

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

---

An die  
Staatsanwaltschaft Graz

Conrad-von-Hötzendorf-Str. 41-45  
8010 Graz

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.** Mag. Gerald Mori  
8045 Graz, Inge-Morath-Straße 72a
- 4.** DI Dagobert Pantschier  
8010 Graz, Friedrichgasse 6/12

wegen: §§ 146 ff StGB

## SACHVERHALTSDARSTELLUNG

1-fach  
Beilagen 1-fach

# SACHVERHALTSDARSTELLUNG

Die Einschreiterin bringt durch ihren ausgewiesenen Vertreter der Staatsanwaltschaft Graz nachstehenden Sachverhalt zur Kenntnis:

Mit Bestand- und Leasingvertrag vom 25.01.2007 wurde der Einschreiterin von der Grazer Bau- und Grünland Sicherungsgesellschaft m.b.H., nachfolgend kurz GBG genannt, die Liegenschaft EZ 1149 GB 63355 Messendorf im unverbürgten Ausmaß von 160393m<sup>2</sup> samt den sich darauf befindlichen, im Grundbuch ausgewiesenen Objekten Paul-Anton-Keller-Weg 40 und Petersbergenstraße 154 sowie der EZ 301, GB 63255 Messendorf im Ausmaß von 21129m<sup>2</sup> mit einer Kaufoption verleast.

Vorab ist Folgendes festzuhalten:

Im Jahr 1967 kaufte die Stadt Graz einen Teil des Anwesens Schloss Reinthal um ATS 1,8 Mio aus dem Nachlass des letzten Privateigentümers Herr von Fest.

Im Rahmen der Immobilientransaktionen 2 und 3 der Stadt Graz wurde zuerst die EZ 301 und in weiterer Folge die EZ 1149 von der Stadt Graz an ihre Immobilientochter kurz GBG um € 2,3 Mio. verkauft.

Beilage 1: Kaufvertrag zwischen der Stadt Graz und der GBG vom 04.08.2006

Laut bereits zum damaligen Zeitpunkt bestehender Raumordnung und nunmehr durch drei raumordnerische Gutachten bestätigt, liegt das Anwesen seit dem Jahr 1990 im „Landschaftsschutzgebiet L30 Hügelland östlich von Graz“.

Das raumplanerische Gutachten DI Peyker aus dem Jahr 2006 wurde der Einschreiterin von den Verdächtigen vorenthalten. Sie wurde erst nach Vertragsabschluss darauf aufmerksam gemacht, dass es diese Raumordnung und die daraus resultierenden Widmungen gibt.

Beilage 2: Raumplanerisches Gutachten DI Peyker vom 03.08.2007

Raumplanerische Stellungnahme Pumpernig & Partner ZT GmbH vom 13.04.2016

Zum Zwecke der Kaufpreisermittlung wurde DI Pantschier von der Stadt Graz, im Jahr 1993 damit beauftragt, ein Bewertungsgutachten zu erstellen.

Beilage 3: Gutachten DI Pantschier vom 08.11.1993

Im Jahr 2002 wurde von Seiten des DI Pantschier ein weiteres Gutachten zur Berechnung der Miete von Schloss Reinthal basierend und unter Berücksichtigung auf den Kaufpreis erstellt. Dies erfolgte deshalb, weil laut Kaufvertrag zwischen der Stadt Graz und der GBG die Liegenschaften von der Stadt Graz rückgemietet wurden und die Miete zur Tilgung des Bankkredites dienten. Dieses Gutachten liegt der Einschreiterin nicht vor.

Im Gutachten aus dem Jahr 1993 hielt der Sachverständige DI Pantschier fest, dass bei der Festlegung der Einheitspreise nach Kulturgattungen zu berücksichtigen war, dass es sich in den Randzonen und Teilbereichen um „Bauhoffnungsland“ handelt.

Das sogenannte „Bauhoffnungsland“ wird vom Sachverständigen dahingehend definiert, dass mittelfristig in einem Zeitraum von **10 bis 15 Jahren** die Ausweisung im Flächenwidmungsplan als reines Wohngebiet angenommen werden kann.

Schlussfolgernd vermeinte der Sachverständige DI Pantschier, dass bei der Bewertung der gegenständlichen Grundstücksflächen mit Ausnahme der Waldflächen eine Aufwertung gegenüber dem reinen Freiland vorzunehmen sei.

