

**STEIERMÄRKISCHER LANDTAG**

**LANDESRECHNUNGSHOF**

I. PROLEGOMENA ..... 1

II. BÜCHERLEISTUNG ..... 2

**Gz.: LRH 20 G 5-94/9 - III**

III. PRÜFUNG DER IM EIGENTUM DES LANDES  
SYSTEMATISCH DURCHFÜHRTEN GRUNDSTÜCKE UND OBJEKTE ..... 5

IV. RAUHLICHE GRUNDLAGEN FÜR VERMIETUNGEN  
UND VERPACHTUNGEN ..... 13

**B E R I C H T**

V. ÜBERPRÜFUNG EINZELNER VERMIETUNGEN UND  
VERPACHTUNGEN ..... 20

**über die Prüfung der Erfassung der im Eigentum  
des Landes Steiermark stehenden Grundstücke und  
Objekte sowie die stichprobenweise Überprüfung  
ihrer Verwertung - Vermietungen und Verpachtungen  
im Bereich von Amtsgebäuden**

1. Bereich Landtagbau 1 ..... 25

2. Stadler, Petermann 12 ..... 16

3. Objekt Gsch, Gschting 16 ..... 24

VI. SCHLUSSEINWÜRTE ..... 104

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	PRÜFUNGSaufTRAG .....	1
II.	ZUSTÄNDIGKEIT .....	3
III.	ERFASSUNG DER IM EIGENTUM DES LANDES STEIERMARK STEHENDEN GRUNDSTÜCKE UND OBJEKTE	5
IV.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN FÜR VERMIETUNGEN UND VERPACHTUNGEN .....	15
V.	ÜBERPRÜFUNG EINZELNER VERMIETUNGEN UND VERPACHTUNGEN .....	20
	1. Burgbereich .....	27
	2. Landhausbereich .....	49
	3. Bereich Stempfergasse .....	71
	4. Bereich Karmeliterplatz - Paulustorgasse	87
	5. Bereich Landhausgasse 7 .....	91
	6. Tischlerei, Petersgasse 31a .....	98
	7. Objekt Graz, Opernring 18 .....	99
VI.	SCHLUSSBEMERKUNGEN .....	104

## I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat eine Prüfung der Erfassung der im Eigentum des Landes Steiermark stehenden Grundstücke und Objekte sowie die stichprobenweise Überprüfung ihrer Verwertung durchgeführt.

Der gegenständliche Bericht befaßt sich dabei

- \* mit der Führung des Liegenschaftsverzeichnisses der landeseigenen Liegenschaften und
- \* mit den Liegenschaften des Landes Steiermark, auf denen sich Amtsgebäude befinden bzw. mit Vermietungen und Verpachtungen auf diesen Arealen.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 2 des Landesrechnungshofes beauftragt. Die Prüfungen haben HR. Dipl.-Ing. Werner Schwarzl, OAR Harald Kronegger und WR Dipl.-Ing. Dietrich Hofer vorgenommen.

Die Überprüfung erfolgte anhand der von der Rechtsabteilung 10 und der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung vorgelegten Unterlagen und Akten. Als Auskunftspersonen standen dem Landesrechnungshof in erster Linie die Mitarbeiter der Rechtsabteilung 10 und der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung zur Verfügung.

## II. ZUSTÄNDIGKEIT

Nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung - wiederverlautbart in der "Grazer Zeitung" vom 12. November 1993 - ist folgende Zuständigkeit bei der Verwaltung von Liegenschaften des Landes und der Erstellung von Miet- und Pachtverträgen gegeben:

### **Abteilung für Liegenschaftsverwaltung**

Verwaltung und technische Betreuung der zum Finanzvermögen des Landes gehörenden Liegenschaften und der für Wohnzwecke der Landesbediensteten gemieteten und gepachteten Liegenschaften und Liegenschaftsteile (besondere Verträge im Einvernehmen mit der Rechtsabteilung 10), ausgenommen Vergabe von Wohnungen, Geschäfts- und Betriebsräumen des Landes und des Bundes. Abschluß von Miet- und Pachtverträgen und Erlassung der Zuweisungsbescheide für Dienst- und Naturalwohnungen, Berechnung und Vorschreibung der Mieten und Benützungsentgelte und Überwachung der Einbringung

### **Rechtsabteilung 10**

- \* Hausverwaltung der Dienstgebäude des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Feuer- und Haftpflichtversicherung, Miet- und Pachtverträge, Beheizung und Beleuchtung der Diensträume



- \* Schätzung von Liegenschaften
- \* Liegenschaftsverzeichnis der landeseigenen Liegenschaften

### **Präsidialabteilung**

Vergabe von Wohnungen, Geschäfts- und Betriebsräumen des Landes und des Bundes (im Einvernehmen mit der Rechtsabteilung 10)

Der Landesrechnungshof ist der Auffassung, daß diese Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung nicht zweckmäßig ist und gerade im gegenständlichen Prüfungsbereich bei den Amtsgebäuden in der praktischen Durchführung bereits durchbrochen wird. Dem Landesrechnungshof scheint eine einfachere Lösung dahingehend zweckmäßig, daß der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung auch tatsächlich alle jene Agenden übertragen werden, die mit der Verwaltung von Liegenschaften des Landes Steiermark zu tun haben.

Dazu müßten zumindest nachstehende, derzeit nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung der Rechtsabteilung 10 zugeordnete Aufgaben der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung übertragen werden:

- \* Hausverwaltung der Dienstgebäude des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abschluß von Miet- und Pachtverträgen, Beheizung und Beleuchtung der Diensträume sowie Versicherungsangelegenheiten
- \* Liegenschaftsverkehr (An- und Verkauf)
- \* Liegenschaftsverzeichnis der landeseigenen Liegenschaften - Liegenschaftsdatenbank

Die Vergabe von Wohnungen, Geschäfts- und Betriebsräumen des Landes, die der Präsidialabteilung zugeordnet ist, sollte ebenfalls im Einvernehmen mit der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung erfolgen.

III. ERFASSUNG DER IM EIGENTUM DES LANDES STEIERMARK  
STEHENDEN GRUNDSTÜCKE UND OBJEKTE

Nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung ist die Rechtsabteilung 10 für die **Führung des Liegenschaftsverzeichnisses der landeseigenen Liegenschaften** zuständig.

Die Rechtsabteilung 10 hat im Jahre 1983 die **Liegenschaftsevidenz** neu angelegt. In diesem Zusammenhang erging am 12. Jänner 1984 an die verschiedenen Abteilungen des Landes, und zwar:

- \* die Präsidialabteilung
- \* die Rechtsabteilungen 2, 3, 6, 8, 9 und 12
- \* die Abteilung für gewerbliche Berufsschulen
- \* die Abteilung für Katastrophenschutz und Landesverteidigung
- \* die Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen
- \* die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung
- \* die Fachabteilung für Wirtschaftsförderung
- \* die Abteilung für Wissenschaft und Forschung
- \* die Landesfremdenverkehrsabteilung

die mit der Grundstücks- bzw. Objektverwaltung betraut sind, das Ersuchen, der Rechtsabteilung 10 sämtliche Grundbuchsbeschlüsse, mit welchen das Land Steiermark Grundstücke erwirbt oder veräußert, zuzumitteln (Beilage 1).

Hiezu ist nach Meinung des Landesrechnungshofes zunächst zu bemerken, daß dieses Ersuchen auch an die Fachabteilungsgruppe **Landesbaudirektion** zu richten gewesen wäre, da die Fachabteilung IIa bzw. IID für die Verwaltung der landeseigenen Grundstücke im Zusammenhang mit den **Landesstraßen** zuständig sind.

In diesem Schreiben der Rechtsabteilung 10 an die betroffenen Abteilungen wird weiters ausgeführt:

"Dabei mußte wiederholt festgestellt werden, daß der Rechtsabteilung 10 nicht alle Grundbuchsbeschlüsse, mit welchen das Land Steiermark Grundstücke verkauft oder kauft, mitgeteilt werden."

Aus diesem Wortlaut geht hervor, daß für die Evidenzhaltung des Liegenschaftsverzeichnisses die Mitwirkung der vorhin genannten Abteilungen unbedingt notwendig ist. Aus diesem Grund kann das von der Rechtsabteilung 10 geführte Liegenschaftsverzeichnis auch nur so vollständig und am neuesten Stand sein, als die anderen Abteilungen des Landes, die mit der Verwaltung der landeseigenen Grundstücke betraut sind, dem Ersuchen der Rechtsabteilung 10 nachkommen.

Der Landesrechnungshof ist daher der Meinung, daß die Mitwirkung der anderen Abteilungen des Landes Steiermark an der zentralen Evidenzhaltung der Liegenschaften des Landes bei der Rechtsabteilung 10 auf einem Regierungsbeschluß beruhen sollte, damit diese auf jeden Fall sichergestellt ist.

Die Rechtsabteilung 10 hat zuletzt Ende 1993 sämtliche Grundbuchsauszüge für die dem Land Steiermark gehörigen Liegenschaften bei den jeweiligen Grundbuchgerichten angefordert und die Liegenschaftsevidenz kontrolliert und auf den neuesten Stand gebracht.

#### **Führung der Liegenschaftsevidenz:**

Im Zuge der Überprüfung der Führung der Liegenschaftsevidenz der landeseigenen Liegenschaften hat der Landesrechnungshof festgestellt, daß in der zuständigen Stelle in der Rechtsabteilung 10 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung die nachstehend angeführten Datenbestände in Evidenz gehalten werden:

- \* Grundbuchsauszüge in Ringordnern, die nach Gerichtsbezirken geordnet sind,

- \* Verzeichnis des Liegenschaftsvermögens (abgedruckt im Rechnungsabschluß), gegliedert nach Budgetgruppen bzw. Budgetuntergruppen,

\* Verzeichnis des Liegenschaftsvermögens, gegliedert nach Gerichtsbezirken bzw. nach Budgetgruppen,

\* Verzeichnis der Baurechte, das im Rechnungsabschluß abgedruckt ist.

Da diese vier Datenbestände, die im wesentlichen die Evidenzhaltung der Liegenschaften des Landes Steiermark betreffen, mit sehr unterschiedlichen Inhalten bzw. Zielsetzungen geführt werden, stellt der Landesrechnungshof diese Datenbestände nachstehend wie folgt dar:

#### **Grundbuchsauszüge in Ringordnern:**

Diese rd. drei Dutzend Ordner umfassende Sammlung von Grundbuchsauszügen umfaßt alle Liegenschaften des Landes Steiermark. Diese sind nach Gerichtsbezirken eingeteilt, sodaß es anhand dieser Blättersammlung möglich ist, genauere Daten über die einzelnen Liegenschaften zu erhalten. Weiters wird auf einem Umschlag des jeweiligen Grundbuchsauszuges noch der Bewirtschafter, d.h. jene Abteilung, die die eigentliche Verwaltung der Grundstücke vornimmt, genannt. Allerdings entspricht diese Abteilungsbezeichnung nicht mehr in allen Fällen dem aktuellen Stand.

Hiezu stellt der Landesrechnungshof fest, daß bei richtiger Zuordnung der jeweiligen Liegenschaft zu der bewirtschaftenden Abteilung die Möglichkeit besteht, den bezughabenden Akt bei der jeweiligen Abteilung ausfindig zu machen.

Der Landesrechnungshof sieht jedoch eine organisatorische Verbesserung darin, daß die jeweilige Geschäftszahl, die zur letzten Grundbucheintragung geführt hat, auf das Deckblatt geschrieben wird, wodurch ein rascheres Auffinden von den bezughabenden Akten erreicht werden kann.

#### **Verzeichnis des Liegenschaftsvermögens, gegliedert nach Budgetgruppen**

In der Liegenschaftsevidenz der Rechtsabteilung 10 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wird dieses Verzeichnis geführt, das entsprechend den einzelnen Gruppen 0 bis 8 des Landesvoranschlages bzw. des Landesrechnungsabschlusses unterteilt ist, wobei die Liegenschaften unter Nennung des Gerichtsbezirkes, der Katastralgemeinde, der Einlagezahl und der Größe in Quadratmetern den einzelnen Gruppen zugeordnet werden.

Für den Fall, daß das Land lediglich einen Anteil an einer Liegenschaft hält oder aber, daß die jeweilige Einlagezahl lediglich ein Baurecht beschreibt, ist dies in diesem Verzeichnis ebenso angemerkt.

Dieses Verzeichnis, das textmäßig im Rahmen des LEX-Programmes des Abteilungsrechners der Rechtsabteilung 10 gespeichert ist, wird bei Änderungen ergänzt und dient auch als Grundlage für die Aufnahme in den jeweiligen Rechnungsabschluß.

#### **Verzeichnis des Liegenschaftsvermögens, gegliedert nach Gerichtsbezirken**

Diese sogenannte Gerichtsbezirksübersicht enthält dieselben Daten wie vorstehend beschrieben, allerdings sind die Liegenschaften nach Gerichtsbezirken bzw. Budgetgruppen gegliedert.

Auch dieses Verzeichnis, das ebenfalls textmäßig im Rahmen des LEX-Programmes des Abteilungsrechners der Rechtsabteilung 10 gespeichert ist, wird bei Änderungen ebenso ergänzt und dient als zusätzlicher Behelf für die Ringordnerablage der Grundbuchsauszüge.

Es ist somit festzuhalten, daß dieses und das zuvor beschriebene Verzeichnis des Liegenschaftsvermögens



Der Landesrechnungshof stellt zur Führung dieser zwei Datenbestände mit identem Inhalt, jedoch mit unterschiedlicher Gliederung, sind. Der Landesrechnungshof empfiehlt die Vermeidung dieser Doppelgleisigkeit durch die Verwendung einer Datenbank, sodaß Daten bzw. Änderungen nur ein einziges Mal eingegeben werden müssen.

### **Verzeichnis der Baurechte**

Dieses Verzeichnis, das ebenfalls als Text im Rahmen des LEX-Programmes des Abteilungsrechners der Rechtsabteilung 10 gespeichert ist, enthält eine vollständige Liste aller Baurechte, die das Land Steiermark anderen physischen oder juristischen Personen auf seinen Liegenschaften eingeräumt hat.

In diesem Verzeichnis ist die begünstigte Person, die Katastralgemeinde und die Einlagezahl des jeweiligen Grundstückes angeführt. Weiters ist der Zeitpunkt angegeben, bis wann das Baurecht gewährt wird. Allerdings wären auch noch andere Informationen von Interesse. So ist beispielsweise ohne erheblichen Aufwand nicht feststellbar, auf wieviele Liegenschaften ein bestimmter Wohnbauträger ein Baurecht eingeräumt bekommen hat bzw. welche Größen diese Liegenschaften in Summe in Quadratmetern haben.

Der Landesrechnungshof stellt zur Führung dieser Verzeichnisse, soweit sie in der Kompetenz der Rechtsabteilung 10 liegt, fest, daß diese ordnungsgemäß erfolgt.

Für die Evidenzhaltung der Liegenschaften ist allerdings auch die Mitwirkung der anderen mit der Verwaltung der landeseigenen Liegenschaften betrauten Abteilungen unumgänglich.

Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang auch, daß die einzelnen Abteilungen jene Liegenschaften, für deren Verwaltung sie selbst zuständig sind, ebenfalls evident halten. Hierüber wird in den einzelnen Berichtsabschnitten noch näher eingegangen werden.

Der Landesrechnungshof sieht jedoch eine **große Bedeutung in der zentralen Evidenzhaltung** der landeseigenen Liegenschaften, da es nur auf diese Weise möglich ist, sich rasch einen Überblick über den Liegenschaftsbestand des Landes Steiermark zu verschaffen.

Um nun eine doppelte Aufschreibung von Verzeichnissen mit dem identen Inhalt zu vermeiden bzw. um Daten, die miteinander in engstem Bezug stehen, auch miteinander verknüpft darstellen zu können und Auswertungen treffen zu können, sieht der Landesrechnungshof im **Aufbau einer zentralen Datenbank** noch weitere Verbesserungsmöglichkeiten.

## **Datenübernahme vom Abteilungsrechner der Rechtsabteilung 10**

Der Landesrechnungshof hat sich unter Zuhilfenahme der zuständigen EDV-Fachleute in der Rechtsabteilung 10 bzw. der EDV-Koordinierungsstelle die vorstehend beschriebenen LEX-Dateien im ASCII-Format auf einem Datenträger übergeben lassen und diese ASCII-Dateien in ein gängiges dBase-Datenbankformat umgewandelt.

Der Landesrechnungshof hat beispielhaft einige Auswertungen durchgeführt, u.a. eine Aufstellung der Landesgrundstücke, sortiert nach Budgetgruppen bzw. Untergruppen. Dabei wurden sowohl Baurechte als auch anteilige Flächen dargestellt und letztere nach Budgetuntergruppen und Budgetgruppen addiert.

Dem Landesrechnungshof ist durchaus bewußt, daß eine derartige Summe von Quadratmetern aufgrund der Fülle und Verschiedenheit von Liegenschaften qualitativ nur mehr von geringer Aussagefähigkeit sein kann. Diese Summen stellen jedoch eine gute Möglichkeit zur Kontrolle dar.

Dieser Aufstellung zufolge, die auszugsweise als Beilage 2 beigefügt ist, hat das Land Steiermark per Februar 1994 ohne Landesstraßen insgesamt 310.981.225 m<sup>2</sup> an Liegenschaftsflächen besessen.

Eine weitere Auswertung dieses Datenbanksystems besteht in der Darstellung der eingeräumten Baurechte, wobei die einzelnen Budgetuntergruppen und Budgetgruppen sowohl detailliert als auch summarisch angeführt sind (Beilage 3).

Ebenfalls dem Bericht als Beilage 4 angeschlossen ist eine Auswertung, die die eingeräumten Baurechte, geordnet nach Begünstigten, darstellt. Diese vierseitige Auswertung gibt an, wie sich die 361.056 m<sup>2</sup> der Landesliegenschaften, die mit Baurechten für Dritte versehen sind, auf die einzelnen Begünstigten aufteilen bzw. welchen Budgetgruppen bzw. Untergruppen diese Liegenschaften zuzuordnen sind.

Eine weitere Auswertungsmöglichkeit sieht der Landesrechnungshof in der Erstellung eines Bewirtschaftungsplanes der landeseigenen Grundstücke und Objekte.

Der Landesrechnungshof regt die Erstellung einer Liegenschaftsdatenbank an, für die er durchaus die bereits erstellten dBase-Datenbanken zur Verfügung stellen kann, um den Aufwand zu verringern. Vorausgehen sollte dieser Datenbankerstellung jedoch eine gründliche Untersuchung der Abteilungs- bzw. Evidenz- und Informationsbedürfnisse, um aufwendige Änderungen nach dem Programmierbeginn zu vermeiden.

#### IV. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Das **Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB)** regelt seit 1811 Bestandsverträge, das sind solche, wodurch "jemand den Gebrauch einer **unverbrauchbaren Sache** auf eine **gewisse Zeit** und gegen einen **bestimmten Preis** erhält" wie folgt:

- **Mietvertrag:**

Wenn sich die im Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen läßt.

- **Pachtvertrag:**

Wenn die im Bestand gegebene Sache nur "durch Fleiß und Mühe" benützt werden kann.

Werden durch Vertrag Sachen von beiderlei Art in Bestand gegeben, ist der Vertrag nach der Beschaffenheit der Hauptsache zu beurteilen. Entscheidend hierfür ist die Zweckbestimmung und die Art des Gebrauches.

Wesentliche **Vertragsbestandteile** nach dem ABGB sind:

- \* die Sache und
- \* der Preis.

Im ABGB werden weiters nachstehende Punkte geregelt, wobei Vertragsfreiheit besteht:

- \* Die Erhaltungspflicht,
- \* die Kosten und Abgaben,
- \* die Zinsfälligkeit,
- \* das gesetzliche Pfandrecht von Hausrat zur Sicherstellung des Bestandszinses.

Ein weiterer Punkt des ABGB behandelt ausführlich die **Auflösung des Bestandsvertrages**.

**Das Mietrecht** ist die lex specialis zum ABGB. Während des 1. Weltkrieges kam es aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse zu Eingriffen in die Vertragsfreiheit des ABGB, um vor allem die Raummieten gegen den Mißbrauch der kriegsbedingten Mangelware durch die Vermieter zu schützen. Die erste Verordnung wurde bereits im Jahre 1917 erlassen, dann kamen zwei weitere Verordnungen, die neben dem Verbot einer nicht gerechtfertigten Erhöhung des Mietzinses Bestimmungen enthielten, die das freie Kündigungsrecht des Vermieters auf wichtige Gründe einschränkten.

Nachstehend wird die Mietrechtsgesetzgebung bis zum heutigen Tage kurz dargestellt:

- Mietengesetz vom 23. Dezember 1922
- Wohnbauförderungs- und Mietengesetz vom 14. Juni 1929
- Mietengesetznovelle vom 21. September 1951
- Zinsstopgesetz vom 29. Juni 1954
- Mietengesetznovelle vom 12. Dezember 1955
- Mietrechtsänderungsgesetz vom 30. Juni 1967
- Mietrechtsgesetz vom 12. November 1981,  
BGBI.Nr. 520/1981 i.d.F. BGBI.Nr. 135/1983,  
BGBI.Nr. 482/1984, BGBI.Nr. 559/1985,  
BGBI.Nr. 724/1988 und BGBI.Nr. 827/1992.
- 3. Wohnrechtsänderungsgesetz vom 26. November 1983, BGBI.Nr. 800/1993, mit dem auch das Mietrechtsgesetz geändert wurde.

**Das Mietrechtsgesetz 1982** brachte bezogen auf die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten nachstehende Bestimmungen:

Nach § 16 waren für Geschäftsräumlichkeiten freie Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand **angemessenen** Betrag zulässig.

