

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 20 G 5/11 - 1994/V

BERICHT

betreffend die Prüfung der Erfassung
der im Eigentum des Landes Steiermark
stehenden Grundstücke und Objekte
sowie die stichprobenweise Überprüfung
ihrer Verwertung - Grundstücksan-
und -abverkäufe im Bereich der Rechts-
abteilungen 6, 9, 10 und 12

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

	Seite
I. PRÜFUNGS-AUFTRAG	1
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN	2
III. ABWICKLUNG EINZELNER GRUNDSTÜCKSAN- UND -ABVERKÄUFE	7
1. Rechtsabteilung 10	7
2. Rechtsabteilung 12	48
3. Rechtsabteilung 6	71
4. Rechtsabteilung 9	83
IV. SCHLUSSBEMERKUNGEN	103

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 Grundstücksan- und -abverkäufen im Bereiche der Rechtsabteilungen 6, 9, 10 und 12.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 2 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dipl.Ing. Werner Schwarzl haben die Einzelprüfungen im besonderen OBR Dipl.Ing. Gerhard Rußheim und OAR Harald Kronegger durchgeführt.

Die Überprüfung erfolgte anhand der von den Rechtsabteilungen 6, 9, 10 und 12 vorgelegten Unterlagen und Akten. Als Auskunftspersonen standen dem Landesrechnungshof die Mitarbeiter der geprüften Abteilungen zur Verfügung.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im § 15 Abs.2 des Landesverfassungsgesetzes 1960 in der geltenden Fassung werden die dem Landtag zur Beschlußfassung vorbehaltenen Agenden aufgezählt. Hinsichtlich der Veräußerung oder Belastung des Landesvermögens bzw. der Erwerbung von Liegenschaften ist bestimmt:

"§ 15 Abs. 2:

Insbesondere sind der Beschlußfassung des Landtages vorbehalten

- c) die Veräußerung oder Belastung des Landesvermögens, sofern der Wert des veräußerten Objektes oder die Höhe der Belastung den Betrag von S 500.000,- übersteigt; ferner die Übernahme von Bürgschaften,
- d) die Erwerbung von Liegenschaften, deren Wert 1 Million Schilling übersteigt."

Liegt der Wert der Liegenschaften oder Objekte unter diesen genannten Wertgrenzen, genügt die Beschlußfassung durch die Steiermärkische Landesregierung.

Die Steiermärkische Landesregierung hat in ihrer Sitzung vom 4. Juli 1994, GZ.: 10-34 G 9/6-1994, hinsichtlich der Vorgangsweise beim Verkauf von Landesgrundstücken einstimmig die nachfolgenden **Richtlinien** beschlossen:

- "1. Das Landesvermögen an Grund und Boden soll möglichst ungeschmälert erhalten bleiben; dies gilt nicht für einen ausreichend begründeten Verkauf im öffentlichen Interesse, wie z.B. für Zwecke des geförderten Wohnbaues, der Wirtschaftsförderung und von öffentlichen Einrichtungen.
2. Die Erlöse aus Grundstücksverkäufen fließen als allgemeine Deckungsmittel dem Budget zu, sofern sie nicht innerhalb des gleichen Ressorts für die Beschaffung von Ersatzgrundstücken benötigt werden. Die im Bereich der Wirtschaftsförderung erzielten Erlöse aus Grundstücksverkäufen fließen jedenfalls einer für Grundstücksankäufe des Wirtschaftsförderungsreferates zweckgebundenen Rücklage zu.
3. Vor Einleitung von Verkaufsmaßnahmen durch die zuständige Abteilung ist landesintern abzuklären, ob nicht andere Bereiche der Landesverwaltung ein ausreichend begründetes Interesse an dem zu veräußernden Grundstück haben, was einen Verkauf ausschließen würde.

Dies gilt nicht bei einem Verkauf von Grundstücken, die von vornherein für Wirtschaftsförderungszwecke angekauft bzw. sichergestellt worden sind.

4. Anstelle der Veräußerung von Grundstücken - ausgenommen für die in Punkt 1 angeführten Zwecke - ist jeweils vorrangig die Überlassung im Tauschweg, in Form einer Baurechtseinräumung oder eines Bestandrechtes anzustreben.
5. Jedem unter Beachtung der Punkte 1 - 4 stattfindenden Verkauf eines Grundstückes hat unabhängig davon, ob die Initiative von einer Landesstelle oder einem Interessenten ausgeht, eine vom Land zu beauftragende Schätzung des Grundstückes durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen voranzugehen; ausgenommen hievon sind Bagatellfälle bis zu einem voraussichtlichen Verkaufserlös, der maximal der Höhe der in § 4 Abs.1 Ziff.11 GeOLR festgelegten Wertgrenze zur Behandlung von Auftragsvergaben an Firmen als Sitzungsangelegenheiten entspricht.