Die Bewertung im Gutachten aus dem Jahr 1993 erfolgte auf der Annahme von Bauerwartungsland für die Freiflächen (Durchschnittswert € 13,8/m<sup>2</sup>) und der Waldstücke als Parkanlagen (€ 2,62/m<sup>2</sup>), wobei aber teilweise auch Waldstücke als Bauerwartungsland bewertet wurden. Dabei handelt es sich um Teile des Grundstücks Nr. 172/4.

Das genannte Gutachten diente der Vertragsparteien des Bestand- und Leasingvertrages vom 22.01.2007, nämlich der Einschreiterin und der GBG, dazu, im Vertragspunkt Nr. 15 festzulegen, dass es sich um einen unabänderlichen Kaufpreis in der Höhe von € 2,5 Mio. handelt.

Im Vertragspunkt 1. wird ausdrücklich festgehalten, dass die Liegenschaft „Schloss Reinthal“ der Einschreiterin **zur gewerblichen Nutzung** gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages überlassen wurde.

Zu der vertraglich ausbedungenen gewerblichen Nutzung wird noch ausgeführt, dass der einen integrierenden Bestandteil des Bestand- und Leasingvertrages vom 22.01.2007 bildenden Amortisierungsplan ausdrücklich die Gewerbenutzung bzw. die Errichtung eines Reit- und Therapiezentrums zum Inhalt hat.

Beilage 4: Bestand- und Leasingvertrag vom 22.01.2007

Der Einschreiterin wurde von Seiten der Verdächtigen zur Untermauerung dieser Angaben, nämlich dass eine Gewerbenutzung und die Verwirklichung des Reit- und Therapiezentrums sowie die Bewertung als Bauland möglich ist, ein Flächenwidmungsplan übergeben, der die Grundstücke der EZ 301 im Ausmaß von 27.295m<sup>2</sup> bereits als Wohngebiet mit einer Dichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen hat.

Zum Nachweis dafür wird das Originalkuvert samt den darin enthaltenen Plänen und den Begleitschreiben als Beweismittel vorgelegt.

Am 18.04.2005 wurden diese Pläne der Einschreiterin von Seiten der Verdächtigen übermittelt.

Beilage 5: Der Einschreiterin vom Verdächtigen Mori übermittelte Flächenwidmungsunterlagen vom 18.07.2005

Aus dem als Beweismittel vorliegenden Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hart bei Graz ist ersichtlich, dass der Bearbeiter Wolfgang Zankel am 04.04.2005 eine Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 für die ganze EZ 301 ausgewiesen hat.

Damit wurde der Einschreiterin von den Verdächtigen suggeriert, dass die Verwirklichung des Projektes kein Problem aufgrund der bereits als Bauland gewidmeten Liegenschaftsflächen darstellen würde.

Gleichzeitig wurde die Einschreiterin darüber getäuscht, dass es sich bei den von ihr im Bestand- und Leasingvertrag zu erwerbenden Grundstücksteilen teilweise bereits um reines, somit hochwertiges Bauland handelt.

Damit wurde über den wahren tatsächlichen Wert der Liegenschaft getäuscht, welcher ebenfalls zur unveränderbaren Grundlage des Bestand- und Leasingvertrags vom 22.01.2007 erhoben wurde. Die Einschreiterin wurde von den Verdächtigen vor Vertragsabschluss nicht davon in Kenntnis gesetzt, dass es sich bei dem von ihr mittels Bestand- und Leasingvertrag vom 22.01.2007 erworbenen Liegenschaftsteile um Grundstücke in der Vorrangzone/Grünzone handelt, in welcher eine Baulandfestlegung aus raumordnungsfachlicher Sicht rechtlich nicht gedeckt war und bis heute nicht ist.

Bereits kurz nach Unterfertigung des Bestand- und Leasingvertrages vom 22.01.2007 wurde von der Einschreiterin vom damaligen Bürgermeister der Gemeinde Hart bei Graz, Gerhard Payer, die Abtretung eines Grundstückstreifens in das öffentliche Gut verlangt, wobei er sich auf Zusagen von den Verdächtigen Hirner und Weiß berief. Zum Nachweis dafür wird ein Auszug aus dem Amtsblatt, in welchem sich der ehemalige Bürgermeister der Gemeinde Hart bei Graz explizit zu diesem Thema äußert, vorgelegt.

