

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 20 G 5-1994/5-II

B E R I C H T

**betreffend die Prüfung der Erfassung der im Eigentum
des Landes Steiermark stehenden Grundstücke und Objekte
sowie die stichprobenweise Überprüfung
ihrer Verwertung insbesondere im Bereich der
Abteilung für gewerbliche Berufsschulen
(ABS)**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Feststellungen zur Dokumentation des landeseigenen Grundvermögens	2
1. Grundsätzliches zur Dokumentationspflicht	2
2. Einzelfeststellungen zur Dokumentationspraxis, insbesondere in der Abteilung für gewerbliche Berufsschulen (ABS)	7
3. Mangelnde Dokumentation von landeseigenem Grundvermögen	10
III. Feststellungen zum Liegenschaftsverkehr (auf der Grundlage der Anhänge zum Jahresrechnungsabschluß)	12
IV. Einzelne Feststellungen zu Fragen des Grundstücksverkehrs und der Grundstücksbewirtschaftung im Bereich der ABS mit besonderer Blickrichtung auf die sogenannten "Betreuungsbauten".	20
1. Betreuungsbauten	20
2. Feststellungen zum Projekt "Landesberufsschule Lassing"	24
3. Landesberufsschule Knittelfeld - Ankauf von der OWG)	31
V. Feststellungen zur Liegenschaftsverwertung am Beispiel der Lehrerwohnhäuser	35
VI. Feststellungen zum "Besitzdenken" bei der Grundstücksverwaltung (am Beispiel eines Ressortübereinkommens zwischen Rechtsabteilung 9 und ABS).	40
VII. Schlußbemerkungen	48

I. Prüfungsauftrag

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

Die gegenständliche Prüfung befaßte sich unter anderem

- * mit der Dokumentation von landeseigenen Liegenschaften, insbesondere jener, die von der Abteilung für gewerbliche Berufsschulen (ABS) bewirtschaftet werden;
- * mit dem Liegenschaftsverkehr (Grundstückszukauf bzw. Grundstücksabverkauf) im Bereich der ABS;
- * mit der Bewirtschaftung von sogenannten Lehrerwohnungen.

Diese Prüfung wurde unter der verantwortlichen Leitung von Landesrechnungshofdirektorstellvertreter Wirkl. Hofrat Dr. Hans Leikauf durchgeführt und im einzelnen von Reg. Rat OAR Horst Lehner vorgenommen.

Die Überprüfung erfolgte auf der Grundlage der Dokumentationsaufzeichnungen der Rechtsabteilung 10 und auf der Grundlage der Referatsakten, der Belegsammlung und anderer zugehöriger Aufzeichnungen der Abteilung für gewerbliche Berufsschulen.

Dem Landesrechnungshof standen die Mitarbeiter der beiden obgenannten Abteilungen zur Auskunftserteilung zur Verfügung.

II. Feststellungen zur Dokumentation des landeseigenen Grundvermögens

1. Grundsätzliches zur Verpflichtung zur Dokumentation
2. Einzelfeststellungen zur Dokumentationspraxis der ABS
3. Mangelnde Dokumentation von außerbücherlichem Grundvermögen

1. Grundsätzliches zur Dokumentationspflicht

Im Zuge der Erhebungen zum gegenständlichen Prüfungsthema (Erfassung des landeseigenen Grundvermögens) werden und wurden wiederholt

- ° Fragen der Verpflichtung der Landesverwaltung, den landeseigenen Grundbesitz in geeigneter Form zu erfassen und zu dokumentieren,
- ° Fragen der Systemwahl und zum Umfang einer derartigen Dokumentation und
- ° Fragen der ressortmäßigen Zuordnung des landeseigenen Grundvermögens an einzelne Bewirtschafter

zur Diskussion gestellt.

Der Landesrechnungshof verweist auf die diesbezüglichen Feststellungen, die in den Prüfberichten, welche unter dem gemeinsamen Titel "Erfassung der im Eigentum des Landes Steiermark stehenden Grundstücke" sowie die Überprüfung ihrer Verwertung betreffend

- * die Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen (ALS)
- * die Landesstraßenverwaltung
- * Vermietungen und Verpachtungen im Bereich von Amtsgebäuden
- * Grundstücksan- und -abverkäufe im Bereich der Rechtsabteilungen 6, 9, 12 und der Fachabteilung für Wirtschaftsförderung

getroffen wurden und wiederholt zusammenfassend:

Der Rechtsabteilung 10 sind durch die Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (zuletzt kundgemacht in der Grazer Zeitung vom 12. November 1993, Nr. 549), die Geschäfte

- Verwaltung des allgemeinen Kapitalvermögens des Landes,
- Liegenschaftsverzeichnis der landeseigenen Liegenschaften, S.W.L.

überantwortet.

Die oa. "Verwaltung des Kapitalvermögens des Landes" legt eine umfassende und übergeordnete Beschreibung jener Aufgabenstellung und Verantwortlichkeit fest, die, nach der wirtschaftlichen Betrachtungsweise, für eine geordnete Vermögensverwaltung erforderlich ist.

Als Mindestanforderungen an eine geordnete Vermögensverwaltung sind u.a. Aufzeichnungen bzw. Dokumentationen über das zu verwaltende Vermögen in geeigneter Form zu führen. Sie sind so zu erstellen, daß Art und Umfang des Vermögens zweifelsfrei und eindeutig identifiziert werden können. Bezogen auf die landeseigenen Liegenschaften und Grundstücke wären hier beispielsweise Angaben, wie sie die Datei des Grundbuches kennt, **darüberhinaus** aber noch Angaben, wie Nutzungs- bzw. Verwendungsart erforderlich.

Zusätzlich wären noch Angaben und Daten zu allfälligen Besitzerwechseln noch vor der Verbücherung, sowie Angaben zu Grundstückscharakteristika, wenn möglich Bewertungshinweise und ähnliches, erforderlich.

Weitere Anforderungen an eine geordnete Vermögensverwaltung wären

- ° die gesicherte Vollständigkeit in der Erfassung des Gesamtgrundvermögens und
- ° die Nachvollziehbarkeit des dokumentierten Datengutes, zumindest durch sachkundige Dritte

zu gewährleisten.

Die in der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung angeführte weitere Aufgabenstellung der Rechtsabteilung 10, nämlich die **Führung eines Liegenschaftsverzeichnisses**, stellt nach Ansicht des Landesrechnungshofes einen sehr präzisen Auftrag dar, dessen Erfüllung zahlreichen formalen wie auch sachlich inhaltlichen Anforderungen gerecht werden muß.

Keinesfalls können die Grundsätze der Vollständigkeit, Wahrheit und Klarheit in der Erstellung der erforderlichen Dokumente mit der Begründung vernachlässigt werden, daß diese Dokumente in der Verwaltungspraxis nur sehr spärlich oder überhaupt nicht gebraucht werden.

Als weitere Gründe für die Verpflichtung der Verwaltung zur Dokumentation des Liegenschaftsvermögens sind nach Ansicht des Landesrechnungshofes

- ° die Haushaltsvorschriften des Landes, dort beispielsweise
 - im weiteren Sinne die haushaltsrechtlichen Bestimmungen der Landesverfassung (etwa §§ 15, 32)
 - der Runderlaß betreffend die Durchführungsvorschriften zu den haushaltsrechtlichen Bestimmungen der Landesverfassung (Grazer Zeitung Nr. 196/1962) anzuführen.

- ° Auch die VRV (Voranschlags- und Rechnungsabschlußverordnung), mit der Form und Gliederung der Voranschläge und Rechnungsabschlüsse der Länder, der Gemeinden und von Gemeindeverbänden geregelt werden, läßt die Dokumentation von Vermögen grundsätzlich geboten erscheinen (BGBl. Nr. 159/1983 vom 22. März 1983 i.d.F. BGBl.Nr. 440/86 vom 22. Juli 1986).

Hier in der VRV sind es jene Bestimmungen, die, über den eigentlichen Zweck der Kameralistik als Wesensmerkmal der VRV hinaus, Vermögensrelevantes beinhalten. Insbesondere ist auf die sogenannte "Anlage 3a" hinzuweisen, welche eine Gliederung des Kontenplanes als Postenverzeichnis darstellt. Dieses Postenverzeichnis entspricht weitgehend einem doppelischen Kontenrahmen. Die Bestandskonten beinhalten eine detaillierte Gliederung, u.a. auch jene des Grundvermögens.

Es ist hiezu festzustellen, daß dieses "Postenverzeichnis" ansatzweise lediglich bei einzelnen Wirtschaftsbetrieben des Landes zur Anwendung gelangt. Die diesbezügliche Dokumentation der Betriebsergebnisse und Vermögensbestände, das ist der Rechnungsabschluß, legt auch Ansätze bewertungstechnischer und bewertungsmäßiger Art offen.

Mit der Darstellung des Vermögens in Wertangaben (Masse, S-Beträge, Flächenmaße etc.) und einer genauen Art oder Verwendungsbezeichnung ist die Identifikation des dokumentierten Anlagegutes wesentlich erleichtert.

Eine umfassende vollständige Dokumentation ist im Rechnungsabschluß nicht gegeben.

2. Einzelfeststellungen zur Dokumentationspraxis, insbesondere in der Abteilung für gewerbliche Berufsschulen (ABS)

Anders als bei den übrigen Bewirtschaftern von landeseigenen Liegenschaften und Grundstücken werden in der Abteilung für gewerbliche Berufsschulen seit geraumer Zeit **keine** eigenen Referatsakten zum ausschließlichen Zweck der Grundstücksverwaltung geführt.

Bedingt durch die relativ geringe Anzahl von Grundstücken, welche von der ABS zu bewirtschaften sind, ist, so die Auskunft der zuständigen Verantwortungsträger, das seinerzeit praktizierte System, nach welchem

Schulstammakten

Grundstücksübertragungsakten

Finanzielle Akten und

Errichtungsakten

getrennt geführt worden waren, nunmehr sehr vereinfacht worden.

Die meisten der von der ABS bewirtschafteten Grundstücke gehören unmittelbar zu den gewerblichen Berufsschulen; die diesbezüglichen Aktenstücke sind daher jenen Referatsakten, welche übergeordnet die gesamte "Schulverwaltung" zum Inhalt haben - den sogenannten Schulstammakten - beigegeben worden.

Einzelne Aktenstücke, welche nur das Grundvermögen betreffen, wie zum Beispiel Verträge, Schriftverkehr mit anderen Bewirtschaftern oder Einzeldokumente,

unter Umständen auch Grundbuchsauszüge, werden mit anderen Aktenstücken auch, je nach Anfall mehr oder weniger chronologisch, in den Stammakten, die die einzelne Berufsschule betreffen, abgelegt. Dieser Umstand trägt dazu bei, daß hinsichtlich des Sachgebietes "Grundstücksverwaltung" keine Übersichtlichkeit und Kontinuität gegeben ist.

Fragen, die komplexe Zusammenhänge in der Grundstücksverwaltung betreffen, können, wenn überhaupt, nur durch langwieriges Suchen beantwortet werden.

