

RECHTSANWALT  
**MAG. CHRISTIAN FAULAND**  
VERTEIDIGER IN STRAFSACHEN  
MÜNZGRABENSTRASSE 92A  
8010 GRAZ

---

An die  
Wirtschafts- und  
Korruptionsstaatsanwaltschaft

Dampfschiffstraße 4  
1030 Wien

Einschreiterin: Dr. Dagmar Zidek  
8075 Hart bei Graz, Paul-Anton-Keller-Weg 40

vertreten durch: Rechtsanwalt  
Mag. Christian Fauland  
8010 Graz, Münzgrabenstraße 92a

Vollmacht gemäß § 8 RAO erteilt

Verdächtige:

1. Mag. Hirner  
8045 Graz, Rohrbachgasse 3
2. Bernd Weiß  
8055 Graz, Josef-Lanner-Straße 55
3. Weitere Verantwortliche der Grazer Bau- und Grünland-  
sicherungsgesellschaft m.b.H.  
8010 Graz, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 94
4. Verantwortliche der Stadt Graz  
8010 Graz, Hauptplatz 3

wegen: §§ 146, 147, 153 StGB

## SACHVERHALTSDARSTELLUNG

1-fach  
Beilagen 1-fach

# SACHVERHALTSDARSTELLUNG

Die Einschreiterin bringt den ausgewiesenen Vertreter der Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft nachstehenden Sachverhalt zur Kenntnis:

## **Sale and Lease Back-Verträge der Stadt Graz**

Beim Erst- bis Drittverdächtigen handelt es sich um Verantwortliche der Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft m.b.H.

Die Stadt Graz hatte Ende 2002 gravierende finanzielle Schwierigkeiten. Daher wurde substantielles Immobilienvermögen an die Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft m.b.H. ausgelagert. Auf diese Weise konnten bis 31.12.2002 erhebliche Erlöspositionen „dargestellt“ werden, ohne dass es evidenterweise zu diesem Zeitpunkt überhaupt Sachverständigengutachten zu diesem Immobilienvermögen gab. Sinn war es offensichtlich, möglichst hohe Werte zur Budgetsanierung herzustellen.

Diesen Transaktionen lagen offenbar Optimierungsüberlegungen zugrunde. In diesem Zusammenhang ist jedoch auszuführen, dass eine interne Bündelung der Immobilienaktivitäten innerhalb einer Magistratsabteilung die wesentlich kostengünstigste Variante dargestellt hätte. Dies hätte jedoch den negativen Aspekt zur Folge, dass die Darstellung eines Veräußerungserlöses zur Budgetsanierung nicht möglich gewesen wäre.

Die Auslagerung in eine eigene Immobiliengesellschaft (an die GBG) durch die Stadt Graz hatte jedenfalls Ausgliederungskosten (Beratungsaufwendungen, GmbH-Gründung und Eigenmittelausstattung) sowie Strukturkosten aus dem GmbH-Betrieb selbst (Verwaltung, laufende GmbH-Kosten, Kosten für personelles und sachliches Substrat, Bilanzerstellung, Prüfungen und sonstige Aufwendungen) zur Folge. Weiters sind zusätzliche Finanzierungskosten (Darlehen, Darlehensvertragsgebühren, Haftungsübernahme durch die Stadt Graz, etc.) angefallen.

Durch die Ausgliederungsmaßnahme fielen zusätzlich zu den bisher eingebundenen Magistratsabteilungen und deren Mitarbeiter die Infrastrukturkosten des GmbH-Betriebes samt doppelter Rechnungskreise an. Die Maßnahme hat genau das Gegenteil dessen bewirkt, was im ursprünglichen Antrag vorgebracht wurde, nämlich eine Verteuerung der

Kostenstruktur um den Erfolg eines Einmaleffektes aus der Immobilienveräußerung an die GBG.

Erschwerend kommt hinzu, dass der Ankauf der Liegenschaften durch die GBG von der Stadt Graz fremdfinanziert werden musste, wofür die Stadt Graz wiederum Haftungen gegenüber der finanzierenden Bank abzugeben hatte.

