

Vorlage der Landesregierung

betreffend die Zustimmung des Salzburger Landtages zur Abgabe eines Mietzinsverzichtes gegenüber der Messezentrum Salzburg GmbH (MZS)

Das Land Salzburg ist im Wege der Land Salzburg Beteiligungen GmbH und der Salzburg Messe Beteiligungs GmbH mittelbar mit € 22 Mio. am Stammkapital der Messezentrum Salzburg GmbH (kurz: MZS) beteiligt. Das entspricht einem Kapitalanteil von 39,29 %.

Betreffend die Liegenschaften im Bereich des Messzentrums (Grundbuch 56524 Itzling), sind das Land Salzburg, die Stadtgemeinde Salzburg und die Wirtschaftskammer Salzburg je zu einem Drittel Eigentümer einer Gesamtfläche im Ausmaß von 43.111 m². Diese Flächen wurden - ebenso wie weitere im Hälfteeigentum der Stadtgemeinde Salzburg und der Wirtschaftskammer stehende Flächen im Ausmaß von 19.725 m² - mit Vertrag vom 24. April 2001 an die MZS vermietet.

Der vorliegende Amtsbericht behandelt einerseits den Antrag der MZS an den Gesellschafter Land Salzburg auf das Kündigungsrecht zum bestehenden Mietzinsverzicht bis 31. Dezember 2029 zu verzichten und gleichzeitig einen erneuten Mietzinsverzicht ab 1. Jänner 2030 zu beschließen. Die folgenden Punkte 1 bis 2 erläutern die bisher dazu erfolgten Beschlussfassungen in den Jahren 2006 und 2009. Im Punkt 3 wird begründet, warum die MZS um einen weiteren Mietverzicht ansucht. Im Punkt 4 wird erläutert, warum der Landtag mit diesem Antrag befasst wird.

1. Beschlussfassung durch die Gesellschafter zum ersten Mietverzicht im Jahr 2006

Im Rahmen einer Gesellschaftervereinbarung beschlossen die Gesellschafter am 11. Juli 2006, „die zukünftig durch den Bereich der Salzburg Arena anfallenden Verluste bis zu einer bestimmten Höhe zu übernehmen. Die Verlustübernahme ist für jeden Gesellschafter mit den, dem einzelnen Gesellschafter zustehenden, jährlichen Nettomieteinnahmen aus den der Messezentrum Salzburg GmbH von den Gesellschaftern überlassenen Grundstücken begrenzt. Die Verlustübernahme erfolgt durch Aufrechnung gegen die den Gesellschaftern aus den Grundstücksmieten zustehenden Forderungen. Die Verlustübernahme gilt längstens bis zu dem in Punkt 7 erster Satz dieser Gesellschaftervereinbarung genannten Zeitpunkt (Anm: 31. Dezember 2016). ...“.

2. Beschlussfassung durch die Gesellschafter zum zweiten Mietverzicht im Jahr 2009

Im Wege einer weiteren Gesellschaftervereinbarung vom 19. Oktober 2009 wurde vereinbart, dass die (mittelbaren) „Gesellschafter bis 31. Dezember 2023 die künftig durch den Betrieb des Messezentrums anfallenden Verluste bis zur Höhe der zustehenden jährlichen Netto-Mieteinnahmen aus den MZS überlassenen Grundstücken <überneh-

men>, wobei die Verlustübernahme durch Aufrechnung gegen die aus den Grundstücks-
mieten zustehenden Forderungen erfolgt. Der Mietverzicht verlängert sich automatisch
bis 31. Dezember 2029, sofern der Mietverzicht nicht bis spätestens 31. Dezember 2021
von einem der (mittelbar beteiligten) Gesellschafter aufgekündigt wird.“ Da das Land
Salzburg einen geringeren Flächenanteil als die übrigen Gesellschafter aufweist, ge-
währte das Land Salzburg als Ausgleich einen zusätzlichen Pauschalbetrag iHv. €
2.000.000,--. Welche Gründe zur Aufkündigung per 31. Dezember 2023 führen sollen,
wurde nicht explizit angeführt; jedoch wurde festgelegt, dass die Verlustübernahme
unter folgenden Bedingungen endet:

- Auflösung der Gesellschaft
- Ausscheiden der Wirtschaftskammer Salzburg Holding GmbH aus der Gesellschaft
- Verwendung der Grundstücke nicht mehr für den Zweck des Messewesens.

