MG Riedau gesondert in Rechnung zu stellen.

IV. Rechte und Pflichten

1. Die MG Riedau hat das Gebäude bereits genutzt und ist ihr der derzeitige Bauzustand, die Güte und das Ausmaß, sowie die Beschaffenheit und der Ertrag des Gebäudes bekannt. Die MG Riedau hat sich über die zulässige Nutzungsart des Gebäudes, über das Vorliegen allfälliger Genehmigungen sowie über allfällig erteilte Auflagen im Zuge der Errichtung und des Betriebes des Gebäudes und deren Erfüllungsstand selbständig informiert. Die OÖ Kommunal leistet weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Bauzustand Gewähr. Die OÖ Kommunal leistet keine Gewähr dafür, dass die erforderlichen Genehmigungen für das Gebäude (wie u.a. Baubewilligung(en), Benützungsbewilligung(en) udgl.) vorliegen, alle im Zuge der Errichtung und des Betriebes des Gebäudes erteilten Auflagen vollständig erfüllt wurden und alle notwendigen Genehmigungen für die derzeitige und die geplante Nutzung des Gebäudes durch die MG Riedau vorliegen.
2. Die OÖ Kommunal leistet keine Gewähr dafür, dass das Gebäude frei von Nutzungsrechten Dritter ist und dass keine außerbücherlichen Lasten, wie beispielsweise Steuern, Abgaben udgl., aushaften. Allenfalls bestehende außerbücherliche Lasten und Nutzungsrechte Dritter werden von der MG Riedau übernommen.
3. Allfälliges im Gebäude befindliche Mobiliar ist die OÖ Kommunal nicht zu entfernen verpflichtet.
4. Die MG Riedau tritt mit dem unten definierten Stichtag in sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden Versicherungen ein und hält die OÖ Kommunal fortan diesbezüglich schad- und klaglos. Jedwede Zahlungsverpflichtungen, die aus einer allfälligen Auflösung der Versicherungsverträge resultieren (z.B. Dauerrabattrückforderungen), übernimmt die MG Riedau. Die OÖ Kommunal übernimmt keine Haftung für Gewährleistungs-, Schadenersatz- oder ähnliche Ansprüche. Der Haftungsausschluss gilt auch hinsichtlich verborgener Mängel.
5. Soweit gesetzlich möglich verzichten die Vertragsparteien auf jegliche Anfechtung dieses Vertrages.
6. Die Übergabe eines Energieausweis durch die OÖ Kommunal ist bereits erfolgt.

V. Zahlung

Die während der Laufzeit des Leasingvertrages zwischen der MG Riedau als Leasingnehmerin und der OÖ Kommunal als Leasinggeberin durch die MG Riedau einbezahlten Kautionen in Höhe von EUR 1.767.580,46 (in Worten EUR einemillionsiebenhundertsiebenundsechzigtausendfünfhundertachtzig und Cent sechsundvierzig) werden mit der Abfindungszahlung gegenverrechnet, die zu bezahlende Restzahlung beträgt daher EUR 0,00 (in Worten: EURO null und CENT null).

VI. Vertragsdurchführung

Sämtliche im Zusammenhang mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Aufgaben (inkl. Berechnung und Begleichung sämtlicher Gebühren und Steuern) werden von der MG Riedau übernommen. Die MG Riedau wird daher sofort nach Vorliegen der Voraussetzungen für die grundbücherliche Durchführung dieser Vereinbarung sorgen.

VII. Stichtag für Übergabe und Gefahrenübergang

1. Als Stichtag für die Übergabe und den Übergang von Nutzen und Gefahren wird der 28.02.2021 vereinbart, sodass ab 01.03.2021 die OÖ Kommunal keinen Bauzins mehr zu entrichten hat.
2. Zum gleichen Zeitpunkt gehen auch Gefahren und Zufall sowie Lasten und Nutzen auf die MG Riedau über. Alle Lasten und Verbindlichkeiten, die auf den Zeitraum nach dem Stichtag entfallen, hat die MG Riedau zu tragen.

VIII. Vorkaufsrecht

Die OÖ Kommunal verzichtet auf das zu ihren Gunsten in EZ 536 unter C-LNr 4a eingetragene Vorkaufsrecht.

Die MG Riedau verzichtet auf das zu ihren Gunsten in EZ 544 unter C-LNr 2a eingetragene Vorkaufsrecht.

IX. Kosten und Steuern

1. Sämtliche Kosten (inkl. Gebühren, Steuern, Abgaben, Barauslagen, Beglaubigungskosten, etc.) die sich im Zusammenhang mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages ergeben, trägt die MG Riedau.
2. Jeder Vertragsteil trägt die Kosten des Rechtsberaters, den er im Zusammenhang mit der Errichtung des Vertrages allenfalls zugezogen hat, selbst.
3. Die OÖ Kommunal ist eine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 1 Abs. 2 KStG und ermittelt den Gewinn nach § 7 Abs. 3 KStG, weshalb für sie gemäß § 24 Abs. 3 Z 4 KStG die Verpflichtung zur Entrichtung der Immobilienertragssteuer entfällt.