Von erheblicher Bedeutung für die Beurteilung des Sachverhaltes ist, dass Immobilienauslagerungen zum Jahresende 2002 – die Zahlung der veranschlagten € 29,5 Mio. sollte spätestens per 31.12.2002 erfolgen – zum Zeitpunkt der Kaufvertragsschließung zwischen der Stadt Graz und der GBG ohne Beiziehung von Immobiliensachverständigen stattgefunden hat, sodass die zugrundeliegenden Werte erst im Nachgang zu den abgeschlossenen Verträgen bestätigt werden mussten. Diese Vorgehensweise wäre bei der Einmalfinanzierung erklärbar, im gegenständlichen Fall einer hohen Fremdfinanzierung durch die aufnehmende Gesellschaft GBG ist sie jedoch im Hinblick auf den mit der Bank festzulegenden Finanzierungsrahmen nicht nachvollziehbar, da sich ohne eine unabhängige Wertermittlung und Grenzwertermittlung die Finanzierungsfestlegung schwierig gestaltet.

Weiters wurde zwischen der Stadt Graz und der GBG eine Rückkaufoption der Stadt Graz vereinbart, die es ihr erlaubt, jede der übertragenen Liegenschaften innerhalb eines 10-jährigen Zeitraums, sohin bis zum 31.12.2012, rückzuerwerben.

Die Stadt Graz hat sich im gegenständlichen Kaufvertrag jedoch nicht nur eine Rückkaufoption, sondern auch ein Vorkaufsrecht gesichert, wobei der Kaufpreis nicht den Marktpreis spiegelt, sondern die Rückübertragung zu Buchwerten folgen sollte.

Bedenklich dabei ist, dass die GBG zum damaligen Zeitpunkt bereits keinen verlustfreien Jahresabschluss erstellen konnten, sondern hiezu vielmehr im Jahr 2003 bereits einen Zuschuss in der Höhe von € 1,168 Mio. benötigte.

Weiters ist ausdrücklich festgehalten, dass die GBG unter dem beherrschenden Einfluss der Stadt Graz steht, weshalb sämtliche steuerlichen Befreiungsbestimmungen im Sinne des Art. 34/§ 1 Budgetbegleitgesetz 2001 zum Tragen kommen sollten.

Wenngleich die Finanz- und Vermögensdirektion der Stadt Graz eine Veräußerbarkeit zu marktkonformen Preisen anspricht, wurde im konkreten Fall eine solche durch einen unabhängigen Sachverständigen erhoben. Darüber hinaus erfolgte eine Auslagerung mit unmittelbarer Rückmietung durch die Verkäuferin.

Die Immobilientransaktion sah eine 90%ige Fremdfinanzierung der GBG für den Immobilienankauf von der Stadt Graz vor. Wie bereits oben erwähnt, wurde für die Gesellschaft bereits 2003 eine finanzielle Unterdeckung von € 1,168 Mio. festgestellt.

Auf Basis einer 90%igen Fremdfinanzierung und der absehbaren finanziellen Unterdeckung der Gesellschaft bei einem gleichzeitigen Rückerwerb der übertragenen Immobilie zu annähernden Buchwerten wäre keine Drittfinanzierung erhaltbar gewesen, sodass eine Haftungsübernahme durch die Stadt Graz gekommen ist.

Für diese Haftungsübernahme wurde der GBG von Seiten ihrer Vertragspartnerin kein Entgelt verrechnet.

Aus dem zwischen der Stadt Graz und der GBG geschlossenen Mietvertrag ergibt sich die bemerkenswerte Regelung, dass die Aufkündigung des Mietverhältnisses mit der Kaufpreisstilgung verknüpft wird. Ebenso ist die Immobilienverwertung mit einer Tilgungsverpflichtung der Vermieterin versehen.

Hinsichtlich der angestrebten Kostenoptimierung und Einsparungsoptimierung ist auszuführen, dass nach der Auslagerung die bis zu diesem Zeitpunkt gepflogene aufwendige und dezentralisierte Verwaltung durchgehend gleichgeblieben ist. Die Mieterin, nämlich die Stadt Graz, verwaltet selbst die Immobilien, die auf mehrere Magistratsabteilungen verteilt sind. Zusätzlich wurden weitere Kosten für entsprechende Personalressourcen bei der GBG verursacht.