Einzelne Akten, die wesentliche Vorgänge des Grundstücksverkehrs zum Inhalt haben und diese dokumentieren sollten, wie zum Beispiel der Grundstücksankauf aus Privatbesitz oder die Grundstücksüberlassung an andere Gebietskörperschaften, sind unter Umständen nicht auffindbar. Die Unterlagen bzw. die fehlenden Unterlagen zum Projekt der "Berufsschule Lassing" sind ein Beispiel hiefür.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die derzeit in der ABS gängige Vorgangsweise, Dokumente und Aktenstücke, die mit dem Grundvermögen in Zusammenhang stehen, kanzleimäßig und referatsmäßig zu handhaben, nicht als "Dokumentation des landeseigenen Grundvermögens", wie dies von einer bewirtschaftenden Landesdienststelle zu erwarten wäre, bezeichnet werden kann.

Es fehlen sowohl jene Aufzeichnungen, welche gegebenenfalls Bewegungen im Grundstücksverkehr widerspiegeln könnten, wie auch solche, die wenigstens beschreibend, wenn schon nicht wertmäßig, die Erfassung des Grundbesitzes wiedergeben. Die in der ABS einsehbare Dokumentation des Grundvermögens orientiert sich ausschließlich an den Grundlagen, welche in der Rechtsabteilung 10 geführt werden. Eine referatsmäßige Überprüfung der Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Aufzeichnungen, wie sie etwa im Anhang zum Jahresrechnungsabschluß veröffentlicht werden, findet in der Abteilung selbst nicht statt.

3. Mangelnde Dokumentation von landeseigenem Grundvermögen

Zum Themenkreis Dokumentation des "Grundvermögens" ist hier eine wesentliche Feststellung, die sich aus der Analyse der vorhandenen Prüfungsunterlagen zum Projekt Berufsschule Lassing ergeben hat, vorwegzunehmen.

Wie noch ausführlich dargestellt werden wird, ist jenes Grundvermögen, welches sich **außerbücherlich** im Eigentum des Landes befindet, nirgendwo verbucht bzw. dokumentiert.

Als außerbücherliches Grundvermögen des Landes werden jene Liegenschaften und Objekte bezeichnet, die sich zwar aufgrund geeigneter Rechtsgrundlagen (Verträge über Kauf oder Übergabe etc.) im Eigentum des Landes befinden, bei welchen aber die entsprechenden Grundbuchseintragungen noch nicht durchgeführt worden sind. Es gibt auch solche, bei denen eine Grundbuchseintragung aus den unterschiedlichsten Gründen (z.B. Absicht zum Betreuungsbau durch einen Dritten) gar nicht beabsichtigt ist.

Bei dieser Art von Grundvermögen werden weder vom jeweiligen Bewirtschafter noch von der Rechtsabteilung 10 als zur Führung eines Liegenschaftsverzeichnisses verpflichteten Landesdienststelle Aufzeichnungen, öffentliche Bücher (Rechnungsabschluß) oder sonstige geeignete Unterlagen, die diese spezielle Art von Grundvermögen im Eigentum des Landes dokumentieren könnten, geführt.

Es ist somit für diesen Fall eine nicht unerhebliche Lücke im Erfassungs- und Dokumentations- bzw. Aufzeichnungssystem von Landesvermögen festzustellen.

III. Feststellungen zum Liegenschaftsverkehr (auf der Grundlage der Anhänge zum Jahresrechnungsabschluß)

Wie aus den einzelnen Grundstücksverzeichnissen, welche den jährlichen Landesrechnungsabschlüssen angeschlossen sind, ersichtlich ist (Beilage 1), umfaßt das bürgerliche Grundvermögen, welches von der ABS bewirtschaftet wird, zwischen 20 und 22 Einlagezahlen (EZ). Diese damit umschriebenen Grundstücke, deren Anzahl aus dieser Aufstellung nicht exakt feststellbar ist - eine Einlagezahl kann durchaus aus mehreren Grundstücken bestehen - verteilen sich auf 13 Gerichtsbezirke in der Steiermark. Grundstücke, die außerhalb der Steiermark gelegen sind, werden nach dieser Aufstellung von der ABS nicht bewirtschaftet.

Der Vergleich der einzelnen Jahresaufzeichnungen in den Rechnungsabschlüssen (1989 bis 1993) ergibt folgendes:

*** Gerichtsbezirk Fürstenfeld, KG Fürstenfeld, EZ.1.382**

1989 ausgewiesene Fläche	18.703 m ²
1990 ausgewiesene Fläche	<u>9.235 m²</u>
Flächenminderung:	9.468 m ²
	=====

Es handelt sich hierbei um einen Grundstücksverkauf an den Wohnbauträger ÖWGes. um einen Kaufpreis von S 3,030.000,-- (Beschluß des Steiermärkischen Landtages vom 15.1.1990).

*** Gerichtsbezirk Fürstenfeld, KG Fürstenfeld, EZ. 1.624**

Diese Einlagezahl wird in der Aufstellung für 1990 erstmals angeführt. Neben der Flächenmaßangabe von 1.301 m² ist der Vermerk "1/6-Anteil" angebracht.

Wie aus dem Grundbuchsauszug mit dem Abfragedatum 10.11.1994 (Beilage 2) ersichtlich ist, war die gegenständliche Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 10.1.1990 mit der Gesamtfläche von 1.301 m² durch das Land Steiermark erworben worden.

Die zwei Vorbesitzer waren zu 5/6 bzw. 1/6 Liegenschaftseigentümer.

Weshalb die Anmerkung "1/6-Anteil" angebracht wurde, ist nicht feststellbar, jedenfalls ist das Land Steiermark Eigentümer der Gesamtliegenschaft.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, diese Anmerkung bei zukünftigen Darstellungen zu streichen.

*** Gerichtsbezirk Eibiswald, KG. Eibiswald, EZ. 394**

Vergleich Jahresrechnungsabschluß 1991 zu 1992.

1991 ausgewiesene Fläche	8.872 m ²
1992 und 1993 ausgewiesene Fläche	<u>6.458 m²</u>
Differenz im ausgewiesenen Flächenmaß	2.414 m ²
	=====

Wie aus dem Grundbuchsauszug mit dem Abfragedatum 10.11.1994 (Beilage 3) ersichtlich ist, beträgt das Flächenmaß der gegenständlichen Einlagezahl nach wie vor richtig 8.872 m².

Die in den Jahresrechnungsabschlüssen 1992 und 1993 ausgewiesenen Flächen sind auf fehlerhafte Übertragung zurückzuführen und betreffen, wie aus dem Grundbuchsauszug ersichtlich ist, lediglich eine Teilfläche ("Baufläche begrünt") des gegenständlichen Grundstückes.

Seitens der ABS wurde bisher auf diesen im Dokument des Landes Steiermark ausgewiesenen Fehler, der bereits seit 1992 feststeht, nicht reagiert.

*** Gerichtsbezirk Graz, KG. St. Leonhard, EZ. 917**

Daten der einzelnen Rechnungsabschlüsse.

1991 ausgewiesene Fläche	40.364 m ²
1992 ausgewiesene Fläche	40.322 m ²
1993 ausgewiesene Fläche	39.973 m ²

Aus den vorgelegten Unterlagen sind folgende Sachverhaltsfeststellungen festzuhalten:

Mit Kaufvertrag vom 30.7.1982 wurden die EZ. 917, 916 und 1.016 der KG. St. Leonhard gekauft. Verkäufer war die Stadt Graz. Die einzelnen Einlagezahlen umfaßten folgendes Flächenmaß:

EZ. 917	36.488 m ²
EZ. 916	621 m ²
EZ. 1.016	3.255 m ²
lt. Rechnungsabschluß 1991 somit	40.364 m ²

Diese Fläche wird bis 1991 im Rechnungsabschluß ausgewiesen.

Das im Jahre 1992 ausgewiesene Flächenmaß von 40.322 m² ergibt eine Differenz zu 91 von 42 m². 1993 werden 39.973 m² ausgewiesen.

Das ergibt gegenüber 1992 eine Differenz von 349 m² zu 1991 von 391 m².

Aus den Unterlagen der ABS sind diese einzelnen Differenzen nicht aufklärbar. Festzustellen ist ferner, daß in den Jahresabschlüssen 1991 bis 1993 diese oa. Einlagezahlen unter lediglich einer Einlagezahl - nämlich 917 - ausgewiesen werden. Eine genaue und exakte Darstellung und Nachvollziehung der unterschiedlichen Flächenmaße war im Zuge dieser Prüfung nicht möglich.

Glaubhaft anzunehmen ist, daß die Flächendifferenzen auf diverse Begrädnigungen bzw. Grundtauschverfahren zurückzuführen sind. Dem Wissensstand der Sachbearbeiter in der ABS zufolge sind vor der Verbücherung noch offene Fragen mit dem ursprünglichen Verkäufer, das ist die Stadt Graz, zu klären.

Der Landesrechnungshof vertritt zu diesem Geschäftsfall eines Grundstücksverkehrs die Ansicht, daß trotz eventuell langwieriger Verfahrensabläufe oder relativer Geringfügigkeit der Änderungen die in der Dokumentation ausgewiesenen Eigentumsmerkmale, in diesem Fall sind es die Flächenmaße, nachvollziehbar und für sachkundige Dritte überprüfbar sein müßten.

*** Gerichtsbezirk Irdning, KG. Aigen, EZ. 300**

1989 bis 1992 ausgewiesene Flächen	20.188 m ²
1993 ausgewiesene Fläche	<u>643 m²</u>
Differenz im Flächenmaß	19.545 m ²
	=====

Wie aus dem Grundbuchsauszug mit dem Abfragedatum vom 10.11.1994 ersichtlich ist, umfaßt das Grundstück tatsächlich eine Fläche von 20.188 m². Weder in der bewirtschaftenden Abteilung noch in der Rechtsabteilung 10 sind Flächenminderungen dem Grunde nach bekannt. Ebenso wenig sind andere Gründe für die anderslautende Ausweisung der Flächenmaße im Jahresrechnungsabschluß 1993 feststellbar gewesen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß eine relativ einfache Überprüfung der im Dokument "Jahresrechnungsabschluß" ausgewiesenen Daten vor allem durch die bewirtschaftende Abteilung derart bedeutende Abweichungen hätte erkennbar werden lassen.

* Gerichtsbezirk Murau, KG. Murau, EZ. 677

Die unter dieser EZ. vereinten Grundstücke sind im Betrachtungszeitraum in den Landesrechnungsabschlüssen wie folgt ausgewiesen:

1989 und 1990	5.673 m ²	
1991	7.480 m ²	(+ 1.807 m ²)
1992 und 1993	7.631 m ²	(+ 151 m ²)
Grundstückszunahme insgesamt		+ 1.958 m ²
		=====

Aufgrund der in der ABS eingesehenen Unterlagen ergibt sich hiezu folgender Sachverhalt:

Im Zuge der Errichtung einer Abbundhalle für den Unterricht von Zimmererlehrlingen in der Landesberufsschule Murau wurde der Ankauf von weiteren Grundstücken zu den bereits vorhandenen Flächen, welche dem Schulbetrieb dienen, beschlossen.