Nach § 45 bestand die Möglichkeit, einen Erhaltungs- und Verbesserungsbetrag zu verlangen, wenn sich

Nach dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, mit dem auch das Mietrechtsgesetz 1982 geändert wurde, sind Freie herausgestellt hat, daß der für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessene Hauptmietzins niedriger ist als der Betrag, der sich bei Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des § 16 errechnet. Dieser von den Hauptmietern entrichtete Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag mußte innerhalb der Frist von 10 Kalenderjahren zur Finanzierung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt war, verwendet werden. Weiters brachte dieses Mietrechtsgesetz einen neuen Aufteilungsschlüssel für die Betriebskosten, wobei als neuer Parameter die Nutzfläche der Bestandobjekte trat.

Für Altmietverträge, die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes am 1. Jänner 1982 geschlossen worden sind, galten in der Regel die bisherigen Hauptmietzinse weiter. Abgesehen vom Fall einer Mietzinserhöhung nach den §§ 18 und 19 Mietrechtsgesetz zur Finanzierung von Reparaturarbeiten, trat eine Änderung des Hauptmietzinses erst bei Mietrechtseintritt durch Angehörige der nächsten Generation sowie bei Vornahme eines Wohnungstausches gem. § 13 Mietrechtsgesetz ein. Überdies konnten die Vertragsparteien einvernehmlich einen höheren Hauptmietzins vereinbaren, wenn das Mietverhältnis länger als ein halbes Jahr bestanden hat.



Nach dem **3. Wohnrechtsänderungsgesetz**, mit dem auch das Mietrechtsgesetz 1982 geändert wurde, sind freie Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses zu dem für den Gegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient. Diese freien Vereinbarungen des Hauptmietzinses sind daher für Geschäftsräumlichkeiten möglich. Weiters kann nach § 45 ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben werden, wenn der Hauptmietzins, den der Hauptmieter für einen vor dem 1. März 1994 gemieteten Mietgegenstand aufgrund der bisherigen Vorschriften oder einer vorher geschlossenen Vereinbarung zu entrichten hat, bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als S 19,70 je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat ist.

Burggasse 1	19,37
Burggasse 2	
Burggasse 7 bis 9	24,12
Burggasse 11 bis 13	
Burggasse 4	
Bürgergasse 24/Bochergasse 14	
Fuchsengasse 17	
Hartiggasse 1	
Hertelgasse 16	18,43
Hofgasse 12	
Hofgasse 12	16,81
Hofgasse 13/15	16,87

**V. ÜBERPRÜFUNG EINZELNER VERMIETUNGEN UND VERPACH-  
TUNGEN**

Wie bereits anfangs dargestellt, bezieht sich die gegenständliche Überprüfung auf Vermietungen und Verpachtungen im Bereiche von Liegenschaften, auf denen sich Amtsgebäude befinden.

In der nachstehenden **Aufstellung** sind die Amtsgebäude in der Stadt Graz bzw. ihr **Prozentanteil an Vermietungen** dargestellt:

Liegenschaft	vermietet Anteil in Prozenten
Burggasse 1	16,37 %
Burggasse 2	
Burggasse 7 bis 9	54,13 %
Burggasse 11 bis 13	
Burgring 4	
Bürgergasse 2a/Hochgasse 14	
Fuchsenfeldweg 77	
Hartigasse 4	
Herrengasse 16	18,43 %
Hofgasse 12	
Hofgasse 13	16,89 %
Hofgasse 13/15	16,89 %

Karmeliterplatz 1	11,4	%
Karmeliterplatz 2	11,4	%
Karmeliterplatz 3/4	11,4	%
Körblergasse 4	100	%
Krottendorferstraße 94		
Landhausgasse 7	8,94	%
Maiffredygasse 10		
Opernring 7		
Opernring 18	36,31	%
Paulustorgasse 4	11,4	%
Petrifelderstraße 102		
Pflanzengasse 2 und 4		
Salzamtsgasse 3	100	%
Stempfergasse 3, 5 und 7	9,4	%
Stempfergasse 4	30,08	%
Wartingergasse 43		
Zimmerplatzgasse 15	16,93	%
Jakob-Redtenbachergasse		
Petersgasse 31a (Handwerksbetrieb-Tischlerei)		
Dietrichsteinplatz 15, (einige Eigentums- wohnungen)		
Mandellstraße 38 (2 Eigentumswohnungen)		

In dieser Aufstellung nicht enthalten sind die Objekte in der Erzherzog-Johann-Allee 1, 2, 3, die nicht zu den Amtsgebäuden gehören, die der Landesrechnungshof jedoch wegen ihrer Burg-Nähe in die Prüfung miteinbezogen hat. Weiters hat der Landesrechnungshof auch den Verkauf des Hauses Stempfergasse 6, wegen der Zugehörigkeit zu den ehemaligen Leykamgebäuden, überprüft.

Der Landesrechnungshof stellt zur Prüfung grundsätzlich fest, daß in der Vergangenheit einzelne Mietverträge, die in weiterer Folge noch näher dargestellt werden, nicht zum Vorteil für das Land Steiermark abgeschlossen wurden. Positiv zu bemerken ist, daß die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung äußerst bemüht ist,

- \* bei allen neuen Verträgen eine maximale Miete für das Land Steiermark zu erreichen und
- \* alle gesetzlichen Möglichkeiten wahrzunehmen, um bei bestehenden Verträgen eine Verbesserung der Einnahmensituation zu erreichen.

Dies geht auch aus der nachstehenden Grafik hervor, aus der zu ersehen ist, daß im Jahr 1986 die Einnahmen aus Vermietungen in Amtsgebäuden bei rd. 2,7 Mio.S lagen und im Jahr 1993 auf rd. 6 Mio.S gesteigert werden konnten. Im Jahr 1994 ist eine weitere Steigerung aufgrund der in Zwischenzeit durchgeführten neuen Vermietungen und Indexsteigerungen auf rd. 7 Mio.S zu erwarten.

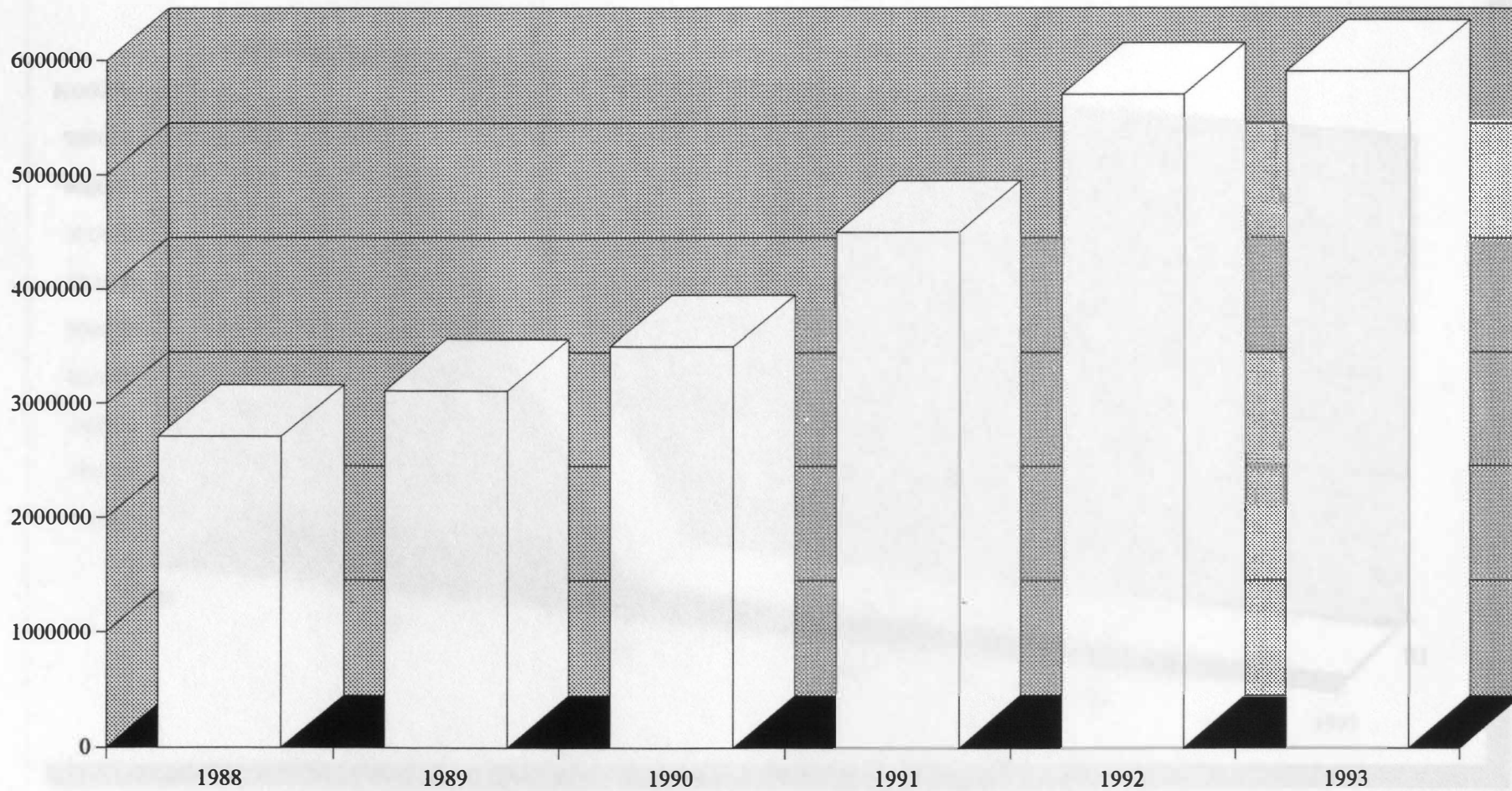
In der nachstehenden Grafik wird die Entwicklung der **Mietrückstände bei Amtsgebäuden** wiedergegeben. Auch aus dieser Grafik ist zu ersehen, daß die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung in den letzten

Jahren äußerst darauf geachtet hat, daß die Rückstände minimiert werden. Die Rückstände im Jahr 1988 standen zum Beispiel noch bei rd. einer Million Schilling, diese sind jedoch stetig gesunken und betragen im Jahr 1993 nur mehr rd. S 10.000,--. Dies ist auf die EDV-mäßige Erfassung und konsequente Kontrolle zurückzuführen.

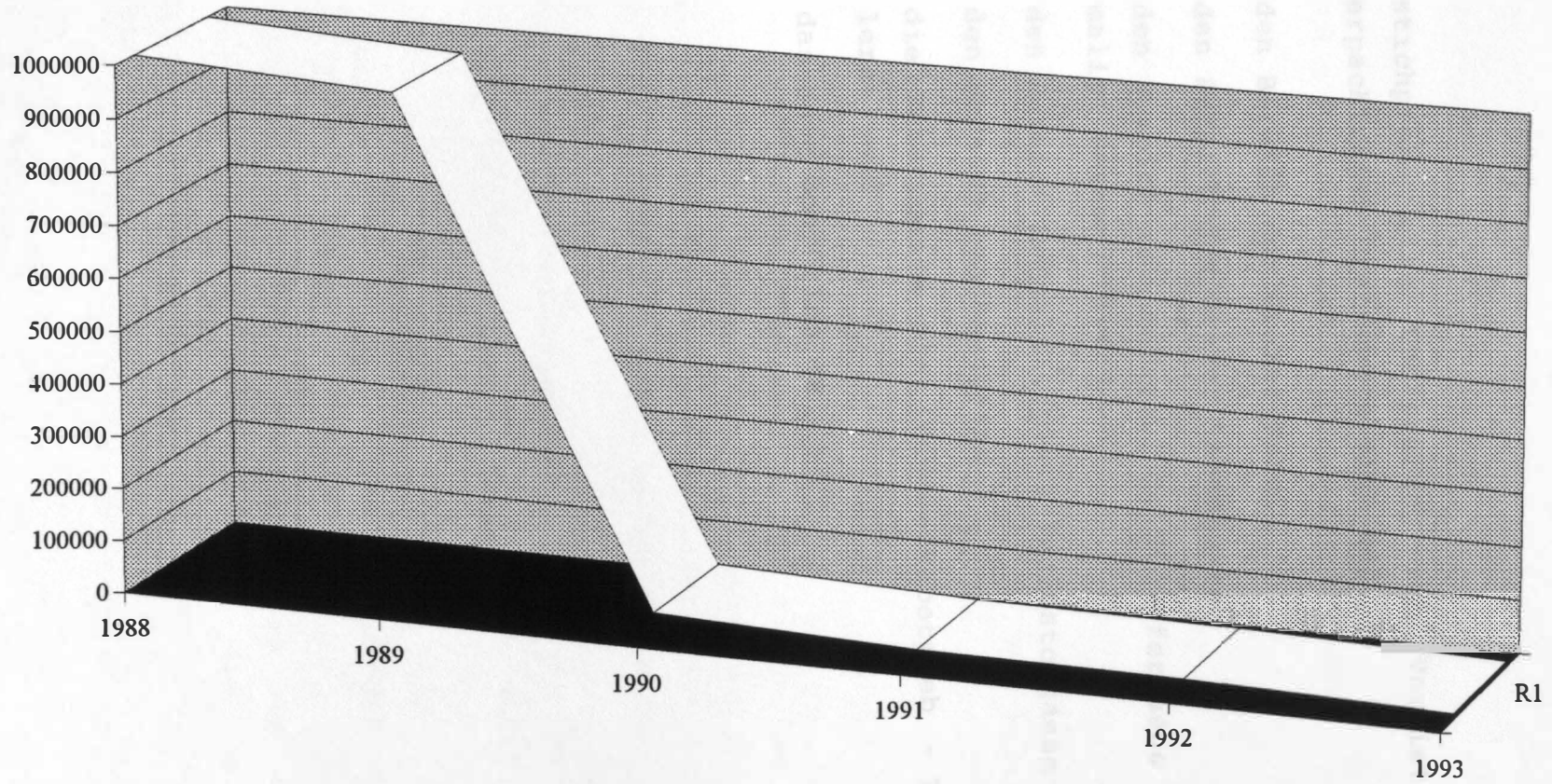
Mitarbeiterleistung - Auszubildende



### Mietenentwicklung - Amtsgebäude



### Mietrückstände - Amtsgebäude





### 1. Burgbereich

Die stichprobenweise Überprüfung von Vermietungen und Verpachtungen erstreckte sich auf

Vermietung eines Geschäftlokales Burgkomplex,

Hofge \* den Bereich der Grazer Burg

\* den Bereich des Grazer Landhauses

Das \* den Bereich der Amtsgebäude Stempfergasse (ehemalige Leykamgebäude)

10. \* den Bereich Karmeliterplatz-Paulustorgasse

\* den Bereich Landhausgasse 7

\* die Petersgasse 31a (Handwerksbetrieb - Tischlerei) und

\* das Haus Opernring 18

In diesem Vertrag wurde noch ausdrücklich die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart, wobei als Grundlage der Verrechnungssumme der vom 1.1.1961 an seine Stelle tretender Index festgelegt wurde.

Der derzeitige Hauptmietzins einschließlich Betriebskosten und Umsatzsteuer beträgt S 760,- pro Monat.

Eine Erhöhung des Hauptmietzinses ist aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen derzeit nicht durchführbar.

Im Übrigen erscheint der Pauschalbetrag von S 760,- unter den vorerwähnten Gegebenheiten, wie keinerlei Erhöhungsöglichkeit, keine Sanierungsanlagen und geringe Betriebskosten, als angemessen.



## 1. Burgbereich

### **Vermietung eines Geschäftslokales Burgkomplex, Hofgasse 15, Tabak-Trafik**

Das gegenständliche Geschäftslokal mit einer Größe von rund 10 m<sup>2</sup> wurde letztmalig mit Vertrag vom 10. August 1970 zu einem monatlichen Hauptmietzins einschließlich der zu verrechnenden Betriebskosten und Steuern mit S 250,- pro Monat vermietet. Der Vertrag wurde rückwirkend mit 1. Juni 1970 und auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (Beilage 5).

In diesem Vertrag wurde auch ausdrücklich die Wertbeständigkeit des Hauptmietzins vereinbart, wobei als Grundlage der Verbraucherpreisindex 1966 bzw. ein an seine Stelle tretender Index festgelegt wurde.

Der derzeitige **Hauptmietzins** einschließlich Betriebskosten und Umsatzsteuer beträgt **S 760,-** pro Monat.

Eine Erhöhung des Hauptmietzins ist aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen derzeit nicht durchführbar.

Im übrigen erscheint der Pauschalbetrag von S 760,- unter den vorhandenen Gegebenheiten, wie keinerlei Erweiterungsmöglichkeit, keine Sanitäranlagen und geringe Betriebskosten, als angemessen.

**Verpachtung eines Teiles des Grundstückes Nr. 797/2,  
EZ. 493 (Künstlerhaus), KG. Graz-Innere Stadt, zum  
Betrieb einer Imbißstube mit Gastgarten**

Gegenstand der Verpachtung war ursprünglich eine Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Nr. 797/2, KG. Graz-Innere Stadt, zum Betrieb eines Verkaufskiosks. Der erste Pachtvertrag wurde im Jahre 1972 abgeschlossen und betrug der Jahrespachtzins S 1.200,-.

Am 25. August 1976 wurde ein neuer Pachtvertrag mit der Geschäftsnachfolgerin abgeschlossen. Der Jahrespachtzins wurde mit S 4.800,- einschließlich Betriebskosten und Steuern auf Grundlage eines Angebotes der Pächterin vereinbart. Der Vertrag wurde mit 1. Juli 1976 rückwirkend auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Weiters wurde die Wertbeständigkeit im Vertrag fixiert.

Im Jahr 1983 bestand seitens der Pächterin die Absicht, ihren Verkaufskiosk zu vergrößern und hat die Pächterin aus diesem Grund beim Land Steiermark um die weitere Verpachtung von 60 m<sup>2</sup> angesucht. Für diese Fläche von 60 m<sup>2</sup> wurde am 18. November 1983 ein weiterer Pachtvertrag erstellt und der jährliche Pachtzins mit S 4.320,- festgelegt. Hinsichtlich der Indexsicherung wurde auf die Bestimmungen des Vertrages vom 25. August 1976 hingewiesen. Dieses Pachtverhältnis wurde mit 1. September 1983 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Im Jahr 1988 wurde bei einer Prüfung und Nachmessung durch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung festgestellt, daß die Gesamtpachtfläche inzwischen durch die Ausdehnung des Gastgartens um 29,28 m<sup>2</sup> auf insgesamt 169,28 m<sup>2</sup> gestiegen ist.

Daraufhin wurde ein neuer einheitlicher Pachtvertrag am 22. November 1988 erstellt und der Pachtzins ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer mit monatlich S 800,- vereinbart. Das Pachtverhältnis wurde mit 1. Jänner 1988 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (Beilage 6).

Im Vertrag wurde ausdrücklich die Wertbeständigkeit vereinbart und als Maß der Verbraucherpreisindex 1988 festgelegt. Die Höhe des Pachtzinses erscheint dem Landesrechnungshof nicht marktkonform. Aufgrund der altbestehenden Verträge bestehen jedoch derzeit keine Möglichkeiten für eine Anhebung des Pachtzinses.

Der derzeitige Pachtzins beträgt S 977,61 monatlich.

**Vermietung Graz, Erzherzog-Johann-Allee 3,  
Blumenpavillon**

Im Jahr 1960 wurde der gegenständliche Blumenpavillon an Herrn Johann Grössler vermietet und ein Hauptmietzins von S 305,- pro Monat vereinbart. Dieser Hauptmietzins wurde 25 Jahre nicht erhöht. Inklusive Betriebskosten belief sich der monatliche Mietzinsaufwand Anfang Jänner 1985 auf S 1.340,-. Die Betriebsnutzfläche betrug aufgrund eines Zubaus im Jahre 1969 zuletzt 110 m<sup>2</sup>, wodurch sich ein monatlicher Hauptmietzins Anfang 1985 von rund S 2,80 pro m<sup>2</sup> errechnete.

Bei der Übergabe des Geschäftes im Jahre 1985 an seine Tochter hat die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung einen neuen Mietvertrag erstellt, in dem auch **der Hauptmietzins** exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer mit **S 5.368,- monatlich** neu vereinbart wurde. Bei der Berechnung des Hauptmietzinses wurde die doppelte Miete für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, das war zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages  $S 24,4 \times 2 = S 48,8$  pro m<sup>2</sup>, zugrundegelegt.

Nach § 16 MRG in der im Jahre 1985 geltenden Fassung ist eine freie Vereinbarung des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessener Betrag zulässig, wenn u.a. der Mietgegen-

stand nicht zu Wohnzwecken dient. Die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung stellt in einem AV. vom 22. März 1985 fest, daß diese Miete für ein Geschäftslokal in dieser Lage, Größe, Art und Beschaffenheit angemessen ist, wobei die Obergrenze jedoch bei weitem noch nicht erreicht ist. Diese wird zu diesem Zeitpunkt mit rund S 70,- pro m<sup>2</sup> und Monat angeführt.

Das Mietverhältnis wurde rückwirkend mit 1. April 1985 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. **Eine Indexsteigerung für den Hauptmietzins wurde im Vertrag nicht vereinbart** (Beilage 7).

Aus diesem Grund konnte auch keine Anhebung des Hauptmietzinses erfolgen und beträgt dieser nach wie vor S 5.368,- pro Monat.

Der Landesrechnungshof sieht darin einen wesentlichen Mangel, da die schon im Jahre 1985 nicht marktkonforme Miete nicht angepaßt werden kann und dadurch weiterhin an Geldeswert verliert.