Von der Schätzung kann Abstand genommen werden, wenn ein nicht mehr als zwei Jahre altes Gutachten vorliegt.

6. Sämtliche Grundstücksverkäufe des Landes - ausgenommen jene nach Punkt 1 und Bagatellfälle - sind öffentlich auszuschreiben, wobei als niedrigstes Anbot der ermittelte Schätzwert vorzugeben ist.
7. Ein Verkauf unter dem Schätzwert hat unabhängig vom Interessenten und beabsichtigten Verwendungszweck nicht zu erfolgen, eine allenfalls beabsichtigte Subventionierung des Kaufpreises wäre gesondert zu finanzieren und budgetär darzustellen.
8. Anträge auf Grundstücksverkäufe sind durch die zuständigen Abteilungen der Rechtsabteilung 10 samt den Schätzgutachten und den Ausschreibungsergebnissen spätestens eine Woche vor der Regierungssitzung zur Stellungnahme vorzulegen."

Der Landesrechnungshof begrüßt grundsätzlich die Erstellung dieser Richtlinien für den Verkauf von Landesgrundstücken, da damit eine einheitliche Vorgangsweise vorgegeben wird. Von Bedeutung erscheint dabei, daß entsprechend Punkt 3 dieser Richtlinien bei Verkäufen eine Rückkoppelung mit anderen Dienststellen der Landesverwaltung zu erfolgen hat, damit nicht Grundstücke abverkauft werden, die andere Stellen benötigen. Weiters ist hervorzuheben, daß Grundstücksverkäufe nach einer öffentlichen Ausschreibung und nicht unter dem Schätzwert getätigt werden dürfen. Der Landesrechnungshof regt in diesem Zusammenhang neben der öffentlichen Ausschreibung die **Versteigerung oder versteigerungsähnliche Verkaufsvorgänge** von Grundstücken an. Dies deshalb, da bei öffentlichen Ausschreibungen die Bieter an ihr Angebot letztlich nicht gebunden sind und von diesem jederzeit zurücktreten können. Die ausschreibende Stelle hat dabei keine Möglichkeit, den Bieter mit Sanktionen, wie dies bei Vergaben von Lieferungen und Leistungen möglich ist - nämlich den Ausschluß bei künftigen Ausschreibungen -, zu belegen.

Außerdem führt die Unkenntnis der Bieter über die formalen Vergabebeerfordernisse oft dazu, daß Bieter Zusatzwünsche stellen und deswegen ausgeschieden werden müssen.

Bei einer Versteigerung könnte der Schätzwert der Liegenschaft vorgegeben und von den Bietern ein Betrag als Sicherstellung für ihr tatsächliches Interesse eingehoben werden. Damit wäre sichergestellt, daß Bieter auch zu ihrem Angebot stehen. Die grundsätzliche Zustimmung für den Verkauf und die Höhe des Ausrufungspreises, z.B. der Schätzwert der Liegenschaft, könnte von der Steiermärkischen Landesregierung und dem Steiermärkischen Landtag vor der Versteigerung eingeholt werden.

Versteigerungsähnliche Verkaufsvorgänge werden vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten und in der mittelbaren Bundesverwaltung von der Bundesgebäudeverwaltung I (Fachabteilung IVc) beim Verkauf von bundeseigenen Liegenschaften seit Jahren mit wirtschaftlichem Erfolg durchgeführt.

Dabei erfolgt zunächst nach einer Schätzung eine öffentliche Feilbietung der Liegenschaften, wobei die Kaufinteressenten schriftliche Anbote legen. Diese werden sodann zu einer gemeinsamen Verkaufsverhandlung geladen, bei der auch offene Fragen geklärt werden können.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, die Bonität verstärkt zu überprüfen. Als Sicherstellung der Bonität wird z.B. eine Bankgarantie, die beim Verkauf von bundeseigenen Grundstücken durchaus üblich ist und sich bewährt hat, vorgeschlagen.

Der Landesrechnungshof regt weiters an, in den jeweiligen Anträgen an die Regierung bzw. den Landtag die Höhe des Kaufpreises und der bisherigen Instandhaltungskosten von Liegenschaften, wenn der Kauf erst wenige Jahre zurückliegt, anzuführen, damit die Regierung und der Landtag über den seinerzeitigen Kaufpreis, den Instandsetzungsaufwand und den nunmehrigen Kaufpreis ausreichend informiert werden.

