

## TOP 2.4 Verkauf der Liegenschaften und Gebäude der AK-Sozialakademie - Karl Weigl Bildungshaus (KWBH) in Mödling/Vorderbrühl

Die Firma Unger Stahlbau Ges.m.b.H, als Liegenschaftsnachbar, hat Interesse bekundet die og Liegenschaften, EZ 2872/2848, GB 16119 Mödling, zu kaufen. Ihr Erstgebot von € 2.700.000 wurde in weiteren Verkaufsverhandlungen auf € 3.050.000 erhöht und schließlich im Verhandlungsgespräch vom 4.3.2011 nochmals auf € 3.150.000 angehoben. Zudem sieht der Kaufvertrag eine Kaufpreis-Nachbesserungsklausel für den Fall vor, dass der Baukörper der SOZAK abgerissen und ein Neubau mit einer Bebauungsdichte von mehr als 20 % errichtet wird. Den Kaufpreisverhandlungen liegt ein Wertermittlungsgutachten von Prof. A. Metzger zugrunde.

### Wertermittlungsgutachten von Prof. A. Metzger aus Juli 2010:

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 21.421 m<sup>2</sup>. Ausgehend von der relevanten Baufläche ist bei der derzeitigen Widmung eine Bebaubarkeit von 15 % möglich. Das entspricht einer möglichen bebaubaren Fläche von 1.882 m<sup>2</sup>. Im Gutachten geht Prof. Metzger von einer derzeit noch nicht vorgenommenen Widmungsänderung für ein zukünftiges Wohnprojekt aus, bei dem der Bebauungskoeffizient auf 20 bzw 25 % angehoben und somit die maximal bebaubare Fläche auf 2.510 m<sup>2</sup> bzw 3.137 m<sup>2</sup> erhöht wird. Auf diese Weise ermittelt Prof. Metzger einen Verkehrswert der Liegenschaft bei der aktuellen Widmung von 15 % in Höhe von € 2.313.000, bei einer Bebauung von 20 % € 3.039.000 und bei einer möglichen Bebauung von 25 % von € 3.845.000.

Die vereinbarte Kaufpreis-Nachbesserung kommt zum Tragen, wenn der auf dem Kernbestand der SOZAK neu errichtete Baukörper der Liegenschaft eine Bebauungsdichte von mehr als 20 % ergibt. Für die Berechnung der Nachbesserung wird der Metzger Schätzwert für 20 % Verbauungsdichte von 3.050 Mio mit der höheren Verbauungsdichte verglichen und linear interpoliert.

### Der Kaufinteressent:

Die Firma Unger Stahlbau Ges.m.b.H., FN 110316f, ist Eigentümerin der östlichen Nachbar-Liegenschaft von KWBH, gehört zur Unternehmensgruppe Unger mit ihrem Konzernsitz in Oberwart, ist ein angesehenes, innovatives und international tätiges Unternehmen und beabsichtigt die Liegenschaft zur zentralen Ausbildungsstätte für ihren Konzern und ausländische Geschäftspartner auszubauen. (<http://www.ungersteel.com/>)

Das Unternehmen beschäftigt im Inland 350 MitarbeiterInnen, hat 2 Gesellschaftsniederlassungen im Inland, ist aber auch international ausgerichtet, mit 8 ausländischen Niederlassungen, darunter in Russland, Frankreich, Kroatien, Bulgarien, Ukraine, Deutschland, Vereinigte Arabische Emirate etc.

### Kaufabwicklung:

Die Abwicklung des Verkaufs erfolgt mittels eines Treuhänders, des öff. Notar Dr. Bajlicz in Oberwart. Der Treuhänder wird für die Zug um Zug-Abwicklung sorgen, also nach Unterzeichnung des Kaufvertrages den Kaufpreis von der Firma Unger anfordern, bei sich treuhändig hinterlegen und uns diesen nach Eintragung des Rechts des neuen Eigentümers im Grundbuch mit abgereiften Bankzinsen auszahlen.

Gewährleistungen für eine bestimmte Beschaffenheit der Liegenschaften oder für Altlasten-Freiheit wurden nicht übernommen. Die AK gewährleistet lediglich das unbelastete juristische Eigentum der Liegenschaften.

Der angebotene Kaufpreis von € 3.150.000 und € 228 pro m<sup>2</sup> bezogen auf die Baufläche erscheinen auf Basis der aktuellen geringen Bebauungsdichte von lediglich 15 % für die AK als vorteilhaft. Der vom Gutachter ermittelte Wert für diese Verbauungsdichte liegt bei € 2.313.000.

In Verbindung mit der Sicherstellung, dass keine Kaufpreisminderungen für allfällige Altlasten und/oder sonstige Belastungen gegengerechnet werden können – aufgrund des Baualters können solche Altlasten nicht ausgeschlossen werden – und der vereinbarten Nachbesserung im Falle der dichteren Verbauung wird der Verkauf an den Liegenschaftsnachbarn ohne vorheriges Ausschreibeverfahren empfohlen.

**Beschlussvorschlag:**

**Gem. § 22 (1) 1 HO hat der Vorstand über Veräußerung von Liegenschaften zu beschließen. Der Vorstand beschließt den Verkauf der Liegenschaften und Gebäude der AK-Sozialakademie - Karl Weigl Bildungshaus in Mödling/Vorderbrühl zum Preis von € 3.150.000 zuzüglich einer Kaufpreis-Nachbesserung an die Firma Unger Stahlbau Ges.m.b.H. bzw an die Unternehmensgruppe Unger.**

Angenommen

Einstimmig

Mehrstimmig

Ablehnung

Wr Vorstand am:

06.04.2011

gp AOG

BEDO

Zur weiteren Bearbeitung an: Schamilov (FR)