Beilage 6: Auszug aus dem Amtsblatt der Gemeinde Hart bei Graz

Die Einschreiterin lehnte die Forderung des ehemaligen Bürgermeisters der Gemeinde Hart bei Graz ab. Dieser legte ihr im Anschluss daran (nach Unterfertigung des Bestand- und Leasingvertrages vom 22.01.2007) erstmals ein raumordnerisches Gutachten vom 05.02.2007 vor, in dem unter anderem darauf hingewiesen wird, dass sich **das gesamte Anwesen im Bereich Grünzone/Vorrangzone befindet, welches eine Widmung als Bauerwartungsland ausschließt**. Im Ergebnis erkannte die Einschreiterin zu diesem Zeitpunkt erstmals, dass das von ihr avisierte und vertragsgegenständliche Gewerbeprojekt nicht durchführbar ist.

Konkret wurde Frau Dr. Zidek vom damaligen Raumplaner der Gemeinde Hart klar und deutlich dargelegt, dass im bestehenden Freiland ausschließlich Neu- und Zubauten errichtet werden dürfen, die für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind.

Zusammengefasst bedeutet dieser Umstand, dass die Einschreiterin über den wahren Wert der Liegenschaft getäuscht wurde und bis zum heutigen Tag mit einer Mietzins und Räumungsklage der Verdächtigen auf Zahlung der gesamten Leasingrate und den damit verbundenen Kosten belastet ist. Mittlerweile wurde auf Basis der aus der Täuschung resultierenden unrichtigen Forderungen der Verdächtigen und eines von diesen gestellten Antrages ein Insolvenzverfahren über die Einschreiterin eröffnet. Dieses ist wiederum mit enormen Kosten und Unannehmlichkeiten, sohin einer Vermögensschädigung verbunden.

Ziel der Verdächtigen ist offenbar, die wirtschaftliche Vernichtung der Einschreiterin, um deren Bestreben, die strafbaren Handlungen aufzuzeigen, hintanzuhalten und der Ermittlung des wahren Wertes der Liegenschaft durch einen gerichtlich bestellten Sachverständigen entgegenzuwirken.

Die Verdächtigen hatten offenbar von vornherein nicht die Absicht, Dr. Dagmar Zidek über den wahren Wert der Liegenschaft und die aus raumordnerischer Sicht gegebene Unmöglichkeit der Verwirklichung des vertragsgegenständlichen Projektes aufzuklären. Sie haben ihr dies lediglich im Zeitpunkt der Unterfertigung des Bestand- und Leasingvertrages vom 22.01.2007 vorgespiegelt, um sie auf diese Weise zur Unterfertigung des Kontraktes zu den darin ersichtlichen Bedingungen zu veranlassen. Grundlage für die Akzeptanz der Vertragsklausel des als unabänderlich erklärten Kaufpreises war der durch die Verdächtigen unrichtig dargelegte Wert der Liegenschaft und die – tatsächlich nicht – vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten.

Der Einschreiterin ist dadurch bereits ein beträchtlicher Schaden für Anwaltskosten und sämtliche mit der Nichtverwirklichung des Projekts im Zusammenhang stehenden Projektentwicklungskosten und ein Verdienstentgang in der Höhe von insgesamt zumindest € 1,5 Mio. entstanden. Die Einschreiterin schließt sich mit diesem Betrag bereits jetzt als Privatbeteiligte in einem allfälligen Strafverfahren an.

Das auf Grundlage des unrichtig erhöhten Wertes der Liegenschaft eingeleitete Insolvenzverfahren bedroht die Existenz der Einschreiterin massiv (27 S 27/16x des LG für ZRS Graz).

Die Verdächtigen haben auch dadurch die Rechtssphäre von Dr. Dagmar Zidek auf strafrechtlich relevante Art und Weise beeinträchtigt.

Zum Nachweis für den der Einschreiterin entstandenen Schaden wird eine Berechnung des damaligen Steuer- und Rechtsvertreters der Einschreiterin Dr. Hermann Pucher vorgelegt.

Der Einschreitervertreter gibt zudem bekannt, dass die Kosten, welche nicht die anhängigen Rechtsstreitigkeiten betreffen und aus dem tatbestandsgegenständlichen Verhalten der Verdächtigen resultieren mit € 60.000,00 beziffert werden.