Der Landesrechnungshof sieht in dieser Vertragsgestaltung eine fortgesetzte Förderungsmaßnahme eines Betriebes in bester Innenstadtlage.

### Vermietung Graz, Burggasse 1, Blumengeschäft Hajek

Bis zum 1. Juni 1985 war das Blumengeschäft "Marie Hofer" an Frau Aloisia Hajek vermietet. Diese führte das Blumengeschäft über mehrere Jahrzehnte und betrug der seinerzeit vereinbarte Hauptmietzins S 313,- pro Monat. Dieser Hauptmietzins wurde bis Vertragsende nie erhöht. Inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer belief sich der monatliche Aufwand zuletzt auf rund S 840,-. Bei einer Betriebsnutzfläche von rund 65 m<sup>2</sup> betrug somit der monatliche Hauptmietzins rund S 5,-/m<sup>2</sup>.

Bei der Übergabe des Geschäftes an ihren Sohn hat die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung einen neuen Mietvertrag erstellt, in dem auch **der Hauptmietzins** exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer mit **S 3.172,- monatlich** vereinbart wurde. Bei der Berechnung des Hauptmietzinses wurde die doppelte Miete für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, das war zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages S 24,4 x 2 = S 48,8 pro m<sup>2</sup>. Eine Indexsteigerung für den Hauptmietzins wurde nicht vereinbart. Das Mietverhältnis wurde mit 1. Juni 1985 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (Beilage 8).

Nach § 16 MRG in der im Jahre 1985 geltenden Fassung ist eine freie Vereinbarung des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaf-

fenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn u.a. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient.

Wenngleich jede Erhöhung gegenüber dem ursprünglichen Hauptmietzins grundsätzlich positiv zu sehen ist, ist jedoch auch festzuhalten, daß die vereinbarte Miete aufgrund der Innenstadtlage als nicht marktkonform und an der unteren Grenze einer möglichen Mietanhebung anzusehen ist. Da im Vertrag auch keine Indexanpassung vereinbart wurde, erfolgte auch keine der Geldentwertung entsprechende Anhebung des Hauptmietzinses.

Der Landesrechnungshof muß diese Vertragsgestaltung kritisieren, insbesondere auch im Hinblick darauf, daß seitens der Zentralkanzlei des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung immer wieder Platzbedarf wegen der Beengtheit und des größeren Arbeitsanfalles angemeldet wurde und ein derart günstiger Hauptmietzins keineswegs dazu beiträgt, daß seitens des Mieters auf einzelne Räumlichkeiten verzichtet wird.

Der Landesrechnungshof sieht in diesem Vertrag eine fortgesetzte Förderungsmaßnahme eines Betriebes in bester Innenstadtlage.

**Vermietung der Liegenschaft EZ 343, KG Innere Stadt,  
Cafe Promenade**

Zur Vermietung der gegenständlichen Liegenschaft wurden dem Landesrechnungshof von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung insgesamt sechs Akten vorgelegt, und zwar:

- LV-60 Me 12      Cafe Promenade, alter Mietvertrag
- LV-22 E 4      Cafe Promenade - Baueinstellungs- und Beseitigungsauftrag des Stadtsenates der Stadt Graz
- LV-20 E 7      Cafe Promenade, Unterlassungsklage
- LV-20 E 4      Cafe Promenade, Fortsetzung alter Mietvertrag, Ansuchen um neuen Mietvertrag, Verfahren nach dem Denkmalschutzgesetz Berufungsentscheidung des Gemeinderates über Baueinstellung des Stadtsenates der Stadt Graz
- LV-30 E 1      alter Mietvertrag, Mietanhebung
- LV-60 Mu 8      Cafe Promenade, neuer Mietvertrag

Damit sind die einzelnen Vorgänge im Zusammenhang mit der Vermietung der Liegenschaft EZ 343, KG Innere Stadt, Cafe Promenade, in insgesamt sechs Akten eingeordnet. Der Landesrechnungshof verkennt nicht den Vorteil der Untergliederung von Akten, ist jedoch



der Auffassung, daß im gegenständlichen Fall diese starke unnötige Untergliederung keineswegs die Übersichtlichkeit fördert. Dies um so mehr, da in der Unterteilung der einzelnen Akten kein System erkennbar ist. Diese Aktenführung erhöht den Verwaltungsaufwand, erschwert das Aufsuchen von einzelnen Aktenstücken und bringt eine starke Abhängigkeit vom jeweiligen Referenten.

Außerdem läßt sich der chronologische Vorgang für die gegenständliche Vermietung nur sehr schwer nachvollziehen. Der Landesrechnungshof empfiehlt, für einzelne Liegenschaften chronologische Akten anzulegen.

Der dem Landesrechnungshof vorgelegte alte Mietvertrag aus dem Jahre 1961 ist mit "Konzept" bezeichnet. Der Landesrechnungshof hat daher die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung und die Rechtsabteilung 10 um Übermittlung des Originalvertrages bzw. einer Abschrift des Originalvertrages ersucht. Der Originalvertrag aus dem Jahre 1961 konnte nicht mehr aufgefunden werden. Seitens der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung wurde jedoch versichert, daß der in den Akten befindliche mit Konzept bezeichnete Mietvertrag eine Abschrift des Originalvertrages sei und dieser die Grundlage für das Mietverhältnis bildete.

Der Landesrechnungshof ist daher bei seiner Prüfung von diesem Mietvertrag ausgegangen.

Hinsichtlich des **Mietgegenstandes** ist auf Grundlage der von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung übermittelten Unterlagen und Verträge folgendes festzustellen:

Am 5. August 1961 wurde ein Mietvertrag zwischen dem Land Steiermark und Herrn Otto Meitzen (Beilage 9) abgeschlossen. Dieser Vertrag wurde nur von einem Regierungsmitglied unterschrieben. Gem. § 34 des Landesverfassungsgesetzes 1960 sind die im Namen des Landes auszustellenden Urkunden mit dem Landessiegel zu versehen und vom Landeshauptmann oder einem seiner Stellvertreter nebst einem weiteren Regierungsmitglied zu fertigen.

Im Punkt 3 dieses Vertrages wurde der **monatliche Hauptmietzins mit S 500,--** festgelegt. Hiezu kamen noch die Betriebskosten, die zum damaligen Zeitpunkt monatlich S 90,-- betragen. Eine **Indexsteigerung** für den Hauptmietzins **wurde nicht vereinbart.**

Das Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Über die **Höhe des Hauptmietzinses** wurde weiters festgelegt:

"Die Vereinbarung über den Hauptmietzins gilt nur so lange, als sich die Verhältnisse nicht derart ändern, daß dieser niedrige Mietzins für das Land Steiermark nicht mehr tragbar ist bzw. das Land aufgrund einer generellen, auf Bundesebene erfolgenden gesetzlichen Regelung berechtigt ist, einen höheren Mietzins als den vereinbarten zu begehren."

Weiters war lt. Punkt 4 das Mietobjekt in allen seinen Teilen, und zwar sowohl innen als auch außen, vom Mieter instandzuhalten. Von dieser Instandhaltungspflicht auf Kosten des Mieters waren laut Vertrag nur statische Bauschäden, wie Einsturzgefahr von tragenden Mauern oder des Dachstuhles udgl. ausgenommen.

Dieser Hauptmietzins ist bis Ende 1984, also über 20 Jahre mit S 500,-- gleichgeblieben. Bei einer Gesamtnutzfläche von 248,60 m<sup>2</sup> betrug somit der Hauptmietzins rd. S 2,-/m<sup>2</sup>.

Am 12. November 1984 erging seitens der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung nachstehendes Schreiben an den Mieter des "Cafe Promenade":

"Anlässlich der Errichtung des Mietvertrages zwischen dem Land Steiermark und Ihnen hinsichtlich des "Cafe Promenade", wurde einvernehmlich ein Mietzins von S 500,-- monatlich festgesetzt. Dieses Vertragsverhältnis trat am 1.7.1961 in Kraft.

Aufgrund des Punktes 3 der bestehenden vertraglichen Vereinbarung besitzt das Land Steiermark das Recht, einen höheren Mietzins zu verlangen, wenn für den Vermieter dieser Mietzins nicht mehr tragbar erscheint.

Seit dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sind jedoch die Lebenshaltungskosten um 209,16 % gestiegen und müßte daher Ihr Mietzins derzeit monatlich S 1.546,-- betragen.

Dieser Mietzins von S 500,-- wird daher ab 1.1.1985 auf S 1.546,-- abgeändert."

Ab 1.1.1985 wurden S 1.546,-- an Hauptmietzins bezahlt.

Wie aus den vorgelegten Akten ersichtlich ist, kam es zu beträchtlichen Mietrückständen. So war lt. Schreiben der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung vom 13.5.1986 an den Pächter des "Cafe Promenade" bis einschließlich April 1986 ein Mietrückstand von S 21.111,04 gegeben. Erst nach mehrmaliger Aufforderung und Androhung des Rechtsweges konnte bis September 1987 der rückständige Mietzins eingetrieben werden.

Am 19. November 1991 wurde dem Pächter des "Cafe Promenade" neben dem Hauptmietzins in der Höhe von S 1.546,-- ein Erhaltungsbeitrag in der Höhe von S 2.262,53 gemäß § 45 Mietrechtsgesetz vorgeschrieben, sodaß der zu entrichtende monatliche Betrag sich auf S 3.808,53 erhöhte.

Der Vertrag mit Herrn Otto Meitzen endete am 30. Mai 1993.

Der Landesrechnungshof stellt hiezu fest, daß es sich beim gegenständlichen Mietvertrag

- \* um eine fortgesetzte Förderungsmaßnahme eines Cafehausbetriebes in bester Innenstadtlage handelt hat und
- \* dadurch ein nicht unwesentlicher Wettbewerbsvorteil gegenüber gleichartigen Betrieben entstanden ist.

Am 6. April 1993 hat Herr Jens Rainer Musil der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung mitgeteilt (Beilage 10), daß er in Verhandlung mit dem Vormieter bezüglich der Übernahme des "Cafe Promenade" stehe und er Interesse an einer Weitermietung habe. Da auch entsprechend hohe neue Investitionen und eine Ablöse an den Vormieter in der Höhe von 4,3 Mio.S inkl. MWSt. notwendig werden, hat Jens Rainer Musil gleichzeitig seine Vorstellungen über die zu entrichtende Miete inkl. Betriebskosten für die ersten 10 Jahre bekanntgegeben und zwar:

- 1. bis 5. Betriebsjahr: S 20.000,--
- 6. bis 10. Betriebsjahr: S 25.000,--

Die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung hat daraufhin am 19. April 1993 (Beilage 11) dem Antragsteller mitgeteilt, daß ein gerichtlich beeideter Sachverständiger den Quadratmeterpreis mit S 400,-- pro Monat für dieses Geschäftslokal bei durchschnittlichen Investitionen geschätzt hat. Um diesen Betrag nach einem längeren Zeitraum zu erreichen, schlug die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung folgende **Hauptmietzinsstaffelung** bis zum Erreichen dieses Zinses von S 400,-- vor.

- 1. bis einschl. 3. Betriebsjahr S 150,-/m<sup>2</sup>rd. S 29.000,-
- 4. bis einschl. 7. Betriebsjahr S 250,-/m<sup>2</sup>rd. S 48.000,-
- 8. bis 10. Betriebsjahr S 350,-/m<sup>2</sup>rd. S 67.000,-
- ab dem 11. Betriebsjahr S 400,-/m<sup>2</sup>rd. S 99.000,-

Weiters wäre der Hauptmietzins nach diesem Vorschlag der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung nach dem Verbraucherindex 1986 wertzusichern.

Aufgrund einer Vorsprache des Herrn Jens Rainer Musil, nunmehr als Geschäftsführer der Cafe-Restaurant-Bar-Ges.m.b.H. wurde am 17. Mai 1993 von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung ein neuer Vorschlag für die Mietenberechnung ausgearbeitet:

1. bis einschl. 5. Betriebsjahr	S 150,-/m <sup>2</sup>
6. und 7. Betriebsjahr	S 250,-/m <sup>2</sup>
8. bis einschl. 10. Betriebsjahr	S 350,-/m <sup>2</sup>
ab dem 11. Betriebsjahr	S 400,-/m <sup>2</sup>

Nach diesem Vorschlag wäre der Hauptmietzins wieder wertzusichern nach dem Verbraucherpreisindex 1986. Weiters wurde festgelegt, daß bei Nichterreichen einer Investitionshöhe von 6 Mio.S eine Anhebung des Mietzinses erfolgen würde.

Am 19. Juli 1993 wurde mit Bescheid des Stadtsenates der Stadt Graz die **Baueinstellung der ohne baubehördliche Bewilligung hergestellten Bauwerksteile und deren Beseitigung** binnen 8 Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides vorgeschrieben.

Gegen diesen Bescheid hat die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung am 29. 7. 1993 mit der Begründung berufen, daß die Verantwortlichkeit für die ohne baubehördliche Bewilligung durchgeführten Umbauarbeiten

ausschließlich bei der Bauwerberin und nicht beim Vermieter, dem Land Steiermark, liege.

Die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung hat daraufhin im Zusammenwirken mit der Rechtsabteilung 10 Überlegungen angestellt, eine Unterlassungsklage gegen Jens Rainer Musil anzustrengen und dazu einen Rechtsanwalt kontaktiert. Auf Anraten des Rechtsvertreters und zwar wegen mangelnder Erfolgsaussichten wurde jedoch seitens des Landes von einer Unterlassungsklage Abstand genommen.

Am 16. September 1993 erging der Berufungsbescheid des Gemeinderates der Stadt Graz. Der Berufung des Landes Steiermark wurde insoweit Folge gegeben, daß der Baueinstellungsbescheid behoben, die Berufung ansonsten aber abgewiesen wurde. In der Begründung wurde ausgeführt, daß der Baueinstellungsbescheid an den Bauherrn ergehen hätte müssen, daß aber im übrigen der Berufung keine Folge zu geben war, da die Baubewilligungspflicht der konsenslosen Bauführung nicht bestritten wird und Verpflichteter eines Beseitigungsauftrages **der Eigentümer** selbst dann ist, wenn nicht er die Bauführung vorgenommen hat und auch dann, wenn die Bauführung ohne sein Wissen erfolgt ist.

Am 28. September 1993 hat die Liegenschaftsabteilung Herrn Musil aufgefordert, umgehend um

- \* die Baubewilligung anzusuchen und

\* die Zustimmungserklärung für das Bauansuchen beim Land Steiermark einzuholen.

Gleichzeitig wurde Herrn Musil angedroht, daß bei nicht zeitgerechter Durchführung dieser aufgezeigten Punkte, seitens des Magistrates Graz das Vollstreckungsverfahren (Abbruch) wegen konsensloser Bauführung in die Wege geleitet wird.

Am 11. März 1994 erging nachstehendes Schreiben der Rechtsabteilung 6 an die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung:

"Gem. § 11 Abs. 1 des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 1980 ist beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung (Rechtsabteilung 6) eine Sachverständigenkommission eingerichtet. Dieser Kommission obliegt es u.a., vor Erlassung von Bescheiden bezüglich Neubauten, Zubauten und Umbauten Gutachten zu erstellen.

Diese Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission trat nunmehr an die Rechtsabteilung 6 mit der Frage heran, wie es möglich sei, daß dieselbe Institution, nämlich das Land Steiermark, welche sie mit der fachlichen Erhaltung des Stadtbildes von Graz betraut hat, ein Bauvorhaben auf einem ihr gehörigen Grundstück rechtswidrig zulasse.

Es ergeht das Ersuchen, zu dieser Frage Stellung zu nehmen."

Am 17. März 1994 erging folgendes Antwortschreiben der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung:



"Zur do. Anfrage vom 11. März 1994 wird nachstehende Stellungnahme abgegeben:

Der neue Mieter des Cafe Promenade, Jens Rainer Musil, hat ordnungsgemäß die Umbaupläne vor der Einreichung bei der Baupolizei Graz der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung zur Genehmigung vorgelegt.

Vom Bundesdenkmalamt wurden bescheidmäßig einige Wochen vor Beginn der Bauarbeiten verschiedene Auflagen erteilt. Ob diese tatsächlich eingehalten wurden, entzieht sich hieramts der Kenntnis.

Ohne die Baugenehmigung des Baupolizeiamtes abzuwarten, begann Jens Rainer Musil mit dem Umbau, der ca. 7 Wochen in Anspruch nahm. Arbeitsbeginn war Ende Juni 1993, abgeschlossen waren diese zu Beginn der 4. Augustwoche.

Am 19. Juli 1993 erließ das Baupolizeiamt einen Baueinstellungs- und Beseitigungsbescheid gegenüber dem Land Steiermark, wogegen berufen wurde, da das Land nicht Bauherr war.

Das Land Steiermark plante auch die Anstrengung einer Unterlassungsklage gegen Jens Rainer Musil, nahm jedoch über Anraten des Rechtsvertreters des Landes davon Abstand. Die Bauarbeiten gingen ungemein rasch vor sich, sodaß auch eine einstweilige Verfügung im Hinblick auf die lange Zeitdauer der Erreichung nicht mehr möglich war.

Seitens des Baupolizeiamtes des Magistrates Graz ist bis heute kein Baubescheid erlassen worden, obwohl zu Herbstbeginn eine Kommissionierung durchgeführt wurde.

Eine Wiederherstellungsklage wurde auch nicht angestrengt, da aus dem Bescheid, der aufgrund der Berufung gegen den Bescheid vom 19. Juli 1993 erlassen wurde, keine Anhaltspunkte für ein Klagebegehren auf Wiederherstellung des früheren Zustandes zu entnehmen waren."

Aufgrund einer neuerlichen Vorsprache des Geschäftsführers, der Cafe-Restaurant-Bar-Ges.m.b.H. bzw. seines

Wirtschaftstreuhanders wurde seitens der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung ein **Mietvertragsentwurf** (Beilage 12) ausgearbeitet, mit nunmehr folgender monatlicher Miete:

1. bis einschl. 5. Betriebsjahr	S 70,-/m <sup>2</sup>
6. bis einschl. 9. Betriebsjahr	S 150,-/m <sup>2</sup>
10. bis einschl. 12. Betriebsjahr	S 250,-/m <sup>2</sup>
13. bis einschl. 15. Betriebsjahr	S 350,-/m <sup>2</sup>
ab dem 16. Betriebsjahr	S 400,-/m <sup>2</sup>

Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient der für den Monat Juni 1993 errechnete Index. Das Mietobjekt soll dabei rückwirkend mit 1. Juni 1993 vermietet werden. Es kann unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsende gerichtlich aufgekündigt werden. Eine zeitliche Dauer des Mietvertrages ist nicht festgelegt, was der Landesrechnungshof als einen Mangel ansieht.

Weiters wurde ein Entwurf für eine Vereinbarung zwischen dem Land Steiermark und der Steirischen Raiffeisenbank ausgearbeitet, wonach der Steirischen Raiffeisenbank in Graz reg.Gen.m.b.H. nach Beendigung des Mietverhältnisses mit der Cafe-Restaurant-Bar-Ges.m.b.H. ein Vormietrecht eingeräumt wird. Zu diesem Entwurf, den die Steiermärkische Raiffeisenbank ausgearbeitet hat, wurden seitens der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung Änderungswünsche am 17. November 1993 und am 29. 11. 1993 der Steiermärkischen Raiffeisenbank bekanntgegeben.

Am 9. Dezember 1993 wurde seitens der Steirischen Raiffeisenbank die Vereinbarung der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung zwecks Unterzeichnung durch das Land Steiermark zugemittelt. Eine Unterzeichnung dieser Vereinbarung ist zum Prüfungszeitpunkt Ende April 1994 noch nicht erfolgt.

Der Mietvertrag mit der Cafe-Restaurant-Bar-Ges.m.b.H. war zum Zeitpunkt der Prüfung Ende April 1994 noch nicht unterzeichnet. Eine Unterfertigung des Vertrages erfolgte nach Auskunft der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung erst Anfang Juni 1994. Der in diesem Mietvertragsentwurf enthaltene Hauptmietzins wird von der Cafe-Restaurant-BarGes.m.b.H. bereits seit 1.6.1993 entrichtet.

Eine rechtskräftige baubehördliche Bewilligung für den Umbau lag zum Zeitpunkt der Prüfung Ende April 1994 ebenfalls noch nicht vor. Der Cafe- und Restaurantbetrieb ist schon mehr als ein halbes Jahr in Betrieb.

Zu diesem Vorgang ist folgendes festzuhalten:

Dem Landesrechnungshof ist es grundsätzlich unverständlich, daß das Land Steiermark ohne Abschluß eines Mietvertrages, ohne Vorlage einer Baubewilligung, insbesondere im sensiblen Bereich der Altstadt, die Zustimmung für Umbaumaßnahmen an ihr im Besitz befindlichen Objekten erteilt bzw. diese ohne in irgendwelcher Art und Weise einzuschreiten, duldet.

Der Landesrechnungshof anerkennt das Bemühen der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung, endlich eine angemessene Miete für das in bester Innenstadtlage gelegene Objekt zu erzielen, wobei allerdings auch darauf hinzuweisen ist, daß letztlich auf mehrmaliges Betreiben der Cafe-Restaurant-Bar-Ges.m.b.H. es schließlich für die ersten fünf Betriebsjahre wieder zu einer Reduktion der Miete auf S 70,-/m<sup>2</sup> bzw. S 17.402,-- gekommen ist, was nicht marktkonform ist. Außerdem liegt diese Miete für die ersten fünf Jahre sogar geringfügig niedriger als jene, die von Herrn Musil am 6. April 1993 dem Land Steiermark vorgeschlagen wurde. Zu diesem Zeitpunkt hat Herr Musil eine Miete in der Höhe von S 20.000,-- einschließlich der Betriebskosten von S 2.300,-- monatlich für die ersten fünf Jahre angeboten. Der Landesrechnungshof verkennt dabei auch nicht die enormen Investitionskosten, die seitens der Betreiber getätigt wurden und ist ebenfalls der Meinung, daß ein Mietsatz von S 400,-/m<sup>2</sup> zum derzeitigen Zeitpunkt kaum erwirtschaftet werden kann. Der Landesrechnungshof ist jedoch auch der Meinung, daß eine Förderung eines Cafe- und Restaurantbetriebes in bester Innenstadtlage nicht notwendig ist.

