

L-ST  
 (Abteilung / Aktenzeichen)  
 Ausgefertigt: 01.02.2005

Drucksache Nr. XV / 2468 KA		
"	"	271 HFPA
"	"	467 KT

## Alternatives Finanzierungsmodell „sale and lease back“

**Hier: Beschlussfassung zur Durchführung der  
 „sale and lease back“ Transaktion**

### Beschlusslage:

Der Kreisausschuss hat in seiner Sitzung am 13.09.2004 den Beschluss gefasst, alternative Finanzierungsmöglichkeiten für die Sanierung, Renovierung, Ausstattung und den Neubau von Schulen im Kreis Bergstraße zu prüfen und hierzu Angebote am Markt einzuholen (Drucksache XV/2287 KA).

Der Kreis Bergstraße hat hierzu eine Ausschreibungsbekanntmachung veröffentlicht und drei Offerten erhalten.

Der Kreisausschuss hat in seiner Sitzung am 01.11.2004 die Beschlussempfehlung an den Kreistag gegeben, eine „sale and lease back“ Transaktion durchzuführen und hierzu Prämissen aufgestellt (Drucksache XV/2342 KA).

Der Haupt-, Finanz- und Personalausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.11.2004 dieser Empfehlung mit wenigen Änderungen angeschlossen (Drucksache XV/253 HFPA).

Der Kreistag ist dieser Beschlussempfehlung am 08.11.2004 ebenfalls mit wenigen Änderungen gefolgt (Drucksache XV/445 und Zu-Drucksache).

Der Kreisausschuss hat nach Prüfung der Angebote am 20.12.2004 den Beschluss gefasst, die notwendigen Vorverträge mit der Deutsche Immobilienleasing GmbH zu schließen und dabei die Prämissen des Kreistagsbeschlusses vom 08.11.2004 zum Bestandteil der Vertragsverhandlungen zu machen (Drucksache XV/KA 2432).

### Vorbemerkung:

Der Kreisausschuss hat die vorliegenden Angebote unter den vom Kreistag zu Grunde gelegten Prämissen sorgfältig geprüft. Der Kreisausschuss wurde dabei von

Herrn Rechtsanwalt und Notar Dr. Winfried Kilian, Fürth und  
 Herrn Steuerberater und vereidigtem Buchprüfer Hans-Jürgen Reibold, Heppenheim

beraten.

Die gutachterlichen Stellungnahmen von Herrn Rechtsanwalt und Notar Dr. Winfried Kilian waren Bestandteil der weiteren Verhandlungen.

Die Süd Leasing GmbH hat ihr Angebot am 29.11.2004 zurückgezogen. Mit gleichem Datum haben die beiden verbleibenden Anbieter ihr Angebot konkretisiert.

Diese Angebote wurden noch einmal verhandelt und gingen fristgerecht zum 13.12.2004 ein.

Ausschließlich das Angebot der Deutschen Immobilien Leasing GmbH erfüllte die erforderlichen Prämissen des Kreistagsbeschlusses vom 08.11.2004, in Bezug auf die Grunderwerb- und Grundsteuer. Der Mindestbarwertvorteil von 3.000.000,00 EUR ist Vertragsvoraussetzung.

Darüber hinaus bot ausschließlich die Deutsche Immobilien Leasing GmbH an, dass bei Scheitern der weiteren Vertragsverhandlungen keine finanziellen Belastungen für den Kreis Bergstraße entstehen, falls das Vertragswerk - aufgrund der vom Kreis Bergstraße vorgegebenen Prämissen - nicht zu Stande kommt. Des Weiteren übernimmt die Deutsche Immobilien Leasing GmbH in jedem Fall die Kosten für die von ihr veranlassten Wertgutachten.

### Prämissen:

Die Prämissen des Kreistages stellten im Wesentlichen auf die Thematik der Grundsteuer und Grunderwerbsteuer ab. Hierzu sollte eine verbindliche Auskunft der Finanzbehörde eingeholt werden – alternativ das latente Risiko vertraglich ausgeschlossen werden.

Die Finanzbehörde hat am 17.11.2004 eine – unverbindliche - Stellungnahme abgegeben, in der sie mitteilt, dass durch die geplante Vertragskonstellation der „sale and lease back“ Transaktion keine Grunderwerbsteuer anfällt. Der Zeitpunkt der Rückübertragung wird von der Finanzbehörde ebenso beurteilt, auch hier fällt keine Grunderwerbsteuer an.