Zum Nachweis dafür, dass die Verdächtigen die raumordnerische Situation gekannt haben, wird zum einen auf deren Geschäftszweck als Gesellschaft für Bau- und Grünlandsicherung zum anderen auf das den Verdächtigen bekannten Gutachten vom 14.02.2006 des DI Peyker hingewiesen, welches der Einschreiterin nicht vorgelegt wurde. Daraus ist ersichtlich, dass die Projektverwirklichung aus raumordnerischen Erwägungen definitiv nicht möglich war.

Beilage 7: Berechnung Dr. Pucher vom 26.02.2010

Trotz dieser eindeutigen Sach- und Rechtslage wurden der Einschreiterin von den Verdächtigen die anderslautenden Gutachten DI Pantschier und der beiliegende Flächenwidmungsplan (Beilage 5) vorgelegt. Dadurch wurde die Einschreiterin über die für die Kaufentscheidung wesentlichen Tatsachen getäuscht. Die Einschreiterin hätte in Kenntnis der wahren Sachlage den Bestand- und Leasingvertrag lediglich angepasst auf den wahren Wert der Liegenschaft abgeschlossen.

Grundvoraussetzung für die Vereinbarung einer Kaufpreissumme in der Höhe von € 2,5 Mio., welche als Grundlage für den leasingfinanzierten Vertrag gedient hat, war die von den Verdächtigen falsch dargelegte Möglichkeit, das Reit- und Therapiezentrum zu verwirklichen, um dadurch die hohen Raten zu erwirtschaften.

Zum Nachweis, dass den Verdächtigen und dem Eigentümerversreter, nämlich der Stadt Graz, der wahre Wert der Liegenschaft „Schloss Reinthal“ bekannt war, wird ein Bericht an den Gemeinderat vom 13.11.2008 vorgelegt, wo im Anhang B unter der Rubrik „Gegenverrechnung“ ersichtlich ist, dass im Jahr 2008 eine Wertanpassung bei der Liegenschaft EZ 301 Grundstück Nr. 137/3 im Ausmaß von 14.081m<sup>2</sup> vorgenommen und ein Quadratmeterpreis von € 3,-- statt ursprünglich € 12,-- festgelegt wurde. Gleichzeitig wird in diesem Bericht an den Gemeinderat vom 13.11.2008 ausgeführt, dass eine Mietreduktion anteilig nach der erfolgten Gegenverrechnung durchgeführt werden möge.

Beilage 8: Bericht an den Gemeinderat vom 13.11.2008

Als weiteres Beweismittel wird das Gutachten des DI Pantschier aus dem Jahr 2008 mit der Ergänzung 2009 vorgelegt.

Beilage 9: Gutachten DI Pantschier vom 09.04.2008

Im Gutachten vom 09.04.2008 kommt der Sachverständige DI Pantschier zu dem Ergebnis, dass der Bodenwert in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet wird. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen.

Trotz dieser – von ihm selbst erwähnten – Vorgaben im Gutachten Pantschier vom 09.04.2008<sup>1</sup>, werden in derselben Expertise auf Seite 19 ausschließlich Baugrundstücke als Vergleichsliegenschaften herangezogen<sup>2</sup>.

Am 04.08.2006, sohin praktisch zeitgleich mit dem Abschluss des Bestand- und Leasingvertrages hinsichtlich „Schloss Reinhthal“ wurde eine nahezu idente Landwirtschaft in der Gemeinde Hart nur unweit vom Anwesen „Schloss Reinhthal“ an Frau DI Kamper-Mild verkauft.

Diese Liegenschaft war zum damaligen Zeitpunkt ebenfalls als Land- und Forstwirtschaft gewidmet und hat ein Ausmaß von 185.711m<sup>2</sup>. Die genannte Liegenschaft liegt jedoch nicht in der Vorrangzone/Grünzone wie Schloss Reinhthal. Zudem steht auf dieser Liegenschaft im Gegensatz zu jener der Einschreiterin kein denkmalgeschütztes Gebäude.

Der Kaufpreis betrug lediglich € 500.000,00, obwohl auf dieser Liegenschaft bereits im Jahr 2008 ein Gewerbebetrieb geführt wurde, diese noch ca. 5.000,00 m<sup>2</sup> größer ist als die Liegenschaft „Schloss Reinhthal“, keinen Bachlauf mit Sumpfwiesen und kein naturgeschütztes Biotop im Ausmaß von ca. 7.000m<sup>2</sup> enthält.