Der zwischen der Stadt Graz und der GBG abgeschlossene Mietvertrag sieht zudem keine Kostenüberbindung des Bewirtschaftungs-/Verwaltungsaufwandes der Stadt Graz an die GBG vor.

Zusätzlich ist es zu weiteren Kostenübernahmen durch die Mieterin gekommen, die typischerweise Vermieteragenden darstellen (z.B. Versicherungs- und Haftungsübernahmen, etc.).

In § 5 des zwischen der Stadt Graz und der GBG geschlossenen Mietvertrages ist ersichtlich, dass die Mieterin, nämlich die Stadt Graz, ohne Zustimmung der Vermieterin bauliche Tätigkeiten, Umbauten bzw. Sanierungen durchführen kann, soweit diese auf eigene Kosten durchgeführt werden und keiner behördlichen Bewilligung bedürfen.

Zusammengefasst waren die mietgegenständlichen Immobilien auch nach der Auslagerung unternehmensrechtlich und steuerlich weiterhin der Stadt zuzurechnen. Der abgeschlossenen Verträge (Kaufvertrag und Mietvertrag) waren lediglich dazu geeignet, die zivilrechtliche Situation zu beeinflussen. Aus wirtschaftlicher Sicht kam es zu keiner Änderung.

Aus wirtschaftlich und damit auch unternehmensrechtlicher und steuerlicher Sicht handelt es sich bei den gegenständlichen Geschäften um eine Darlehensgewährung der GBG an die Stadt Graz in Höhe von rund € 29,5 Mio., welche unter dem zivilrechtlichen Deckmantel der Mietentgelte verteilt über die Laufzeit getilgt wurden. Zur Sicherung dieses Betrages wurde wirtschaftlich der GBG das zivilrechtliche Eigentum an den der Transaktion zugrundeliegenden Liegenschaften verschafft.

Die bilanzrechtliche Folge des fehlenden Verkaufsgeschäftes resultiert im konkreten Fall, dass der daraus entstandene Gewinn nicht sofort, sondern erst mit Fortdauer des Darlehensvertrages realisiert werden konnte, obwohl der Darlehensbetrag in der Höhe von rund € 29,5 Mio. sofort mit Vertragsabschluss der Stadt Graz zur Verfügung stand. Für den daraus realisierten Gewinn war daher eine passive Rechnungsabgrenzungspost zu bilden und gleichmäßig verteilt über die gesamte Laufzeit des Miet- bzw. Darlehensvertrages aufzulösen.

Hierbei besteht eine Beziehung zwischen der Sale and Lease Back-Variante und der Sicherungsübereignung, da bei beiden Konstruktionen die wirtschaftliche Funktion im Vordergrund steht, nämlich dem bisherigen Eigentümer der Stadt Graz liquide Mittel gegen Übereignung von Wirtschaftsgütern zu verschaffen, obwohl die gegenständlichen Wirtschaftsgüter weiterhin genutzt werden.

Bei einer Sicherungsübereignung ist aber bereits nach § 24 Abs 1 lit a BAO das Wirtschaftsgut unabhängig vom zivilrechtlichen Eigentum weiterhin dem Sicherungsgeber zuzurechnen.

Eine entsprechende finanzielle Erfassung ist aus den Jahresabschlüssen der GBG nicht ersichtlich. Aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht führen die damaligen zivilrechtlich abgeschlossenen Kauf- und Mietverträge zwischen der Stadt Graz und der GBG nicht nur zu überhöhten Strukturkosten, sie waren infolge ihrer bilanz- und steuerlichen Eliminierung auch völlig sinnlos und konnten nicht einmal dem beabsichtigten Zweck einer vollständigen Gewinnrealisation im Jahr des Kaufvertragsabschlusses bewirken.

Die Immobilien waren daher der GBG in einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung niemals zurechenbar, da die Kaufobjekte in einer Chancen- und Risikobetrachtung zu keinem Zeitpunkt die Sphäre der ursprünglichen Verkäuferin verlassen haben. Im Ergebnis bedeutet dies, dass sämtliche Bilanzen falsch sind und die Verbindlichkeiten wirtschaftlich bei der Stadt Graz ausgewiesen werden hätten müssen.