Laut Kaufverträgen vom 22.7.1986 bzw. 29.8.1986 wurden durch Vereinigung bzw. Abtretung (EZ. 207 KG. Murau, Grundstück.Nr. 451/11 bzw. Grundstück.Nr. 296) Flächen im Gesamtausmaß von 1.958 m² zugekauft. Dieser Zukauf war mit den Beschlüssen der Steiermärkischen Landesregierung vom 28.4.1986 bzw. dem Beschluß des Steiermärkischen Landtages Nr. 682 vom 24.6.1986 bereits Mitte des Jahres 1986 abgeschlossen und vollzogen.

Aus welchen Gründen die Dokumentation dieses Vorganges

- ° in zwei Etappen, nämlich 1991 und 1992
- ° und weiters erst nach Ablauf von insgesamt 6 Jahren erfolgte, kann nach Ansicht des Landesrechnungshofes mit Verzögerungen in der Verbücherung allein nicht begründet werden.

Es ist auch in diesem Falle festzustellen, daß "außerbücherliches Grundvermögen" nicht oder nicht nach aktuellen Sachverhaltstatbeständen festgehalten, registriert und dokumentiert wird.

Zusammenfassend ist zur Analyse des in den einzelnen Jahresrechnungsabschlüssen dokumentierten landeseigenen Grundvermögens, das von der ABS bewirtschaftet wird, festzustellen:

- * Die Dokumentation erfolgt nicht nach den tatsächlichen aktuellen wirtschaftlichen Verhältnissen (Kauf, Verkauf etc.).
- * Die Dokumentation in den Jahresrechnungsabschlüssen orientiert sich ausschließlich an der **Verbücherung** des Grundeigentums, d.h., das Grundvermögen des Landes wird erst mit der Eintragung in das Grundbuch "offiziell existent".

- * Grundeigentum des Landes, welches noch nicht ins Grundbuch aufgenommen wurde, wird somit in dieser Dokumentation gar nicht als existent registriert.

- * Hinsichtlich der unrichtig in das Verzeichnis aufgenommenen Flächen wird die genaue Überprüfung der wiederzugebenden Werte (Flächenmaße) dringend empfohlen.
Sowohl in der Rechtsabteilung 10, dem Ersteller dieser Aufstellungen, wie auch beim Bewirtschafter, der ABS, ist die Sicherung der Daten und deren Kontrolle geboten.

Der Landesrechnungshof stimmt auch hier den Intentionen der Rechtsabteilung 10 zu, denen zufolge die bewirtschaftenden Abteilungen alljährlich eine Überprüfungsmeldung der ausgewiesenen Daten vornehmen sollten und an die Rechtsabteilung 10 einen Prüfvermerk abzugeben hätten. Erst durch eine sorgfältige wechselseitige Überprüfung kann die Richtigkeit einer Dokumentation in einem höheren Ausmaß, als es bisher der Fall ist, gewährleistet werden.

IV. Einzelne Feststellungen zu Fragen des Grundstücksverkehrs und der Grundstücksbewirtschaftung im Bereich der ABS mit besonderer Blickrichtung auf die sogenannten "Betreuungsbauten".

1. Betreuungsbauten

Unter der Kurzbezeichnung "Betreuungsbauten" wurde und wird ein spezielles System und eine bestimmte Vorgangsweise der Errichtung von Baulichkeiten auf der Grundlage von Baurechtsverträgen zwischen dem Land Steiermark und einem - beliebigen - Wohnbauträger verstanden.

In Planung und Ausführung waren unterschiedliche Vorgangsweisen gewählt worden, wobei vor allem die benötigten Grundstücke und Bebauungsareale

- ° teils im Eigentum des Landes verblieben sind und somit auch de jure dem Bauausführenden ein Baurecht auf diesen Grundstücken eingeräumt wurde,
- ° teils, wie im Falle des Projektes Lassing, in das Eigentum, zumindest in das außerbücherliche Eigentum, des Bauträgers übertragen wurden.

Für diese Formen der Errichtung von Baulichkeiten waren vordergründig zwei Motive ausschlaggebend:

- ° Für das Land Steiermark wäre, unter günstiger Beurteilung durch die Abgabenbehörde, die Möglichkeit eröffnet gewesen, die in den Errichtungskosten von Baulichkeiten (Schulen, Berufsschulen, Internate, später auch Spitäler) enthaltene Umsatzsteuer an den Bauträger nicht bezahlen zu müssen (Vorsteuerabzugsmöglichkeit).

Auf diesen, letztendlich von der Finanzverwaltung nicht anerkannten Weg der Kosteneinsparung ist hier, dem Prüfungsthema entsprechend, nicht näher einzugehen.

- ° Durch diese Konstruktion war es möglich, eine Finanzierungsform, nämlich jene der Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln, zu finden, die den Haushalt bzw. das Budget der errichtenden Landesdienststelle nicht unmittelbar belastete.

Da auch dieses Kriterium mit dem im Prüfungsauftrag genannten Thema nicht in unmittelbarem Zusammenhang steht, ist hier nur auf einen haushaltstechnischen Aspekt hinzuweisen.

Wie vor allem am Beispiel Lassing erkannt werden kann, ist die vermeintlich vorteilhafte Konstruktion, Landesbauvorhaben durch außenstehende Dritte - die Wohnbau-träger - durchzuführen, mit den Grundsätzen von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nicht in Einklang zu bringen. Die Inanspruchnahme von Förderungsmitteln bedeutet letztendlich wiederum den Einsatz von Landesmitteln.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes kann daher hier von Effizienz nicht gesprochen werden.

Den im folgenden besprochenen Beispielen zweier Geschäftsfälle im Liegenschaftsverkehr der ABS ist im Hinblick auf die Prüfungsschwerpunkte Dokumentation des landeseigenen Grundvermögens bzw. Vorgehen in der Grundstücksbewirtschaftung folgendes voranzustellen:

- ° Wie ausgeführt wurde, werden in der ABS keine Aufzeichnungen, Akten oder sonstige Verzeichnisse geführt, die ausschließlich die Liegenschaftsverwaltung zum Sachinhalt haben. Zur Beantwortung von Fragen der Liegenschaftsverwaltung im weitesten Sinn und in weiterer Folge des Liegenschaftsverkehrs muß daher auf sonstige Referatsakten oder andere Unterlagen, die in der Abteilung geführt werden, zurückgegriffen werden.
- ° Das von dieser Abteilung verwaltete und bewirtschaftete landeseigene Grundvermögen wird somit in der Abteilung selbst nirgendwo dokumentiert.
- ° Die Abteilung führt aber eine Sammlung, in welcher in chronologischer Reihenfolge sämtliche, von der Abteilung vorbereiteten Regierungssitzungsanträge und Vortragsstücke zu Sitzungen der Landesregierung in Abschrift oder Kopie abgelegt werden.

Es besteht daher die Möglichkeit, gewisse Hinweise zu Fragen der Grundstücksbewirtschaftung und des Liegenschaftsverkehrs, insbesondere solche von Grundstückszukäufen oder -abverkäufen oder tauschähnlichen Vorgängen, für welche jeweils ein Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung erforderlich war, dieser Sammlung zu entnehmen.

- ° Von den von der ABS zur Prüfung vorgelegten Vortragsstücken aus dieser Sammlung wurden folgende zwei AV, nämlich jene von Lassing und Knittelfeld, in welchen die Errichtung von Landesbauten auf der Grundlage von Baurechtsverträgen zwischen dem Land Steiermark und einem Wohnbauträger geplant waren, näher untersucht.

2. Feststellungen zum Projekt "Landesberufsschule Lassing"

Anmerkungen zu den vorhandenen Prüfungsunterlagen:

Die von der Abteilung für gewerbliche Berufsschulen (ABS) zum Projekt der Landesberufsschule Lassing vorgelegten Prüfungsunterlagen sind als sehr lückenhaft und fragmentarisch zu bezeichnen; ein gesicherter Nachvollzug des vollständigen Sachverhaltes kann daher auf der Grundlage dieser Unterlagen nicht vorgenommen werden.

Jener Referatsakt mit der GZ.: ABS-559 II La 1-14, dem die wesentlichen Sachverhalte zur geplanten Errichtung der Landesberufsschule Lassing hätten entnommen werden können, konnte zur gegenständlichen Prüfung nicht vorgelegt werden.

Den im Protokoll der ABS aufliegenden Karteiblättern zufolge (Beilage 4) wurde dieser Akt im Oktober 1976 angelegt und umfaßte mit der letzten Eintragung vom 28.11.1988 insgesamt 129 Ordnungszahlen.

Ein Ausscheidevermerk oder ein sonstiger Hinweis über den Verbleib dieses Aktes ist in der Kartei nicht angegeben.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes kann hier von einer geordneten Aktenverwaltung nicht gesprochen werden.

Die Prüfungsunterlagen beschränken sich daher im wesentlichen auf einzelne Kopien, hier vor allem jene eines Regierungsbeschlusses vom 14. Juli 1986 (Beilage 5)

und einer dieser Kopie angehefteten Äußerung der Rechtsabteilung 10 mit dem gleichen Datum zum obigen Regierungssitzungsantrag.

Weiters wurden von der ABS Kopien von Kaufverträgen, Aktenvermerken, Kostenermittlungen und Gemeinderatsitzungsprotokollen etc. zur Verfügung gestellt, die der Abteilung von der Gemeinde Lassing zur Verfügung gestellt worden waren.

Den nachfolgenden Ausführungen ist auch voranzustellen, daß sie, dem Thema des Prüfungsauftrages entsprechend, überwiegend auf die Belange des Grundstücksverkehrs und der Dokumentation von landeseigenen Grundstücken abgestellt sind.

In der Planungs- und Projektierungsphase war das Zusammenwirken folgender drei Institutionen feststellbar:

- ° Land Steiermark als zukünftiger Schulbetreiber;
- ° die Standortgemeinde Lassing;
- ° die bauausführende Wohnbaugenossenschaft GWS-Heimstätte;

Sachverhaltsfeststellungen:

Aus den oa. Unterlagen können, mit dem Vorbehalt, daß bisher noch nicht vorgelegtes und daher nicht einsehbares Prüfungsmaterial andere Schlüsse zulassen würde, folgende Sachverhalte festgehalten werden:

Historische Entwicklung:

Das Land Steiermark beabsichtigte etwa Anfang der 70-er Jahre die Errichtung einer Landesberufsschule für das Nahrungsmittelgewerbe - vorerst im südsteirischen Raum. Probleme mit der Wasserqualität am gewählten Standort führten, mit dem Beschluß der Steiermärkischen Landes-

regierung vom 4. Oktober 1976, zu einem Standortwechsel in den obersteirischen Raum, nach Lassing. Der genaue Zeitpunkt der Projektierungs- und Planungsphase dieses ehemaligen Landesbauvorhabens kann nicht exakt festgestellt werden.