X. Bevollmächtigung

Die MG Riedau erteilt der OÖ Kommunal Vollmacht, Nachträge zu diesem Vertrag – einschließlich der Abgabe von Aufsandungserklärungen, sofern diese zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich sind – auch in einverleibungsfähiger Form zu unterfertigen und überhaupt alles vorzukehren, was für diese Rechtsangelegenheit als nötig und nützlich erachtet wird.

XI. Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien erteilen sohin die ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, im GB 48129 Riedau, BG Schärding, folgende Eintragungen bewilligt werden:

1. Die Einverleibung der Löschung der Baurechtseinlage EZ 544 zur Gänze.

2. In EZ 536 die Einverleibung der Löschung des unter C-LNr. 3b eingetragenen Baurechtes bis 31.12.2053 an der Baurechtseinlage EZ 544 sowie in der Aufschrift die Löschung der Anmerkung „STAMMEINLAGE der Baurechtseinlage EZ 544".

3. In EZ 536 die Einverleibung der Löschung des unter C-LNr 4a eingetragenen Vorkaufsrecht gem. Pkt 6.1. Baurechtsvertrag 02.12.2003 bis 31.12.2053 für die O.Ö. Kommunal-Immobilienleasing GmbH.

XII. Grundverkehrserklärung

1. Die Vertragsparteien erklären hiermit an Eides Statt, keine Ausländer im Sinn des OÖ. Grundverkehrsgesetzes 1994 zu sein.
2. Es erklären daher die Vertragsparteien eine rechtsfähige juristische Personen mit satzungsmäßigem und tatsächlichem Sitz in Österreich zu sein und erklären weiters, dass keine Ausländer im Sinne des § 2, Abs. 4, Ziffer 1 oder Ziffer 2 des OÖ. Grundverkehrsgesetzes 1994 beteiligt sind, sowie dass alle geschäftsführenden Organe österreichische Staatsbürger sind.
3. Die Vertragsparteien erklären, dass der Rechtserwerb nach dem OÖ. Grundverkehrsgesetz genehmigungsfrei zulässig ist.
4. Den Unterzeichnenden sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des § 35 OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts, Rückabwicklung) bekannt.

XIII. Sonstige Bestimmungen

1. Ergänzungen, Abänderungen und Nebenabreden sind nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgen. Eine Abänderung dieser Bestimmung kann ebenfalls nur schriftlich erfolgen.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sein, führt dies weder zu einer Unwirksamkeit des gesamten Vertrages, noch dazu, dass der durch die

nichtige Bestimmung geregelte Bereich als ungeregelt gilt. Diese Regelung gilt auch für den Fall, dass bei der Vertragsabwicklung eine ergänzungsbedürftige Lücke offenbar wird. Es tritt vielmehr an Stelle der teilnichtigen Bestimmung jene Regelung, die der (teil-)nichtigen Bestimmung wirtschaftlich möglichst nahe kommt.

3. Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet. Das Original ist für die MG Riedau bestimmt. Die OÖ Kommunal erhält eine Kopie.
4. Gerichtsstand ist ausschließlich Linz. Es gilt österreichisches Recht.

.....	.....
Ort, Datum	Ort, Datum
.....	.....
O.Ö. Kommunal-Immobilien GmbH	Marktgemeinde Riedau

AUFLÖSUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

O.Ö. Kommunal-Immobilienleasing GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz
FN 50814b LG Linz
UID-Nr.: ATU 52517904

in der Folge kurz Leasinggeber genannt, einerseits,

und der

Marktgemeinde Riedau
Marktplatz 32-33
4752 Riedau

in der Folge kurz Leasingnehmer genannt, andererseits, wie folgt:

I. Vertragslage

1. Die Vertragsparteien haben am 05.08./01.09./02.12.2003 einen **Baurechtsvertrag** über die Baurechtsliegenschaft EZ 536, Grundbuch 48129 Riedau (Baurechtseinlage EZ 544, Grundbuch 48129 Riedau) abgeschlossen. Mit diesem Baurechtsvertrag hat der Leasingnehmer das auf der Baurechtsliegenschaft bestandene Bauwerk erworben. Der Baurechtsvertrag wurde dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz am 07.01.2004 zu ERFNR 300.243/04 angezeigt.
   Weiters wurde am 29.01./09.03./10.04.2007 zwischen den Vertragsparteien unter Beitritt der Leitz GmbH. & Co. Kommanditgesellschaft, der Ehegatten Alois und [illegible], der Ehegatten [illegible], der Ehegatten Bernhard und [illegible], der Ehegatten [illegible] und der Ehegatten [illegible] ein Baurechtsvertragsnachtrag über die Baurechtsliegenschaft EZ 544, Grundbuch 48129 Riedau abgeschlossen. Dieser Baurechtsvertragsnachtrag war nicht anzeigepflichtig.
2. Weiters haben die Vertragsparteien am 24.07./02.12.2003 einen Immobilienleasingvertrag Nr. 114.275 (früher Nr. 645.051) über die oben angeführte Liegenschaft samt dem errichteten Gebäude abgeschlossen. Dieser Vertrag wurde dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz am 15.03.2013 zu ERFNR 55-300.233/2004 angezeigt.