Seitens der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung wurde auf die Schwierigkeiten hingewiesen, die wegen der hohen Ablöse des Vorpächters und der hohen notwendigen Investitionskosten entstanden sind, daß überhaupt ein neuer Pächter gefunden wurde. Außerdem hatten sich die Investitionskosten durch unvorhergesehene

Schäden am Fußboden wesentlich erhöht, sodaß es zu dieser Reduktion der Miete in den ersten 5 Jahren gekommen ist. Der Landesrechnungshof stellt jedenfalls fest, daß die nach dem Vertrag vereinbarte Hauptmiete in der Höhe von S 400,-- erst im 16. Betriebsjahr erreicht werden kann.

Zum gegenständlichen Vertrag positiv zu vermerken ist, daß nunmehr die Staffelung sowie die Indexanpassung des Hauptmietzinses klar festgelegt ist.

Der Landesrechnungshof ist aber auch der Meinung, daß es zweckmäßig gewesen wäre, die Frage des Verkaufes des Objektes zu prüfen. Dies umsomehr, da es sich um ein isoliert stehendes Objekt handelt und für das Land Steiermark kein Eigenbedarf besteht.

Die Problematik des gegenständlichen Umbaues des Cafe Promenade wird aber auch noch dadurch deutlich, daß die von der Baubehörde angeforderten Änderungspläne vom Geschäftsführer der Cafe-Restaurant-Bar-Ges.m.b.H. erst Mitte April 1994 dem Land Steiermark zur Unterschrift im Sinne des § 58 Abs. 1c der Steiermärkischen Bauordnung (Zustimmungserklärung des Grundeigentümers, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer ist) vorgelegt hat. Damit wird ersichtlich, daß das Bauverfahren offensichtlich noch längere Zeit in Anspruch nimmt.

Der Landesrechnungshof sieht eine wesentliche Ursache in der aufgezeigten Vorgangsweise auch in der Schwerfälligkeit des Verwaltungsapparates, wodurch einzelne Verwaltungsabläufe einfach zu lange Zeit in Anspruch nehmen.

Wenn es zu lange dauert, daß z.B. ein Bauverfahren zum Abschluß kommt, ein Mietvertrag rechtsgültig erstellt und abgeschlossen ist, hat es zur Folge, daß ein Wirtschaftstreibender entweder

- \* das Interesse an der Errichtung oder Umgestaltung eines Betriebes verliert oder
- \* den anderen Weg geht, ohne ausreichende rechtliche Voraussetzungen, wie im gegenständlichen Fall ohne Baubewilligung und ohne Mietvertrag, den Umbau durchzieht und den Betrieb eröffnet.

Nach Auffassung des Landesrechnungshofes wird es daher auch notwendig sein, die Verwaltungsabläufe zu überdenken und zu straffen, damit Entscheidungen in einem vertretbaren Zeitrahmen getroffen werden. Gerade für einen Unternehmer sind rasche Entscheidungen unumgänglich, da er seine Kalkulationen auf die vorgegebenen Rahmenbedingungen abstimmen muß und Zeitverzögerungen diese wieder nichtig machen.

## 2. Landhausbereich

### **Vermietung eines Geschäftslokales in Graz, Herrengasse 16**

Zur Vermietung des gegenständlichen Geschäftslokales wurde dem Landesrechnungshof von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung der Akt LV-30 D 3 vorgelegt.

In diesem Akt sind die verschiedensten Vorgänge, die im Zusammenhang mit Raumwünschen und -zuteilungen von Abteilungen des Landes, aber auch Mietwünsche privater Vereine und Institutionen sowie gewerblicher Betriebe an landeseigenen Objekten, die den Grazer Bereich betreffen, enthalten.

Der Landesrechnungshof ist der Auffassung, daß hier zumindest eine Unterteilung der Akten in

- \* Zuteilung von Diensträumen und
- \* Vermietung von Räumen an Private

erfolgen sollte.

Bei der derzeitigen Aktenführung ist der Vorgang für die gegenständliche Vermietung nur zeitaufwendig unter Durchsicht sämtlicher Ordnungszahlen, die mit dieser Vermietung nichts zu tun haben, nachvollziehbar. Es sollte weiters überlegt werden, bei Vermietungen,

die einen größeren Aktenumfang erreichen, wie es im Gegenstand der Fall ist, einen eigenen Akt anzulegen. Damit wäre sichergestellt, daß der chronologische Ablauf der Vermietung ohne besonderen Aufwand nachvollzogen werden kann. Dies würde aber auch eine Erleichterung der Arbeit für den jeweiligen Referenten mit sich bringen, da der gesamte Vermietungsvorgang ohne längeres Durchsuchen von Akten sofort greifbar wäre.

Hinsichtlich des **Mietgegenstandes** ist anhand der von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung vorgelegten Akten nachstehendes festzustellen:

Mietgegenstand sind 3 Räume im Grazer Landhaus, Herrngasse 16, die als einheitliches Geschäftslokal verwendet werden können. Ein Raum mit 56,39 m<sup>2</sup> liegt zur Herrngasse, die beiden anderen Räume mit 17,25 m<sup>2</sup> und 44,48 m<sup>2</sup> sind landhaushofseitig. Es besteht eine WC-Mitbenützung. Der Mieter hat die Möglichkeit, eine WC-Anlage auf seine eigenen Kosten einbauen zu lassen. Eine der beiden Auslagen hat der Mieter selbst mit Genehmigung des Bundesdenkmalamtes als Eingang umzugestalten.

Am 29. Juli 1992 wurde die Vermietung der vorhin genannten Räumlichkeiten öffentlich ausgeschrieben. Die Angebotseröffnung fand am 7. August 1992 statt, bei der insgesamt 5 Angebote vorlagen. Der Landesrechnungshof ist der Auffassung, daß die Frist zwischen der Ausschreibung und der Angebotseröffnung mit etwas über einer Woche zu kurz gewählt wurde.



Das Höchstangebot wurde von einem Immobilienmakler mit einem monatlichen Mietzins von S 88.000,-, zuzüglich Mehrwertsteuer, Betriebs- und Heizkosten abgegeben. Da es sich auch bei dem an zweiter Stelle liegenden Bieter um ein Realitätenbüro handelte und keiner der beiden nähere Angaben zum Interessenten (Verwendungszweck), für den sie das Angebot abgaben, machte, erfolgte eine nochmalige Ausschreibung.

Die zweite öffentliche Ausschreibung erfolgte am 28. August 1992. Die Angebotseröffnung fand am 11. September 1992 statt, wobei insgesamt 17 Angebote eingereicht wurden. Zwei Angebote langten erst nach der Angebotseröffnung bei der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung ein und wurden ausgeschieden. Das höchste Angebot legte die Fa. Ludwig Brandstätter mit einer monatlichen Nettomiete von S 110.442,20. Die Fa. Jim & Jenny lag mit S 89.173,- an sechster Stelle. Nach sachlicher und rechnerischer Prüfung der eingereichten Angebote stellte sich heraus, daß die Fa. Jim & Jenny für den Fall, daß sich die beiden landhaushofseitigen Räume auch verbinden ließen, bereit wäre, einen höheren Mietpreis zu leisten. Da diese Verbindung der Räume technisch durchführbar war, hätte die Fa. Jim & Jenny einen Mietzins in der Höhe von S 111.413,- bezahlt und wäre somit der Höchstanbieter.

Die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung hat daraufhin auch nach Rücksprache mit dem Landesrechnungshof eine neuerliche Ausschreibung der Räumlichkeiten in der Herrengasse 16 durchgeführt.

Der Landesrechnungshof hat mit Schreiben vom 7. Oktober 1992 an die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung u.a. zum gegenständlichen Mietvorgang nachstehende Auffassung vertreten:

"Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um die Ausschreibung einer zu vergebenden Leistung, sondern um die Einladung zur Erstellung von Offerten zur Anmietung von Geschäftsräumlichkeiten.

Folgt man diesen Überlegungen, ergeben sich folgende Konsequenzen:

1. Das Vergabekontrollgesetz ist nicht anzuwenden,
2. es besteht daher auch keine Kontrollkompetenz des Landesrechnungshofes und
3. die Vergabungsvorschrift des Landes Steiermark ist nicht anzuwenden.

Bei der Vermietung der Geschäftsräume sind daher keine **formalen** Richtlinien einzuhalten.

Die sinngemäße Anwendung der Vergabungsvorschriften - soweit möglich - ist aber selbstverständlich "erlaubt" und im Hinblick auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit wohl auch sinnvoll. Grundprinzip dieser Vergabungsvorschrift ist die Einhaltung des freien (und fairen) Wettbewerbes. In diesem Lichte ist auch die im vorliegenden Fall entstandene Problematik zu sehen. Bei einer Annahme des Angebotes der Fa. Jim & Jenny wäre zu bedenken, daß die "Ausschreibung" auf die Verbindungsmöglichkeit der Räume nicht hingewiesen hat und es daher nicht ausgeschlossen werden kann, daß unter diesem Aspekt auch andere Bewerber höhere Angebote gelegt hätten."

Die neuerliche öffentliche Ausschreibung fand dann am 11. November 1992 statt. Zur Angebotseröffnung am 30. November 1992 lagen insgesamt 13 Angebote vor.

Nach Durchrechnung und Prüfung der Angebote zeigte sich nachfolgendes Ergebnis:

<u>Firma</u>	<u>Nettohauptmietzins</u>
1. Fa. Jim & Jenny	S 130.995,08
2. Fa. Mediterranea	S 129.932,--
3. Fa. Ludwig Brandstätter Betriebs GesmbH.	S 118.120,--
4. Fa. Symposium	S 94.377,88
5. Fa. Hannes Purkathofer für Lieselotte Brandstätter	S 90.361,80
6. Fa. Bongo's	S 90.000,--
7. Dr. Alois Degen	S 90.000,--
8. Fa. Italia-Import	S 88.000,--
9. Fa. Sorger	S 75.977,--
10. Fa. Bruggraber und Schinko	S 59.060,--
11. Fa. Esprit	S 59.060,--
12. Fa. Brühl & Söhne	S 52.353,--
13. Fa. Stölzle Oberglas AG.	S 34.727,28

Aufgrund dieses Ausschreibungsergebnisses hat die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung am 30. November 1992 vorgeschlagen, mit der Fa. Jim & Jenny einen Mietvertrag für das gegenständliche Geschäftslokal zu errichten.

Am 21. Dezember 1992 hat die Präsidialabteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung dem am 15. Dezember 1992 bei ihr eingelangten Vorschlag betreffend die Errichtung eines Mietvertrages mit der Fa. Jim & Jenny grundsätzlich zugestimmt, wobei in Anbetracht der Höhe der monatlichen Miete vorgeschlagen wurde, ständig drei Monatsmieten durch eine Bankgarantie sicherzustellen. Nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung hat die Vergabe von Geschäfts- und Betriebsräumen des Landes im Einvernehmen mit der Präsidialabteilung zu erfolgen. Eigentümer der Fa. Jim & Jenny ist Helmut Pregetter.

Am 26. März 1993 wurde der Mietvertrag zwischen dem Land Steiermark und der Pregetter Gesellschaft m.b.H. rückwirkend mit 1. Februar 1993 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (Beilage 13). Der Vertrag kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsende gerichtlich aufgekündigt werden, wobei für die Kündigung seitens des Vermieters die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes maßgebend sind.

Der **Hauptmietzins** für die gegenständlichen Räumlichkeiten wurde mit **netto S 1.109,-/m<sup>2</sup> bzw. S 130.995,08 monatlich** vertraglich vereinbart. Hiezu kommen noch die anteiligen Betriebskosten, die einmal jährlich abgerechnet werden, sowie die Umsatzsteuer vom Hauptmietzins.

Die von der Präsidialabteilung vorgeschlagene Bankgarantie für 3 Monatsmieten wurde im Vertrag vereinbart.

Abschließend ist festzustellen, daß die Vermietung der gegenständlichen Räumlichkeiten in der Herrengasse 16 im wesentlichen ordnungsgemäß erfolgt ist und das Bemühen der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung, einen maximalen Hauptmietzins für das Land Steiermark zu erreichen, anerkannt werden muß. Hiezu ist allerdings zu ergänzen, daß seitens des Mieters hinsichtlich der Höhe des Hauptmietzinses das Schlichtungsamt angerufen wurde. Es kann daher trotz der öffentlichen Ausschreibung, in der der Bieter freiwillig ein Angebot abgegeben hat, aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zu einer Herabsetzung des vereinbarten Hauptmietzinses kommen.

## **Verpachtung Landhauskeller**

Am 28. Februar 1989 wurde zwischen dem Land Steiermark und der Steirerbrau Steirische Brauindustrie AG Graz ein Pachtvertrag (Beilage 14) für die im Grazer Landhaus befindlichen Räumlichkeiten im Ausmaß von 882,12 m<sup>2</sup> (Landhauskeller) zum Zwecke des Betriebes einer steirischen Gaststätte mit österreichischen Spezialitäten abgeschlossen. Das Land Steiermark als Konzessionsinhaber des Gast- und Schankgewerbes, für den Landhauskeller verpachtet dabei diese Konzession samt den damit zusammenhängenden gewerblichen Rechten und Pflichten.

Die verpachteten Räumlichkeiten bestehen aus dem eigentlichen Lokal und einer Wohnung von rund 140 m<sup>2</sup>.

Auf dieses Bestandsverhältnis finden, da es sich um die Verpachtung eines Unternehmens handelt, die Vorschriften des Mietrechtsgesetzes und die Kündigungsbestimmungen dieses Gesetzes keine Anwendung.

Als **Pachtzins** wurde ein Betrag von **S 30.000,- monatlich** festgesetzt. Dazu kommen noch die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages auf das Pachtobjekt entfallenden anteiligen Betriebskosten von monatlich S 7.000,- bzw. Heizkosten von monatlich S 5.000,- sowie die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer.

Hinsichtlich der Wertbeständigkeit des Pachtzinses wurde der Verbraucherpreisindex 1986 zugrundegelegt.

Das Pachtverhältnis begann mit 1. März 1989 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Aufkündigung des Pachtvertrages hat unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zu erfolgen. Das Land Steiermark erklärte sich nach § 10 des Pachtvertrages allerdings bereit, auf die Dauer von 20 Jahren auf das Kündigungsrecht zu verzichten. Dieser Verzicht auf die Kündigung wird mit den hohen Investitionskosten der Steirerbrau Steirische Brauindustrie AG begründet.

Derzeit beträgt der monatliche Pachtzins S 33.257,13. Auch die Höhe des Pachtzinses wurde auf die getätigten Investitionen abgestimmt bzw. wurde auch die Übernahme von 50 % der Investitionskosten für das Landtagsbuffet durch die Steirerbrau Steirische Brauindustrie AG berücksichtigt.

Laut § 9 des Vertrages ist die Steirerbrau Steirische Brauindustrie AG auch berechtigt, den Betrieb weiter zu verpachten. Von dieser Bestimmung hat die Steirerbrau Steirische Brauindustrie AG Gebrauch gemacht und den Betrieb an die Huber Ges.m.b.H. als Subpächter weiter verpachtet.

Die Pächterin mußte sich nach § 8 des Vertrages dabei verpflichten, 35 % des durchschnittlichen Jahreskonsums an Wein aus den Weinkellereien des Landes Steiermark zu den jeweils geltenden Marktpreisen zu übernehmen,

soferne der Wein preislich wie qualitätsmäßig entspricht und seitens der Landesweingüter lieferbar ist. Die näheren Bedingungen hierüber sind laut Vertrag zwischen der Rechtsabteilung 8 und der Pächterin zu vereinbaren.

Dazu ist zunächst festzuhalten, daß als Vertragspartner nicht die Rechtsabteilung 8, sondern die Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen genannt hätte werden müssen, da seit der Schaffung der Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen im Jahre 1975 nicht mehr die Rechtsabteilung 8 für die Weingüter des Landes Steiermark zuständig ist. Im Zuge der Prüfung konnte festgestellt werden, daß weder die Rechtsabteilung 8 noch die Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen vom Inhalt dieser Vertragsbestimmung Kenntnis hatte. Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß es notwendig wäre, bei der Aufnahme von Vertragspunkten, die andere Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung betreffen, diese davon auch in Kenntnis zu setzen.

Der Landesrechnungshof konnte über den Weinbaubetrieb Silberberg in Erfahrung bringen, daß die Huber Ges.m.b.H. aus dem Weinbaubetrieb Silberberg jährlich ca. 1.000 Flaschen Wein bezieht. Die gegenständliche Vertragsbestimmung ist allerdings auch dem Weinbaubetrieb Silberberg nicht bekannt.



Weiters wurde zwischen dem Land Steiermark und dem Subpächter des Landhauskellers Huber Ges.m.b.H. noch ein Mietvertrag bezüglich der unterhalb der Gaststätte liegenden Kellerräume im Ausmaß von 11,31 m<sup>2</sup> und 16,96 m<sup>2</sup> für Lagerzwecke am 21. Jänner 1992 abgeschlossen.

Die Hauptmiete für diese Lagerräume wurde mit S 40,- pro m<sup>2</sup>, das sind insgesamt S 1.130,80 monatlich, zuzüglich der Betriebskosten, Steuern und öffentlichen Abgaben vereinbart.

Es wurde die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart und als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit der Verbraucherpreisindex festgelegt.

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Jänner 1992 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es endet jedoch automatisch mit Ablauf des Subpachtverhältnisses zwischen der Steirerbrau Steirische Brauindustrie AG und der Huber Ges.m.b.H. Die Höhe des Hauptmietzinses erscheint im Hinblick darauf, daß es sich um Lagerräumlichkeiten im Keller handelt, als angemessen.

**Vermietung von Räumlichkeiten im Landhaus,  
Schmiedgasse 7, Farbenhandlung**

Das gegenständliche Geschäftslokal mit einer Größe von 86,60 m<sup>2</sup> in der Schmiedgasse 7, Landhaus, wurde letztmalig am 7. Jänner 1946 an Herrn Bruckmoser, Graz, vermietet. In diesem Mietvertrag wurde der monatliche Mietzins mit S 81,- festgesetzt, wobei im Mietzins auch alle Steuern und öffentlichen Abgaben sowie alle Betriebskosten enthalten sind. Nach dem Vertrag hat der Mieter eine Erhöhung dieser Ausgaben anteilsweise zu tragen.

Das Mietverhältnis begann mit 1. Jänner 1946 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die derzeitige Miete beträgt S 1.708,91, wobei sich diese aus

- \* dem ursprünglichen Hauptmietzins von S 81,- und
- \* einem Erhaltungsbeitrag von S 1.627,91 auf Grundlage des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBI.Nr. 800/1993.

zusammensetzt.

Zusätzlich werden noch die anteiligen Betriebskosten in der Höhe von rund S 1.475,- verrechnet.

Zu diesem Vertrag ist festzustellen, daß es sich um eine äußerst geringe Miete handelt, wobei jedoch aufgrund des Mietrechtes derzeit keine Änderungen möglich sind.

**Vermietung von Geschäftsräumen im Landhaus,  
Landhausgasse 1, Tabak-Trafik**

Mit Mietvertrag vom 3. Jänner 1975 wurden 2 Geschäftsräume mit einer Größe von rund 24 m<sup>2</sup> zum Betrieb einer Tabak-Trafik an Frau Jutta Knotz-Nekrepp vermietet. Die Miete wurde mit S 720,-, zuzüglich der anteilmäßigen Betriebskosten, Steuern und öffentlichen Abgaben vereinbart.

Die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses wurde im Mietvertrag festgelegt und der Verbraucherpreisindex 1966 als Grundlage genommen. Das Mietverhältnis begann mit 1. Dezember 1974 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der derzeitige Hauptmietzins ohne Betriebskosten beträgt S 1.588,59. Obwohl die Höhe des Hauptmietzinses sicher heute nicht mehr marktkonform ist, ist eine Erhöhung aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen derzeit einseitig nicht durchführbar.

Der derzeitige monatliche Hauptmietzins beträgt S 2.487,93.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß der Hauptmietzins nicht marktkonform ist, jedoch aufgrund der bestehenden gesetzlichen Grundlagen derzeit nicht erhöht werden kann.

Vermietung eines Geschäftslokales im Wiener Landhaus,  
**Vermietung eines Geschäftslokales im Landhaus,  
Landhausgasse 1, Friseur**

Das Wiener Landhaus, Schmiedgasse 7, war der EC-Saferat unterworfen. Diese Räume wurden nach Überwindung

Am 12. Februar 1971 wurde zwischen dem Land Steiermark und Frau Elfriede Fössl ein Mietvertrag für ein Geschäftslokal im Ausmaß von 45,14 m<sup>2</sup> mit dem Eingang Landhausgasse 1 einschließlich dem dazugehörigen Kellerabteil und WC-Benützung abgeschlossen.

In diesem Mietvertrag wurde der **monatliche Hauptmietzins mit S 756,48**, zuzüglich der anteilmäßigen monatlichen Betriebskosten, Steuern und öffentlichen Abgaben frei vereinbart. Weiters wurde die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart, wobei als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit der Verbraucherpreisindex 1966 herangezogen wurde.