In den Richtlinien ist der Grundsatz festgelegt, daß das Landesvermögen an Grund und Boden möglichst ungeschmälert erhalten bleiben soll. Der Landesrechnungshof vertritt grundsätzlich ebenfalls diese Auffassung, regt aber auch an, das Landesvermögen an Grund und Boden ständig nach jenen Liegenschaften zu durchforsten, die dem Land Steiermark nur laufende Erhaltungs- und Verwaltungskosten verursachen. Diese Liegenschaften sollten abverkauft werden. Dazu wäre es auch zweckmäßig, daß charakteristische Qualitätsmerkmale von Liegenschaften, wie Bauzustand, Denkmalschutz, Hochwassergefährdung, evident gehalten und ersichtlich gemacht werden.

Ein weiteres Problem wäre noch anzuführen:

Grundstücksan- oder -abverkäufe können nur durch die Steiermärkische Landesregierung und/oder den Steiermärkischen Landtag genehmigt werden. Den Verhandlungen vorbehaltlich dieser Genehmigung fehlt die letzte Rechtsverbindlichkeit, was einseitig immer wieder zur Einbringung neuer Fakten führen kann. Ab dem Stadium der grundsätzlichen Einigung über den Kaufgegenstand und den Preis hat sich beispielsweise im Ankaufsfalle durch das Land Steiermark die Abgabe einer Option durch den Verkäufer sinnvoll erwiesen.

III. ABWICKLUNG EINZELNER GRUNDSTÜCKSAN- UND -ABVERKÄUFE

1. Rechtsabteilung 10

Verkauf des Hauses Graz, Wickenburggasse 36

Am 20. Mai 1989 hat die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung den Vorschlag unterbreitet, u.a. das Objekt Graz, Wickenburggasse 36, EZ 43, KG Geidorf, mit einer Gesamtnutzfläche von 579,4 m² zu verkaufen. Das Grundstück hat ein Ausmaß von 947 m².

Am 17. August 1989 erfolgte durch die Rechtsabteilung 10 eine öffentliche Ausschreibung. Zur Angebotseröffnung am 29. September 1989 lag nur ein Angebot in der Höhe von S 900.000,- vor. Am 3. Oktober 1989 hat die Rechtsabteilung 10 den Baumeister Ing. Peer mit einer Verkehrswertschätzung beauftragt. Diese Schätzung lag am 20. Dezember 1989 vor und ergab einen Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft von S 2,920.000,-.

Da das Angebot vom 29. September 1989 weit unter diesem Schätzwert lag, erfolgte am 29. Juni 1990 eine neuerliche öffentliche Ausschreibung. Zur Angebotseröffnung am 12. September 1990 lagen insgesamt 7 Angebote vor. Die Höhe der Angebote lag zwischen S 1,050.000,- und S 1,800.000,-.

Da auch diese Angebote weit unter der Verkehrswertschätzung von Baumeister Ing. Peer lagen, ersuchte die Rechtsabteilung 10 die Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung IVc, am 13. September 1990

um Überprüfung des Verkehrswertes. Am 25. September 1990 teilte die Fachabteilung IVC der Rechtsabteilung 10 mit, daß der Verkehrswert von S 2,920.000,- bestätigt werden kann.

Daraufhin wurden die Bieter der 2. Ausschreibung angeschrieben und wurde angefragt, ob Interesse bestehe, die Liegenschaft um den Preis von S 2,920.000,- zu erwerben. Da offensichtlich seitens der Bieter kein Interesse bestand, erfolgte am 17. Juli 1991 eine **3. öffentliche Ausschreibung**. Zur Angebotseröffnung am 13. September 1991 lagen insgesamt 4 Angebote vor.

Bieter	Angebotssumme
1. Fa. Mathias Thier Ges.m.b.H.	S 3,200.000,-
2. Dr. Wilfried Reischl	S 2,000.000,-
3. Rupert Lorber	S 1,600.000,-
4. Felix Jauk	S 1,500.101,-

Am 4. Oktober 1991 hat die Steiermärkische Landesregierung den Beschluß gefaßt, das Grundstück Nr. 80 und 81 der EZ 43, KG Geidorf, mit dem darauf befindlichen Objekt Wickenburggasse 36, zum Preis von S 3,200.000,- an die Fa. Mathias Thier Ges.m.b.H. zu veräußern.

Am 20. November 1991 teilte die Rechtsabteilung 10 den beabsichtigten Verkauf dieser Liegenschaft dem Bundesdenkmalamt mit.