II. Auflösungsvereinbarung

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit die einvernehmliche Auflösung des unter I.2. angeführten Vertrages unter der aufschiebenden Bedingung, dass bis längstens 31.03.2021 eine rechtswirksame Aufhebungs- und Löschungsvereinbarung zwischen dem Leasinggeber und dem Leasingnehmer über das in Punkt I. bezeichnete Baurecht (Um-/Zubau Schulzentrum Riedau) abgeschlossen wird. Der in dieser Vereinbarung als Stichtag für die Auflösung des Baurechtes vereinbarte Termin gilt auch als Stichtag für die Auflösung des in I.2. genannten Vertrages.

III. Rechte und Pflichten

1. Der Leasingnehmer verzichtet hiermit ausdrücklich auf sämtliche Ansprüche und Rechte, die ihm im Zusammenhang mit den unter I. genannten Verträgen gegen den Leasinggeber zustehen, insbesondere auf die Rechte aus der eingeräumten Kaufoption und auf die Rückzahlung der geleisteten Kautionen aus dem Immobilienleasingvertrag. Vereinbarungsgemäß werden die Kautionen aus dem Immobilienleasingvertrag nämlich mit der Abfindungszahlung der in II. angeführten Aufhebungs- und Löschungsvereinbarung gegenverrechnet.

2. Allfällige vom Leasinggeber im Zusammenhang mit dem Abschluss der unter I. angeführten Verträge beigebrachte Sicherheiten und Erklärungen Dritter in Bezug auf das Baurecht sind gegenstandslos.

3. Der Leasingnehmer wird auch nach Beendigung des in I.2. genannten Vertrages sämtliche Pflichten, die sich aus diesem Vertrag für ihn bis zum Stichtag der Auflösung ergeben, erfüllen.

4. Wurde nach Ablauf von 10 Jahren ab Leasingbeginn zur unechten Umsatzsteuer-Befreiung optiert, so nimmt der Leasingnehmer ausdrücklich zur Kenntnis, dass es insb. auch nach Auflösung bzw. Beendigung des Leasingvertrages im Jahr nach Beendigung des Leasingvertrages zu einer Weiterverrechnung der nicht mehr abzugsfähigen Vorsteuerbeträge kommen kann.

IV. Erklärung

Festgehalten wird, dass der Abschluss der unter II. angeführten Vereinbarung und die vertragsgegenständliche Auflösung des unter I.2. genannten Vertrages auf ausdrücklichen Wunsch des Leasingnehmers erfolgen.

V. Aufhebungsrecht

Für den Fall, dass die in II. genannte Vereinbarung, aus welchem Grund auch immer nicht zustande kommt, aufgelöst wird oder nachträglich wegfällt, ist der Leasinggeber berechtigt, auch diesen Auflösungsvertrag rückwirkend aufzulösen. Diesfalls ist der Leasingnehmer verpflichtet, dem Leasinggeber sämtliche Nachteile zu ersetzen, die dem Leasinggeber hierdurch entstehen.

VI. Kosten

1. Aus dem unter IV.1. angeführten Grunde hat der Leasingnehmer dem Leasinggeber aus dem Abschluss der unter II. genannten Vereinbarung und der vertragsgegenständlichen Auflösung des unter I. genannten Vertrages sämtliche entstehenden Kosten, Gebühren, Steuern und Nachteile, welche Art auch immer, zu ersetzen bzw. trägt der Leasingnehmer diese Kosten.
2. Der Leasinggeber verrechnet dem Leasingnehmer für sämtliche Leistungen im Zusammenhang mit der Erstellung und Abwicklung der Verträge ein Entgelt in Höhe von EUR 2.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer.
3. Jeder Vertragsteil trägt die Kosten des Rechtsberaters, den er im Zusammenhang mit der Errichtung und Verhandlung dieses Vertrages allenfalls zugezogen hat, selbst.

VII. Sonstiges

1. Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche sie aus dieser Vereinbarung treffende Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.
2. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht, Abänderungen (auch dieser Klausel) und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
3. Gerichtsstand ist Linz. Auf sämtliche Streitigkeiten findet das österreichische Recht Anwendung.

.....	.....
Ort, Datum	Ort, Datum
.....	.....
O.Ö. Kommunal-Immobilienleasing GmbH	Marktgemeinde Riedau