Das Mietverhältnis begann rückwirkend mit 1. Jänner 1971 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der derzeitige monatliche Hauptmietzins beträgt S 2.487,93.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß der Hauptmietzins nicht marktkonform ist, jedoch aufgrund der bestehenden gesetzlichen Grundlagen derzeit nicht erhöht werden kann.

Da die Höhe der übrigen Angebote nicht den Vorstellungen der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung entspricht, wurde das Angebot bei 3 310,- pro m<sup>2</sup> - wurde beschlossen.

### Vermietung eines Geschäftslokales im Grazer Landhaus, Schmiedgasse 7

Im Grazer Landhaus, Schmiedgasse 7, war das EG-Referat untergebracht. Diese Räume wurden nach Übersiedelung des EG-Referates in das Palais Trauttmansdorff vorübergehend dem Büro Landesrat Tschernitz zur Verfügung gestellt. Da diese Räume ab 1. November 1993 vom Büro Landesrat Tschernitz nicht mehr benötigt wurden, wurde beschlossen, diese zu vermieten.

Hinsichtlich **des Mietgegenstandes** ist anhand der von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung vorgelegten Akten nachstehendes festzustellen:

Mietgegenstand sind 4 Räume im Landhaus, Schmiedgasse 7, mit einer Gesamtnutzfläche von 75,38 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um Durchgehräume, wobei WC-Mitbenützung besteht. Ein Umbau der Räume ist möglich, wobei dieser jedoch unter Berücksichtigung der Auflagen des Bundesdenkmalamtes zu erfolgen hat.

Am 12. Jänner 1994 wurde die Vermietung der vorhin genannten Räumlichkeiten öffentlich ausgeschrieben. Die Angebotseröffnung fand am 28. Jänner 1994 statt, bei der nur zwei Angebote vorlagen. Am 1. Februar 1994 sind im Wege der amtsinternen Post von der Rechtsabteilung 10 drei weitere Angebote bei der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung eingelangt. Da die Eingangsdaten von zwei dieser Angebote mangels Briefumschlages nicht mehr feststellbar waren, wurden diese als verspätet eingereicht ausgeschrieben.

Anlässlich der Schlussabteilung für die Vermietung an den Höchstbieter bereits vorliegt.

Da die Höhe der übrigen Angebote nicht den Vorstellungen der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung entsprach - das höchste Angebot lag bei S 310,- pro m<sup>2</sup> - wurde eine Neuausschreibung beschlossen.

Die neuerliche öffentliche Ausschreibung fand am 6. April 1994 statt. Zur Angebotseröffnung am 22. April 1994 lagen insgesamt sieben Angebote vor.

Nach Prüfung der einzelnen Angebote zeigte sich nachfolgendes Ergebnis:

<b>Firma</b>	<b>Nettohauptmietzins pro m<sup>2</sup></b>
1. Manfred Freicham, Graz	S 400,--
2. Hans Peter Bruggraber, Graz	S 350,--
L. und R. Mausser, Hitzendorf	S 350,--
3. Brandstätter - Mutuschkowitz Marketing Ges.m.b.H., Graz	S 305,--
4. Verein für Schilcherland- spezialitäten, Deutschlandsberg	S 280,--
5. Christine Käfer, Graz	S 250,--
6. Manfred Wisi, Graz	S 205,--

Aufgrund dieses Ausschreibungsergebnisses hat die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung am 4. Mai 1994 vorgeschlagen, mit der Fa. Manfred Freicham einen Mietvertrag für das gegenständliche Geschäftslokal zu errichten.

Zum Zeitpunkt der Prüfung Mitte Mai 1994 stand die Antwort der Präsidialabteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung noch aus. Anlässlich der Schlußbesprechung wurde mitgeteilt, daß die Zustimmung der Präsidialabteilung für die Vermietung an den Höchstbieter bereits vorliegt.

**Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten im Landhaus,  
Herrengasse 16, Austrian Airlines**

Zwischen dem Land Steiermark und der Austrian Airlines, Österreichische Luftverkehrs-AG Wien wurden für die Benutzung von Geschäftsräumlichkeiten im Landhaus, Eingang Herrengasse 16, insgesamt 3 Mietverträge abgeschlossen:

\* Mietvertrag vom 17. August 1971

\* Mietvertrag vom 13. Dezember 1974

\* Mietvertrag vom 27. Juni 1979

Gegenstand des **ersten Mietvertrages** ist ein Geschäftslokal im Ausmaß von **83,82 m<sup>2</sup>**. Die **monatliche Miete** wurde mit **S 1.521,-**, zuzüglich der anteilmäßigen Betriebskosten, Steuern und öffentlichen Abgaben, festgelegt.

Die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses wurde vereinbart und zur Berechnung der Wertbeständigkeit der Verbraucherpreisindex 1966 festgelegt.

Das Mietverhältnis wurde rückwirkend mit 1. Mai 1971 und auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die derzeitige **monatliche Zahlung** beträgt **S 4.942,69**, ohne Betriebskosten, Steuern und öffentliche Abgaben.

Gegenstand des **zweiten Mietvertrages** ist ein Geschäftslokal mit dazugehörigem Lagerraum von **41,28 m<sup>2</sup>**. Die **monatliche Miete** hierfür wurde mit **S 1.213,-**, zuzüglich der anteilmäßigen Betriebskosten, Steuern und öffentlichen Abgaben, festgelegt.

Die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses wurde vereinbart. Das Mietverhältnis begann mit 1. November 1974 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der derzeitige monatliche **Hauptmietzins** beträgt **S 2.548,43**.

Im **dritten Vertrag** geht es um einen weiteren Geschäftsraum in der Größe von **30 m<sup>2</sup>**. Hiefür wurde eine Miete von **S 1.350,-**, zuzüglich der anteilmäßigen Betriebskosten, Steuern und öffentlichen Abgaben, vereinbart.

Auch in diesem Vertrag ist eine Indexanpassung vorgesehen. Das Mietverhältnis begann rückwirkend mit 1. März 1979 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die **derzeitige Miete** beträgt **monatlich S 2.302,90**, zuzüglich der anteilmäßigen Betriebskosten, Steuern und öffentlichen Abgaben.

Insgesamt ist zu diesen Verträgen festzustellen, daß die Miete keineswegs marktkonform ist. Eine Erhöhung ist jedoch aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen einseitig nicht durchführbar.



**Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten im Grazer Landhaus, 16. Ecke Landhausgasse/Schmiedgasse, Fachgeschäft für Innenausstattung**

Bezüglich dieser Vermietung konnte seitens der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung kein Mietvertrag vorgelegt werden. Nach Auskunft der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung wurde der Mietvertrag mit der Firma Rautnigg in der Zwischenkriegszeit abgeschlossen. Die Geschäftsräumlichkeiten haben ein Ausmaß von **298,5 m<sup>2</sup>**.

Seitens der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung wird ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben, sodaß der **Hauptmietzins S 19,7 pro m<sup>2</sup> bzw. S 5.880,45 monatlich**, ohne Betriebskosten und Steuern, beträgt.

Hiezu ist festzuhalten, daß die Miete keineswegs marktkonform ist, jedoch aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen derzeit nicht weiter erhöht werden kann.

Die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung hat im Juni 1991 einen Mietvertragsentwurf ausgearbeitet, wobei der Mietgegenstand eine Fläche von 252,87 m<sup>2</sup> beinhaltet.

**Vergabe von Räumlichkeiten im Grazer Landhaus, Herren-  
gasse 16, Grazer Tourismusgesellschaft mbH.**

Am 31. Mai 1985 wurde zwischen dem Land Steiermark und dem Landesfremdenverkehrsverband ein Mietvertrag für im Landhaus gelegene Räumlichkeiten (ehemalige Räume der Fa. Philipp Haas & Söhne) im Gesamtausmaß von 360 m<sup>2</sup> erstellt. Der monatliche Zins wurde mit S 10.000,-, zuzüglich der Umsatzsteuer, festgelegt. Weiters wurde die Wertbeständigkeit vereinbart und der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Mit Bescheid der Sicherheitsdirektion vom 13. März 1991 wurde der Landesfremdenverkehrsverband in "Steiermark-Werbung" umbenannt.

Dieser Mietvertrag wurde am 12. Juni 1992 einvernehmlich zwischen der "Steiermark-Werbung" und dem Land Steiermark aufgelöst. Als Lösung ein Prekariumsvertrag ange-

In diesem Mietvertrag wurde vereinbart, daß ein Teil der Räume an den Verkehrsverein der Stadt Graz sowie der Informations- und Buchungszentrale der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Steiermark zur Benützung mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gegen jederzeitigen Widerruf (Prekarium) zulässig ist. Der Landesfremdenverkehrsverband als Mieter hat die Räume der Grazer Tourismusgesellschaft mbH überlassen.

Die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung hat im Juni 1991 einen Mietvertragsentwurf ausgearbeitet, wobei der Mietgegenstand eine Fläche von 252,87 m<sup>2</sup> beinhaltete

und als monatlicher Hauptmietzins ein Betrag von S 315,- pro m<sup>2</sup>, zuzüglich der gesamten Betriebskosten und Steuern, vorgeschlagen wurde. Als Vertragsbeginn wurde der 1. August 1990 gewählt, da seit diesem Zeitpunkt die Grazer Tourismusgesellschaft mbH diese Räume benutzte. Dieser Vertrag wurde von der Grazer Tourismusgesellschaft mbH nicht unterzeichnet, da diese nicht bereit war, auf Teile der Räumlichkeiten zugunsten des Landeszeughauses zu verzichten.

Da seitens des Landeszeughauses zusätzlicher Platzbedarf angemeldet wurde, wurde ein neuerlicher Mietvertragsentwurf am 13. März 1992 ausgearbeitet. Die zu vermietende Fläche betrug nun 93,70 m<sup>2</sup> bei einem gleichbleibenden Hauptmietzins von S 315,- pro m<sup>2</sup> monatlich. Auch dieser Mietvertrag wurde seitens der Grazer Tourismusgesellschaft mbH nicht unterfertigt.

Daraufhin wurde als Lösung ein **Prekariumsvertrag** ausgearbeitet. Das Wesen des Prekariums liegt darin, daß es unentgeltlich und jederzeit widerruflich ist. Dieser Vertrag (Beilage 15) wurde am 11. September 1992 der Grazer Tourismusgesellschaft mbH zur Unterfertigung übermittelt. Am 8. Oktober 1993 teilte die Grazer Tourismusgesellschaft mbH nach mehreren Betreibungen durch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung dieser mit, daß der Prekariumsvertrag in der vorliegenden Form vom Geschäftsführer der Grazer Tourismusgesellschaft mbH nicht unterfertigt werden kann.

Daraufhin wurde der Prekariumsvertrag ergänzt und am 17. November 1993 der Grazer Tourismusgesellschaft mbH wieder zur Vertragsunterfertigung übermittelt.

Am 8. Februar 1994 teilte die Grazer Tourismusgesellschaft mbH der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung mit, daß der Prekariatsvertrag ohne Zustimmung des Aufsichtsrates nicht unterfertigt werden kann.

Zum Zeitpunkt der Prüfung im Mai 1994 war der Vertrag von der Grazer Tourismusgesellschaft mbH noch nicht unterzeichnet. Der Landesrechnungshof stellt fest, daß es seit dem Auflösen des Vertrages mit dem Landesfremdenverkehrsverband (Steiermark-Werbung) am 9. September 1992 noch nicht zu einem rechtsgültigen Vertrag mit der Grazer Tourismusgesellschaft mbH gekommen ist. Anlässlich der Schlußbesprechung teilte der Vorstand der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung mit, daß der Vertrag Anfang Juli 1994 von der Grazer Tourismusgesellschaft m.b.H. unterfertigt wurde.

Stempfergasse 16 im Ausmaß von 22,95 m<sup>2</sup>

Stempfergasse 17:

Geschäftsräume im Ausmaß von 47,59 m<sup>2</sup>

Geschäftsräume im Ausmaß von 30,83 m<sup>2</sup>

Geschäftsräume im Ausmaß von 37,73 m<sup>2</sup>

Lagerfläche im Ausmaß von 28,17 m<sup>2</sup>

Stempfergasse 7:

Geschäftsräume im Ausmaß von 47,11 m<sup>2</sup>

Lagerfläche im Ausmaß von 40,10 m<sup>2</sup>

Geschäftsräume im Ausmaß von 146,53 m<sup>2</sup>

Lager- und Toilettenräume im Ausmaß von 51,22 m<sup>2</sup>

Stempfergasse 8:

Lagerfläche im Ausmaß von 31 m<sup>2</sup>

### 3. Bereich Stempfergasse

#### **Vermietung von Räumlichkeiten in der Stempfergasse an die Fa. Leykam AG**

Am 14. Juli 1978 wurde zwischen dem Land Steiermark und der Leykam AG Universitätsbuchdruckerei und graphische Industrie, Verlage und Buchhandlungen, ein Mietvertrag über Bestandsräumlichkeiten in den Häusern Stempfergasse 4, 5, 6, 7 und 8 errichtet. Gegenstand dieses **Mietvertrages** sind folgende Räumlichkeiten:

##### **Stempfergasse 4:**

Geschäftslokal im Ausmaß von 59,22 m<sup>2</sup>

Lagerräume im Ausmaß von 123,39 m<sup>2</sup>

Lagerräume im Ausmaß von 22,95 m<sup>2</sup>

##### **Stempfergasse 5:**

Geschäftslokale im Ausmaß von 63,59 m<sup>2</sup>

Geschäftslokale im Ausmaß von 20,95 m<sup>2</sup>

Geschäftslokal im Ausmaß von 57,75 m<sup>2</sup>

Büroräume im Ausmaß von 78,47 m<sup>2</sup>

##### **Stempfergasse 7:**

Geschäftsräume im Ausmaß von 47,59 m<sup>2</sup>

Lagerräume im Ausmaß von 40,10 m<sup>2</sup>

Geschäftsräume im Ausmaß von 146,59 m<sup>2</sup>

Lager- und Toiletträume im Ausmaß von 51,22 m<sup>2</sup>

##### **Stempfergasse 8:**

Lagerräume im Ausmaß von 95 m<sup>2</sup>

Das Objekt Stempfergasse 6 wurde in der Zwischenzeit veräußert, das Gebäude Stempfergasse 8 wird von der Realitätenkanzlei Swoboda verwaltet.

Der gegenständliche Mietvertrag (Beilage 16) enthält einige für das Land Steiermk nachteilige Bestimmungen, die nachstehend wörtlich wiedergegeben werden:

"II.

Das Mietverhältnis beginnt mit 1. August 1978.

Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann nur nach den Bestimmungen des Mietengesetzes aufgekündigt oder nach den Bestimmungen des ABGB aufgelöst werden.

Für den Fall eines allfälligen Wegfalles der derzeit bestehenden Kündigungsbeschränkungen nach dem Mietengesetz kann das Mietverhältnis vom Vermieter nur unter Einhaltung einer 6-jährigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalenderjahres, von der Mieterin hingegen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, ebenfalls zum Ende eines jeden Kalenderjahres, mittels eingeschriebenen Briefes aufgekündigt werden. Für die Rechtzeitigkeit einer solchen Kündigung gilt das Datum der Postaufgabe des Kündigungsschreibens.

Die Vermieterin erklärt jedoch, auf die Dauer von 30 Jahren, also bis 31. Juli 2008, auf die Ausübung ihres Kündigungsrechtes zu verzichten und ist damit einverstanden, daß das der Mieterin in diesem Vertrag eingeräumte Bestandsrecht an allen im Vertragspunkt I genannten Liegenschaften für die Dauer von 30 Jahren, d.i. vom 1. August 1978 bis einschließlich 31. Juli 2008, bei den Liegenschaften EZ 217, 239, 240 und 215, je KG I Innere Stadt, einverleibt wird."

Aus dieser Bestimmung des Mietvertrages geht hervor, daß das Land Steiermark auf die Dauer von 30 Jahren, also bis 31. Juli 2008, auf die Ausübung ihres Kündigungsrechtes verzichtet. Aus einem AV der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung vom 1. Februar 1994 geht hervor, daß diese im Dezember 1993 den Mietvertrag dem Hofrat des Verwaltungsgerichtshofes i.R. Dr. Helmut Würth, vorgelegt hat. Dieser erklärte, daß der im Punkt II vereinbarte allgemeine Kündigungsverzicht alle Kündigungsgründe nach dem Mietrechtsgesetz umfasse und man daher vor Ablauf der im Vertrag vereinbarten Frist keine Kündigung erwirken könne. Die einzige Ausnahme würde die Nichtbezahlung des Zinses durch die Mieterin darstellen.

"VI.

Die Mieterin ist berechtigt, die derzeit bereits bestehenden Werbeträger und Werbeflächen an bzw. auf den Häusern Graz, Stempfergasse 4, 5, 6, 7 und 8 beizubehalten und erforderlichenfalls zu erneuern und verzichtet der Vermieter auf einen Widerruf, der hiemit unentgeltlich eingeräumten Benützungrechte."

Mit dieser Bestimmung im Mietvertrag wurden der Mieterin unentgeltlich Werbeflächen zur Verfügung gestellt.

"VII.

Der Vermieter räumt hiemit der Mieterin unwiderruflich das Recht ein, bei Freiwerden der derzeit an Dritte vermieteten ebenerdig gelegenen Räumlichkeiten in den Häusern Graz, Stempfergasse 4, 5, 6, 7 und 8 diese Räumlichkeiten nach den in diesem Vertrag enthaltenen Bedingungen zu mieten.

Hinsichtlich der derzeit oder künftig im Sinne des Abs. 1 an die Mieterin vermieteten Räumlichkeiten räumt der Vermieter der Mieterin überdies ein Vormietrecht an diesen Bestandräumlichkeiten analog den gesetzlichen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht ein.

Weiters räumt der Vermieter der Mieterin das Vorkaufsrecht an den Liegenschaften Einlagenzahl 217, 239, 240, 215, 216, je KG I Innere Stadt, und an der für das Grundstück 316/2 Baufläche neu zu eröffnenden EZ....., KG I Innere Stadt, ein.

Die Mieterin nimmt die in diesem Vertragspunkt eingeräumten Rechte an.

Der Vermieter erteilt hiemit seine ausdrückliche Einwilligung, daß aufgrund dieses Vertrages

- a) bei den Liegenschaften EZ 217, 239, 240 und 215, je KG I Innere Stadt, das Bestandsrecht auf die Dauer von 30 Jahren, d.i. vom 1. August 1978 bis 31. Juli 2008 und
- b) bei den Liegenschaften EZ 217, 239, 240, 215, 216 und bei der für das Grundstück 316/2, Baufläche, neu zu eröffnenden EZ....., KG I Innere Stadt, das Vorkaufsrecht

zugunsten der Mieterin einverleibt und ersichtlich gemacht wird."

Im Punkt VII wurde u.a. vereinbart, daß das Land der Mieterin unwiderruflich das Recht einräumt, bei Freiwerden von derzeit an Dritte vermieteten ebenerdig



gelegenen Räumlichkeiten diese Räumlichkeiten nach den in diesem Mietvertrag enthaltenen Bedingungen zu mieten. Von dieser Bestimmung wurde seitens der Leykam AG, wie in weiterer Folge noch dargestellt wird, bereits Gebrauch gemacht.

"VIII.

Der Vermieter erteilt mit Unterfertigung des vorliegenden Vertrages unwiderruflich der Mieterin die Berechtigung, ihre Mietrechte teilweise oder zur Gänze, aus welchem Titel immer, entgeltlich oder unentgeltlich, sei es durch Untervermietung, Verpachtung, Verkauf, Schenkung, Vergesellschaftung usw. an außenstehende Dritte zu übertragen, sofern diese alle im vorliegenden Mietvertrag vereinbarten Rechte und Pflichten übernehmen."

Nach dieser Bestimmung hat der Mieter das Recht, die Räume ohne weitere Zustimmung des Landes Steiermark an Dritte weiterzugeben.

"X.

An den vorliegenden Mietvertrag sind die Rechtsnachfolger beider Vertragspartner gebunden, sodaß die Bestimmungen des Mietvertrages auf die beiderseitigen Rechtsnachfolger in vollem Umfang unverändert übergehen."

Diese Bestimmung wirkt sich beim Verkauf einzelner Objekte für das Land Steiermark nachteilig aus.

"XI.

Die Vertragspartner verzichten darauf, diesen Mietvertrag wegen allfälliger Verletzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes anzufechten und die bezüglichen Einreden zu erheben."

Mit der letzten Bestimmung des Mietvertrages hat das Land Steiermark darauf verzichtet, den Mietvertrag wegen zu geringer Miethöhe in späterer Zeit anzufechten.

Im Punkt III. des Mietvertrages wurde der monatliche **Mietzins mit S 30,-/m<sup>2</sup> vereinbart und betrug dieser für die gesamten Bestandräumlichkeiten im Jahr 1978 S 25.400,--**. Hinsichtlich dieses Mietzinses wurde Wertbeständigkeit nach dem Verbraucherpreisindex vereinbart. Weiters hat die Mieterin die auf den Bestandsgegenstand anteilmäßig entfallenden Betriebskosten, berechnet nach dem Flächenausmaß im Verhältnis zur Gesamtfläche jedes mietgegenständlichen Bauwerkes, zu bezahlen. Weiters sind zum monatlichen Mietzins zusätzlich die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Höhe zu entrichten.

Aufgrund der Bestimmung VII. des Mietvertrages, nach der das Land Steiermark der Fa. Leykam AG unwiderruflich das Recht einräumt, bei Freiwerden der derzeit an Dritte vermieteten ebenerdig gelegenen Räumlichkeiten in den Häusern Stempfergasse 4, 5, 6, 7 und 8 zu mieten, sind zwei weitere Verträge abgeschlossen worden:

**Mietvertrag vom 27. April 1984 (Beilage 17)**

Mit diesem Vertrag wurden der Fa. Leykam ein Geschäftslokal, bestehend aus zwei Räumen im Ausmaß von 46,75 m<sup>2</sup> im Haus Stempfergasse 4 vermietet.