---

<sup>1</sup> Beilage ...., Seite 12

<sup>2</sup> Beilage ...., Seite 19

Beilage 10: Kaufvertrag vom 04.08.2006

Unter Bedachtnahme auf die von DI Pantschier selbst angeführten Bewertungsgrundsätze ist es verwunderlich, dass er nicht die vorgenannte Liegenschaft als Vergleichswert herangezogen, sondern ausschließlich als Bauland auszuweisende Flächen seiner Bewertung vergleichend gegenübergestellt hat.

Der Sachverständige kommt gänzlich unrichtig zu dem Schluss, dass es sich bei der Liegenschaft „Schloss Reinhthal“ um Bauhoffnungsland mit Parkanlagen und Sportanlagen handelt.

Diese Gutachtensausführungen sind durch die raumordnerischen Gutachten sowie den Flächenwidmungsplan und in natura eindrucksvoll widerlegt. Es existieren keine Park- und Sportanlagen auf der Liegenschaft „Schloss Reinhthal“.

Zum Beleg für den wahren Wert der Liegenschaft wird das Gutachten Dr. Hoffmann vom 20.04.2009 vorgelegt, aus welchem unter anderem hervorgeht, dass die land- und forstwirtschaftlichen Flächen wesentlich überhöht dargestellt und bewertet sind. Zudem ergibt sich aus der im Gutachten vorgenommenen Betrachtung des DI Pantschier, dass unkorrekterweise eine Baulandbewertung für alle Punktparzellen im Ausmaß von 3.837m<sup>2</sup> erfolgt ist.

Beilage 11: Gutachten DI Helmut Hoffmann, 8010 Graz, Schillerstraße 15

Darüber hinaus hat der Sachverständige DI Pantschier in seinem Gutachten aus dem Jahr 1993 ausgeführt, dass in einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren die Ausweisung im Flächenwidmungsplan als reines Wohngebiet angenommen werden kann.

Tatsächlich hat er noch im Jahr 2008, sohin 15 Jahre später und nach Nichteintritt seiner aufgrund der Widmung ohnehin unmöglichen Prognose, an seinen Ausführungen zum „Bauhoffnungsland“ festgehalten, obwohl er als Liegenschaftsbewerter und seine Auftraggeber wissen mussten, dass die genannten Liegenschaften in der Vorrangzone/Grünzone liegen. Das Gutachten 2008 wurde zudem für den anhängigen Rechtsstreit in welchem die raumordnerischen Gegebenheiten längst feststanden, gefertigt.

Daraus folgt bei vernetzter Betrachtung, dass die zu diesem Zeitpunkt bereits verifizierte Täuschung der Einschreiterin über den wahren Wert der Liegenschaft durch die Verdächtigen weiterhin aufrecht erhalten wurde, um sich in vermögensschädigender Absicht durch Aufrechterhaltung und Durchsetzung der Forderung einer überhöhten Leasingrate unrechtmäßig zu bereichern.

Es besteht der Verdacht, dass es sich bei den Gutachten des Sachverständigen DI Pantschier um Gefälligkeitsgutachten handelt, die einen höheren Wert der Liegenschaft ausweisen, um potentielle Erwerber zu täuschen und die Verdächtigen in dem von ihnen imitierten Verfahren gegen die Einschreiterin vor dem Bezirksgericht Graz-Ost zu unterstützen.

Die Staatsanwaltschaft Graz wird darum ersucht, den gegenständlichen Sachverhalt auf seine strafrechtliche Relevanz hin zu überprüfen.

Weiters wird der Staatsanwaltschaft Graz zur Kenntnis gebracht, dass die Liegenschaft „Schloss Reinthal“ mit Kaufvertrag vom 12.08.2014 an Ing. Johann Höllwart verkauft wurde.

Im Rahmen der Immobilientransaktionen ab 2002 wurden zur Konsolidierung des Budgets der Stadt Graz fast alle Liegenschaften an die eigens dafür gegründete und im 99,5%igem Eigentum (0,5 % gehören der Holding Graz) der Stadt Graz stehende GBG verkauft.

Zum Nachweis dafür wird der Bericht an den Gemeinderat vom 13.11.2008, Seite 1, vorgelegt.