In der Sitzung am 26. November 1991 wurde der Verkauf dieses Objektes an die Fa. Thier Ges.m.b.H. vom Steiermärkischen Landtag genehmigt.

Am 26. November 1991 wurde der Kaufvertragsentwurf der Bauunternehmung Thier Ges.m.b.H. zur Unterfertigung übermittelt.

Am 5. Dezember 1991 teilte der Rechtsvertreter der Fa. Thier Ges.m.b.H. der Rechtsabteilung 10 mit, daß der Fa. Thier die bestehende Mietzinsreserve von S 360.000,- zu übergeben wäre. Weiters wurde darauf hingewiesen, daß die Fa. Thier nicht bereit ist, dem Landesinternat 106,5 m² Räumlichkeiten weiterhin kostenlos zur Verfügung zu stellen. Weiters wollte die Fa. Thier eine dem Land Steiermark gehörige Garage auf der Liegenschaft Wickenburggasse 38 zusätzlich mieten, um dadurch eine Zufahrt bzw. Durchfahrt zwischen den Objekten Wickenburggasse 36 und 38 herzustellen.

Da diesen Forderungen des Käufers nicht Rechnung getragen werden konnte, wurde seitens des Rechtsvertreters ein verminderter Kaufpreis von S 2,250.000,- angeboten bzw. wurden die Kaufverhandlungen als beendet angesehen (Beilage 1).

Letztlich wurden die Räumlichkeiten seitens des Landesinternates im Haus Wickenburggasse 36 im Ausmaß von 106,5 m² nicht mehr benötigt. Daraufhin wurde seitens der Firma der Kaufvertrag am 16. September 1992 unterfertigt. Der Betrag von S 3,200.000,- wurde von der

Fa. Thier Ges.m.b.H. am 16. Februar 1993 überwiesen und liegt der Grundbuchbeschuß vom 30. August 1993 über die Eigentumsübertragung vor.

Wie im speziellen Fall beschrieben, führte erst die 3. Ausschreibung zu einem damals akzeptablen Ergebnis. Die Tatsache, daß die Fa. Thier ihr ursprüngliches Angebot von 3,2 Mio.S auf S 2,250.000,- reduzierte, mußte von der Rechtsabteilung 10 ohne jede Möglichkeit, Konsequenzen zu ziehen, zur Kenntnis genommen werden.

In den Vergaberichtlinien des Landes Steiermark ist angeführt, daß die einzelnen Ausschreibungsverfahren für Arbeiten und Lieferungen bzw. Leistungen gelten, die vom Land Steiermark an Unternehmungen vergeben werden.

Da es sich im vorliegenden Fall weder um Lieferungen noch um Leistungen, sondern um die Einladung zur Erstellung von Offerten zum Ankauf einer Liegenschaft handelt, sind die Vergabungsvorschriften des Landes Steiermark nicht anzuwenden und besteht auch kein zwingender Grund, Liegenschaftsverkäufe über das Verfahren einer Ausschreibung abzuwickeln. Die sinngemäße Anwendung der Vergabungsvorschriften ist jedoch durchaus möglich, wobei der Landesrechnungshof den Sinn der öffentlichen Ausschreibung bei Grundstücksverkäufen vor allem in der Interessentensuche sieht.

Es wäre daher grundsätzlich zu überlegen, ob nicht - wie bereits im Kapitel II erwähnt - als weitere Möglichkeit neben dem Ausschreibungsverfahren auch eine Versteigerung von Grundstücken in Erwägung gezogen werden sollte.

Daß im gegenständlichen Fall des Abverkaufes der Liegenschaft Wickenburggasse 36 letztlich doch noch der Betrag von 3,2 Mio.S zur Auszahlung gelangte, ist nur darauf zurückzuführen, daß das Land Steiermark auf die Benützung von Räumlichkeiten in der Größe von 106,5 m² verzichtete und somit das ursprüngliche Ausschreibungsergebnis deutlich reduziert wurde.

Am Zeitpunkt von der BVA benötigten Räumlichkeiten im Objekt Jakob-Kaltenbacherstraße 11 (Beilage 2).

An 2. Oktober 1991 gab die Versicherungsanstalt öffentlich Bediensteter unter Bezugnahme auf das Kaufinteresse der Steiermärkischen Landesregierung und nach Einholung einer Kostenschätzung durch Dipl. Ing. Jandl ihren Verhandlungspreis für die Liegenschaft 1025 m² Netzfläche mit S 10,200.000,- bekannt. Angeschlossen an dieses Schreiben wurde eine Kopie des Gutachtens (Beilage 1), in dem allerdings die kostenmäßige Bewertung der Liegenschaft vermerkt wurde.