Die Miete wurde mit S 1.402,50 monatlich vereinbart, zuzüglich der Betriebskosten und Umsatzsteuer. Auf Quadratmeter umgerechnet ergibt sich eine Miete von exakt S 30,--/m<sup>2</sup>. Der Landesrechnungshof stellt fest, daß bei der Festlegung dieser Miete die im Mietvertrag vom 14. Juli 1978 vorgesehene Wertanpassung nach dem Verbraucherpreisindex nicht berücksichtigt wurde. Der Quadratmeterpreis hätte von 1978 auf 1984 entsprechend dem Verbraucherpreisindex angepaßt werden müssen.

In diesem Mietvertrag wurde Wertanpassung vereinbart und der Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

**Mietvertrag vom 9. März 1990**

Mit diesem Vertrag wurde an die Fa. Leykam AG ein Geschäftslokal im Gesamtausmaß von 41,01 m<sup>2</sup> im Haus Stempfergasse 4 vermietet. Die Miete wurde mit S 1.852,01 monatlich vereinbart, zuzüglich der Betriebskosten und Umsatzsteuer. Auf Quadratmeter umgerechnet ergibt sich eine Miete von S 45,16/m<sup>2</sup>. Der

Landesrechnungshof stellt fest, daß in diesem Fall die Wertanpassung gemäß dem Mietvertrag vom 14. Juli 1978 erfolgt ist. Im Vertrag wurde Wertbeständigkeit nach dem Verbraucherpreisindex 1986 vereinbart und das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Das Land Steiermark hat mit Kaufvertrag vom 14. Juli 1978 die gegenständlichen Gebäude in der Stempfergasse von der Leykam AG um **117 Mio.S** gekauft. Mit diesem Kauf hat das Land Steiermark auch bestehende Mietverträge übernommen. Aufgrund des Mietvertrages mit der Fa. Leykam ist es nun dazu gekommen, daß

- \* das Land Steiermark alle freien Geschäftsräumlichkeiten an die Fa. Leykam AG günstigst vermietet hat,
- \* alle anderen Fremdvermietungen, bei denen aufgrund der Mietengesetze festgelegte niedrige Hauptmietzinse gegeben sind, durch Kauf der Gebäude beim Land Steiermark verblieben sind und
- \* alle in Zukunft frei werdende ebenerdige Räume, die zu einem höheren Mietzins vermietet werden könnten, wieder an die Leykam AG zu S 30,--/m<sup>2</sup> wertgesichert vermietet werden müssen.

Die der Fa. Leykam AG derzeit zur Verfügung stehende Nutzfläche beläuft sich auf über **1.000 m<sup>2</sup>**. Unter Berücksichtigung der Indexanpassungen beläuft sich

der Mietzins derzeit auf rd. S 44,-/m<sup>2</sup>. In einem Gutachten des Schlichtungsamtes aus dem Jahre 1993 (Beilage 18) wurde der **angemessene Mietzins** für ein Geschäft in der Stempfergasse mit **S 450,-/m<sup>2</sup>** festgesetzt.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, daß es sich im Gegenstand um eine langfristige verdeckte Förderungsmaßnahme für die Fa. Leykam AG, die jährlich mehrere Millionen Schilling beträgt, handelt.**

Zu diesem Mietvertrag ist noch folgendes festzustellen:

Die Errichtung dieses Mietvertrages ist auch im Zusammenhang mit den Bestrebungen des Landes Steiermark zu einer Zentralisierung der Amtsgebäude im Bereich Paulustorgasse-Burg-Handelskammerobjekte-Landhaus zu sehen. Dabei wurden auch die Leykamobjekte in der Stempfergasse miteinbezogen. Mit **Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 19. Mai 1978** (Beilage 19) wurde neben dem Kauf der Leykamgebäude für die Unterbringung einzelner Abteilungen des Landes unter Punkt 2. auch nachstehendes festgelegt:

"Die Vermietung von Räumlichkeiten im Ausmaß von rd. 800 m<sup>2</sup> an die Fa. Leykam in den Objekten Stempfergasse 4, 5, 7 und 8 zu einem Mietzins von S 30,--/m<sup>2</sup> wird genehmigt."

Hinsichtlich des Ankaufes der Leykamobjekte in der Stempfergasse und deren Adaptierung zu einem Amtsgebäude hat der Landesrechnungshof bereits zwei Berichte erstellt und zwar:

- \* den Bericht betreffend die Prüfung der Grundstücksan- und -abverkäufe im Bereiche des Landesfinanzreferates im Jahr 1985 (GZ.: LRH 20 G 1/84-5) und
- \* den Bericht betreffend die bau- und kostenmäßige Prüfung des Bauvorhabens Adaptierung der Amtsgebäude Stempfergasse, I. Bauabschnitt, im Jahr 1984 (GZ.: LRH 33 St 1/83-5).

In diesen Berichten zeigt der Landesrechnungshof bereits die Negativfolgen dieses Kaufes auf, wobei die Adaptierungserfordernisse die Größenordnung eines Neubaues erreicht haben. Diese kostenintensiven Adaptierungen waren vor allem auf die Umgestaltung der überwiegend industriell orientierten Objekte zu Amtsgebäuden zurückzuführen. Beim Ankauf der Leykamobjekte, die einem Druckerei- und Verlagsunternehmen dienten, wurden die notwendigen Umbau- und Adaptierungsarbeiten mit ca. 50 Mio.S geschätzt. Letztlich haben die Gesamtkosten für die Adaptierung jedoch rd. 120 Mio.S betragen. Dazu kommt noch der Kaufpreis für die Liegenschaft von 117 Mio.S. Die Unwirtschaftlichkeit der Umgestaltung eines Industriebaues zu einem Amtsgebäude, in dem die Relation der Büroflächen zu den Nebenflächen äußerst ungünstig ist, wird damit

deutlich. Dazu kommt noch, daß ca. 20 % der Nutzflächen, für die ein anteiliger Kaufpreis von rd. 23 Mio.S aufzuwenden war, langfristig vermietet sind. Die gegenständlichen Mietverträge lassen die Situation noch ungünstiger erscheinen.

#### **Vermietung eines Geschäftslokales in Graz, Stempfergasse 4, Werbe-Union**

Für das gegenständliche Geschäftslokal mit einer Größe von 16,93 m<sup>2</sup> konnte kein Mietvertrag vorgelegt werden. Der Hauptmietzins betrug bis Juli 1992 monatlich S 150,40. Ab 1. August 1992 wurde gem. § 45 Mietrechtsgesetz 1982 von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vorgeschrieben, sodaß sich ein monatlicher Hauptmietzins von S 334,09 ergab. Nach Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes mit 1. März 1994 wurde gem. § 45 der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag neu errechnet und mit 1. Mai 1994 zur Vorschreibung gebracht. Nach dieser Bestimmung darf der Vermieter den Unterschiedsbetrag zwischen den im Gesetz für Geschäftsräumlichkeiten mit S 19,70/m<sup>2</sup> festgelegten Betrag und dem bisherigen Hauptmietzins als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verlangen. Die monatliche Miete beträgt ab 1. Mai 1994 demnach S 333,52.

**Vermietung eines Geschäftslokales Stempfergasse 3-7,  
Fa. Leykam AG**

Für das gegenständliche Geschäftslokal mit einer Größe von 186,25 m<sup>2</sup> konnte kein Mietvertrag vorgelegt werden. Der Hauptmietzins betrug bis Juli 1992 monatlich S 2.255,59. Ab 1. August 1992 wurde gem. § 45 Mietrechtsgesetz 1982 ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vorgeschrieben, sodaß sich der Hauptmietzins von monatlich S 3.675,33 ergab.

Nach Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes mit 1. März 1994 wurde gem. § 45 der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag neu errechnet und mit 1. Mai 1994 zur Vorschreibung gebracht. Nach dieser Bestimmung darf der Vermieter den Unterschiedsbetrag zwischen den im Gesetz für Geschäftsräumlichkeiten mit S 19,70/m<sup>2</sup> festgelegten Betrag und den bisherigen Hauptmietzins als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verlangen.

Die monatliche Miete beträgt ab 1. Mai 1994 S 3.669,13.

Dieser Vertrag ist auch im Zusammenhang mit dem allgemeinen Mietvertrag mit der Fa. Leykam AG zu sehen. Das Land hat mit dem Kauf der Gebäude - wie bereits festgestellt - alle jene altbestehenden Mietverträge übernommen, bei denen niedrige Hauptmietzinse gegeben und diese aufgrund der Mietengesetze nicht entsprechend dem Markt erhöhbar sind.



## Verkauf des Hauses Stempfergasse 6

Da die Schaffung von zusätzlichen Amtsräumen im Hause Stempfergasse 6 als nicht realistisch angesehen wurde, hat sich die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung im Einvernehmen mit dem zuständigen Regierungsmitglied am 2. Juli 1991 an die Rechtsabteilung 10 mit dem Ersuchen gewandt, den Verkauf des Objektes öffentlich auszuschreiben.

Der Verkauf des Objektes Stempfergasse 6 wurde am 30. August 1991 öffentlich ausgeschrieben. Gleichzeitig wurde Herr Dipl.-Ing. Harald Jandl beauftragt, eine Verkehrswertschätzung für das Objekt durchzuführen. Zur Angebotseröffnung am 27. September 1991 lagen zwei Angebote vor:

Bieter	Angebotssumme
Dipl.-Ing. Stefan Gillich/ Ing. Robert Kainz	S 7,500.000,--
Erich Müller	S 2,700.000,--

Das Bundesdenkmalamt teilte mit Schreiben vom 31. Oktober 1991 der Rechtsabteilung 10 mit, daß für Objekte, die sich im Landesbesitz befinden, der § 2 des Denkmalschutzes zutrifft. Gemäß § 6 Abs. 1 des Denkmalschutz-

gesetzes bedarf die freiwillige Veräußerung der Bewilligung des Bundesdenkmalamtes. Eine diesbezügliche Bewilligung konnte aus dem Akt nicht ersehen werden.

Nach der Angebotseröffnung, und zwar im Spätherbst 1991 bzw. Anfang 1992, traten noch drei weitere Kaufinteressenten auf, die jedoch kein konkretes Anbot vorlegten.

Am 6. März 1992 lag das Schätzgutachten von Dipl.-Ing. Jandl vor, der zu einem Verkehrswert von S 7,322.000,- kam. Bei Durchsicht des Gutachtens ist aufgefallen, daß bei der Ertragswertermittlung die Miete für ein 110 m<sup>2</sup> großes Büro vergessen wurde. Da die Miete zu diesem Zeitpunkt mit S 500,- äußerst gering war, hätte sich nur eine geringfügige Erhöhung des Verkehrswertes ergeben.

Das Angebot des Höchstbieters nach der öffentlichen Ausschreibung lag somit über dem geschätzten Verkehrswert. Da im Grundbuch (C-Blatt) ein Vorkaufsrecht für die Leykam AG einverleibt ist, trat die Rechtsabteilung 10 an die Fa. Leykam AG heran, ob diese ein Interesse am Kauf des Hauses Stempfergasse 6 hätte. Die Fa. Leykam AG hat letztlich vom Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht.

Mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 14. September 1992 wurde der Verkauf des Objektes Stempfergasse 6 an die Fa. Leykam AG genehmigt. Der

notwendige LandtagsbeschlüÙ erfolgte in der Sitzung am 24. November 1992.

Darauf wurde ein Kaufvertrag erstellt und der Betrag von S 7,500.000,-- von der Fa. Leykam AG an das Land Steiermark überwiesen und liegt der Beschluß des Grundbuchsgerichtes über die Einverleibung des Eigentumsrechtes an die Fa. Leykam AG vom 28. Juni 1993 vor.

Zu diesem Verkauf ist noch folgendes festzustellen:

Grundsätzlich vertritt der Landesrechnungshof die Auffassung, daß es zweckmäßig gewesen ist, das Haus Stempfergasse 6 zu verkaufen, da in diesem Gebäude keine Aussicht bestand, zusätzliche Amtsräume zu gewinnen. Dieser Verkauf an die Fa. Leykam AG ist aber auch im Zusammenhang mit dem seinerzeitigen Kauf der Leykamobjekte im Jahr 1978 durch das Land Steiermark zu sehen. In diesem Kauf war auch das Gebäude Stempfergasse 6 enthalten. In dem Kaufvertrag wurde der Fa. Leykam AG bei einem zukünftigen Verkauf durch das Land Steiermark ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Weiters ist auch auf den gleichzeitig erstellten Mietvertrag mit der Fa. Leykam hinzuweisen, wonach das Land Steiermark der Fa. Leykam unwiderruflich das Recht einräumt, bei Freiwerden von derzeit an Dritte vermieteten ebenerdig gelegenen Räumlichkeiten, diese Räumlichkeiten, nach den in diesem Mietvertrag enthaltenen Bedingungen zu mieten. Dadurch war für das Land Steiermark auch keine Möglichkeit in der Zukunft gegeben, ebenerdig

freiwerdende Räumlichkeiten zu einem höheren Mietzins zu vermieten. Der Landesrechnungshof muß dabei auch nochmals darauf hinweisen, daß im Jahr 1978 das Land Steiermark die Leykamgebäude in der Stempfergasse mit einem Liegenschaftsausmaß von 4.385 m<sup>2</sup> um S 117.000.000,-- gekauft hat. Der Anteil der Stempfergasse 6 ist dabei mit 510 m<sup>2</sup>, davon 437 m<sup>2</sup> Baufläche und 73 m<sup>2</sup> Garten, also mit 11,6 % am Gesamtareal, gegeben.

Der Landesrechnungshof stellt nochmals fest, daß der seinerzeitige Kauf der Leykamgebäude für das Land Steiermark insbesondere wegen der hohen auftretenden Investitionskosten als ungünstig angesehen werden muß. Dazu ist aber auch der Kauf des Hauses Stempfergasse zu zählen, da für das Land Steiermark keine eigene Nutzung, z.B. für Amtsräume, absehbar war und der seinerzeitige anteilmäßige errechnete Kaufpreis wesentlich höher lag, als der nun erzielte Verkaufspreis. In diesem Zusammenhang ist noch darauf hinzuweisen, daß die jährlichen Mieteinnahmen im Haus Stempfergasse 6 im Juni 1992 laut Schreiben der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung (Beilage 20) bei S 310.207,68 jährlich lagen. Bei der Erstellung des Gutachtens im Februar 1992 lagen die jährlichen Mieterträge bei S 243.903,24. Unter Zugrundelegung der höheren Mieterträge bei Verkauf des Hauses im Juli 1992 hätte sich ein um mehrere hunderttausend Schillinge höherer Verkehrswert errechnet.

#### 4. Bereich Karmeliterplatz - Paulustorgasse

##### **Vermietung eines Geschäftslokales, Karmeliterplatz 1, Fleischerei**

Für das gegenständliche Geschäftslokal mit einer Größe von 54 m<sup>2</sup> konnte kein Mietvertrag vorgelegt werden. Der Hauptmietzins betrug im Juli 1992 S 632,--. Ab 1. August 1992 wurde gem. § 45 Mietrechtsgesetz von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vorgeschrieben, sodaß sich ein monatlicher Hauptmietzins von S 1.065,60 ergab. Nach Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes mit 1. März 1994 wurde gem. § 45 der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag neu errechnet und mit 1. Mai 1994 zur Vorschreibung gebracht. Nach dieser Bestimmung darf der Vermieter den Unterschiedsbetrag zwischen den im Gesetz für Geschäftsräumlichkeiten mit S 19,70/m<sup>2</sup> festgelegten Betrag und dem bisherigen Hauptmietzins als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verlangen. Die monatliche Miete beträgt ab 1. Mai 1994 demnach S 1.063,80.

**Vermietung eines Geschäftslokales, Paulustorgasse 2,  
Tabaktrafik**

Am 22. Jänner 1979 wurde zwischen dem Land Steiermark und Frau Hermine Bogatschnik ein Mietvertrag für ein Geschäftslokal in der Paulustorgasse 2 im Ausmaß von 28 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Der monatliche Mietzins wurde mit S 900,-- zuzüglich der anteiligen Betriebskosten und Steuern festgelegt.

Infolge eines Besitzwechsels wurde für dieses Geschäftslokal am 8. Februar 1985 mit der neuen Besitzerin, Frau Erika Tautter, ein neuer Mietvertrag erstellt. Nach diesem Mietvertrag beträgt der Hauptmietzins S 2.800,-- zuzüglich der anteiligen Betriebskosten und der Umsatzsteuer. Bezüglich der Wertsicherung wurde auf § 16 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes verwiesen. Nach dieser Bestimmung ist der Verbraucherpreisindex 1976 anzuwenden. Das Mietverhältnis begann rückwirkend mit 1. Jänner 1985 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die derzeitige Miete beträgt S 3.704,81.

#### **Haus Graz, Paulustorgasse 4**

Das Land Steiermark ist Alleineigentümer der Realität Graz, Paulustorgasse 4. Die betreffende Grundbucheinlagezahl 569, KG Innere Stadt, weist ein Flächenausmaß von 2.929 Quadratmetern aus. Neben der Nutzung als Amtsgebäude sind Teile der Realität an diverse Unternehmungen vermietet.

#### **Hypo-Bank**

Die Landes-Hypothekenbank Steiermark hat für Zwecke der Errichtung und Führung einer Bankfiliale 152,51 m<sup>2</sup> seit 1. Jänner 1978 auf unbestimmte Zeit gemietet.

Mit Mietvertrag vom 11. Oktober 1977 (Beilage 21) wurde der monatliche Mietzins mit S 32,-/m<sup>2</sup> zuzüglich USt. frei vereinbart. Der Mietzins ist auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex 1976 mit einer 5-%igen Schwankungsklausel wertgesichert, wobei die Indexzahl für Jänner 1978 die Ausgangsbasis darstellt.

1994 wurden monatliche Mietentgelte in Höhe von S 8.879,75 vorgeschrieben und bezahlt, was einen Quadratmeterwert von S 58,22 entspricht. Im Mietzins enthalten sind die Betriebskosten, nicht jedoch die Stromkosten, die gesondert zu verrechnen sind.

Das Mietentgelt ist auch rücksichtlich der bestehenden Indexanpassung als äußerst günstig für den Mieter anzusehen. Darin kommt offenbar das Naheverhältnis von Land Steiermark und der im Eigentum des Landes stehenden Landes-Hypothekenbank, nicht aber der Aspekt der Kostenwahrheit, zum Tragen. Förderungsintentionen gegenüber dem Bankapparat erscheinen in der Jetztzeit unangebracht, zumal ein Blick in das C-Blatt der Grundbuchseinlage intabulierte Pfandrechte von S 264,664.133,98 zugunsten der vorgenannten Landesbank ersehen läßt.

#### Steirischer Zivilschutzverband

Der Steirische Zivilschutzverband ist seit 1. Juli 1988 Mieter eines 24,36 m<sup>2</sup> großen Raumes im Hause Graz, Paulustorgasse 4.

Als Betreuungskosten für den Büroraum werden zurzeit pauschal S 1.476,08 zuzüglich der USt. verrechnet, was S 60,59/m<sup>2</sup> entspricht. Das Mietentgelt ist am Index der Verbraucherpreise 1986 mit einer Schwankungsklausel von 10 % valorisiert. Betriebskosten werden nicht angelastet, diese laufen beim Sachaufwand des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung stillschweigend als Naturalsubvention mit.



## 5. Bereich Landhausgasse 7

### **Vermietung eines Geschäftslokales, Steiermärkischer Kunstgewerbeverein**

Mit der Übersiedelung der Theaterkasse in den Opernhauszubau wurden im Gebäude, Landhausgasse 7, Geschäftsräume zur Vermietung frei. Die Vermietung erfolgte an den Steiermärkischen Kunstgewerbeverein. Im zeitlichen Zusammenhang damit, wurden die Räume neu vermessen und eine Nutzfläche von 77,73 m<sup>2</sup> errechnet. In den am 9. Juni 1986 zwischen dem Land Steiermark und dem Steirischen Kunstgewerbeverein erstellten Mietvertrag wurde eine **monatliche Miete** mit S 190,-/m<sup>2</sup>, d.s. insgesamt S 14.768,70, zuzüglich der anteiligen Betriebskosten und Umsatzsteuer, vereinbart.

Das Mietverhältnis nach diesem Vertrag begann mit 1. Mai 1986 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. **Eine Indexsteigerung für den Hauptmietzins wurde im Vertrag nicht vereinbart.**

Wie der Landesrechnungshof bereits in seinem Bericht "Überprüfung der Tätigkeit des Mietenreferates der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung" (GZ.: LRH 55 M 1-1988) ausgeführt hat, kam es bei der Verrechnung der Mieten an den Steiermärkischen Kunstgewerbeverein zu einem nachhaltigen Irrtum. Es wurde dabei übersehen,

den Mietzins in das Datenblatt einzutragen. Das Fehlen eines Mietzinses in den Stammdaten war deswegen nicht besonders auffällig, weil der Kunstgewerbeverein im gleichen Hause ein weiteres - größeres Geschäftslokal besitzt, für das keine Mietzahlung erfolgt. Diese Regelung geht auf eine Vereinbarung aus dem Jahre 1892 zurück, derzufolge diesem Verein kostenlos Räumlichkeiten für Geschäftszwecke als Gegenleistung für die Schenkung einer Sammlung zur Verfügung gestellt wurden.