Durch die darüber hinausgehende vertragliche Regelung kann dem Kreis Bergstraße keine Grunderwerbsteuer belastet werden.

Der Vertrag sieht auch vor, dass es am Ende der ersten und zweiten Mietperiode möglich ist, dass der Kreis die Gesellschaftsanteile der Gesellschafter an der Komplementär GmbH übernehmen kann und die Objektgesellschaft fortführt.

In Bezug auf die Grundsteuer sollen dem Kreis ebenfalls keine Kosten entstehen.

Die Voraussetzung für die Grundsteuerbefreiung nach § 3 GrStG treffen im vorliegenden Fall zu, nämlich dass der Grundbesitz von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentliche Dienst oder Gebrauch benutzt wird (objektive Voraussetzung des § 3 Abs. 1 Nr. 1 GrStG).

Außerdem werden die Erbbaurechte mit aufstehenden Schulgebäuden für einen öffentlichen Gebrauch genutzt, denn die Durchführung des Schulbetriebs ist eine hoheitliche Aufgabe. Diese Nutzung wird durch die Übertragung der Erbbaurechte auf die Objektgesellschaft nicht eingeschränkt, denn auch nach der Transaktion wird unmittelbar der Landkreis die Schulen zu hoheitlichen Zwecken nutzen.

Es entspricht daher der Billigkeit, dass der Kreis die ihm bisher auch zustehende Befreiungsvorschrift in Anspruch nehmen kann, wenn er als Haftungsschuldner in Anspruch genommen werden sollte.

Der Vertrag sieht vor, dass die Grundsteuer dennoch realistisch einkalkuliert wird. Fällt keine oder eine geringere Grundsteuer an, so wird der daraus entstehende Vorteil dem Kreis Bergstraße gutgeschrieben. Eine höhere Grundsteuer vermindert den zu erzielenden Barwertvorteil von 3.000.000,00 EUR jedoch nicht.

Neben der Grunderwerbsteuer und der Grundsteuer könnte der Kreis Bergstraße noch durch die so genannte Prospekthaftung tangiert werden. Dieses Risiko wird vertraglich von der Deutschen Immobilien Leasing GmbH übernommen.

Der Kreis wird auch freigestellt von Risiken, die aus der Sphäre der atypisch stillen Gesellschaft entstehen könnten.

Der Kreis Bergstraße garantiert nur für die Richtigkeit seiner eigenen Angaben zu den Grundstücksverhältnissen.

### **Modellkonzeption:**

Zur Durchführung des Finanzierungsmodells tritt der Kreis Bergstraße der ZERGUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Kreis Bergstraße KG (bisher in den Vorlagen als Objektgesellschaft bezeichnet) bei. Der Kreis Bergstraße beteiligt sich an dieser Gesellschaft als alleiniger Kommanditist mit einer Stammeinlage von 10.000,00 EUR.

Der Kreis Bergstraße bestellt Erbbaurechte an den in der Anlage 1 aufgeführten Grundstücken zu Gunsten der ZERGUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Kreis Bergstraße KG. Der Kreis bleibt Eigentümer der Grundstücke.

Die ZERGUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Kreis Bergstraße KG wird Fremdkapital in Höhe von ca. 180 Mio. EUR aufnehmen und Eigenkapital in Höhe von ca. 40 Mio. EUR, über eine atypisch stille Gesellschaft einwerben, um den Kaufpreis von maximal 220 Mio. EUR an den Kreis Bergstraße zu zahlen.

Der Kreis wird die Deutsche Bank AG, Private Wealth Management, Frankfurt/Main im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags damit beauftragen, die aus dem Erlös aus der Bestellung der Erbbaurechte resultierende Kapitalanlage so zu arrangieren, dass hieraus die laufenden Leasingraten erwirtschaftet werden und am Ende der Laufzeit der Transaktion der vereinbarte Kaufpreis zum Rückerwerb der Erbbaurechte geleistet werden kann.

Kurs und Währungsrisiken aus der Geldanlage werden nicht eingegangen. Die Geldanlage erfolgt nach den Anlagegrundsätzen des Hessischen Ministeriums des Inneren und für Sport vom 21.03.2003.