Beilage 8: Bericht an den Gemeinderat vom 13.11.2008

Gemäß dem Kaufvertrag vom 11.12.2002 zwischen der GBG und der Stadt Graz verpflichtet sich die Stadt Graz binnen 2 Monaten ab nachweislich schriftlicher Information über ein vorliegendes verbindliches Kaufanbot eine schriftliche Äußerung abzugeben. Falls sie von ihrem Recht nicht Gebrauch macht, hat sie die entsprechende grundbuchsfähige Verzicht- und Löschungserklärung zu unterfertigen.

Aus dem Bericht an den Gemeinderat vom 02.12.2004 ist ersichtlich, dass die Stadt Graz ihre Immobilien zurückmietet und mit der Miete (berechnet laut Gutachten für den von der GBG aufgenommenen Kredit) die Bankrate durch die GBG bezahlt wird.

Gemäß § 45 Abs 2 Punkt 6 des Grazer Stadtstatutes ist für einen Verkauf, Weiterverkauf, einer Liegenschaft ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich. Die Vertragsparteien des Kaufvertrages zwischen der GBG als Verkäuferin und Ing. Johann Höllwart als Käufer haben trotz vertraglicher Vereinbarung unter Punkt 6 b keine entsprechende grundbuchsfähige Verzichts- und Löschungserklärung durch den Gemeinderat der Stadt Graz erwirkt.

Vielmehr haben sich die beiden Vertragsparteien eines Gemeinderatsbeschlusses aus dem Jahr 2007, der explizit den Abschluss des Bestand- und Leasingvertrages mit der Einschreiterin betrifft, bedient, um die Einholung einer Verzichts- und Löschungserklärung im Wege der politischen Entscheidungsfindung zu umgehen.

Zum Nachweis dafür, dass der Gemeinderatsbeschluss vom 15.12.2007, welcher den Erwerb der Liegenschaft „Schloss Reinthal“ durch die Einschreiterin betrifft, ausschließlich für ihre Transaktion wirksam ist, wird das gegenständliche Dokument vorgelegt. Die relevanten Stellen sind markiert. Daraus ist ersichtlich, dass diese Verzichtserklärung ausschließlich für diese Grundstückstransaktion abgegeben wird.

Beilage 12: Kaufvertrag vom 12.08.2014

Beilage 13: Gemeinderatsbeschluss vom 15.12.2007

Zudem hat Bürgermeister Mag. Sigfried Nagl im August 2012 als Zeuge in einem Mietzins- und Räumungsverfahren zwischen der Einschreiterin und den verdächtigen Verantwortlichen der GBG eingeräumt, dass die GBG auch für vertragliche Änderungen eines Bestand- und Leasingvertrages einen eigenen Gemeinderatsbeschluss braucht.

Zum Nachweis dafür wird die Seite 9 des entsprechenden Verhandlungsprotokolls vorgelegt.

Beilage 14: Seite 9 Verhandlungsprotokoll 223 C 49/14v vom 02.08.2012 (vormals 255 C 200/11k)

Strafrechtlich relevant ist daher, dass die Vertragsparteien des Kaufvertrages vom 12.08.2014 offenbar am Gemeinderat der Stadt Graz vorbei eine Grundbucheintragung hinsichtlich der Liegenschaft „Schloss Reinthal“ vorgenommen haben, zu welcher sie mangels Innehabung des erforderlichen Gemeinderatsbeschlusses nicht befugt waren.

Gemäß § 45 Abs 2 Punkt 6 des Grazer Stadtstatutes umfasst der Wirkungskreis des Gemeinderates die Bewilligung zur Veräußerung, zur unentgeltlichen Übereignung und zur grundbücherlichen Belastung von unbeweglichem Gemeindeeigentum sowie zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Verzichtsleistung auf ein zu Gunsten der Stadt eingeräumtes oder haftendes Grundpfand, auf eine Dienstbarkeit oder Reallast, auf ein Vorkaufsrecht oder Wiederkaufsrecht sowie zur Voreinräumung hinsichtlich der bücherlichen Rangordnung, soweit nicht aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmung eine Verpflichtung hierzu besteht.