Der Modus Operandi wurde daher kurz zusammengefasst wie folgt ausgeführt:

Man gliedert unter dem fadenscheinigen Vorwand einer Kosteneinsparung alles in einer Tochtergesellschaft aus, holt diese Immobilien mit demselben Argument wieder zurück und lässt die damit einhergehenden massiven Kosten zur Gänze außer Betracht.

Aufgrund der erstellten falschen Bilanzen möge die Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft die strafrechtliche Relevanz dieses Verhaltens prüfen.

Die Bilanzierungsfehler der Verdächtigen beruhen zumindest auf willkürlichem Unterlassen, zumal die Überbewertung der gegenständlichen Liegenschaften billigend in Kauf genommen wurde.

### **Zur Untreue**

Das Verbrechen der Untreue gemäß § 153 Abs 1 und 3 2. Fall StGB verwirklicht, wer seine Befugnis, über fremdes Vermögen zu verfügen oder einen anderen zu verpflichten, wesentlich missbraucht und dadurch den anderen einen € 300.000,00 übersteigenden Schaden herbeiführt. Gemäß Abs 2 leg cit missbraucht der Täter seine Befugnis, wenn er in unvertretbarer Weise gegen solche Regeln verstößt, die dem Vermögensschutz des wirtschaftlich Berechtigten dienen. Unvertretbar ist dabei so zu verstehen, dass der Gebrauch der Rechtsmacht außerhalb des Bereichs des vernünftigerweise Argumentierbaren liegt.

Wann diese Grenze der Unvertretbarkeit erreicht ist, hängt davon ab, wie konkret die einschlägigen Regeln des internen Dürfens bestimmt sind. Steht etwa dem Machthaber bei seiner Entscheidung ein Ermessensspielraum zu, so ist die Grenze zum Missbrauch erst überschritten, wenn die konkrete Machthaberentscheidung außerhalb jeder vernünftigen Ermessensübung liegt („Ermessensmissbrauch“).

Auch (für sich betrachtet) „sozialadäquate“ oder „berufstypische“ Handlungen können bei hinreichend konkreter Tatplankenntnis – es genügt wenn der Beitragstätter die Tat zur Zeit der Beitragshandlung ihrer Art nach und in groben Umrissen kennt<sup>1</sup> – einen Tatbeitrag begründen können<sup>2</sup>.

Es wird insbesondere angeregt, den Sachverhalt hinsichtlich eines strafbaren Verhaltens der Verantwortlichen der Stadt Graz und der GBG gemäß § 153 StGB zu prüfen, da diese im Rahmen ihrer Befugnis, über fremdes Vermögen zu verfügen, wissentlich missbraucht haben und dadurch unter anderem der Einschreiterin einen Vermögensnachteil zugefügt haben.

Die Ausgliederung der Liegenschaft an der Stadt Graz stellt zwar ein rechtliches Können der Verantwortlichen dar, verstoßen aber aufgrund der daraus resultierenden massiven vermögensrechtlichen Nachteile gegen das rechtliche Dürfen. Daraus resultiert der für die Erfüllung des § 153 StGB erforderliche Missbrauch, da es ein den Interessen der Vertretenen abträgliches Verhalten darstellt.

Ein Befugnismissbrauch liegt schon in dem Verstoß gegen die Grundsätze redlicher und verantwortungsbewusster, an den Interessen des Machthabers orientierter Geschäftsführung<sup>3</sup>.

Die Wissentlichkeit der Verantwortlichen ergibt sich bereits aus der Art des abgeschlossenen Geschäftes, da für jedermann erkennbar war, dass die Sale and Lease Back-Variante der durchgeführten Auslagerungen wesentlich teurer als die ursprüngliche Liegenschaftsverwaltung gewesen ist.

---

<sup>1</sup> RIS Justiz RS0120600.

<sup>2</sup> RIS Justiz RS0118121.

<sup>3</sup> *Fabrizi*, StGB<sup>11</sup> § 153 Rz 5.

Die gegenständliche Gestaltungsvariante reicht jedenfalls für die Verwirklichung des Tatbestandes aus, da die Verantwortlichen der Stadt Graz den Eigenbestand aus Liquiditätsgründen fremdfinanziert in einer Beteiligungsgesellschaft hält.