Durch den Abschluss von Leasingverträgen wird für den Landkreis die uneingeschränkte Nutzbarkeit der Schulen - auch für die Zukunft - sichergestellt und gleichzeitig das Recht des Rückerwerbs der Erbbaurechte festgeschrieben.

Der Landkreis erfüllt somit seine Pflichten als Schulträger. Das geplante Finanzierungsmodell steht im Einklang mit § 158 des Hessischen Schulgesetzes.

Die erste Mietperiode beträgt 12 Jahre, der Ankaufspreis für die Erbbaurechte nach der ersten Mietperiode kann maximal 220 Mio. EUR betragen. Die zweite Mietperiode mit Andienungsrecht beträgt 6 Jahre, der Andienungspreis nach der zweiten Mietperiode beträgt maximal 165 Mio. EUR.

Der Vorteil ergibt sich aus der ZERGUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Kreis Bergstraße KG, die besonders auf die langfristige und gute Vermietung der Schulen an den Kreis Bergstraße abstellt und die sich von daher sehr günstig refinanzieren kann. Es ergibt sich zugunsten des Kreises Bergstraße aus diesem Finanzierungsmodell ein Vorteil, der auch als Barwertvorteil bezeichnet wird.

Die Höhe des Barwertvorteils ist unter anderem vom Marktzinsniveau abhängig. Der Kreistag hat einen Mindestbarwertvorteil festgelegt und die Transaktion unter den Vorbehalt gestellt, dass dieser mindestens 3.000.000,00 EUR betragen soll.

Für die erforderlichen baulichen Maßnahmen wird eine Prioritätenliste anhand der Vorgaben des Schulentwicklungsplans erstellt. Es ist beabsichtigt den Barwertvorteil für die Sanierung, Renovierung, Ausstattung und Neubau der Schulen zu verwenden.

Neben der geplanten „sale and lease back“ Transaktion ist eine Kreditaufnahme für die Sanierung, Renovierung, Ausstattung und Neubau der Schulen notwendig, die bereits grundsätzlich mit dem Regierungspräsidium besprochen wurde.

**Die grundsätzliche Modellkonzeption wurde bereits am 08.11.2004 im Kreistag beraten, auf die Drucksache XV/445 und Zu-Drucksachen nebst Anlagen wird verwiesen.**

### Beschlussvorschlag:

Der Kreisausschuss empfiehlt dem Kreistag folgende Beschlussfassung:

Der Kreistag stimmt den vorangestellten Ausführungen ausdrücklich zu und beschließt

- unter dem Vorbehalt der Genehmigung aller Verträge durch das Regierungspräsidium Darmstadt, soweit eine Genehmigungspflicht besteht,
- unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Staatlichen Schulamtes für den Landkreis Bergstraße und den Odenwaldkreis für die vorgesehene Verfügung über die Schulzwecke dienenden Grundstücke nach § 158 Abs. 3 des Hessischen Schulgesetzes,
- unter dem Vorbehalt eines Mindestbarwertvorteils von 3.000.000,00 EUR,

die rechtsverbindlichen Vereinbarungen mit der Deutschen Immobilien Leasing GmbH und den an der Durchführung beteiligten Gesellschaften zu schließen und beurkundungspflichtige Teile notariell beurkunden zu lassen.

Der Beschluss umfasst insbesondere:

1.  
Die Übernahme des Kommanditanteils durch den Kreis Bergstraße an der ZERGUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Kreis Bergstraße KG (bisher in den Vorlagen als Objektgesellschaft bezeichnet) als alleiniger Kommanditist mit einer Hafteinlage von 10.000,00 EUR.

Der Kreistag stimmt gleichzeitig einer außerplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 10.000,00 € für die Hafteinlage der Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Kreis Bergstraße KG gemäß § 100 HGO i.V. mit § 52 HKO zu mit der Maßgabe, dass die Mittel im Nachtragshaushalt für das Haushaltsjahr 2005 veranschlagt werden.

2.  
Die Bestellung von Erbbaurechten an den in Anlage 1 aufgeführten Grundstücken des Kreises nebst aufstehenden Gebäuden zum Kaufpreis von maximal 220 Mio. EUR zu Gunsten der ZERGUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Kreis Bergstraße KG, sowie die eventuell notwendige Bestellung von Grundpfandrechten an den Erbbaurechten für die Refinanzierung der Kaufpreiszahlung bis zu einem Betrag von 200 Mio. EUR.