Dadurch, daß kein Mietzins zur Vorschreibung gelangte, wurde auch kein Rückstand ausgewiesen. Erst die Entdeckung dieses Fehlers im Jahre 1988 führte **zur Nachvorschreibung der Rückstände**, welche mittlerweile auf rd. S 396.000,-- angewachsen waren. Der Steiermärkische Kunstgewerbeverein berief sich darauf, im guten Glauben, das Land werde in der "Anlaufphase" die Mietforderungen erlassen, keine Zahlung geleistet zu haben und ersuchte um Abschreibung der Forderung. Dem Mieter wurde jedoch mitgeteilt, daß das Land auf die ausstehenden Beträge nicht zu verzichten bereit ist. Daraufhin wurde eine Vereinbarung getroffen, wonach der Steiermärkische Kunstgewerbeverein S 20.000,-- monatlich rückerstattet.

Bis Ende September 1989 konnte der anfängliche Rückstand von rd. S 400.000,-- durch die monatlichen Rückzahlungen auf S 127.540,20 abgebaut werden. Die monatlichen Teilzahlungen für Oktober und November 1989

von je S 20.000,-- wurden nicht mehr zur Überweisung gebracht. Der monatliche Mietzins in der Höhe von S 17.092,24 wurde dagegen laufend überwiesen.

Daraufhin wurden Ende Dezember 1989 Überlegungen hinsichtlich einer Aufkündigung des Mietvertrages angestellt. Vor der gerichtlichen Aufkündigung hat der Steiermärkische Kunstgewerbeverein im Februar 1990 den offenen Betrag von S 127.540,20 an das Land Steiermark überwiesen. Damit war der Mietenrückstand beglichen, wobei festgestellt wird, daß dem Steiermärkischen Kunstgewerbeverein damit eine mehrjährige zinsenlose Ratenzahlung eingeräumt wurde.

In weiterer Folge verzichtete der Steiermärkische Kunstgewerbeverein auf diese Geschäftsräumlichkeiten und wurde am 22. Juni 1990 der Mietvertrag einvernehmlich gelöst, wobei dem Steiermärkischen Kunstgewerbeverein für getätigte Investitionen ein Ablösebetrag von S 240.000,-- inkl. USt. bezahlt wurde.

Diese Geschäftsräumlichkeiten wurden am 22. August 1990 öffentlich ausgeschrieben und schließlich an das Reisebüro Passport als Höchstbieter vermietet. Nach Unterfertigung des Mietvertrages hat die Fa. Passport das Schlichtungsamt hinsichtlich der Höhe des Hauptmietzinses angerufen. Die Miete wurde dann letztlich gerichtlich mit S 29.189,-- zuzüglich der Betriebskosten und Umsatzsteuer festgelegt. Auch dieser Mieter hat den Vertrag inzwischen aufgelöst. Am

Geschäftslokal in der Landhausgasse 7, "Brillanthea"  
18. März 1993 wurden die Diensträume der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung Ia, zugewiesen.

Wie bereits erwähnt, verfügt der Steiermärkische Kunstgewerbeverein noch über zusätzliche Geschäftsräumlichkeiten im Haus Landhausgasse 7 im Ausmaß von 243 m<sup>2</sup>, für die keine Miete zu entrichten sind. Am 10. Juni 1992 hat die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung gemäß § 45 Mietrechtsgesetz einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in der Höhe von S 4.792,20 monatlich vorgeschrieben. Hier müßte eine Vorschreibung aufgrund des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes, mit dem auch das Mietrechtsgesetz geändert wurde, erfolgen. Betragsmäßig ergibt sich dadurch eine geringfügig niedrigere Miete von S 4.787,10.

### **Geschäftslokal in der Landhausgasse 7, "Brillentheo"**

Am 27. Februar 1981 wurde zwischen Herrn Theodor Mauritsch und dem Land Steiermark ein Mietvertrag für ein Geschäftslokal in der Landhausgasse 7 im Ausmaß von 20 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Der monatliche Hauptmietzins wurde mit S 1.150,-- zuzüglich der anteiligen Betriebskosten und Steuern festgelegt. Die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses wurde nach dem Verbraucherpreisindex 1976 vereinbart. Das Mietverhältnis begann rückwirkend mit 1. Jänner 1981 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die derzeitige **Miete** beträgt S 1.755,93.

Am 8. Jänner 1993 wurde, nachdem ein angrenzendes Geschäftslokal frei wurde, ein weiterer Mietvertrag mit Herrn Theodor Mauritsch abgeschlossen.

Für dieses Geschäftslokal im Ausmaß von 20,2 m<sup>2</sup> wurde ein **Hauptmietzins von S 375,70/m<sup>2</sup>**, also insgesamt S 7.589,14, zuzüglich der anteiligen Betriebskosten und Steuern vereinbart. Die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses wurde aufgrund des Verbraucherpreisindex 1986 festgelegt. Das Mietverhältnis begann rückwirkend mit 1. Dezember 1992 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Bei der Festlegung der Höhe der Miete wurde jener Betrag vereinbart, der für das angrenzende Reisebüro Passport vom Gericht festgesetzt wurde.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß beim zweiten Vertrag die maximal mögliche Miete vereinbart wurde.

### **Geschäftslokal in der Landhausgasse 7, Kleiderreinigung**

Für das gegenständliche Geschäftslokal in der Größe von 60 m<sup>2</sup> konnte kein Mietvertrag vorgelegt werden. Bis Juli 1992 betrug der monatliche Hauptmietzins S 782,50. Ab 1. August 1992 wurde gem. § 45 Mietrechtsgesetz von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vorgeschrieben, sodaß sich ein monatlicher Hauptmietzins von S 1.184,-- ergab. Nach Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes mit 1. März 1994 wurde gem. § 45 der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag neu errechnet und mit 1. Mai 1994 zur Vorschreibung gebracht. Nach dieser Bestimmung darf der Vermieter den Unterschiedsbetrag zwischen den im Gesetz für Geschäftsräumlichkeiten mit S 19,70/m<sup>2</sup> festgelegten Betrag und dem bisherigen Hauptmietzins als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verlangen. Die monatliche Miete beträgt ab 1. Mai 1994 demnach S 1.182,--.

**Vermietung eines Geschäftslokales in der Landhausgasse 7, Friseurgeschäft**

Für das gegenständliche Geschäftslokal mit einer Größe von 31,4 m<sup>2</sup> konnte kein Mietvertrag vorgelegt werden. Im Februar 1989 kam es zu einem Wechsel des Besitzers des Friseurgeschäftes. Anlässlich dieses Besitzwechsels wurde der Hauptmietzins mit Schreiben der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung vom 14. Februar 1989 mit S 2.300,-- monatlich zuzüglich der anteiligen Betriebskosten und Steuern neu festgelegt. Die Wertsicherung des Hauptmietzinses erfolgt nach dem Verbraucherpreisindex 1976.

Die derzeitige Miete beträgt S 2.695,34.

7. Objekt Graz, Opernring 18

**6. Tischlerei Petersgasse 31a**

In der landeseigenen Tischlereiwerkstätte in der Petersgasse 31a wurde ein Lagerraum in der Größe von rd. 25 m<sup>2</sup> prekaristisch an die Fa. Bereifungsring Ges.m.b.H. unentgeltlich und gegen jederzeitigen Widerruf vergeben. Eingehoben werden von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung jedoch die Betriebskosten in der Höhe von S 600,-- zuzüglich der Umsatzsteuer.

- Hinsichtlich der EZ 576 KG Innere Stadt (Haus Graz, Opernring 18), wurde das Vorverkaufsrecht zugunsten der Landesregierung für Land- und Forstwirtschaft in Steiermark verliehen.

Obgenannter Mietvertrag wurde rückwirkend per 1. Oktober 1945 (Beilage 21) auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und auf zwanzig Jahre (bis 30. September 1965) seitens des Vermieters unkündbar gestellt.

Der Hauptmietzins wurde im Mietvertrag vom 1. Oktober 1945 mit S 1,14 pro m<sup>2</sup>, bezogen auf die gesamte Mietfläche, schon S 1.834,-- festgelegt. Daraus ergibt



## 7. Objekt Graz, Opernring 18

Laut Aktenlage stand der Gebäudekomplex Graz, Hamerlinggasse 3/Opernring 18 und 20, seinerzeit zur Gänze im Landeseigentum.

- Mit Mietvertrag vom 10. Oktober 1948 bzw. 17. Jänner 1949 wurden Teile dieses Komplexes an die Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft in Steiermark vermietet.

- Mit Kaufvertrag vom 27. April 1957 wurde der Gebäudeteil Hamerlinggasse 3 und Opernring 20 um 1,9 Mio.S an die Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft in Steiermark verkauft.

- Hinsichtlich der EZ 576 KG Innere Stadt (Haus: Graz, Opernring 18), wurde das Vorverkaufsrecht zugunsten der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft in Steiermark einverleibt.

Obgenannter Mietvertrag wurde rückwirkend per 1. Oktober 1945 (Beilage 22) auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und auf zwanzig Jahre (bis 30. September 1965) seitens des Vermieters unkündbar gestellt.

Der Hauptmietzins wurde im Mietvertrag vom 1. Oktober 1948 mit S 1,14 pro m<sup>2</sup>, bezogen auf die gesamte Mietfläche sohin S 1.834,--, festgelegt. Daraus ergibt

sich rückrechnend eine angemietete Fläche von 1.608,77 m<sup>2</sup>. Im Pauschalmietzins sind sämtliche Steuern, Abgaben, Betriebskosten sowie die Haftpflicht enthalten.

Nach Abverkauf der Gebäudeteile Hamerlinggasse 3 und Opernring 20 ist die Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft in Steiermark im Geschäftsgrundstück Opernring 18 als Hauptmieter für 827,80 m<sup>2</sup> mit einem monatlichen Mietzins von S 943,69 (ohne Betriebskosten) verblieben.

Das Objekt Opernring 18 verfügt insgesamt über eine Bürofläche von rd. 3.130 m<sup>2</sup>, wovon das Landesarchiv rd. 2.300 m<sup>2</sup> und rd. 839 m<sup>2</sup> die Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft benutzt. Die Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft in Steiermark verfügt darüberhinaus in den ihr eigentümlichen Objekten Hamerlinggasse 3 und Opernring 20 über Büroflächen von rd. 2.000 m<sup>2</sup>.

Die langjährige Praxis bestand darin, daß die Landeskammer für die Erhaltung selbst aufgekommen ist, das Land Steiermark jedoch immer wieder anteilmäßige Beiträge zu Erhaltungsarbeiten geleistet hat. Per 1. Mai 1989 wurde ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gem. §§ 16 und 45 Mietrechtsgesetz für eine Nutzfläche von 827,80 m<sup>2</sup> (Kategorie A) neben dem Hauptmietzins vorgesehen.

Am 12. Mai 1989 hat die Landeskammer eine Erklärung abgegeben, anstelle der Dotierung der Mietzinsreserve

sich zu verpflichten, für alle notwendigen Reparaturen, die üblicherweise den Hauseigentümer treffen, selbst aufzukommen.

Mit 1. Jänner 1992 wurde zum bisherigen Hauptmietzins für 827,80 m<sup>2</sup> ein Neuberechneter Erhaltungsbeitrag angelastet. Per 1. Mai 1994 erfolgte eine Anpassung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gem. § 45 Mietrechtsgesetz in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes.

Nach der Aktenlage wurde per 1. März 1992 erstmals und in der Folge per 1. Mai 1994 auch für den von der Landeskammer zu Anfang der Siebzigerjahre durchgeführten Dachausbau im Haus Opernring 18 ein Hauptmietzins bzw. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag per 1. Mai 1994 vorgeschrieben.

Gegen die diversen Vorschreibungen bestanden offenbar seitens der Landeskammer Bedenken bzw. Einwände, weswegen auf die Vorschreibungen des Landes Steiermark keine Zahlungen geleistet wurden, sodaß beispielsweise per 31. August 1992 ein Gesamtrückstand von S 479.643,71 aufgelaufen ist, der in der Zwischenzeit beglichen wurde.

Dem Ersuchen vom 16. Juli 1969 der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft, einen Dachausbau über den landeseigenen Teil des Gebäudes Graz, Opernring 18, zu errichten, wobei die Landeskammer das Nutzungsrecht für die Dauer von 30 Jahren an diesem Dachausbau ein-

geräumt und für die Einräumung dieses Nutzungsrechtes die Hälfte des jeweiligen Hauptmietzinses pro m<sup>2</sup> für die ausgebauten Büroräume dem Land Steiermark vergütet wird, wurde mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 17. November 1969 unter Punkt 1 zugestimmt (Beilage 23).

Der auf Kosten der Landeskammer durchgeführte Dachausbau umfaßte 458 m<sup>2</sup>, wovon 407 m<sup>2</sup> auf das im Eigentum des Landes Steiermark befindliche Objekt Opernring 18 entfallen. Der im vorgenannten Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung unter Punkt 2 der Rechtsabteilung 10 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung erteilte Auftrag, eine entsprechende Nutzungsvereinbarung mit der Landeskammer mit einer 30-jährigen Laufzeit abzuschließen, wurde bis heute nicht entsprochen. Auch wurde über zwanzig Jahre für den Dachausbau weder ein Hauptmietzins, Betriebskosten noch ein Erhaltungsbeitrag im Sinne des Punktes 1 des vorgenannten Regierungsbeschlusses vorgeschrieben.

Das Steiermärkische Landwirtschaftsförderungsgesetz vom 21. April 1976, LGBl. Nr. 37/1976, ist gesetzliche Grundlage dafür, daß das Land Steiermark beispielsweise der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft Subventionen und Förderungsmittel bereitstellt. Im Sinne des § 19 Abs. 2 leg.cit. hat das Land Steiermark der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft in Steiermark jenen Teil des Personal- und Sachaufwandes zu ersetzen, der sich aus der Besorgung der vom Land übertragenen

Aufgaben ergibt. Im letzten Satz des § 19 Abs. 2 leg.cit. ist festgehalten, daß die Abgeltung des Sachaufwandes durch Leistung eines angemessenen Pauschalbetrages erfolgen kann. Von dieser Möglichkeit wird auch regelmäßig Gebrauch gemacht.

Nachdem Mietzinse und Betriebskosten naturgemäß anteilig zum Sachaufwand zählen, stehen diesbezügliche Erhöhungen in Wechselwirkung mit dem Pauschale, weswegen aus der, wenn auch unbefriedigenden Handhabung, dem Land Steiermark kein nennenswerter Nachteil erwachsen ist.

Derzeit werden folgende im Zusammenhang mit der Vermietung von Räumlichkeiten des Hauses Graz, Operning 18, stehende Beträge der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft monatlich vorgeschrieben:

**1. Stock:**

- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	S 17.130,42
- Betriebskosten	S 6.284,45
- Hauptmietzins	S 1.038,06

**Dachboden:**

- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	S 9.080,16
- Betriebskosten	S 3.477,04
- Hauptmietzins	S 861,50

## VI. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine Prüfung der Erfassung der im Eigentum des Landes Steiermark stehenden Grundstücke und Objekte sowie die stichprobenweise Überprüfung ihrer Verwertung durchgeführt.

Der gegenständliche Bericht befaßt sich dabei

- \* mit der Führung des Liegenschaftsverzeichnisses der landeseigenen Liegenschaften und
- \* mit den Liegenschaften des Landes Steiermark, auf denen sich Amtsgebäude befinden bzw. mit Vermietungen und Verpachtungen auf diesen Arealen.

Nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung ist die Rechtsabteilung 10 für die Führung des Liegenschaftsverzeichnisses der landeseigenen Liegenschaften zuständig. Bei Vermietungen und Verpachtungen sind die Kompetenzen auf die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung, die Rechtsabteilung 10 und die Präsidialabteilung aufgeteilt. Der Landesrechnungshof ist der Auffassung, daß diese Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung nicht zweckmäßig ist und gerade im gegenständlichen Prüfungsbereich bei den Amtsgebäuden in der praktischen Durchführung bereits durchbrochen wird. Dem Landesrechnungshof scheint eine einfachere Lösung dahingehend

zweckmäßig, daß der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung auch tatsächlich alle jene Agenden übertragen werden, die mit der Verwaltung von Liegenschaften des Landes Steiermark zu tun haben.

Dazu müßten zumindest nachstehende, derzeit nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung der Rechtsabteilung 10 zugeordnete Aufgaben der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung übertragen werden.

- \* Hausverwaltung der Dienstgebäude des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abschluß von Miet- und Pachtverträgen, Beheizung und Beleuchtung der Diensträume sowie Versicherungsangelegenheiten.
- \* Liegenschaftsverkehr (An- und Verkauf).
- \* Liegenschaftsverzeichnis der landeseigenen Liegenschaften - Liegenschaftsdatenbank.

Die Vergabe von Wohnungen, Geschäfts- und Betriebsräumen des Landes, die der Präsidialabteilung zugeordnet ist, sollte ebenfalls im Einvernehmen mit der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung erfolgen.

Hinsichtlich der Führung des Liegenschaftsverzeichnisses stellt der Landesrechnungshof fest, daß die Führung dieses Verzeichnisses, soweit sie in der Kompetenz der Rechtsabteilung 10 liegt, ordnungsgemäß erfolgt. Allerdings bedarf die Führung des Verzeichnisses auch

der Mitwirkung der anderen Abteilungen des Landes, die mit der Verwaltung von landeseigenen Liegenschaften betraut sind. Der Landesrechnungshof sieht jedoch auch in der Führung der Liegenschaftsevidenz einige Verbesserungsmöglichkeiten und regt die Erstellung einer Liegenschaftsdatenbank an. Dieser Datenbankerstellung soll jedoch eine gründliche Untersuchung der Abteilung bzw. der Evidenz und Informationsbedürfnisse vorausgehen, um aufwendige Änderungen nach dem Programmierbeginn zu vermeiden. Eine der wesentlichsten Auswertmöglichkeiten einer Liegenschaftsdatenbank wäre die Erstellung eines Bewirtschaftungsplanes für die landeseigenen Grundstücke und Objekte.

Die rechtlichen Grundlagen für Vermietungen und Verpachtungen bilden einerseits

- \* das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch und
- \* das Mietrecht.

Die stichprobenweise Überprüfung des Landesrechnungshofes von Vermietungen und Verpachtungen erstreckte sich auf

- \* den Bereich der Grazer Burg,
- \* den Bereich des Grazer Landhauses,
- \* den Bereich der Amtsgebäude Stempfergasse (ehemalige Leykamgebäude),
- \* den Bereich Karmeliterplatz - Paulustorgasse,



- \* den Bereich Landhausgasse 7,
- \* die Petersgasse 31a (Handwerksbetrieb-Tischlerei) und
- \* das Haus Opernring 18.

Der Landesrechnungshof stellt zur Prüfung grundsätzlich fest, daß in der Vergangenheit einzelne Mietverträge, die im Bericht näher dargestellt werden, nicht zum Vorteil für das Land Steiermark abgeschlossen wurden. Positiv zu bemerken ist, daß die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung äußerst bemüht ist,

- \* bei allen neuen Verträgen eine maximale Miete für das Land Steiermark zu erreichen und
- \* alle gesetzlichen Möglichkeiten wahrzunehmen, um bei bestehenden Verträgen eine Verbesserung der Einnahmensituation zu erreichen.

Dazu ist festzustellen, daß die Einnahmen aus Vermietungen in Amtsgebäuden im Jahr 1986 bei rd. 2,7 Mio.S lagen und im Jahr 1993 auf rd. 6 Mio.S gesteigert werden konnten. Im Jahr 1994 ist eine weitere Steigerung aufgrund der in Zwischenzeit durchgeführten neuen Vermietungen und Indexsteigerungen auf rd. 7 Mio.S zu erwarten. Aber auch hinsichtlich der Mieterückstände ist festzustellen, daß die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung äußerst darauf geachtet hat, daß die Rückstände minimiert werden. Die Rückstände im Jahr 1988 standen z.B. noch bei rd. einer Million Schilling,

diese sind jedoch stetig gesunken und betragen im Jahr 1993 nur mehr rd. S 10.000,--. Dies ist auf die EDV-mäßige Erfassung und konsequente Kontrolle zurückzuführen.

Bei der **Beurteilung der Mietverträge** ist vor allem davon auszugehen, zu welchem Zeitpunkt diese Verträge abgeschlossen wurden. Für Altmietverträge, die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes am 1. Jänner 1982 geschlossen worden sind, gelten in der Regel die bisherigen Hauptmietzinse weiter. Abgesehen vom Fall einer Mietzinserhöhung nach den §§ 18 und 19 Mietrechtsgesetz zur Finanzierung von Reparaturarbeiten, trat eine Änderung des Hauptmietzinses erst bei Mietrechtseintritt durch Angehörige der nächsten Generation sowie bei einer Neuvermietung ein. Nach dem **Mietrechtsgesetz 1982** sind für Geschäftsräumlichkeiten freie Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses bis zu dem für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig. Nach § 45 bestand die Möglichkeit, einen Erhaltungs- und Verbesserungsbetrag zu verlangen, wenn sich herausgestellt hat, daß der für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessene Hauptmietzins niedriger ist als der Betrag, der sich bei Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des § 16 errechnet. Dieser von den Hauptmietern errichtete Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag mußte innerhalb der Frist von 10 Kalenderjahren zur Finanzierung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt war, verwendet werden.

Nach dem **3. Wohnrechtsänderungsgesetz**, mit dem auch des Mietrechtsgesetz 1982 geändert wurde, sind freie Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses zu dem für den Gegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag für Geschäftsräumlichkeiten zulässig. Weiters kann nach § 45 ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben werden, wenn der Hauptmietzins, den der Hauptmieter für einen vor dem 1. März 1994 gemieteten Mietgegenstand aufgrund der bisherigen Vorschriften oder einer vorher geschlossenen Vereinbarung zu entrichten hat, bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als S 19,70 je m<sup>2</sup> der Nutzfläche und Monat ist.