Das eine weitere Bewertung der Liegenschaft durch die Rechtsanwaltschaft erfolgte am 2. März 1992 für die Liegenschaftswertung im Rahmen des Verkaufs.

* Die Kaufsumme der Liegenschaft wurde durch die Landesregierung im Rahmen des Verkaufs am 2. März 1992 festgelegt.

* Die Liegenschaft wurde am 2. März 1992 durch die Landesregierung im Rahmen des Verkaufs an die BVA übertragen.

* Die Liegenschaft wurde am 2. März 1992 durch die Landesregierung im Rahmen des Verkaufs an die BVA übertragen.

Ankauf der Liegenschaft in der Jakob-Redtenbacher- gasse 11

Mit ihrem Schreiben vom 6. Mai 1991 an die Versicherungsanstalt öffentlich Bediensteter bekundete die Rechtsabteilung 10 das Interesse des Landes Steiermark am Ankauf der zum damaligen Zeitpunkt von der BVA benützten Räumlichkeiten im Objekt Jakob-Redtenbachergasse 11 (Beilage 2).

Am 2. Oktober 1991 gab die Versicherungsanstalt öffentlich Bediensteter unter Bezugnahme auf das Kaufinteresse der Steiermärkischen Landesregierung und nach Einholung einer Kostenschätzung durch Dipl. Ing. Jandl ihren Verhandlungspreis für die Liegenschaft (825 m² Nutzfläche) mit S 10,200.000,- bekannt. Angeschlossen an dieses Schreiben wurde eine Kopie des Gutachtens (Beilage 3), in dem allerdings die kostenmäßige Bewertung der Liegenschaft unleserlich gemacht wurde.

Nach einer ersten Besichtigung der Räumlichkeiten durch die Rechtsabteilung 10 und die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung wurde festgestellt, daß

- * die Außenwände des Gebäudes über keine ausreichende Wärmedämmung verfügen,

- * die Fenster keine zeitgemäße Wärmedämmung aufweisen und daher ausgewechselt werden müssen,

- * die Heizungsanlage 30 Jahre alt ist und erneuert werden muß,

- * sämtliche Zwischenwände neu zu errichten sind,
- * die Fußböden zur Gänze erneuert werden müssen,
- * die gesamte Elektroinstallation und
- * die gesamte Beleuchtung erneuert werden müssen,
- * neu ausgemalt werden muß.

Da das Gebäude etwa 30 Jahre alt ist, sind die angeführten Instandsetzungsarbeiten unumgänglich notwendig. Wie nur aus dem Regierungssitzungsantrag hervorgeht, ist dabei mit Investitionen in Höhe von mindestens S 10.000,- pro m², d.h. zusätzlich mit rund 9 Mio.S zu rechnen.

Da aus dem Akt die geschätzten Kosten aus dem Gutachten - wie bereits erwähnt - nicht hervorgehen, muß angenommen werden, daß der endgültige Kaufpreis von S 8,840.000,- aufgrund mündlicher Verhandlungen zustande gekommen ist und daher vom Landesrechnungshof nicht nachvollzogen werden kann. Auch dieser Kaufpreis von S 8,840.000,- geht nur aus dem Regierungssitzungsantrag hervor und entspricht einem Quadratmeterpreis von ca. S 10.000,-.

Mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung wurde am 9. Dezember 1991 der Antrag zum Erwerb von Anteilen der Liegenschaft in der Jakob-Redtenbachergasse 11 genehmigt (Beilage 4).

Darauf wurde im Jänner 1992 der Entwurf eines Kaufvertrages zwischen der Versicherungsanstalt öffentlich Bediensteter (BVA) als Verkäufer und dem Land Steiermark als Käufer erstellt. In diesem Kaufvertrag ist im Kapitel 2 folgendes angeführt:

"Die Verkäuferin verkauft und übergibt dem Käufer und dieser kauft und übernimmt von ihr in sein Alleineigentum die der Verkäuferin gehörigen in Punkt 1 dieses Vertrages genannten Anteile an der Liegenschaft EZ. 168, KG. Jakomini, samt dem damit untrennbar verbundenen Wohnungseigentum und samt allen erd-, mauer-, niet- und nagelfesten Bestandteilen, dem rechtlichen Zubehör mit allen Grenzen, Rechten und Verbindlichkeiten, mit denen die Verkäuferin das Verkaufsobjekt bisher besessen oder benützt hat oder hiezu berechtigt gewesen wäre und zwar um den beiderseits vereinbarten Pauschalkaufpreis von S 8,840.000,- für die Liegenschaft und um einen Pauschalkaufpreis von S 160.000,-, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, für das Inventar."