Es wird daher grundsätzlich davon ausgegangen, dass das Eintreten eines oder mehrerer
der genannten Ereignisse auch ausschlaggebend für eine allfällige Aufkündigung per
31. Dezember 2023 ist.

Eine im Hinblick auf die Zulässigkeit der Vorgangsweise im Hinblick auf das EU-Beihil-
fenrecht eingeholte gutachterliche rechtliche Stellungnahme kommt zum Ergebnis,
dass unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Normen nicht
als Beihilfe im Sinne der Art 107 und 108 AEUV anzusehen sei, sondern als Entgelt da-
für, dass MZS die Salzburgarena für Veranstaltungen bereithält. Es wird festgehalten,
dass die Mietverzichte ab der ersten Gesellschaftervereinbarung im Jahr 2006 immer
zur Gänze von der MZS in Anspruch genommen wurden und dementsprechend keine
Mieteinnahmen beim Land Salzburg eingenommen wurden.

Von der vertraglich möglichen Kündigung per 31. Dezember 2023 soll daher mangels ei-
nes notwendigen Anlasses nicht Gebrauch gemacht werden.

3. Beantragung Mietzinsverzicht ab 1. Jänner 2030 bis 30. Juni 2036 und Gegenlei- stung durch die Messezentrum Salzburg GmbH in Form der Sanierung der vermiete- ten Grundflächen

Im Sommer 2020 sind auf den vermieteten Grundflächen schwere Schäden zutage ge-
treten (Löcher, Absinken des Bodens), welche mit der Eigenschaft des Untergrundes
(ehemalige Deponie) zusammenhängen. Eine Prüfung durch die MZS hat ergeben, dass
bei einer großflächigen Sanierung durch die MZS mit Kosten von insgesamt rund € 4,8
Mio. zu rechnen ist, um den Betrieb des Messezentrums in diesem Bereich („Innenhof“
zwischen den Hallen) aufrechterhalten zu können. Hierfür wird die MZS ein Darlehen in
Höhe von rund € 3,1 Mio. aufnehmen. Inklusiv der angenommenen Finanzierungskosten
für 20 Jahre betragen die geschätzten Gesamtkosten rund € 3,7 Mio. Die Details
sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Sollte für die Aufnahme eines Darlehens
eine Haftungsübernahme der mittelbaren Gesellschafter erforderlich sein, wird erneut
antragstellend an die Salzburger Landesregierung und den Landtag herangetreten wer-
den.

Grundstück	Eigentumsverhältnis	Sanierungs- bedürftige Fläche m2	Anteil sanierungs- bedürftige Fläche	Kostenaufteilung Sanierung in €
499/572 EZ 1305	WKS, Land, Stadt je zu 1/3	9.969	55,0%	2.641.961
499/542 EZ 1282	WKS, Land, Stadt je zu 1/3	1.686	9,3%	446.820
499/577 EZ 1402	Verein Salzburger Dult	6.457	35,7%	1.711.219
Gesamt		18.112	100,0%	4.800.000
Gesamt - ohne Anteil Verein Salzburger Dult				3.088.781
Angenommener Zinssatz p.a.				1,0%
Angenommen Laufzeit in Jahren				20
Kapitalkosten f. gesamte Laufzeit				617.756
Sanierungskosten inkl. Kapitalkosten				3.706.537

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Beilage Nr. 1 (erstellt von MZS)

Eine eingeholte gutachterliche rechtliche Stellungnahme kommt zum Ergebnis, dass die MZS nicht verpflichtet ist, den Boden der Mülldeponie dahingehend zu sanieren, so dass der Boden künftig für eine ordnungsgemäße Bebauung und Errichtung von Parkplätzen für Schwerlastverkehr geeignet wird. Durch die von der MZS geplante Maßnahme erfolgt aber eine wesentliche Verbesserung des Mietgegenstandes, der den Vermietern zugutekommt. Solchermaßen kann sich die MZS als Gegenleistung für die Zusage der Vermieter, weiterhin auf den Mietzins zu verzichten, verpflichten, den den Vermietern gehörigen Boden zu sanieren. Für die Ermittlung des Wertes der Leistung der Vermieter sei der Barwert der monatlichen Miete anzusetzen. Der dem Land Salzburg zurechenbare Wert des Mietzinsverzichtes in Anbetracht des barwertgerechneten Mietzinsäquivalents umfasst einen Zeitraum von 6,5 Jahren, wie in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich ist.