Befugnismissbräuchliche, wirtschaftlich unvertretbare Risikogeschäfte können nach ständiger Rechtsprechung den objektiven Tatbestand nach § 153 StGB erfüllen. Nach übereinstimmender Lehre und Rechtsprechung ist der Vermögensnachteil grundsätzlich durch Vergleich der Vermögenslage vor und nach der missbräuchlichen Handlung im Wege der Gesamtsaldierung zu ermitteln. Dieser Schaden kann durch Verminderung der aktiven, Vermehrung der passiven, Entgehenlassen eines Gewinns oder überhaupt durch jedes wirtschaftliche Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung entstehen<sup>4</sup>.

Die Verdächtigen hatten durch ihre rechtsgeschäftlich eingeräumten Vollmachten bzw. durch ihre politischen Funktionen die Befugnis, für die Stadt Graz und die GBG Finanzgeschäfte abzuschließen und dadurch über das Vermögen der Gebietskörperschaft zu verfügen und diese gegenüber Dritten zu verpflichten. Im Hinblick darauf, dass ein Teil der Angeklagten die Tathandlungen als Beamte der Stadt Graz unter Ausnützung der ihnen durch ihre Amtstätigkeit gebotenen Gelegenheit begingen, liegen die Voraussetzungen des § 313 StGB vor. Die Begehung der mit Strafe bedrohten vorsätzlichen Handlungen und der Ausnützung der durch eine Amtstätigkeit gebotenen Gelegenheit als faktische Grundlage der Strafschärfungsmöglichkeit nach § 313 StGB.

### **Zuordnung der Immobilie „Schloss Reintal“**

Entgegen den zivilrechtlichen Vereinbarungen war die Liegenschaft „Schloss Reintal“ weiterhin der Stadt Graz zuzuordnen.

Dieser Umstand wurde in einer Stellungnahme zum Bestand- und Leasingvertrag vom 22.01.2007 von der 7TC Wirtschaftsprüfung und Steuerberatungs-GmbH von Juli 2017 herausgearbeitet und ausführlich dargelegt.

Die Zuordnung der Stadt Graz ergibt sich aus der vorgenannten Expertise aufgrund nachfolgender Punkte:

---

<sup>4</sup> RIS Justiz RS0094836.



- Fehlende Dispositionsfreiheit der Vermieterin GBG

Aufgrund der im Mietvertrag zwischen der Stadt Graz und der GBG vereinbarten Rückkaufoption vom 31.12.2012 zu annähernden Buchwerten verblieb der GBG keine wirtschaftliche Dispositionsfreiheit. Die Stadt Graz konnte jede Gewinn- oder Wertsteigerungschance einfach durch Optionsausübung in Verbindung mit einer Realisation allfälliger stiller Reserven in den Liegenschaften nützen, während das ausschließliche Verlustrisiko bei der GBG verblieb.

Dahingegen hatte die GBG nicht einmal im Realisationsfall einen Handlungsspielraum, zumal ein allfälliger Veräußerungserlös sofort zur Kreditrückführung der Ankaufsfinanzierung zumindest gemäß Vertrag verwendet werden musste. Zudem war bis zur Tilgung des Kaufpreisdarlehens eine Aufkündigung des Mietverhältnisses zwischen der Stadt Graz und der GBG ausgeschlossen.

- Haftungsübernahme der Stadt Graz

Da die GBG nicht in der Lage war, eine Ankaufsfinanzierung für die gegenständlichen Immobilien zu erhalten, wurde diese durch eine Haftungsübernahme der Stadt Graz sichergestellt.

- Ausgestaltung der Mietentgelte zwischen der Stadt Graz und der GBG

Die Finanzierung der Immobilienauslagerung erfolgte nicht zu gewöhnlichen, fremdüblichen Preisen. Vielmehr wurde eine nicht nachvollziehbare Kostenzuordnung in Verbindung mit einer kapitalmarktgetriebenen Mietzinsvereinbarung vorgenommen.

- Liegenschaftsverwaltung und Bauänderungen

Zu diesem Punkt ist auszuführen, dass die Stadt Graz weiterhin unverändert die gesamte Immobilienverwaltung durchführt und sich selbst Mieten, Betriebs- und sonstige Verwaltungskosten vorgeschrieben hat. Eine Aufkündigung des Verwaltungsvertrages war bis 01.07.2007 aufgrund der eingegangenen Verzichtregelung unmöglich. Bauliche Veränderungen, Umbauten und Sanierungen bedurften keiner Zustimmung der GBG.