Nach offensichtlich umfangreichen Vorleistungen aller mit der Projektierung und Planung befaßten und beteiligten Institutionen faßte letztendlich die Steiermärkische Landesregierung in ihrer Sitzung vom 4. Mai 1981 den Beschluß, die Landesberufsschule Lassing nicht zu errichten.

Sowohl in der Planungs- und Projektierungsphase wie auch wesentlich später, zum Zeitpunkt der Beschlußfassung die Landesberufsschule Lassing nicht zu errichten, ergibt sich folgendes, den Grundstücksverkehr betreffend:

Das Land Steiermark hatte seinerzeit, gleichzeitig mit der Standortgemeinde Lassing, aus privater Hand (es waren zwei Grundstücksbesitzer) die für die Errichtung der Schule erforderlichen Grundstücke gekauft. Wie sich aus dem AV zum Regierungssitzungsbeschluß vom 14.7.1986 rekonstruieren läßt, wurde seinerzeit der Kaufpreis des gesamten Areals - S 3,504.000,-- - je zur Hälfte von der Gemeinde Lassing und dem Land Steiermark entrichtet (Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 20.12.1976). Nach einigen "Arrondierungen bzw. Grundstücksvereinigungen" umfaßte der aus privater Hand erworbene Grund

von den Ehegatten M.	19.076 m ²
von den Ehegatten W.	8.956 m ²
die Gemeinde L. stellte aus eigenem Bestand	<u>1.329 m²</u>
unentgeltlich zur Verfügung.	
Insgesamt umfaßte das Areal somit	29.361 m ² =====

Die Errichtung der Schule sollte auf der Basis eines sogenannten "Baurechtsvertrages" mit dem Wohnbauträger GWS-Heimstätte als ausführendem Bauträger durchgeführt werden.

Um den Prüfungsrahmen nicht zu überschreiten beschränkt sich der LRH hier auf die Sachverhaltsfeststellung, daß es in dieser Konstruktion der Vergabe von Betreuungsbauten als erforderlich erachtet wurde, dem jeweils ausführenden Bauträger - hier die GWS - die für den Bau erforderlichen Grundstücke ins Eigentum zu übertragen. Die für den gegenständlichen Bau erforderliche Übertragung dürfte, einer Unterlage der Gemeinde Lassing zufolge, etwa Mitte 1979 erfolgt sein.

Eine Konsequenz dieses Vorgehens war, daß der Erwerb derartiger Grundstücke durch das Land (grundsätzlich) nicht verbüchert wurde. Dies hatte, wie im vorliegenden Geschäftsfall ersichtlich ist, zur Folge, daß das Land Steiermark immer nur außerbücherlicher Eigentümer der Liegenschaften war.

Da sich die Dokumentation und die Aufzeichnung von landeseigenem Grundvermögen vor allem in der Rechtsab-

teilung 10 ausschließlich am Grundbuch orientiert und daher außerbücherliches Grundvermögen systembedingt nicht dargestellt wird, war es eine weitere Konsequenz, daß der **tatsächliche Grundbesitz** des Landes Steiermark (hier rund 15.000 m² mit einem Wert von 1,75 Mio. S) in der Zeit vom Zukauf 1976 bis zur Übertragung an die GWS in den Aufzeichnungen des Landes **nirgendwo dokumentiert erscheint.**

Der Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 4. Mai 1981, die Landesberufsschule in Lassing nicht zu errichten, hatte folgende Auswirkungen:

Sowohl die Gemeinde Lassing wie auch die GWS-Heimstätte machten gegenüber dem Land Steiermark die Abgeltung von sogenannten "Vorleistungen" geltend.

Aus den nur sehr spärlich vorhandenen Unterlagen hiezu ist zu ersehen, daß an die GWS-Heimstätte, von ursprünglich wesentlich höheren Forderungen, letztlich rund 10,3 Mio. S bezahlt wurden.

Vom Land Steiermark wurde an die Gemeinde Lassing laut Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 21. Oktober 1982

- ° ein Betrag von rd. 9,3 Mio. S ausbezahlt sowie
- ° "die kostenfreie Übereignung der vom Land Steiermark bezahlten Hälfte des für das Landesbauvorhaben Berufsschule Lassing erforderlichen Grundareals, bestehend aus Grundstücksteilen aus der EZ. 57 und Grundstücksteilen aus der EZ. 187 der KG. Lassing, genehmigt und beschlossen." (Zitat aus dem vorgen. AV).

Die derzeit dem Landesrechnungshof zugänglichen Prüfungsunterlagen erlauben es nicht, die Abgeltung einer Forderung der Gemeinde Lassing dem Grunde nach und auch nicht betrags- und ziffernmäßig nachzuvollziehen.

Insbesondere kann für die kostenfreie Übereignung der landeseigenen außerbücherlichen Grundstücksteile (das ist die Hälfte der seinerzeit vom Land bezahlten Grundanteile) keine stichhaltige Begründung gefunden werden.

In diesem Zusammenhang ist die Äußerung der Rechtsabteilung 10 vom 14. Juli 1986 von einigem Interesse. Anzuführen ist, daß aus ihr zwar keine stichhaltige Begründung für einen veräußerungsähnlichen Geschäftsfall entnommen werden kann, wohl aber zumindest ein Motiv für diese Grundstücksübereignung aus dem Bestand der ABS abgeleitet werden kann.

Wörtlich äußert sich die Rechtsabteilung 10 zu dieser Grundstücksüberlassung wie folgt:

"Aus dem beiliegenden Regierungssitzungsantrag wird entnommen, daß die Steiermärkische Landesregierung unter bestimmten Voraussetzungen

- 1.) gegenüber der GWS Graz auf S 1,752.000,-- zugunsten der Gemeinde Lassing verzichten und
- 2.)zustimmen soll.

Zum ersten Fall vertritt die Rechtsabteilung 10 die Auffassung, daß es sich beim Forderungsverzicht von S 1,752.000,-- zugunsten der Gemeinde Lassing nicht um eine Erfüllung einer Verbindlichkeit des Landes gegenüber der Gemeinde Lassing handeln kann, weil gemäß Regierungsbeschluß vom 21.10.1982, GZ.: BS-559 II La

-14/73 - 1982 der Gemeinde Lassing ohnehin ein Betrag von S 9,326.189,26 aus dem Titel "Kommunale Aufschließungskosten - Landesbauvorhaben "Landesberufsschule Lassing" bezahlt wurde, womit alle Vorleistungen und finanzielle Aufwendungen dieser Gemeinde im Zusammenhang mit der ursprünglich in Lassing geplanten Landesberufsschule abgegolten erscheinen. Nach hiesiger Meinung besaß oder besitzt diese Gemeinde eben keinen Rechtsanspruch auf eine Abgeltung für den "entgangenen wirtschaftlichen Zuwachs", weil in dieser Gemeinde keine Landesberufsschule existiert. Auf solche oder ähnliche abstrakte Ansprüche können sich die Gemeinden Steiermarks grundsätzlich nicht berufen. Rechtlich gesehen, handelt es sich hier um eine Subvention."

Der Landesrechnungshof teilt grundsätzlich diese Ansicht der Rechtsabteilung 10, stellt jedoch fest, daß es lediglich bei dieser Äußerung geblieben ist. In der Sache selbst wurde keine Änderung der Geldmittel- bzw. Grundstückshingaben an die Gemeinde Lassing initiiert.

3. Landesberufsschule Knittelfeld

(GZ.: ABS - 11 - Ki 1, Ankauf von der OWG)

Das vorliegende Fallbeispiel ist, zumindest in der ursprünglichen Planungsphase zur Errichtung einer Landesberufsschule bzw. eines zugehörigen Internates, den sogenannten "Betreuungsbauten" zuzurechnen.

Eingeschränkt auf das Prüfungsthema "Grundstücksbewirtschaftung und Grundstücksverwaltung" ist den vorgelegten Unterlagen folgender Sachverhalt zu entnehmen:

Die Steiermärkische Landesregierung hatte im November 1972 beschlossen, in Knittelfeld eine Landesberufsschule für Lehrlinge der metallverarbeitenden Industrie und ein zugehöriges Schülerheim zu errichten.

1976 wurde der Beschluß gefaßt, die Bauausführung für das Internat im Wege eines Baurechtsvertrages der Obersteirischen Wohnstättengenossenschaft (OWG) zu übertragen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke standen teilweise im Eigentum der OWG (rd. 17.000 m²), teilweise im Eigentum des Landes (rd. 4.000 m²).

Nach einigen in der Planung sehr unterschiedlichen Varianten wurde für die Errichtung letztendlich jene gewählt und auch beschlossen, derzufolge das Land seinen Grundanteil an die OWG verkaufte, diese unter Verwendung von Förderungsmitteln den Gesamtbau ausführte und das

Land die Ausfallhaftung in Höhe von rund 160 Mio. S für das gesamte Bauvorhaben übernahm. Als Besicherung war die grundbücherliche Einverleibung des Vorkaufsrechtes vereinbart.

Die solcherart finanzierten und fertiggestellten Objekte sollten letztlich, wie in zahlreichen ähnlich gewählten Modellfällen auch, vom Land angemietet werden.

Festzustellen ist, daß der Schulbetrieb nach ca. eineinhalbjähriger Bauzeit im September 1983 aufgenommen wurde.

Wie bereits ausgeführt wurde, war eine der wesentlichen Zielsetzungen dieser Modelle jene, die in den Errichtungskosten enthaltene Umsatzsteuer als Vorsteuerabzug beim Bauträger einzusparen, sodaß diese vom Bauherrn und Auftraggeber nicht bezahlt werden mußte.

Dieser Zielsetzung stand folgendes entgegen:

- ° Mit Bescheid des Finanzamtes Judenburg vom 4. Juli 1984 wurde die Landesberufsschule Knittelfeld dem Land Steiermark als **wirtschaftlichem Eigentümer** zugerechnet (§ 24 Abs. 1 lit.d BAO).
- ° Diese Abgabenbehörde stellte im Zuge einer abgabenrechtlichen Betriebsprüfung bei der bauausführenden Genossenschaft - im Gleichklang mit der bescheidmäßigen Feststellung gegenüber dem Land Steiermark - ebenfalls fest, daß die Landesberufsschule Knittelfeld dem Land Steiermark als wirtschaftlichem Eigentümer zuzurechnen ist.

Die Abgabenbehörde verwehrt somit der Errichtergewerkschaft den Abzug der in den Errichtungskosten enthaltenen Vorsteuer in Höhe von rd. 19,3 Mio. S mit der Begründung, daß der Betrieb dieser Schule keinen Betrieb gewerblicher Art darstelle.

"Aufgrund dieser Feststellungen der Abgabenbehörde war der Beschluß des ursprünglich geplanten Mietvertrages zwischen OWG und dem Land Steiermark **steuerlich nicht mehr wirksam**", so der überwiegende Tenor eines entsprechenden Regierungssitzungs-AV.

Als Konsequenz des Scheiterns dieser geplanten Vorgangsweise hat die Steiermärkische Landesregierung mit Beschluß vom 29. Dezember 1984 unter anderen begleitenden Maßnahmen letztendlich den Kauf der Landesberufsschule Knittelfeld mit einem Gesamtkaufpreis von ca. 190 Mio. S beschlossen. In diesem Gesamtkaufpreis war auch der auf die Grundstücke entfallende Kostenanteil enthalten.