3.  
Den Abschluss eines Immobilien-Leasing-Vertrags mit der ZERGUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Kreis Bergstraße KG, der alle in die Transaktion eingebrachten Grundstücke und Gebäude umfasst. Die Leasingraten müssen durch die Kapitalanlage sowie deren Erträge erbracht werden.

4.  
Die Verpfändung des aus der Transaktion – um den Barwert verminderten Teil - angelegten Kapitals zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtung.

5.

Den Abschluss eines Ankaufsrechtsvertrags, der einen Ankauf der Erbbaurechte nach Ablauf von 12 Jahren (Stichtag ist der Mietbeginn, angestrebt zum 01.07.2005) zu einem vorher festgelegten Kaufpreis ermöglicht, sowie alternativ anstelle des Ankaufsrechts, das Recht, zur Übernahme der Gesellschaftsanteile der Gesellschafter der Komplementär GmbH zum Nennwert der eingezahlten Kapitalanteile für einen Betrag, der höchstens dem zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Mindestbetrag entspricht.

6.

Den Abschluss eines Andienungsrechtsvertrags, der es der ZERGUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Kreis Bergstraße KG ermöglicht die Erbbaurechte nach Ablauf von 18 Jahren (Stichtag ist der Mietbeginn, angestrebt zum 01.07.2005) zu einem vorher festgelegten Preis anzudienen.

Wenn die ZERGUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Kreis Bergstraße KG dem Kreis im 18. Jahr angezeigt hat, dem Kreis die Erbbaurechte anzudienen, erhält der Kreis Bergstraße anstelle des Erwerbs der Erbbaurechte alternativ die Möglichkeit, zur Übernahme der Gesellschaftsanteile der Gesellschafter der Komplementär GmbH zum Nennwert der eingezahlten Kapitalanteile für einen Betrag, der höchstens dem zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Mindestbetrag entspricht.

7.

Den Auftrag an die Deutschen Bank AG, Frankfurt/Main, die für die Transaktion erforderlichen Kapitalanlagen zu arrangieren. Die Kapitalanlage erfolgt nach den Anlagegrundsätzen des Hessischen Ministeriums des Inneren und für Sport vom 21.03.2003. Das Kapital der Geldanlage sowie die Erträge aus der Geldanlage müssen - in Fristigkeit und Höhe - sowohl die laufenden Leasingraten als auch den Kaufpreis am Ende der ersten Mietperiode abdecken.

Hierzu sind die notwendigen Depot- und Kontenverträge mit der die Kapitalanlage tätigen Bank zu schließen.

Die Deutsche Bank AG, Frankfurt/Main prüft und bestätigt, dass durch die Geldanlage sowohl die Leasingrate als auch der Ankaufspreis am Ende der ersten Mietperiode gedeckt werden.

8.

Alle vertraglichen Vereinbarungen, die zum Ausschluss oder zur Absicherung von Risiken sowie zur Durchführung der Gesamttransaktion notwendig sind.