Es besteht die Frage, warum die Vertragsparteien einen für das Geschäft zwischen Dr. Dagmar Zidek und der GBG ausgestellten Nachweis vorgelegt haben, um die grundbücherliche Eintragung des gegenständlichen Geschäftes ohne das Wissen und die Zustimmung des Gemeinderates zu erwirken.

Es existiert lediglich eine Verzichts- und Löschungserklärung vom 22.08.2014 die auf Basis des Beschlusses des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15.02.2007, GZ 8/4-4649/2002, welcher von Mag. Siegfried Nagl, Thomas Rajakovic und Peter Stöckler unterfertigt wurde.

In diesem Zusammenhang von Bedeutung ist zudem der Umstand, dass es hinsichtlich der Grundstückübertragung Streitigkeiten über den Bestand- und Leasingvertrag der Einschreiterin anhängig sind, in welchen erst geklärt werden muss, ob nicht sie die tatsächliche Eigentümerin der Liegenschaft aufgrund des von ihr abgeschlossenen Bestand- und Leasingvertrages werden wird.

Es wird daher die Einholung eines Sachverständigengutachtens aus dem Fachbereich der Liegenschaftsbewertung zum Beweis dafür, dass die Einschreiterin über den wahren Wert der Liegenschaften EZ 1149 und 301 jeweils GB 63255 Messendorf getäuscht und auf Basis dieses überhöht dargestellten Wertes zum Abschluss des Bestand- und Leasingvertrages zu einem überhöhten Preis, welcher auch Grundlage für die Bewertung der Leasingrate war, veranlasst wurde, beantragt.

Aufgrund der nach wie vor andauernden Rechtsstreitigkeiten und der Aufrechterhaltung der Behauptung des überhöhten Wertes der Liegenschaft durch die Verdächtigen hält das schädigende Verhalten nach wie vor an und führt zu weiteren Vermögensschäden bei der Einschreiterin.

Darüber hinaus wurde aufgrund des Betreibens der GBG und Ing. Johann Höllwart unter Zugrundelegung der auf Basis überhöhter Wertes errechneten Leasingraten das Insolvenzverfahren 27 S 27/16x über die Einschreiterin eröffnet, offenbar zu dem Zweck die anhängigen Verfahren zu präjudizieren und Dr. Dagmar Zidek wirtschaftlich zu vernichten.

Die strafbaren Handlungen sind jedenfalls nicht verjährt, da die Verjährungsfrist stets mit der Beendigung des deliktischen Verhaltens beginnt<sup>3</sup>.

Da die Verdächtigen nach wie vor im Verdacht stehen, über den wahren Wert der Liegenschaft zu täuschen, um sich unrechtmäßig zu bereichern und der Einschreiterin zu schaden, ist die mit Strafe bedrohte Handlung noch nicht abgeschlossen.

In diesem Zusammenhang werden nochmals die überhöhten Leasingraten, welche aus den Täuschungshandlungen der Verdächtigen resultieren, angeführt, die nunmehr auch dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gegen die Einschreiterin zugrunde liegen.

Darüber hinaus ist das Verfahren 223 C 49/14y des BG Graz-Ost, in welchem die Einschreiterin zur Zahlung der überhöhten Leasingraten veranlasst werden soll, nicht rechtskräftig abgeschlossen und durch die Insolvenzeröffnung unterbrochen.

Der entsprechende Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2007 lautet – wie bereits mehrfach angeführt – auf den Namen der Einschreiterin und wurde explizit für den Abschluss ihres Leasinggeschäftes erwirkt.

Die Eintragung des Kaufvertrages zwischen der GBG und Ing. Johann Höllwart erfolgte offensichtlich mit dem Wissen, dass die erforderliche Verzichtserklärung durch den Gemeinderat nicht vorliegt und zu dem Zweck, die Einschreiterin zu schädigen, da im Kündigungsverfahren gemäß § 1120 ABGB darauf hingewiesen wurde, dass ihr der mit der GBG vereinbarte Kündigungsschutz bzw. die Vertragslaufzeit bis 2031 nicht mehr zustünden.

---

<sup>3</sup> *Fabrizy*, StGB<sup>11</sup> § 57, Rz 3a.

Gleichzeitig negiert die GBG das vertraglich vereinbarte Belastungs- und Veräußerungsverbot zu Gunsten der Einschreiterin. Die Verdächtigen haben setzen sich darüber hinweggesetzt und schädigen damit die Einschreiterin massiv in ihren Rechten und ihrem Vermögen.