Mit diesem Kauf war somit ein ursprünglich im Eigentum des Landes befindliches und von diesem an den Wohnbauträger veräußertes Grundstück wieder in das Eigentum des Landes übergegangen (Grundstücksverkehr).

Eingeschränkt wiederum auf das Thema der Grundstücksbewirtschaftung und des Grundstücksverkehrs ist zu diesem Geschäftsfall anzumerken, daß auch hier lediglich aus einzelnen Vertragswerken, aus einzelnen Vereinbarungen und den Beschlüssen der Landesregierung (fallweise

des Landtages) die jeweiligen Besitzverhältnisse des Landes am Grundvermögen sowie etwaige Transaktionen, wie Zu- und Abverkäufe, nur in groben Zügen und mit gewissen Einschränkungen nachvollzogen werden können. Von einer echten **Dokumentation** des Grundvermögens - mit der Unterteilung

- verbüchertes Grundvermögen,
- außerbücherliches Grundvermögen,
- Baurechte etc. -

mit allen Möglichkeiten und Konsequenzen der Nachvollziehbarkeit und einer exakten Grundstücksidentifikation kann nicht gesprochen werden.

V. Feststellungen zur Liegenschaftsverwertung am Beispiel der Lehrerwohnhäuser

Die Abteilung für gewerbliche Berufsschulen bewirtschaftet, im Zusammenhang mit drei gewerblichen Berufsschulen, noch drei Objekte, die im abteilungsinternen Sprachgebrauch als "Lehrerwohnhäuser" bezeichnet werden.

Sie befinden sich in

- ° Arnfels
- ° Bad Radkersburg
- ° Mitterdorf i.M.

Der ursprünglich gedachte Verwendungszweck der in diesen Objekten befindlichen Wohnungen war es, das unterrichtende Personal durch die Zurverfügungstellung von Wohnraum längerfristig an den Standort der Berufsschule zu binden, um so einer anfänglich spürbaren Fluktuation im Lehrpersonal entgegenzuwirken.

Von den drei Lehrerwohnhäusern befindet sich nur eine Liegenschaft, nämlich die in Arnfels, im Eigentum des Landes Steiermark, die beiden anderen sind im Eigentum der GWS (Gesellschaft für Wohnbau und Siedlungswesen, gemeinnützige Ges.mbH.).

Im Zuge der Neubauten der Landesberufsschulen Bad Radkersburg und Mitterdorf wurden in diesen beiden letztgenannten Liegenschaften durch "Generalmietverträge" Wohnungen für die Unterbringung von Lehrern angemietet.

Die Vergabe dieser Wohnungen

- in Bad Radkersburg sind es sechs
- in Mitterdorf stehen neun zur Verfügung

erfolgte, den Generalmietverträgen entsprechend, durch das Land. Die Verrechnung mit den einzelnen Wohnungsbenützern (Untermietern) erfolgt direkt durch die GWS, die auch die laufenden sonstigen Verwaltungsagenden übernommen hat.

Nach Auskunft der Verantwortungsträger in der ABS ist der Bedarf an Wohnraum, der dem Lehrpersonal zur Verfügung gestellt werden sollte, in den letzten Jahren merkbar zurückgegangen.

Dies wird am Nutzungsplan der drei Wohnungen der landeseigenen Liegenschaft in Arnfels anschaulich dargelegt. Die ABS beschreibt die Nutzung dieses Objektes wie folgt:

- ° Die Wohnung Nr. 1 mit 73,80 m² ist an eine Hauptschullehrerin! vermietet.
- ° Die Wohnung Nr. 2 mit 111,32 m² Nutzfläche war bis September 1994 die Dienstwohnung des Schulwartes und wird voraussichtlich ab Jänner 1995 als Naturalwohnung an einen Berufsschullehrer vergeben.

° Die Wohnung Nr. 3, bestehend aus einem Zimmer mit Dusche und WC im Ausmaß von 25,20 m², dient als Nächtigungszimmer! für Lehrer und könnte in Zukunft in einen Büroraum umgestaltet werden.

Da eine dem ursprünglichen Verwendungszweck entsprechende Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft nur mehr zum geringeren Teil gegeben ist, erschiene nach Ansicht des Landesrechnungshofes jede anderwärtige Verwendung, durch die zumindest die anfallenden objektbezogenen Kosten abzudecken wären, empfehlenswert und zweckmäßig. Hiezu gehörte u.a. auch die Vermietung an schulfremde Wohnungssuchende.

Die Generalmietverträge für die Wohnungen in den GWS-eigenen Häusern in Bad Radkersburg und Mitterdorf enthalten u.a. auch Bestimmungen, nach denen der Generalmieter, das ist das Land Steiermark, für freistehende Wohnungen die Miete an den Vermieter, das ist die GWS, in jedem Fall zu zahlen hat.

Da auch in Bad Radkersburg und in Mitterdorf das Interesse der Lehrer an Naturalwohnungen nicht mehr vorhanden war, sind zahlreiche Wohnungen auch an Nichtlehrer vermietet worden. Trotz der dadurch erreichten Kostenminimierung waren, nach Angabe der ABS, vom Land im Jahre 1992

für die leerstehenden Wohnungen in Bad Radkersburg	S 40.620,--
für die leerstehenden Wohnungen in Mitterdorf	S 18.822,--

zu bezahlen.

Die ABS ist seit einigen Jahren bemüht, aus dem Generalmietvertrag entlassen zu werden und dadurch die entstandenen Kostenbelastungen zu vermeiden.

Unter anderem wurde bereits 1983 die Umwandlung der Mietwohnungen in Eigentumswohnungen angestrebt, um diese den Mietern (Untermietern) zum Kauf anzubieten.

Aus den vorgelegten Unterlagen ist zu entnehmen, daß hiefür einiges Interesse vorhanden war. Offenbar scheiterten aber die vorerst zaghaft unternommenen Bemühungen u.a. auch daran, daß der Verkäufer (die GWS) nicht bereit war, für bereits geleistete Annuitätenzahlungen Ersatz zu leisten.

Auch war bislang, wie aus den zur Prüfung vorgelegten Schriftverkehrsunterlagen hervorgeht, die offenbar an der Finanzierung beteiligte BUWOG nicht bereit, einem Abverkauf der Mietwohnungen zuzustimmen und machte die Erfüllung der ursprünglichen Vertragsbedingungen des Schuldscheines geltend. Der Vertragsinhalt dieses Schuldscheines bedinge, so die Argumente der BUWOG, neben einer völligen Rückzahlung des Darlehens **auch eine Mietdauer von 50 Jahren** (Beilage 6).

Die BUWOG stimmte daher einem begehrtten allfälligen Verkauf der Mietwohnungen vor **dem Jahre 2022(!)** nicht zu.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes kann diese grundsätzlich unverständliche Vertragsklausel, die ja offensichtlich einen Vertrag zwischen den Errichtungs- und Finanzierungspartnern GWS und BUWOG darstellt, kein Hindernis dafür sein, den Generalmietvertrag, abgeschlossen zwischen dem Generalmieter Land Steiermark und dem Liegenschaftseigentümer und Vermieter GWS, einvernehmlich zu lösen.

Mit einer umfassenden Verwaltung der Liegenschaften, die auch eine Vergabe von eventuell frei werdenden Wohnungen durch den Liegenschaftseigentümer GWS beinhalten müßte, wäre eine dauernde Belastung des Landeshaushaltes zu vermeiden.

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher der Abteilung für gewerbliche Berufsschulen dringend, ehestmöglich alle Anstrengungen zu unternehmen, um dieses Vertragsverhältnis zu lösen.

VI. Feststellungen zum "Besitzdenken" bei der Grundstücksverwaltung

(am Beispiel eines Ressortübereinkommens zwischen Rechtsabteilung 9 und ABS)

Wie im Zuge des Prüfungszyklus des Landesrechnungshofes zur Erfassung der im Landeseigentum befindlichen Liegenschaften und Grundstücke bzw. ihrer Verwertung mehrmals festzustellen war (siehe auch den gleichartigen Bericht zu diesem Bereich über die Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen), werden allfällige Wechsel im Zuständigkeitsbereich und von Bewirtschaftern von landeseigenen Grundstücken und Objekten durch Verwaltungs- oder Ressortübereinkommen festgeschrieben. Diese Verwaltungs- oder Ressortübereinkommen verursachen sehr häufig erheblichen Verwaltungsaufwand. Die diesbezüglichen Verhandlungen zwischen den betroffenen Ressorts und Abteilungen sind Verkaufsverhandlungen nicht unähnlich, wie sie sonst, in Fällen von Grundstücksgeschäften, mit außenstehenden Dritten zu führen wären. Auch im schriftlichen Ergebnis ähneln derartige Übereinkommen, zumindest phasenweise, echten Kaufverträgen.

Zum vorliegenden Fall eines Ressortübereinkommens ist vorerst grundsätzlich positiv festzuhalten, daß es sicher zweckmäßig und sinnvoll ist, einen Zuständigkeitswechsel in der Bewirtschaftung von Landes (Grund-)vermögen von einer Landesdienststelle zu einer anderen umfassend, übersichtlich und mit großer Sorgfalt zu vollziehen. Damit sollte vor allem Klarheit und Eindeutigkeit über die Art und den Umfang des Bewirtschaftungsgutes hergestellt werden.

Das vorliegende Ressortübereinkommen mit der GZ.: ABS 19 Ki 1/9-87 betrifft die Übergabe der Verwaltung von einzelnen Grundstücken, die unter der EZ. 313 im Grundbuch des Gerichtsbezirkes Knittelfeld verzeichnet sind. Eine weitere Angabe zur Bezeichnung der Katastralgemeinde ist diesem Übereinkommen nicht zu entnehmen.

Der Wechsel in der Bewirtschaftung dieser Grundstücke erfolgte aus dem Bereich der Rechtsabteilung 9 in jenen der Abteilung für gewerbliches Berufsschulwesen (ABS).

Das vorliegende Übereinkommen (siehe Beilage 7) ist aber, anhand einiger Formulierungen, als Beispiel dafür heranzuziehen, daß die Einstellung der Verwaltungseinheiten des Landes zu den Begriffen "Grundvermögen" und "Grundeigentümer" aus rechtlicher Sicht problematisch erscheint. In diesem Zusammenhang verweist der Landesrechnungshof auch auf den Bericht GZ.: LRH 20 G 5/3-1994/I die Grundstücksverwaltung der Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen betreffend, in welchem in einem Kapitel über die Feststellungen zu Verwaltungsübereinkommen eingehend auf diese Problematik eingegangen wird.

Das Ressortübereinkommen vom 20. September 1988 der ABS enthält unter anderem folgende Formulierungen:

II.....