- Beherrschungssituation

Der beherrschende Einfluss der Stadt Graz im konkreten Rechtsverhältnis wird überdies anhand der Inanspruchnahme von Steuerbefreiungsvorschriften gemäß Art. 34 Budgetbegleitgesetz 2001 dokumentiert.

Ausgehend von einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise war zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bestand- und Leasingvertrages am 22.01.2007 die Stadt Graz und nicht die GBG Leasinggeberin.

Die GBG konnte beispielsweise ihrer im Bestand- und Leasingvertrag vom 22.01.2007 zugesicherten Versicherungspflicht nicht ohne weiteres nachkommen, da gemäß § 5 des zwischen der GBG und der Stadt Graz abgeschlossenen Mietvertrages der Stadt Graz die gesamte Verwaltung hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft zukam.

Hinsichtlich des Leasingentgelts ist im Vertrag vom 22.01.2007 festgehalten, dass die Einschreiterin über einen 25-jährigen Zeitraum brutto 6 % p.a. zu einem erhöhten Ausgangswert zu bezahlen hat. Daraus ergibt sich, dass aus betriebswirtschaftlicher Sicht eine 100%ige Fremdfinanzierung der Liegenschaft überkompensiert wird und die in Leasingentgelt ausgedrückte Kapitalverzinsungsabrede als unüblich für ein Bestandsvertragsverhältnis einzustufen ist.

Zusammengefasst müsste die Einschreiterin über 25 Jahre einen Betrag von zumindest € 3.178.269,00 (ohne USt und Berücksichtigung von Zinsenzinstangenten) aufwenden und in Verbindung mit einer Kaufoption nochmals € 2.235.000,00 bezahlen, was einer Gesamtbelastung der Einschreiterin von € 5.413.468,76 entspricht, obwohl die Liegenschaft 2014 lediglich einen Wert von € 2,3 Mio. repräsentiert. Dazu ist festzuhalten, dass auch dieser Wert angesichts einer seriös vorzunehmenden Bewertung weit überhöht ist und dieser lediglich zur Budgetsanierung im Nachhinein mittels Gefälligkeitsgutachten durch den Sachverständigen DI Pantschier festgelegt wurde.

Die im Bestand- und Leasingvertrag vom 22.01.2007 enthaltenen Liegenschaftsflächen waren weder wirtschaftlich nach OGB noch nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen der GBG zuzuordnen. Trotz fehlender wirtschaftlicher Stellung als Bestandgeber schloss die GBG den Vertrag mit der Einschreiterin ab.

Als Conclusio daraus ist abzuleiten, dass ein Vollzug des Leasingvertrages entweder niemals angedacht wurde, oder dieser wirtschaftlich einen Kaufvertrag darstellt.

Fakt ist, dass die Liegenschaft „Schloss Reintal“ bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses lediglich die Eignung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes aufwies. Behördliche Bewilligungen hinsichtlich des geplanten Reittherapie- und Seminarzentrums waren aufgrund der Widmungsbeschränkungen der vertragsgegenständlichen Liegenschaft nicht erteilbar.

Die Einschreiterin hatte daher niemals die rechtliche Möglichkeit, das geplante Reit- und Therapiezentrum als finanzielle Quelle zur Refinanzierung der vertragsgegenständlichen Leasingraten zu errichten.

Im Bestand und Leasingvertrag vom 22.01.2007 ist eine kapitalverzinsungsorientierte fixe Leasingentgeltregelung enthalten. Die GBG erzielt eine derartig hohe laufende Rendite, dass damit nicht nur eine vergleichsweise Bankfinanzierung überkompensiert wird, sondern auch noch eine andernfalls erzielbare Rendite im Rahmen einer gewöhnlichen Immobilienvermietung bei weitem überschritten wird.

Weder die GBG noch die Einschreiterin haben eine unternehmensrechtliche bzw. bilanzielle oder steuerliche Berücksichtigung des Optionsrechtes vorgenommen, sodass evident ist, dass die Vertragsparteien davon ausgegangen sind, dass das Leasinggut der Leasingnehmerin, sohin der Einschreiterin, zuzurechnen ist.