### **Zu den finanziellen Transaktionen der Stadt Graz hinsichtlich der an die GBG verkauften Liegenschaften**

Im Gutachten des Sachverständigen DI Pantschier, welches Grundlage für den Abschluss des Bestand- und Leasingvertrages war, ist als Gesamtfläche der Liegenschaft 191.932m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Die verdächtigen Verantwortlichen der GBG haben noch vor Abschluss des Bestand- und Leasingvertrages vom 22.01.2007 mit der Einschreiterin einen Anteil von 43.44m<sup>2</sup> in das öffentliche Gut abgetreten, wobei jedoch nicht ersichtlich ist, ob dafür ein Kaufpreis bezahlt wurde.

Weiters wurde an den Bauträger Frieß die Grundstücke 134/1 und 135 im Ausmaß von 6.166m<sup>2</sup> zu einem Preis von € 700.000,00 verkauft.

Der verbleibende Rest der Liegenschaft im Ausmaß von 180.965m<sup>2</sup> wurde der Einschreiterin zum Preis der ursprünglich vereinbarten 187.688m<sup>2</sup> verkauft, obwohl aus dem Bericht des Gemeinderats vom 13.11.2003 Anhang E, Seite 1 hervorgeht, dass im Falle von Teilverwertungen der Kredit sofort oder zumindest teilweise zu tilgen ist.

Der Einschreiterin ist bekannt, dass die Stadt Graz zum Nachteil ihrer Bürger, trotz Teilveräußerung an den Bauträger Frieß und der von Dr. Zidek geleisteten Zahlungen, zumindest bis zum Jahr 2012 Rückzahlungen an die Bank in Höhe des zum damaligen Zeitpunkt festgelegten Mietzinses geleistet hat.

Die von der Einschreiterin bezahlte angemessene Leasingrate in der Höhe von € 1.336,00 und seit 2012 € 3.600,00 wurde trotz gegenteiliger Vereinbarung ebenfalls nicht bei den Mietzinszahlungen der Stadt Graz an die GBG in Abzug gebracht, weshalb in diesem Zusammenhang von einer Schädigung sämtlicher Gemeindebürger auszugehen ist, da die

GBG entgegen der Verpflichtung aus dem zwischen ihr und der Stadt Graz abgeschlossenen Mietvertrag vom 13.11.2003 keine zumindest teilweise Rückzahlungen des Kaufpreisdarlehens vorgenommen und daher die öffentliche Hand dafür herangezogen wurde.

Beilage 15: Mietvertrag zwischen der GBG und der Stadt Graz vom 13.11.2003

Die Staatsanwaltschaft möge auch die strafrechtliche Relevanz dieses Verhaltens prüfen.

## **URKUNDENVORLAGE**

- Beilage 1 Kaufvertrag zwischen der Stadt Graz und der GBG vom 04.08.2006
- Beilage 2 Raumplanerisches Gutachten DI Peyker vom 03.08.2007  
Raumplanerische Stellungnahme Pumpernig & Partner ZT GmbH vom 13.04.2016
- Beilage 3 Gutachten DI Pantschier vom 08.11.1993
- Beilage 4 Bestand- und Leasingvertrag vom 22.01.2007
- Beilage 5 Der Einschreiterin vom Verdächtigen Mori übermittelte Flächenwidmungsunterlagen vom 18.07.2005
- Beilage 6 Auszug aus dem Amtsblatt der Gemeinde Hart bei Graz
- Beilage 7 Berechnung Dr. Pucher vom 26.02.2010
- Beilage 8 Bericht an den Gemeinderat vom 13.11.2008
- Beilage 9 Gutachten DI Pantschier vom 09.04.2008
- Beilage 10 Kaufvertrag vom 04.08.2006
- Beilage 11 Gutachten DI Helmut Hoffmann, 8010 Graz, Schillerstraße 15
- Beilage 12 Kaufvertrag vom 12.08.2014
- Beilage 13 Gemeinderatsbeschluss vom 15.12.2007
- Beilage 14 Seite 9 Verhandlungsprotokoll 223 C 49/14v vom 02.08.2012 (vormals 255 C 200/11k)
- Beilage 15 Mietvertrag zwischen der GBG und der Stadt Graz vom 13.11.2003

Graz, am 25.04.2016

Dr. Dagmar Zidek