Dazu wird vom Landesrechnungshof festgestellt, daß im Regierungsbeschluß vom 9. 12. 1991 nur der Kaufpreis von S 8,840.000,- aufscheint, nicht jedoch der Pauschalpreis für das Inventar. Damit wurde in den Kaufvertrag die Inventarablöse von S 160.000,- ohne Genehmigung der Steiermärkischen Landesregierung aufgenommen.

Im Punkt 3 des Kaufvertrages ist angeführt:

"Die Übergabe und Übernahme samt Last und Vorteil, Zufall und Gefahr erfolgt mit 1. 2. 1992, sodaß Nutzungen und Lasten vom Kaufobjekt ab diesem Zeitpunkt auf den Käufer übergehen. Als Verrechnungsstichtag für Steuern, Abgaben, Heizung, Strom- und Vertriebskosten wird hiemit der 1. 2. 1992 vereinbart und der Käufer hat ab diesem Zeitpunkt die Kosten zu tragen. Anlässlich der endgültigen Übergabe hat eine Abrechnung der Strom- und sonstigen Gebühren zu erfolgen."

Zu dem mit 1. 2. 1992 fixierten Übergabe- bzw. Übernahmetermin wird festgestellt, daß zu diesem Zeitpunkt noch kein erforderlicher Landtagsbeschluß vorgelegen ist. Dazu ist im Landesverfassungsgesetz unter § 15 Abs.2 bzw. § 32 Abs.1 angeführt, daß die Erwerbung von Liegenschaften, deren Wert S 1,000.000,- übersteigt, der Beschlußfassung des Landtages vorbehalten ist.

Der gegenständliche Kaufvertrag wurde am 29. 5. 1992 von der Versicherungsanstalt öffentlich Bediensteter zwecks aufsichtsbehördlicher Genehmigung an das Bundesministerium für soziale Verwaltung übersandt. Am gleichen Tag wurde von der Rechtsabteilung 10 eine Betreuung dieser Genehmigung im Bundesministerium durchgeführt. Dabei wurde der Wunsch der Rechtsabteilung 10 mitgeteilt, den Kaufvertrag noch im Juli 1992 abschließen zu wollen, da ein dringender Raumbedarf des Landes Steiermark besteht.

Es erscheint unbefriedigend, daß zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung mehr als 2 Jahre danach die angekaufte Liegenschaft noch immer leer steht.

Wie aus dem Akt hervorgeht, wurde im April 1992 versucht, die Fachabteilung Ic von der Stempfergasse 7 in die Jakob-Redtenbachergasse 11 zu übersiedeln. Diese Verlagerung kam jedoch nicht zustande. Die Fachabteilung Ic ist inzwischen in die angemieteten Räume in der Bürgergasse 5a übersiedelt.

Der Landesrechnungshof muß daher die grundsätzliche Kritik äußern, daß eine Liegenschaft mit einem Investitionsaufwand von rund 18 Mio.S angekauft bzw. instandgesetzt werden muß, ohne vorher die Bedarfsfrage exakt zu klären bzw. ohne ein Konzept für die Besiedelung dieser Amtsräume zu erstellen.

Verkauf eines Grundstückes in St. Gallen - Steiermärkische Landesforste

Mit Schreiben vom 25. Jänner 1993 haben die Steiermärkischen Landesforste der Rechtsabteilung 10 mitgeteilt, daß die Fa. Steinrieser, St. Gallen, der bereits im Jahre 1975 und 1983 Grundflächen im Ausmaß von 7.108 m² aus dem Landesbesitz mit Tausch- bzw. Kaufvertrag übereignet wurden, an die Steiermärkischen Landesforste um den Kauf einer weiteren Grundfläche herangetreten ist. Als Verkaufspreis wurde seitens der Steiermärkischen Landesforste ein Quadratmeterpreis von S 270,- vorgeschlagen, wobei hiefür der 1983 erzielte Quadratmeterpreis von S 150,- zugrundegelegt wurde.

Über Initiative der Rechtsabteilung 10 wurde sodann Dipl. Ing. Dr. Schwarz, gerichtlich beeideter Sachverständiger, von den Steiermärkischen Landesforsten mit der Erstellung eines Schätzgutachtens über den Verkehrswert des gegenständlichen Grundstückes beauftragt.

Die Verkehrswertschätzung für die gegenständliche Grundfläche, die im Flächenwidmungsplan als Industrie- und Gewerbegebiet I ausgewiesen ist, lag am 16. Februar 1993 vor und ergab einen Quadratmeterpreis von S 380,-.