Der Einschreiterin wurde ein weit überhöhter Fixzins als Leasingentgelt vorgeschrieben, ohne sie über die Gesamtbelastung ausreichend aufzuklären.

Dies ergibt sich daraus, dass aus dem Fixzins als Leasingentgelt nicht nur eine Mietrendite, sondern auch eine komplette Bankfinanzierung samt Administrationskosten überkompensiert wird.

Unter diesem Aspekt, insbesondere, dass die Leasingraten in der Höhe von insgesamt € 3.178.268,76 während des 25-jährigen Leasingzeitraumes zusätzlich zum Anschaffungswert des Leasinggutes beim Leasinggeber noch dessen Finanzierungs- und Verwaltungskosten sowie eine erhebliche Gewinnspanne abdecken und daher eine Zurechnung des Leasinggegenstandes beim Leasingnehmer, sohin der Einschreiterin vorzunehmen war, ist

aufgrund des Umstandes, dass ihr nicht einmal zur Kenntnis gebracht wurde, dass die Widmungen der Liegenschaften das vertragsgegenständliche Projekt verunmöglichen, ebenfalls als strafrechtlich relevantes Verhalten anzusehen.

### **Zu den SWAP-Geschäften der GBG**

Aus dem Stadtrechnungshofbericht 2017 ist unter Punkt 7.1. ersichtlich, dass die GBG zur teilweisen Zinssicherung von zwei Anleihen bei der Uni Credit Bank Austria AG zwei laufzeitkongruente SWAP-Verträge abgeschlossen hat. Diese langfristigen Zinssicherungsgeschäfte haben einen Bezugsbetrag von € 5 Mio. (Switch-Zins-SWAP, Anfangsdatum 26.01.2004, Enddatum 03.12.2018) und € 10 Mio. (Switch-Zins-SWAP, Anfangsdatum 01.06.2004, Enddatum 01.06.2024).

Im Jahresabschluss 2016 wurde eine Drohverlustrückstellung aus Zins-SWAPs in der Höhe von € 523.000,00 (Vorjahr € 624.000,00) gebildet.

Auch bei diesen Geschäften handelt es sich um wirtschaftlich unververtretbare Risikogeschäfte, welche von den Verantwortlichen der GBG befugnismissbräuchlich eingegangen wurden und daher den objektiven Tatbestand des § 153 StGB erfüllen.

Durch die Drohverlustrückstellung ergibt sich, dass sich unter Vornahme eines Vergleichs der Vermögenslage vor und nach der missbräuchlichen Handlung ein Schaden errechnet.

Aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der GBG um eine 99,5%ige Tochter der Stadt Graz handelt, besteht der Verdacht, dass sowohl Verantwortliche der GBG, als auch der Stadt Graz ihre Befugnisse überschritten und unververtretbare Risikogeschäfte eingegangen sind.

## **URKUNDENVORLAGE**

- Beilage ./1 Gutachten der 7 TC Wirtschaftsprüfung- und Steuer GmbH 05 2017
- Beilage ./2 Gutachten der 7 TC Wirtschaftsprüfung- und Steuer GmbH 07 2017
- Beilage ./3 Bericht an den Gemeinderat vom 15.02.2007
- Beilage ./4 Aufstellungen der GBG samt Aufstellung der Einschreiterin
- Beilage ./5 Pressebericht vom 04.06.2017

- Beilage ./6 Bericht an den Gemeinderat vom 29.06.2017
- Beilage ./7 Bericht im Standard vom 26.09.2017
- Beilage ./8 Mietvertrag zwischen der GBG und der Stadt Graz hinsichtlich der betroffenen Liegenschaften
- Beilage ./9 Kaufvertrag zwischen der Stadt Graz und der GBG hinsichtlich der betroffenen Liegenschaften
- Beilage ./10 Kaufvertrag zwischen der Elisabeth Horvath und der Stadt Graz vom 07.11.1967
- Beilage ./11 Bericht an den Gemeinderat vom 28.11.2002

Graz, am 05.10.2017

Dr. Dagmar Zidek