Die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung hat nunmehr bei allen alten Mietverträgen mit Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in der Höhe von S 19,70 vorgeschrieben und die Höhe der Miete damit auf das gesetzlich maximal Mögliche angehoben.

Bei zwei Verträgen im **Bereiche der Grazer Burg**, die im Jahr 1985 abgeschlossen wurden, muß der Landesrechnungshof die fehlende Wertsicherung in den Mietverträgen kritisieren. Dadurch ist der ohnehin seinerzeit nicht marktkonforme Hauptmietzins gleich geblieben und hat weiterhin an Geldeswert verloren. Der Landesrechnungshof sieht in dieser Vertragsgestaltung eine fortgesetzte Förderungsmaßnahme von Betrieben in bester Innenstadtlage.

Zur Vermietung Cafe Promenade, zu der dem Landesrechnungshof seitens der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung insgesamt 6 Akten mit verschiedenen Geschäftszahlen vorgelegt wurden, empfiehlt der Landesrechnungshof zunächst einen einzigen chronologisch geführten Akt anzulegen. Im ursprünglichen Mietvertrag, der bis 30. Mai 1993 Gültigkeit hatte, wurde ein monatlicher Hauptmietzins von S 500,-- festgelegt. Da eine Indexsteigerung für den Hauptmietzins nicht vereinbart wurde, blieb dieser bis Ende 1984, also über 20 Jahre, mit S 500,-- unverändert. 1984 erfolgte dann eine Anhebung des Hauptmietzins auf S 1.546,--. Ende November 1991 wurde dann gemäß § 45 Mietrechtsgesetz ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vorgeschrieben, sodaß sich der monatlich zu entrichtende Betrag auf S 3.808,53 erhöhte. Dieser Vertrag endete mit 30. Mai 1993.

Der Landesrechnungshof stellt zu diesem Mietvertrag fest, daß es sich hierbei um eine fortgesetzte Förderungsmaßnahme eines Cafehausbetriebes in bester Innenstadtlage gehandelt hat.

Aber auch bei der Erstellung des Mietvertrages mit dem neuen Mieter kam es zu Schwierigkeiten. Der Mietvertrag wurde erst Anfang Juni 1994 unterfertigt, obwohl der Hauptmietzins vom Mieter seit 1. Juni 1993 entrichtet wird. Eine rechtskräftige baubehördliche Bewilligung für den Umbau lag zum Zeitpunkt der Prüfung Ende April 1994 ebenfalls noch nicht vor, obwohl der Cafe- und Restaurantbetrieb schon mehr als ein halbes Jahr in Betrieb war.

Dem Landesrechnungshof ist es grundsätzlich unverständlich, daß das Land Steiermark ohne Abschluß eines Mietvertrages, ohne Vorlage einer Baubewilligung, insbesondere im sensiblen Bereich der Altstadt, die Zustimmung für Umbaumaßnahmen an ihr im Besitz befindlichen Objekten erteilt bzw. diese ohne in irgendwelcher Art und Weise einzuschreiten, duldet.

Der Landesrechnungshof anerkennt das Bemühen der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung, endlich eine angemessene Miete für das in bester Innenstadtlage gelegene Objekt zu erzielen, wobei allerdings auch darauf hinzuweisen ist, daß letztlich auf mehrmaliges Betreiben der Cafe-Restaurant-Bar-Ges.m.b.H. es schließlich für die ersten fünf Betriebsjahre wieder zu einer Reduktion der Miete auf S 70,--/m<sup>2</sup> bzw. S 17.402,-- gekommen ist, was nicht marktkonform ist. Ein von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung beauftragter Gutachter hat eine maximal mögliche Miete von S 400,--/m<sup>2</sup> ermittelt. Damit liegt die nunmehrige Miete für die ersten fünf Jahre sogar geringfügig niedriger als jene, die vom Mieter am 6. April 1993 dem Land Steiermark vorgeschlagen wurde. Der Landesrechnungshof verkennt dabei auch nicht die enormen Investitionskosten, die seitens der Betreiber getätigt wurden und ist ebenfalls der Meinung, daß ein Mietsatz von S 400,--/m<sup>2</sup> zum derzeitigen Zeitpunkt kaum erwirtschaftet werden kann. Der Landesrechnungshof ist jedoch auch der Meinung, daß eine Förderung eines Cafe- und Restaurantbetriebes in bester Innenstadtlage nicht notwendig ist. Der Landesrechnungshof ist aber auch der Meinung, daß es zweck-

mäßig gewesen wäre, die Frage des Verkaufes des Objektes zu prüfen. Dies umso mehr, da es sich um ein isoliert stehendes Objekt handelt und für das Land Steiermark kein Eigenbedarf besteht.

Die Problematik des gegenständlichen Umbaues des Cafes Promenade wird aber auch noch dadurch deutlich, daß die von der Baubehörde angeforderten Änderungspläne vom Mieter erst Mitte April 1994 dem Land Steiermark zur Unterschrift im Sinne des § 58 der Steiermärkischen Bauordnung vorgelegt wurden. Damit wird ersichtlich, daß das Bauverfahren offensichtlich noch längere Zeit in Anspruch nehmen wird.

Der Landesrechnungshof sieht eine wesentliche Ursache in der aufgezeigten Vorgangsweise auch in der Schwerfälligkeit des Verwaltungsapparates, wodurch einzelne Verwaltungsabläufe einfach zu lange Zeit in Anspruch nehmen. Nach Auffassung des Landesrechnungshofes wird es daher auch notwendig sein, die Verwaltungsabläufe zu überdenken und zu straffen, damit Entscheidungen in einem vertretbaren Zeitrahmen getroffen werden.

Bei der Neuvermietung eines **Geschäftslokales in der Herrengasse 16, Landhaus**, wurde eine ordnungsgemäße Ausschreibung durchgeführt und wird das Bemühen der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung, einen maximalen Hauptmietzins für das Land Steiermark zu erreichen, positiv bewertet. Der Hauptmietzins für die gegenständlichen Räume wurde im Vertrag mit netto S 1.109,--/m<sup>2</sup> bzw. S 130.995,08 monatlich vertraglich vereinbart.

Bei der **Verpachtung des Landhauskellers** wurde ein monatlicher Pachtzins von S 30.000,-- im Jahr 1989 zuzüglich der anteiligen Betriebskosten und Steuern vereinbart. Die Höhe des Pachtzinses wurde auf die getätigten Investitionen abgestimmt bzw. wurde auch die Übernahme von 50 % der Investitionskosten für das Landtagsbuffet durch den Pächter berücksichtigt.

Die Vermietung eines **Geschäftslokales im Grazer Landhaus** wurde im April 1994 öffentlich ausgeschrieben. Das Höchstangebot lag bei S 400,--/m<sup>2</sup>. Zum Zeitpunkt der Prüfung Mitte Mai 1994 war ein Mietvertrag noch nicht erstellt. Die bisherige Vorgangsweise erfolgte ordnungsgemäß.

Bei der Vergabe von Räumlichkeiten im Grazer Landhaus an die **Grazer Tourismusgesellschaft m.b.H.** sind Probleme aufgetreten. Aufgrund einer Bestimmung im Mietvertrag mit der "Steiermark-Werbung", die diese Räume vorher gemietet hatte, konnte diese mit Zustimmung des Vermieters gegen jederzeitigen Widerruf (Prekarium) einen Teil dieser Räume an den Verkehrsverein der Stadt Graz (nunmehr Grazer Tourismusgesellschaft m.b.H.) weitergeben. Die Steiermark-Werbung als Mieter hat die Räume der Grazer Tourismusgesellschaft m.b.H. überlassen. Nunmehr wurde vom Land Steiermark ein Prekariumsvertrag ausgearbeitet und der Grazer Tourismusgesellschaft zur Vertragsunterfertigung übermittelt. Zum Zeitpunkt der Prüfung im Mai 1994 war der Vertrag von der Grazer Tourismusgesellschaft m.b.H. noch nicht unterzeichnet.

Anläßlich der Schlußbesprechung wurde mitgeteilt, daß der Vertrag nunmehr von der Tourismusgesellschaft m.b.H. unterfertigt wurde.

Im Zusammenhang mit den Bestrebungen des Landes Steiermark zu einer Zentralisierung der Amtsgebäude im Bereich Paulustorgasse-Burg-Handelskammerobjekte-Landhaus wurden auch die Leykamobjekte in der Stempfergasse einbezogen. Hinsichtlich des **Ankaufes der Leykamobjekte** in der Stempfergasse im Jahr 1978 und deren späteren Adaptierung zu einem Amtsgebäude hat der Landesrechnungshof bereits zwei Berichte erstellt und zwar

- \* den Bericht betreffend die Prüfung der Grundstücksan- und -abverkäufe im Bereiche des Landesfinanzreferates im Jahr 1985 und
- \* den Bericht betreffend die bau- und kostenmäßige Prüfung des Bauvorhabens Adaptierung der Amtsgebäude Stempfergasse, I. Bauabschnitt, im Jahr 1984.

In diesen Berichten zeigt der Landesrechnungshof bereits die Negativfolgen dieses Kaufes auf, wobei die Adaptierungserfordernisse die Größenordnung eines Neubaus erreicht haben. Diese kostenintensiven Adaptierungen waren vor allem auf die Umgestaltung der überwiegend industriell orientierten Objekte zu Amtsgebäuden zurückzuführen. Beim Ankauf der Leykamobjekte, die einem



Druckerei- und Verlagsunternehmen dienten, wurden die notwendigen Umbau- und Adaptierungsarbeiten mit ca. S 50,000.000,-- geschätzt. Letztlich haben die Gesamtkosten für die Adaptierung jedoch rd. S 120,000.000,-- betragen. Dazu ist noch der Kaufpreis für die Liegenschaft von S 117,000.000,-- zu rechnen.

Im Zusammenhang mit dem Kauf dieser Objekte wurde auch ein Mietvertrag mit der Fa. Leykam über Räumlichkeiten in den Häusern Stempfergasse 4, 5, 6, 7 und 8 abgeschlossen, der einige für das Land Steiermark nachteilige Bestimmungen enthält. So z.B.:

- \* Das Land Steiermark verzichtet auf die Dauer von 30 Jahren, also bis 31. Juli 2008, auf die Ausübung ihres Kündigungsrechtes.
- \* Der Fa. Leykam werden im Mietvertrag unentgeltlich Werbeflächen zur Verfügung gestellt.
- \* Im Mietvertrag wurde vereinbart, daß das Land Steiermark der Fa. Leykam unwiderruflich das Recht einräumt, bei Freiwerden von derzeit an Dritte vermieteten ebenerdig gelegenen Räumlichkeiten diese Räumlichkeiten nach den in diesem Mietvertrag enthaltenen Bedingungen zu mieten.
- \* Die Höhe des Mietzinses wird mit S 30,--/m<sup>2</sup> wertgesichert festgelegt.

- \* Die Fa. Leykam hat das Recht, ohne weitere Zustimmung des Landes Steiermark die Räume an Dritte weiterzugeben.
- \* Die Bestimmungen des Mietvertrages gehen auch auf die beiderseitigen Rechtsnachfolger in vollem Umfang über.
- \* Das Land Steiermark verzichtet darauf, den Mietvertrag wegen zur geringer Miethöhe in späterer Zeit anzufechten.

Aufgrund dieses Mietvertrages ist es nun dazu gekommen, daß

- \* das Land Steiermark alle freien Geschäftsräumlichkeiten an die Fa. Leykam günstigst vermietet hat,
- \* alle anderen Fremdvermietungen, bei denen aufgrund der Mietengesetze festgelegte niedrige Hauptmietzinse gegeben sind, durch Kauf der Gebäude beim Land Steiermark verblieben sind und
- \* alle in Zukunft freiwerdende ebenerdige Räume, die zu einem höheren Mietzins vermietet werden könnten, wieder an die Leykam AG zu S 30,--/m<sup>2</sup> wertgesichert vermietet werden müssen.

Die der Fa. Leykam AG derzeit zur Verfügung stehende Nutzfläche beläuft sich über **1.000 m<sup>2</sup>**. Unter Berücksichtigung der Indexanpassungen beläuft sich der Mietzins derzeit auf rd. S 44,--/m<sup>2</sup>. In einem Gutachten des Schlichtungsamtes aus dem Jahre 1993 wurde der **angemessene Mietzins** für ein Geschäft in der Stempfergasse mit **S 450,--/m<sup>2</sup>** festgelegt.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, daß es sich im Gegenstand um eine langfristige verdeckte Förderungsmaßnahme für die Fa. Leykam AG, die jährlich mehrere Millionen Schilling beträgt, handelt.**

Im Jahr 1992 wurde **das Haus Stempfergasse 6**, das ebenfalls im Jahr 1978 von der Fa. Leykam AG gekauft wurde, zum Verkauf öffentlich ausgeschrieben. Gleichzeitig wurde ein Ziviltechniker mit der Verkehrswertschätzung des Objektes beauftragt. Bei der Angebotseröffnung lagen nur zwei Angebote vor. Das höchste Angebot lag bei 7,5 Mio.S. Nach dem Schätzgutachten des Ziviltechnikers lag der Verkehrswert im März 1992 bei S 7,322.000,--. Bei Durchsicht des Gutachtens ist aufgefallen, daß bei der Ertragswertermittlung die Miete für ein 110 m<sup>2</sup> großes Büro vergessen wurde. Da die Miete zu diesem Zeitpunkt mit S 500,-- äußerst gering war, hätte sich dadurch nur eine geringfügige Erhöhung des Verkehrswertes ergeben. Letztlich wurde das Gebäude an die Fa. Leykam AG, die ein Vorkaufsrecht hatte, zu einem Preis von S 7,500.000,-- entsprechend dem Angebot des Höchstbieters verkauft.

Grundsätzlich vertritt der Landesrechnungshof die Auffassung, daß es zweckmäßig gewesen ist, das Haus Stempfergasse 6 zu verkaufen, da in diesem Gebäude keine Aussicht bestand, zusätzliche Amtsräume zu gewinnen. Für das Land Steiermark war infolge des bestehenden Mietvertrages auch in der Zukunft keine Möglichkeit gegeben, ebenerdig freiwerdende Räumlichkeiten zu einem höheren Mietzins zu vermieten. Der Landesrechnungshof muß dabei nochmals darauf hinweisen, daß im Jahr 1978 das Land Steiermark die Leykamgebäude in der Stempfergasse mit einem Liegenschaftsausmaß von 4.385 m<sup>2</sup> um S 117.000.000,-- gekauft hat. Der Anteil der Stempfergasse 6 ist dabei mit 510 m<sup>2</sup>, also mit 11,6 % am Gesamtareal, gegeben. Der Landesrechnungshof verweist in diesem Zusammenhang darauf, daß der seinerzeitige Kauf der Leykamgebäude für das Land Steiermark insbesondere wegen der hohen auftretenden Investitionskosten als ungünstig angesehen werden muß. Dabei ist aber auch auf den unzweckmäßigen Kauf des Hauses Stempfergasse 6 hinzuweisen, da für das Land Steiermark schon seinerzeit keine eigene Nutzung, z.B. für Amtsräume, absehbar war und der anteilmäßige errechnete Kaufpreis wesentlich höher lag, als der nun erzielte Verkaufspreis.

Das Land Steiermark hat für Zwecke der Errichtung und Führung einer Bankfiliale im Jahr 1978 152,51 m<sup>2</sup> an die **Landes-Hypothekenbank Steiermark** vermietet. Im Mietvertrag wurde der monatliche Mietzins mit S 32,-/m<sup>2</sup> zuzüglich USt. frei vereinbart, wobei eine Wertsicherung festgelegt wurde. Das monatliche Mietenentgelt betrug

im Jahr 1994 entsprechend der Wertanpassung S 58,22/m<sup>2</sup>. Im Mietzins sind die Betriebskosten, nicht jedoch die Stromkosten, die gesondert zu verrechnen sind, enthalten.

Das Mietentgelt ist als äußerst günstig für die Landes-Hypothekenbank anzusehen. Darin kommt offenbar das Naheverhältnis von Land Steiermark und der im Eigentum des Landes stehenden Landes-Hypothekenbank, nicht aber der Aspekt der Kostenwahrheit, zum Tragen. Förderungssintentionen gegenüber der Bank erscheinen schon deswegen unangebracht, zumal im C-Blatt der Grundbucheinlage Pfandrechte in der Höhe von rd. S 260,000.000,-- zugunsten der Landesbank zu ersehen sind.

Mit Mietvertrag vom 10. Oktober 1948 bzw. 17. Jänner 1949 wurden Teile des Gebäudekomplexes Hamerlinggasse 3, Opernring 18 und 20 an die Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft Steiermark vermietet. In diesem Mietvertrag wurde ein Hauptmietzins von S 1,14/m<sup>2</sup> vereinbart, weil sich auf die gesamte Mietfläche bezogen ein Mietzins von S 1.834,- ergab. Nach Abverkauf der Gebäudeteile Hamerlinggasse 3 und Opernring 20 ist die Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft noch Hauptmieter im Gebäude Opernring 18 für eine Fläche von 827,8 m<sup>2</sup> mit einem monatlichen Mietzins von S 943,69. Die langjährige Praxis bestand darin, daß die Landeskammer für die Erhaltung selbst aufgekommen ist, das Land Steiermark jedoch immer wieder anteilmäßige Beiträge zu Erhaltungsarbeiten geleistet hat.

Per 1. Mai 1989 wurde ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gem. §§ 16 und 45 Mietrechtsgesetz neben dem Hauptmietzins vorgesehen. Am 12. Mai 1989 hat die Landeskammer eine Erklärung abgegeben, anstelle der Dotierung der Mietzinsreserve sich zu verpflichten, für alle notwendigen Reparaturen, die üblicherweise den Hauseigentümer treffen, selbst aufzukommen. Mit 1. Jänner 1992 wurde zum bisherigen Hauptmietzins ein neu berechneter Erhaltungsbeitrag angelastet. Per 1. Mai 1994 erfolgte eine weitere Anpassung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gem. § 45 Mietrechtsgesetz in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes. Mit 1. März 1992 und in weiterer Folge per 1. Mai 1994 wurden auch für den von der Landeskammer zu Anfang der 70-er Jahre durchgeführten Dachausbau im Haus Opernring 18 ein Hauptmietzins bzw. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vorgeschrieben. Gegen die diversen Vorschreibungen bestanden offenbar seitens der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft Bedenken bzw. Einwände, weswegen auf die Vorschreibungen des Landes Steiermark keine Zahlungen geleistet wurden, sodaß beispielsweise per 31. August 1992 ein Gesamtrückstand von S 479.643,71 angefallen ist, der in der Zwischenzeit beglichen wurde.

Der auf Kosten der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft durchgeführte Dachausbau umfaßte 458 m<sup>2</sup>, wovon 407 m<sup>2</sup> auf das im Eigentum des Landes Steiermark befindliche Objekt Opernring 18 entfallen. Den entsprechenden Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung, mit dem der Rechtsabteilung 10 der Auftrag erteilt wurde, eine entsprechende Nutzungsvereinbarung mit der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft mit einer

30-jährigen Laufzeit abzuschließen, wurde bis heute nicht entsprochen. Auch wurde über 20 Jahre für den Dachausbau weder ein Hauptmietzins, Betriebskosten noch ein Erhaltungsbeitrag im Sinne des Regierungsbeschlusses vorgeschrieben.

Das Steiermärkische Landwirtschaftsförderungsgesetz ist gesetzliche Grundlage dafür, daß das Land Steiermark beispielsweise der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft Subventionen und Förderungsmittel bereitstellt. Im Sinne des § 19 dieses Gesetzes hat das Land Steiermark der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft jenen Teil des Personal- und Sachaufwandes zu ersetzen, der sich aus der Besorgung der vom Land übertragenen Aufgaben ergibt. Im letzten Satz des § 19 Abs. 2 ist festgehalten, daß die Abgeltung des Sachaufwandes durch Leistung eines angemessenen Pauschalbetrages erfolgen kann. Nachdem Mietzinse und Betriebskosten naturgemäß zum Sachaufwand zählen, stehen diesbezügliche Erhöhungen in Wechselwirkung mit dem Pauschale, weswegen aus der, wenn auch unbefriedigenden Handhabung, dem Land Steiermark kein nennenswerter Nachteil erwachsen ist.

Derzeit werden vom Land Steiermark für die im 1. Stock befindlichen Räumlichkeiten neben dem Hauptmietzins von S 1.038,06 ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in der Höhe von S 17.130,42 zusätzlich der Betriebskosten und für den Dachboden neben dem Hauptmietzins von S 861,50 ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von S 9.080,16 zuzüglich der Betriebskosten verrechnet.

BEILAGEVERZEICHNIS

Am 6. Juli 1994 fand im Sitzungszimmer des Landesrechnungshofes eine Schlußbesprechung statt, an der

- von der Präsidialabteilung: W.HR Dr. Wolfgang KERN
- von der Rechtsabteilung 10: W.HR Dr. Artur KARISCH
- von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung: W.HR Dr. Wolfgang KLEPP
- vom Landesrechnungshof: Landesrechnungshofdirektorstellvertreter  
W.HR Dr. Hans LEIKAUF
- HR Dipl.Ing. Werner SCHWARZL
- WR Dipl.Ing. Dietrich HOFER
- OAR Harald KRONEGGER

teilgenommen haben.

Bei dieser Schlußbesprechung wurden die wesentlichsten Prüfungsergebnisse in ausführlicher Form behandelt.

Graz, 12. Juli 1994

Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter:

  
(Dr. Leikauf)