Die Steiermärkische Landesregierung hat mit Beschluß vom 4. Juni 1993 dem Verkauf des Grundstückes an Frau Steinrieser zum Kaufpreis von S 380,- pro m² bzw. für 2.957 m² von S 1.123.660,- zugestimmt.

Der Steiermärkische Landtag hat den Verkauf des gegenständlichen Grundstückes am 19. 10. 1993 genehmigt.

Daraufhin wurde der Kaufvertrag erstellt und vom Land Steiermark gemäß § 34 des Landesverfassungsgesetzes 1960 am 8. November 1993 unterfertigt.

Der Landesrechnungshof stellt zu diesem Kauf positiv fest, daß durch die von der Rechtsabteilung 10 geforderte Erstellung des Schätzgutachtens ein doch wesentlich höherer Quadratmeterpreis erzielt werden konnte.

Unter anderem wurde in der Analyse dieses Standorts
bereichen angeführt, daß der Abstand zum nächsten Bied-
Dorfgebiet (Dorfgebiet Lindegg) ca. 1,500 m und der
Abstand zum Thermengebiet über 5.000 m beträgt. Eine
Erweiterung in 1993 wird verhängen und die
Erweiterung der Freizeitanlage wird
angeführt.

In der Analyse wurde auch festgestellt, daß
die Fläche mit ca. 22.000 m² Wohnraum zu
verfügen ist, um eine eigenständige Abfallwirtschaft
in der Gegend zu realisieren und die anliegenden
Abfallwirtschaftsverbände ein gemeinsames Entsorgungskonzept
zu entwickeln.

Weitere Details sind in der Analyse dieses Standorts
angeführt.

Ankauf von Grundstücksflächen in der KG. Lindegg, Blumau

Im Zuge der durch das Land Steiermark veranlaßten landesweiten raumordnungsfachlichen Voruntersuchung von Deponiestandortbereichen nach geologischen und raumplanerischen Kriterien wurde im Bezirk Fürstenfeld der Deponiestandortbereich Kriegswald, Gemeinde Blumau, KG. Lindegg, mit den Grundstücksnummern 1.061, 1.075 und 1.068 als einer von drei Standortbereichen als geeignet begutachtet und im Abfallwirtschaftsplan für eine spätere Errichtung einer geordneten Restedeponie ausgewiesen.

Unter anderem wurde in der Analyse dieses Standortbereiches angeführt, daß der Abstand zum nächsten Siedlungsgebiet (Dorfgebiet Lindegg) ca. 1.500 m und der Abstand zum Thermengebiet über 5.000 m beträgt. Eine Beeinträchtigung von Freizeit- und Fremdenverkehrseinrichtungen wurde im gegenständlichen Gutachten ausgeschlossen.

Im Abfallwirtschaftsplan ist auch festgehalten, daß der Bezirk Fürstenfeld mit ca. 22.000 Einwohnern zu klein ist, um eine eigenständige Abfallentsorgung im Bezirk einzurichten und daß deshalb mit den angrenzenden Abfallwirtschaftsverbänden ein gemeinsames Entsorgungskonzept zu verhandeln ist.

Weiters wird sinngemäß in der Analyse dieses Standortbereiches ausgeführt:

"Wie die Bemühungen zur Realisierung von Deponiestandorten gezeigt haben, werden geeignete Grundstücke, die in den Abfallwirtschaftsplänen öffentlich einsehbar sind, rasch von Privaten aufgekauft. Dadurch wird oft der Widerstand in der Öffentlichkeit privaten Deponiebesitzern gegenüber unüberwindlich.

Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen wurde bei der Standortausweisung davon ausgegangen, daß geeignete Flächen ein Ausmaß von mindestens 10 ha aufweisen sollten, da nur dann die entsprechenden Vorhalteflächen für zusätzliche Betriebsanlagen die erforderlichen Sicherheitsabstände zu allen angrenzenden Grundstücken sowie kleinräumige Verschiebungsmöglichkeiten der eigentlichen Deponieflächen gewährleisten sind.

Deponien für nichtgefährliche Abfälle mit einem Gesamtvolumen von mindestens 100.000 m³ bedürfen gemäß § 29 Abfallwirtschaftsgesetz einer Genehmigung des Landeshauptmannes. Erfahrungsgemäß ist damit zu rechnen, daß im Bewilligungsverfahren seitens der Projektgegner alle Rechtsmittel ausgeschöpft werden, sodaß mit einer Verfahrensdauer einschließlich der Projektierungsphase von mindestens zwei, längstens jedoch vier Jahren zu rechnen ist."