"Die **Übertragung** dieser Grundstücke erfolgt mit allen Rechten und Pflichten sowie bei den Gesamtflächen mit Rainen und Grenzen, mit denen die Rechtsabteilung 9 die Grundstücke bisher **besessen** und benützt hat bzw. zu **besitzen** und zu benützen berechtigt gewesen wäre, samt allem rechtlichen Zubehör wie diese liegen und stehen...."

- IV. Die Art der Abgrenzung der durch die **Übergabe bzw. Übernahme** der vorgenannten Grundstücke entstandenen Gesamtgrundfläche bleibt mit der Auflage, daß für diese der Rechtsabteilung 9 das Vorschlagsrecht eingeräumt wird, der Zukunft vorbehalten....
- V. Sämtliche mit der Durchführung dieses Ressortsübereinkommens allfällig verbundenen Kosten und **öffentliche Abgaben** werden von der Abteilung für gewerbliche Berufsschulen zur Gänze getragen".

Zum Inhalt dieser im Zitat genannten Festlegungen ist zunächst sachlich festzustellen, daß nicht die **"Übertragung"** dieser Grundstücke sowie deren **"Besitz"** Inhalt dieses Übereinkommens sein können.

Ein und derselbe **Eigentümer** dieser in Frage kommenden Grundstücke ist hier in jedem Fall und ausschließlich das Land Steiermark. Der Eigentümer Land Steiermark kann sich selbst kein Vermögen übertragen. Aus dem gleichen Grund ist daher auch der Hinweis auf die Übertragung "aller Rechte und Pflichten" inhaltlich wirkungslos und geht ins Leere. Mit einem Grundstück verbundene Rechte und Pflichten betreffen in ihrer Wahrnehmung den Grundstückseigentümer allein und das ist in jedem Fall hier wiederum ausschließlich das Land Steiermark.

Weiters ist aus diesen Formulierungen, die übrigens zahlreichen ähnlichen bei gleichartiger Übereinkommen, allerdings bei anderen Grundstücksbewirtschaftern bzw. Landesdienststellen ähneln, ein sehr enges und abteilungsbezogenes "Besitzdenken" zu entnehmen. Dies auch dann, wenn hier nur von "Besitz" und nicht von Eigentum gesprochen wird.

Dieses "Besitzdenken" entspringt, nach Ansicht des Landesrechnungshofes, hier ebenso wie in anderen Landesdienststellen der Kompetenzzuteilung an zahlreiche einzelne Bewirtschafter.

Das Faktum, daß das Land Steiermark alleiniger Eigentümer und Besitzer dieser Grundstücke, Liegenschaften und Objekte ist, ist durch diese Kompetenzzuteilungen verwischt. Daß Besitzeridentität vorliegt, wird, nach den Erfahrungen des Landesrechnungshofes aus zahlreichen Fällen, in welchen ein Ressortwechsel vorgenommen wurde, nicht klar und eindeutig ausgedrückt.

Die von den einzelnen Bewirtschaftern als notwendig erachteten Verwaltungshandlungen im Zuge von Ressortwechsel führen einerseits zu erhöhtem Verwaltungsaufwand und ergeben andererseits keinerlei gesteigerte Effizienz im Verwaltungshandeln selbst.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes wäre durch gewisse Reorganisationsmaßnahmen in der Handlungsweise der einzelnen Bewirtschafter folgende Bewußtseinsänderung zu bewirken:

Das Land Steiermark ist hinsichtlich aller, von den einzelnen Bewirtschaftern verwalteten Liegenschaften Gesamt-Grundeigentümer und hat als solches bedeutende Vermögenswerte zu verwalten. Das Land ist hinsichtlich dieses Vermögens "Einzel- und Alleineigentümer, d.h., allfällige Wechsel im Ressort der Bewirtschafter betreffen ausschließlich den **Innenbereich** der Landesverwaltung und lassen daher, nach außen wirksam und erkennbar, bestenfalls eine Unterteilung und Unterscheidung in hoheitliche und betriebliche Sphäre zu.

Der Landesrechnungshof wiederholt daher seinen Vorschlag, die unmittelbar mit der Grundstücksverwaltung und dem Grundstücksverkehr (Zukauf und Veräußerungen) verbundenen Verwaltungshandlungen in zentraler Hand zu vereinen. Wesentliche Elemente, die für eine Kompetenzbereinigung zugunsten einer Effizienzsteigerung sprechen würden, sind nach Ansicht des Landesrechnungshofes

- Vermeidung von beachtlichem Verwaltungsaufwand
- Einsparung in personeller und finanzieller Hinsicht
- effizientere Verwertungsformen von Grundstücken, Liegenschaften und grundstücksgleichen Rechten
- lückenloses und umfassendes Wissen und
- erforderliche Kenntnis über die Beschaffenheit, Verwertung und den Zustand der landeseigenen Grundstücke und als äußerst wesentliches und wichtiges Kriterium
- eine möglichst gesicherte überschaubare und richtige Dokumentation des landeseigenen Grundvermögens.

Der Landesrechnungshof ist sich, schon auf Grund der im Zuge dieses Prüfungsverfahrens vereinzelt vorgebrachten Einwände gegen eine derartige Verwaltungsvereinfachung in zentraler Hand, bewußt, daß diese, in die Richtung einer Kompetenzbereinigung gehenden Vorschläge nicht sehr rasch aufgegriffen werden.

Aufgrund der im Zuge der Prüfungen zur Liegenschaftsbewirtschaftung getroffenen Feststellungen erscheint jedoch vor allem zum Thema Organisation der Aufzeichnung und Dokumentation des landeseigenen Grundvermögens folgender Vorschlag zweckmäßig und dringend geboten:

Die bewirtschaftenden Abteilungen haben keine bzw. äußerst mangelhafte und ungenügend gesicherte Aufzeichnungen. Referatsakten und sonstige Unterlagen, die den Liegenschaftsbesitz betreffen und diesen vollständig und richtig dokumentieren könnten, sind in unbefriedigendem Maße vorhanden.

Die Rechtsabteilung 10 als jene Landesdienststelle, welche einen Vermögensausweis und eine Grundvermögensdarstellung erstellt, ist aufgrund der gegebenen Darstellungsform (Anhang zum Jahresrechnungsabschluß) im Dokumentationswert und in der Aussagekraft vor allem hinsichtlich der Merkmale

- Vollständigkeit
 - Grundstückscharakter
 - Wertangaben in Flächenmaßen oder in Schillingbeträgen und anderen Identifikationen
- sehr eingeschränkt.

Die Rechtsabteilung 10 wäre wesentlich verstärkt auf die Mitwirkung der einzelnen bewirtschaftenden Abteilungen - hier vor allem auf Meldungen von Änderungen, Überprüfung der im Jahresrechnungsabschluß ausgewiesenen Daten durch die Referenten und anderes mehr - angewiesen.

Die Rechtsabteilung 10 wäre aber selbst auch angehalten, jenes landeseigene Grundvermögen zu dokumentieren - und nicht, wie es etwa bei den Baurechten der Fall ist, nur fallweise anzumerken - welches nicht oder noch nicht im Grundbuch registriert ist.

Der Landesrechnungshof schlägt daher als Mindestanforderung für eine gesicherte Aufzeichnung des landeseigenen Grundvermögens vor:

- * Die verwaltenden Abteilungen sollten - einem Organigramm ähnlich - eine Liegenschaftsevidenz führen (EDV-unterstützt).
- * In diese Liegenschaftsevidenzen wären alle von der Landesdienststelle verwalteten Liegenschaften, Grundstücke und Objekte aufzunehmen, und zwar:
 - die im Grundbuch registrierten
 - das außerbücherliche Grundvermögen
 - die Baurechte.

Eine derartige Evidenz wäre - wie etwa hier am Beispiel der ABS - in einem einzigen Aktenfaszikel zu erfassen und könnte, mit EDV-Unterstützung, weitere wesentliche Informationen über die einzelnen Grundstücke wie

- den Anschaffungswert (sofern er von einiger Aktualität ist)
- den Verwendungszweck (die Zweckwidmung)
- Charakteristika wie Grundstücksbeschaffenheit, Nachbarschaft

und ähnliches enthalten.

Ein wesentliches Kriterium einer derartigen Grundstücksevidenz wäre auch, daß sie einerseits jederzeit, andererseits gesichert, in bestimmten Periodenabständen, etwa zum Jahresabschluß, als Kontroll- bzw. Informationsinstrument mit der zentralen Dokumentationsdienststelle, der Rechtsabteilung 10, zu fungieren hätte.

Fehler in der Aufzeichnung im Landesrechnungsabschluß, wie sie hier im Bereich der ABS festgestellt werden mußten, wären sofort aufklärbar und würden nicht durch mehrere Jahre fortgeschrieben werden.

VII. Schlußbemerkungen

Der Landesrechnungshof hat im Rahmen seiner Prüfreihe, welche die Erfassung und Verwertung des im Landeseigentum stehenden Grundvermögens zum Gegenstand hatte, auch die Abteilung für gewerbliche Berufsschulen (ABS) als grundstücksbewirtschaftende Landesdienststelle einer diesbezüglichen Prüfung unterzogen.

Der vorliegende Bericht enthält u.a.:

- * Grundsätzliche Feststellungen zur Dokumentationspflicht
- * Einzelne Feststellungen zur Dokumentationspraxis im Bereich der ABS
- * Feststellungen zum Liegenschaftsverkehr
 - einerseits auf der Grundlage des Grundstücksverzeichnisses, welches jährlich dem Landesrechnungsabschluß beigegeben wird sowie
 - in die Blickrichtung der sogenannten "Betreuungsbauten".
- * Grundsätzliche Feststellungen zum "Besitzdenken" am Beispiel eines Ressortübereinkommens
- * Feststellungen zur Liegenschaftsverwertung am Beispiel der sogenannten Lehrerwohnungen.

Der Rechtsabteilung 10 sind, nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (letzte Verlautbarung vom 17. Jänner 1992) u.a. die Geschäfte

- Verwaltung des allgemeinen Kapitalvermögens des Landes,
 - Führung des Liegenschaftsverzeichnisses der landeseigenen Liegenschaften,
- überantwortet.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes ist, als Mindestanforderung an eine geordnete Vermögensverwaltung, ein Aufzeichnungs- und Dokumentationssystem so zu wählen, daß Art und Umfang des zu verwaltenden Vermögens eindeutig identifizierbar ist.

Hinsichtlich des landeseigenen Grundvermögens wären beispielsweise Angaben, ähnlich jener der Grundbuchsdatei, darüberhinaus aber auch noch Angaben über die Nutzungs- bzw. Verwendungsart erforderlich.

Zu den Mindestanforderungen einer geordneten Vermögensverwaltung wären

- die gesicherte Vollständigkeit in der Erfassung des gesamten Grundvermögens und
- die Nachvollziehbarkeit des dokumentierten Datengutes durch sachkundige Dritte zu gewährleisten.

Die in der Geschäftseinteilung angeführte Aufgabenstellung zur Führung eines Liegenschaftsverzeichnisses stellt, nach Ansicht des Landesrechnungshofes, einen sehr präzisen Auftrag dar, der an zahlreiche formale wie auch sachlich inhaltliche Anforderungen zu binden wäre.