Eigentümer	Fiktive Miete 2021	Gesamtkosten Sanierung (2021)	Äquivalent Mietlauf- zeit/Sanierung
Stadt Salzburg	320.443	1.235.512	3,9
Land Salzburg	190.134	1.235.512	6,5
WKS	320.443	1.235.512	3,9
Gesamt	831.021	3.706.537	

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Beilage Nr. 1 (erstellt von MZS)

Für den Fall, dass keine Aufkündigung des Mietzinsverzichtes per 31. Dezember 2023 erfolgt, würde dieser neuerliche Mietzinsverzicht ab 1. Jänner 2030 in Geltung treten und bis

30. Juni 2036 dauern.

Sollten, wider Erwarten, die Angebotskosten die derzeit (laut Beilagen) geschätzten Kosten überschreiten, kann eine neuerliche Anpassung des Mietzinsverzichtes diskutiert werden.

Sobald eine finale Endabrechnung der Sanierung erfolgt ist, sollten die tatsächlichen Kosten mit den geschätzten Kosten idH. von € 3,7 Mio. verglichen werden, so dass eine allenfalls erforderliche Anpassung des Mietzinsverzichtes erfolgen kann.

4. Begründung für die Befassung des Landtags mit der Beantragung des Mietzinsverzichts

Gemäß Art 48 L-VG ist für die Veräußerung oder Belastung von Landesvermögen die Zustimmung oder die Vollmacht des Landtages erforderlich. Gemäß § 28 ALHG 2018 wird die Landesregierung ermächtigt, über bewegliches Landesvermögen bis € 500.000,-- im Einzelfall zu verfügen. Ein (bloßer) Verzicht auf eine Forderung wird grundsätzlich als Verfügung über bewegliches Landesvermögen gesehen. Geht man davon aus, dass die Nichtaufkündigung des Mietzinsverzichts per 31. Dezember 2023 aufgrund der Vereinbarung vom 19. Oktober 2009 gemäß Punkt 4 als auch der darüber hinausgehende Mietzinsverzicht aufgrund der aktuellen Bodensanierung (Gegenleistung) gemäß Punkt 5 jeweils als Einzelfallmaßnahmen zu werten sind, würde in beiden Fällen der Betrag von € 500.000,-- überschritten werden.

Allerdings ist im ersten Fall der Mietzinsverzicht materiell als Entgelt für eine Beauftragung (Salzburgarena) und zweiten Fall als Gegenleistung für eine Investitionsmaßnahme auf einer auch dem Land gehörigen Liegenschaft zu sehen. In beiden Fällen liegt daher materiell keine Verfügung über Landesvermögen im Sinne eines bloßen Verzichts vor, sondern ist der Verzicht nur das Mittel, um die jeweils beabsichtigte Maßnahme zu erreichen. Dennoch soll der Landtag aus formellen Gründen informiert und um Zustimmung ersucht werden.

Die Salzburger Landesregierung stellt somit den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Das Land Salzburg macht vom Kündigungsrecht zum 31. Dezember 2023 gegenüber der Messezentrum Salzburg GmbH, hinsichtlich der im Miteigentum des Landes stehenden und der in der Regierungsvorlage genannten Grundflächen im Ausmaß von 43.111 m² keinen Gebrauch (Mietzinsverzicht), so dass sich der Mietzinsverzicht automatisch bis zum 31. Dezember 2029 verlängert.
2. Der Abgabe eines weiteren Mietzinsverzichts des Landes gegenüber der Messezentrum Salzburg GmbH vom 1. Jänner 2030 bis zum 30. Juni 2036 hinsichtlich der in Punkt 1 genannten Grundflächen wird zugestimmt. Die Zustimmung der Salzburger Landesregierung ist die Voraussetzung für die Unterfertigung der beiliegenden Gesellschaftervereinbarung 2021 zum Mietzinsverzicht.
3. Die Vorlage wird dem Finanzausschuss zur Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.