# Anlage 1

lfd. Nr	Ort	Name	Lage	Baujahr	Flur	Flurstücke	Nutzung
1	Auerbach	Schillerschule	Weserstraße 2	1955/1982	15	377/24	Schule, Turnhalle
2	Auerbach	Schlossbergschule	Schlossstraße 15	1911	1	360/8	Schule, Turnhalle
3	Bensheim	Altes Kürfürstliches Gymnasium	Wilhelmstraße 62	1911/1976	18	171/3	Schule, Turnhalle, Hausmeisterhaus
4	Bensheim	Berufliche Schulen	Wilhelmstraße 91 u. 93	1967	18	92; 93; 94; 95; 96/1; 620/1	Schule, Hausmeisterhaus
5	Bensheim	Grundschule Kappesgärten	Joseph-Treffert-Straße	2003	18	824	Schule
6	Bensheim	Hernsbürgerschule	Heidelberger Straße 35	1906	6	417/2	Schule
7	Bensheim	Karl-Kübel-Schule	Berliner Ring 34-38	1978	21	42; 44/1; 201; 202; 214/11; 214/12; 216/1; 216/2	Schule, Turnhalle, Hausmeisterhaus
8	Biblis	Grund- und Hauptschule (Außenstelle Viktoria-/Kirchstraße)	Viktoriastraße 8	ca. 1910	1	702/3; 702/9	Schule
9	Biblis-Nordheim	Grundschule	Wormser Straße 8	1958	1	214/12; 216/1	Schule
10	Birkenu	Langenbergerschule	Bergstraße 15-17	1972/1974	7	36/8	Schule, Turnhalle
11	Bürstadt	Erich-Käsiner-Schule	Wolfsstraße	1973	21	729/81	Schule, Turnhalle, Hausmeisterhaus
12	Bürstadt	Schillerschule	Boxheimerhofstraße 15	1900	21	240/1	Schule, Turnhalle
13	Fürth	Heinrich-Böll-Schule	Schulstraße 10	1972	9	95/5	Schule, Turnhalle, Hausmeisterhaus
14	Gorxheimertal-Trösel	Daunbergerschule	Hauptstraße 381	1969/	5	19/18; 19/35; 21/8; 21/16	Schule
15	Grasellenbach	Uffenbachtschule	Friedhofstraße 19	1971	1	270/31; 271/3	Schule, Turnhalle
16	Groß-Rohrheim	Lindenhofschule	Beinstraße 22	1893/1960	2	145	Schule
17	Heppenheim	Martin-Buber-Schule	Gräffstraße 2	1974	1	397/3;	Schule
18	Heppenheim	Nibelungenschule	Laudenbacher Tor	1967	50	72/9	Turnhalle
19	Heppenheim	Schlossschule	Nibelungensstraße 12	1952	21	241/4	Schule
20	Heppenheim	Starkenburgygymnasium	Schulstraße 1	1880	1	582/3	Schule
21	Heppenheim	Verwaltungsgebäude (Gräffstraße 5)	Gräffstraße 5	1962/1977	24	469; 470	Schule, Turnhalle, Hausmeisterhaus
22	Heppenheim-Kirschhausen	Eichendorfschule	Schulstraße 26	1650/1958	1	612/2	Verwaltungsgebäude
23	Lampertheim	Alfred-Deip-Schule	Carl-Lepper-Str. 5	1968	3	135/6; 145/4	Schule, Turnhalle, Hausmeisterhaus
24	Lampertheim	Berufliche Schulen	Carl-Lepper-Str. 1	1966/1981	3	145/4	Schule
25	Lampertheim	Biedensandschule	Carl-Lepper-Str. 7	1968	3	135/6	Schule
26	Lampertheim	Lessing-Gymnasium	Biedensandsstr. 55	1974	3	135/6	Schule, Turnhalle
27	Lampertheim	Pestalozzischule	Am Sportfeld 9	1997	15	200/5; 200/6; 200/7; 200/8	Schule, Turnhalle
28	Lautertal-Gadernheim	Mittelpunktschule	Heidenbergstr. 18	1968/1980	1	26/9	Schule, Turnhalle, Hausmeisterhaus
29	Lorsch	Wiener-von-Siemens-Schule	Kiefernstraße 2	1973	11	632	Schule, Turnhalle
30	Mörlenbach	Schlosshofschule	Kirchgasse 25	1954	1	233/14	Schule
31	Mörlenbach	Weschmitzialschule	Schlesierstraße 2	1975	6	97/4; 154/21; 154/26	Schule, Turnhalle
32	Rimbach	Bruder-Grimm-Schule	Brunnengasse 41	1971	2	51/4	Schule, Turnhalle, Hausmeisterhaus
33	Rimbach	Dietrich-Bonhoeffer-Schule	Brunnengasse 41	1971/1982	2	51/4	Schule
34	Viertheim	Alexander-von-Humboldt-Schule	Franconvilleplatz	1973	9	1104	Schule, Turnhalle, Hausmeisterhaus
35	Viertheim	Friedrich-Fröbel-Schule	Saarlandsstraße 2	1953/1990	3	675/12; 675/14	Schule, Turnhalle, Hausmeisterhaus
36	Viertheim	Goetheschule	Schulstraße 10	1880	1	642/2; 715/12	Schule, Turnhalle
37	Viertheim	Nibelungenschule	Birkenstraße 3	1960	18	7/46	Schule, Turnhalle, Hausmeisterhaus
38	Viertheim	Schillerschule	Lampertheimer Str. 2	1900	1	1073/15	Schule
39	Wald-Michelbach	Adam-Karillon-Schule	Ludwigstraße 38	1927/1992	1	205/9; 207/3	Schule, Turnhalle
					8	59/9	