Grundsätze der Vollständigkeit, Wahrheit und Klarheit in der Erstellung der erforderlichen Dokumente können keinesfalls mit der Begründung vernachlässigt werden, daß diese Dokumente in der Verwaltungspraxis, wenn überhaupt, nur sehr spärlich, gebraucht und benötigt werden.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes sprechen mehrere Vorschriften, die im Bericht detailliert dargestellt werden dafür, daß der Aufzeichnung und Dokumentation des Landesvermögens mehr Aufmerksamkeit zugewandt werden sollte, als dies bisher der Fall war.

Der Landesrechnungshof verweist darauf, daß es - systembedingt - auf der Grundlage des kameralen Aufzeichnungssystems bisher nicht üblich war, vermögensrelevante Tatbestände in Ergebnisaufstellungen, wie dies der Landesrechnungsabschluß darstellt, aufzuzeigen. Der Darstellung des Grundvermögens im Landesrechnungsabschluß fehlen beispielsweise bisher jegliche realistischen Wertangaben in Schillingbeträgen.

in S-Werten in ...

Der Landesrechnungshof verweist in seinem Bericht auch darauf, daß auch die VRV eine Darstellung des Vermögens nach bewertungstechnischen und bewertungsmäßigen Grundsätzen zuläßt.

Zur **Dokumentationspraxis** in der Abteilung für gewerbliche Berufsschulen stellte der Landesrechnungshof

fest, daß die meisten der von der Abteilung bewirtschafteten Grundstücke unmittelbar und räumlich im Zusammenhang mit gewerblichen Berufsschulen bewirtschaftet werden. Die die Grundstücke betreffenden Aktenstücke sind daher jenen Referatsakten, welche die gesamte "Schulverwaltung" zum Inhalt haben, den sogenannten Schulstammakten beigegeben.

Referatsakten, die ausschließlich die Verwaltung des Grundvermögens betreffen, werden seit einigen Jahren in der ABS nicht geführt. Dies hat zur Folge, daß Fragen, welche im Zusammenhang mit der Grundstücksverwaltung geklärt werden sollten, wenn überhaupt, nur durch langwieriges Suchen beantwortet werden können.

Einzelne Akten, die wesentliche Vorgänge des Grundstücksverkehrs zum Inhalt haben und diese dokumentieren sollten, sind, wie an Hand eines Beispiels, das Projekt der Errichtung der Berufsschule in Lassing betreffend dargestellt wird, unter Umständen überhaupt nicht auffindbar.

Der Landesrechnungshof stellt in seinem Bericht fest, daß die derzeit in der ABS gängige Vorgangsweise, Aktenstücke, kanzleimäßig und referatsmäßig zu handhaben, nicht als geeignete Dokumentation des landeseigenen Grundvermögens, bezeichnet werden kann.

Es fehlen jene Aufzeichnungen, die Bewegungen im Grundstücksverkehr wiedergeben könnten. Es fehlen auch solche, die beschreibend und auch wertmäßig die Erfassung des Grundbesitzes dokumentieren.

Die Dokumentation des Grundvermögens in der Abteilung für gewerbliche Berufsschulen orientiert sich ausschließlich an den von der Rechtsabteilung 10 geführten Grundlagen. Eine Überprüfung der Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Aufzeichnungen seitens der Abteilung selbst findet nicht statt.

Zur Dokumentation von landeseigenem Grundvermögen stellt der Landesrechnungshof eine nicht unerhebliche Lücke im Erfassungs- und Aufzeichnungssystem fest. Diese trifft vor allem auf jenes Grundvermögen zu, welches sich **außerbücherlich** im Eigentum des Landes befindet; dieses Grundvermögen wird nirgendwo verbucht bzw. dokumentiert.

Dieses wird auch bei grundstücksgleichen Rechten, wie dem Baurecht festgestellt, die im jeweiligen Jahresrechnungsabschluß des Landes lediglich angemerkt, jedoch nicht umfassend und vollständig dokumentiert werden.

Dem von der Rechtsabteilung 10 jährlich zu erstellen den Landesrechnungsabschluß wird jeweils ein Grundstücksverzeichnis angeschlossen, das, nach Bewirtschaftern getrennt, das Grundvermögen nach Gerichtsbezirk und Katastralgemeinden geordnet, unter Angabe der Flächenmaße und der betreffenden Einlagezahl, darstellt.

Im vorliegenden Fall, bei der Abteilung für gewerbliche Berufsschulen, wurden anhand dieser Jahresaufzeichnungen in zahlreichen Fällen Abweichungen zwi-

schen jenen Flächenmaßen wie sie das aktuelle Grundbuchsverzeichnis ausweist und der Dokumentation in den Jahresrechnungsabschlußaufzeichnungen darstellen, festgestellt. Im vorliegenden Bericht wird auf diese Darstellungsunterschiede und auf sonstige Fehler eingehend eingegangen.

Beispielsweise sei hier angeführt, daß im Jahresrechnungsabschluß 1993 eine Fläche im Gerichtsbezirk Irdning mit 643 m² ausgewiesen wurde, laut Grundbuchsauszug beträgt die tatsächliche Fläche im Eigentum des Landes Steiermark über 20.000 m².

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß derartige Irrtümer oder auch Fehler - der oa. ist auch in der bewirtschaftenden Abteilung zwei Jahre lang nicht erkannt worden - durch eine relativ einfache Überprüfung der Dokumentation der Rechtsabteilung 10 durch einen Sachbearbeiter der Abteilung leicht und unbürokratisch aufgeklärt und behoben hätte werden können.

Im Bericht wird eingehend auf weitere Feststellungen von Abweichungen in der Dokumentation im Jahresrechnungsabschluß und dem Grundbuch hingewiesen.

Zusammenfassend wird zur Dokumentation des landeseigenen Grundvermögens, welches von Abteilung für gewerbliche Berufsschulen bewirtschaftet wird, folgendes festgestellt:

- * Die Dokumentation erfolgt nicht nach den tatsächlichen aktuellen wirtschaftlichen Verhältnissen die sich aus dem Grundstücksverkehr (Kauf- oder Verkauf) ergeben.

* Die Dokumentation im Jahresrechnungsabschluß orientiert sich ausschließlich an der Verbücherung des Grundeigentums. D.h., das Grundvermögen des Landes wird erst nach der Verbücherung (Grundbuch) in den Aufzeichnungen des Landes dokumentiert.

Sowohl in der Rechtsabteilung 10 wie auch in der Abteilung für gewerbliche Berufsschulen wären Maßnahmen zur Sicherung und zur Vervollständigung der Daten und deren Kontrolle dringend geboten.

Der Landesrechnungshof stimmt im Grundsatz den Intentionen der Rechtsabteilung 10 zu, denenzufolge die bewirtschaftenden Abteilungen alljährlich eine Überprüfungsmeldung der ausgewiesenen Daten vorzunehmen und diese an die Rechtsabteilung 10 weiterzuleiten hätten. Erst durch eine sorgfältige wechselseitige Überprüfung kann die Richtigkeit in der Dokumentation im höheren Maße als es bisher der Fall ist, gewährleistet werden.

Der Landesrechnungshof geht im vorliegenden Bericht in einem gesonderten Kapitel auf die Grundstücksbewirtschaftung im Bereich der sogenannten **Betreuungsbauten** ein.

Anhand zweier Beispiele, nämlich

- ° am Projekt der Errichtung einer Landesberufsschule in Lassing
- ° am Ankauf der Landesberufsschule in Knittelfeld

wird auf diese besondere Form der Grundstücksbewirtschaftung und des Grundstücksverkehrs näher eingegangen.

Grundsätzlich ist bei "Betreuungsbauten" im landesinternen Sprachgebrauch ein spezielles System und eine bestimmte Vorgangsweise bei der Errichtung von Baulichkeiten auf der Grundlage von Baurechtsverträgen zwischen dem Land Steiermark und einem beliebigen Wohnbauträger gesprochen worden.

Unterschiedliche Vorgangsweisen waren insbesondere bei der Beschaffung bzw. bei der zur Verfügungstellung des benötigten Bbauungsareales festzustellen.

So wurden etwa die zur Errichtung der Baulichkeiten benötigten Grundstücke im Eigentum des Landes belassen, womit dem Bauausführenden ein Baurecht auf diesen Grundstücken eingeräumt wurde. Andererseits wurden die Grundstücke in das Eigentum, zumindest in das außerbücherliche Eigentum des jeweiligen Bauträgers übertragen.

Für diese unterschiedlichen Vorgangsweisen bei der Errichtung von Baulichkeiten waren aus wirtschaftlichen Gründen vordergründig zwei Motive ausschlaggebend:

- * Für das Land Steiermark hätte sich bei günstiger Beurteilung durch die Abgabenbehörde, die Möglichkeit eröffnet, die in den Errichtungskosten

von derartigen Baulichkeiten - es waren vor allem Schulen, Berufsschulen, Internate, später auch Spitäler - enthaltene Umsatzsteuer an den Bauträger nicht bezahlen zu müssen und so, durch den möglichen Vorsteuerabzug beim Bauträger eine Verbilligung zu erwirken.

- * Weiters war es durch die Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln durch den Bauträger möglich, eine Finanzierungsform zu finden, die den Haushalt bzw. das Budget der errichtenden Landesdienststelle nicht unmittelbar belastete.

Der erhoffte Einsparungseffekt durch einen Vorsteuerabzug beim bauausführenden Wohnbauträger konnte in keinem Fall erzielt werden, weil abgabenrechtliche Bestimmungen dem entgegengestanden sind. Dies war wie im Bericht ausführlich dargestellt wird, eine der Hauptursachen dafür, daß das Land Steiermark eine, von der OWG errichtete, Landesberufsschule in Knittelfeld und das dazugehörige Internat letztendlich durch Kaufvertrag in das Landeseigentum übergeführt hatte.

Das Projekt der Landesberufsschule in Lassing wurde letztendlich nicht realisiert.

Im vorliegenden Bericht wird anhand dieses Beispiels auf nähere Probleme der Grundstücksbewirtschaftung im Bereich der ABS eingegangen.

Anzuführen ist, daß eine nachvollziehbare Dokumentation dieses Projektes im Zuge dieser Prüfung vorerst nicht möglich war, weil die diesbezüglichen Referatsakten nicht vorgelegt werden konnten.

Erst durch die Beschaffung von Hilfsaufzeichnungen, die sich die Abteilung für gewerbliche Berufsschulen zum Teil von der Gemeinde Lassing beschafft hat, mußten einige Vorgänge behelfsmäßig nachvollzogen werden.

Im Zuge dieser Prüfung konnte die Frage nicht geklärt werden, aus welchen Gründen Grundstücke, die das Land seinerzeit als Errichtungsareal in Lassing angekauft hatte (Wert 1,75 Mio. S) nach der Aufgabe dieses Projektes der Marktgemeinde Lassing unentgeltlich überlassen hat.

Die derzeit dem Landesrechnungshof zugänglichen Prüfungsunterlagen erlauben es auch nicht, die Abgeltung einer Forderung der Gemeinde Lassing - weder dem Grunde nach, noch betragsmäßig, nachzuvollziehen.

Da es im Bereich der Landesverwaltung keine geeignete Dokumentation des außerbücherlichen Grundvermögens des Landes gibt, kann auch keine stichhaltige Begründung für die Übereignung derartiger außerbücherlicher Grundstücksteile gefunden werden.

In einem gesonderten Kapitel geht der Landesrechnungshof auf die Liegenschaftsverwertung am Beispiel der sogenannten "Lehrerwohnhäuser" ein.

Lehrerwohnhäuser sind Objekte, die seinerzeit, im Umfeld von gewerblichen Berufsschulen, zur Unterbringung von Berufsschullehrern errichtet wurden.

Derzeit befinden sich solche in

- ° Arnfels
- ° Bad Radkersburg
- ° Mitterdorf i.M.

Von diesen drei Objekten ist nur das "Lehrerwohnhaus" in Arnfels im Eigentum des Landes; die beiden anderen Objekte befinden sich im Eigentum der GWS.

In den beiden letztgenannten Liegenschaften wurden durch sogenannte Generalmietverträge, Lehrerwohnungen zur Unterbringung des Lehrpersonales angemietet. Die Verrechnung der Mieten bzw. der Betriebskosten mit den einzelnen Wohnungsbenützern erfolgt direkt durch die GWS, die auch die sonstigen laufenden Verwaltungsarbeiten besorgt.

Die Vergabe dieser Wohnungen hat, nach den Generalmietverträgen durch das Land Steiermark zu erfolgen. Daraus ergibt sich, daß das Land Steiermark dem Eigentümer, das ist die GWS, in jedem Fall die Miete für die im Generalmietvertrag exakt umschriebenen Wohnungen schuldet.

Der ursprüngliche Verwendungszweck der gegenständlichen Liegenschaften war in den letzten Jahren nicht mehr gegeben. Das Interesse der Lehrer an

Naturalwohnungen besteht kaum mehr, sodaß die Abteilung schon seit Jahren bemüht ist, diese Wohnungen gegebenenfalls auch an schulfremde Wohnungssuchende zu vermieten.

Leerstehende Wohnungen belasten den Landeshaushalt. So wurden im Jahre 1992 für leerstehende Wohnungen in Bad Radkersburg bisher S 40.620,-- und für die leerstehenden Wohnungen in Mitterdorf S 18.822,-- vom Land bezahlt.

Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, daß zur Baufinanzierung der Objekte in Bad Radkersburg auch Kredite der BUWOG in Anspruch genommen wurden. Der nunmehr beabsichtigten Eigentumsübertragungen der gemieteten Wohnungen an die Untermieter stehen äußerst ungünstig formulierte Verträge entgegen.

So wird zum Beispiel von der BUWOG, neben einer vollständigen Rückzahlung des von ihr hingebenen Darlehens, auch eine, in einem Schuldschein fixierte Mindestmietdauer von **50 Jahren** festgelegt. Wie aus dem vorgelegten Schriftverkehr hervorgeht, stimmte die BUWOG einem allfälligen Verkauf dieser Mietwohnungen nicht vor dem Jahre 2022 zu.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes kann diese im Schuldschein enthaltene Vertragsklausel, die offensichtlich ja nur den Vertrag zwischen der Finanzierungsfirma BUWOG und dem Partner GWS darstellt,

letztendlich kein Hindernis dafür sein, den bestehenden Generalmietvertrag, der zwischen dem Generalmieter Land Steiermark und dem Liegenschaftseigentümer und Vermieter GWS abgeschlossen wurde, einvernehmlich zu lösen.

Wie im Bericht ausführlich dargestellt wird, empfiehlt der Landesrechnungshof der Abteilung für gewerbliche Berufsschulen dringend, ehestmöglich alle Anstrengungen zu unternehmen, dieses Vertragsverhältnis zu beenden.

Anhand eines Ressortübereinkommens, das einen Wechsel in der Verwaltung und Bewirtschaftung von einigen Grundstücken zwischen der Rechtsabteilung 9 und der Abteilung für gewerbliche Berufsschulen betrifft, werden im vorliegenden Bericht einige Feststellungen zum "Besitzdenken" einiger Grundstücksverwalter von landeseigenen Grundstücken dargelegt.

Schon anlässlich gleichlautender Prüfungen des Landesrechnungshofes bei anderen bewirtschaftenden Abteilungen der Steiermärkischen Landesverwaltung wurde festgestellt, daß Ressortwechsel oder Wechsel der Bewirtschafter von landeseigenen Grundstücken jeweils zur Errichtung eines Ressortübereinkommens oder Verwaltungsübereinkommens führen.

Diese Übereinkommen verursachen in jedem Fall erheblichen Verwaltungsaufwand, die diesbezüglichen Verhandlungen zwischen den Verantwortungsträgern der

betroffenen Ressorts oder Abteilungen sind in den meisten Fällen Verkaufsverhandlungen, wie sie in Fällen von echten Grundstücksgeschäften mit außenstehenden Dritten zu führen wären, nicht unähnlich. Auch im schriftlichen Ergebnis sind derartige Übereinkommen, zumindest phasenweise mit echten Kaufverträgen zu vergleichen.

Häufig und auffällig an derartigen Übereinkommen ist die Wortwahl, wobei vor allem die Begriffe

- "Eigentum" oder "Besitz", weiters
- "das Recht zu benützen...", "mit allen Rechten und Pflichten", weiters
- "Übergabe" bzw. "Übernahme" der betroffenen Grundstücke

und ähnliches mehr in derartigen Übereinkommen festgeschrieben werden.

Der Landesrechnungshof erinnert daran, daß in **anderen Abteilungen** - auch Preisverhandlungen, Preisfeststellungen und ähnliches als Verwaltungshandeln im Zuge von Ressortübereinkommen festgestellt wurden.

Grundsätzlich und aus folgenden Gründen sollte daher ein gewisses Umdenken in der Handhabung und in der Vorgangsweise bei allfälligen Ressortwechseln Platz greifen.

- * Das Land Steiermark ist im Falle von Ressortwechsel und Wechsel in der Zuständigkeit von Bewirtschaftern in **jedem Fall** und ausschließlich **alleiniger Eigentümer** der in Frage kommenden **Grundstücke**.
- * Der Eigentümer Land Steiermark kann sich daher selbst kein Vermögen übertragen.
- * Aus dem gleichen Grund sind auch sämtliche Hinweise auf die Übertragungen von Rechten und Pflichten, die Übergabe oder der Besitzwechsel oder der Eigentümerwechsel in derartigen Übereinkommen inhaltlich wirkungslos, diese Hinweise gehen ins Leere.
- * Alle mit einem Grundstück verbundenen Rechte und Pflichten betreffen in ihrer Wahrnehmung allein den Grundstückseigentümer und das ist ausschließlich das Land Steiermark.

Der Landesrechnungshof greift diese "Problematik des Besitzdenkens" deshalb mit einigem Nachdruck auf, weil einerseits durch die damit verbundenen Verwaltungshandlungen erheblicher Verwaltungsaufwand entsteht, der den Landeshaushalt belastet, andererseits der Vorschlag ergeht, die Kompetenzzuteilung an die einzelnen Bewirtschafter insoferne zu überdenken, als es nach Ansicht des Landesrechnungshofes effizienter wäre, **eine zentrale Bewirtschaftungsverwaltungseinheit** im Land einzurichten.

Die Aufgabenstellung heißt "Verwaltung von beachtlichen Vermögenswerten". Es handelt sich um Grundvermögen, um Liegenschaften, um Baurechte und ähnliches.

Eine sorgfältige Verwaltung dieses Vermögens kann nur auf der Grundlage einer sorgfältigen Dokumentation einerseits und einer möglichst rationellen Bewirtschaftungsmethode sparsam und effizient durchgeführt werden. Eine zentrale Grundstücksverwaltungsdienststelle hätte, neben dem Vorteil einer

- Effizienzsteigerung

auch den Vorteil der

- Vermeidung von beachtlichem Verwaltungsaufwand

- Einsparungen in personeller und finanzieller Hinsicht

- ergäbe ein lückenloses und umfassendes Wissen über die zu verwaltenden Vermögensteile und

- eine möglichst gesicherte überschaubare und richtige Dokumentation des Vermögens.

Da eine derartige Reform in der Grundstücksverwaltung, nach den Erfahrungen des Landesrechnungshofes, in nächster Zeit nicht zu erwarten ist, geht der Landesrechnungshof im vorliegenden Bericht auf kurzfristig erzielbare Möglichkeiten, die als Mindestanfordernis für eine gesicherte Aufzeichnung und Dokumentation des landeseigenen Grundvermögens anzusehen wären ein und schlägt folgende Vorgangsweise vor:

- * Die verwaltenden Abteilungen sollten, einem Organigramm ähnlich, EDV-unterstützt eine Liegenschaftsevidenz führen.

- * In diese Evidenz wären alle von der Landesdienststelle verwalteten Liegenschaften, Grundstücke und Objekte aufzunehmen. Diese Liegenschaftsevidenz wäre nach Grundstücksart bzw. Grundstückscharakter zu unterteilen in:
 - die im Grundbuch registrierten Grundstücke
 - das außerbücherliche Grundvermögen
 - die Baurechte

- * Diese Evidenz könnte, etwa am Beispiel der ABS, in einem einzigen Aktenfaszikel sämtliche Daten erfassen und wäre, EDV-unterstützt, geeignet, weitere wesentliche Informationen über die zu verwaltenden Grundstücke wie:

- Anschaffungspreis, sofern er von einiger Aktualität ist
- Verwendungszweck
- weitere Charakteristika wie Grundstücksbeschaffenheit
Rechte
Nachbarschaft

und ähnliches zu enthalten.

Ein wesentliches Kriterium einer derartig erstellten Grundstücksevidenz wäre es, daß sie jederzeit und gesichert in bestimmten Periodenabständen, als Kontroll- und Informationsinstrument zu fungieren hätte.

Am 13. Februar 1995 fand im Besprechungszimmer des Landesrechnungshofes die Schlußbesprechung* statt, an der

von der Abteilung für gewerbliche Berufsschulen: Hofrat Dr. Georg Stecher

von der Rechtsabteilung 10: Wirkl. Hofrat
Dr. Artur Karisch

vom Landesrechnungshof: Landesrechnungshof-
direktor Hofrat
Dr. Günther Grollitsch

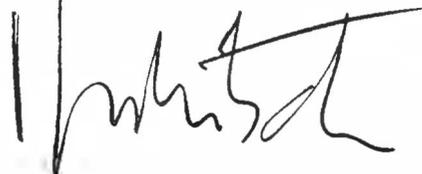
Landesrechnungshof-
direktorstellvertreter
Wirkl. Hofrat
Dr. Hans Leikauf

Reg. Rat Horst Lehner

teilgenommen haben.

Bei dieser Schlußbesprechung wurden die wesentlichen Prüfergebnisse behandelt.

Graz, am 13. Februar 1995
Der Landesrechnungshofdirektor:



(Dr. Grollitsch)

Dr 1