Im Bezirk Fürstenfeld haben sich Grundstückseigentümer aufgrund eines konkreten Angebotes einer privaten Entsorgungsfirma an den Abfallwirtschaftsverband gewandt und ihre Bereitschaft zum Verkauf gewisser Grundstücke signalisiert. Der Ankauf der Grundstücke sollte laut

einem mündlichen Anbot zu einem Preis von S 130,- pro m² (d.s. 22,1 Mio.S), zuzüglich eines Betrages von S 9.000,- pro ha und Jahr als Entgelt für entfallene Nutzungen für einen Zeitraum von höchstens 4 Jahren erfolgen.

Dazu schreibt die Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung Ic:

"Der für die Grundstücke angebotene Kaufpreis erscheint deshalb angemessen, da bekannt ist, daß aufgrund der hohen naturräumlichen Anforderungen an Deponiegrundstücke nur mehr wenige Flächenbereiche diesen Anforderungen genügen und daher die dafür erzielbaren Grundstückspreise durchwegs in der Größenordnung für jene von Baulandgrundstücken und darüber liegen. In einer Erwerbsvereinbarung wären auflösende Bedingungen für den Fall aufzunehmen, daß es innerhalb des vereinbarten Zeitraumes entweder zu keiner Anlagenbewilligung kommt oder trotz erteilter Bewilligung eine Anlagenerrichtung aus anderen Gründen nicht möglich ist. Es wird ersucht, den Kauf durch die Rechtsabteilung 10 abzuwickeln sowie einen diesbezüglichen Regierungssitzungsantrag und eine Landtagsvorlage einzubringen."

Darauf stellte die Rechtsabteilung 10 den Antrag, die Steiermärkische Landesregierung wolle folgenden Beschluß fassen:

- "1. Der Ankauf von Grundstücken in der KG. Lindegg im Ausmaß von ca. 17 ha um einen wertgesicherten Betrag von S 130,- pro m² unter den auflösenden Bedingungen, daß innerhalb von 4 Jahren die Anlagenbewilligung für die Deponie nicht erteilt wird oder trotz erteilter Anlagenbewilligung aus anderen Gründen die Deponie nicht errichtet werden kann, wobei

die Bezahlung des Kaufpreises erst nach Erteilung der Anlagenbewilligung und des Fehlens von anderen Gründen, die die Errichtung der Deponie unmöglich machen könnten, erfolgen sollte, die Verkäufer für die entfallene Nutzung in den Jahren 1991 bis 1995 pro ha und Jahr ein Entgelt von S 9.000,- erhalten, wobei das Nutzungsentgelt des Jahres 1994/95 wertgesichert werden kann, wird genehmigt.

2. Für den im Jahr 1991 erforderlichen Aufwand wird beim Ansatz "Ankauf von Liegenschaften" ein aufgerundeter Betrag von 1,4 Mio.S freigegeben.
3. Die beiliegende Regierungsvorlage ist in den Steiermärkischen Landtag einzubringen."

Dieser Antrag wurde mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 14. Oktober 1991 einstimmig angenommen.

Bereits zu diesem Zeitpunkt stand die Rechtsabteilung 10 diesem Grundstücksankauf eher reserviert gegenüber, wie aus einem Schreiben der Rechtsabteilung 10 an Herrn Landesrat Dr. Christoph Klausner vom 3. 10. 1991 hervorgeht:

"Über Ersuchen von Herrn Landesbaudirektor DI.Hasewend (nach seiner Rücksprache mit Dir) habe ich Herrn ORR.Dr.Kröll als Experten für die Teilnahme an den Verhandlungen der Landesbaudirektion (DI.Hasewend und DI.Jägerhuber) betreffend die all-fällige Beschaffung von Grundstücken für eine Restedeponie nominiert.

Die rechts- und finanztechnischen Fragen konnten im Sinne des Aktenvermerks einer befriedigenden Lösung zugeführt werden.

Von Anfang an habe ich jedoch die Auffassung vertreten, daß die Mitwirkung der Rechtsabteilung 10 an dieser überaus problematischen Angelegenheit nur in einer fachlichen Beratung bestehen, jedoch keine Zuständigkeit für die Herbeiführung des Ankaufsbeschlusses gegeben sein kann.

In diesem Sinne habe ich ursprünglich auch den Auftrag gegeben, in den Aktenvermerk ausdrücklich auf die Zuständigkeit der Landesbaudirektion, Fachabteilung Ic, hinzuweisen.

Nachdem Du laut Mitteilung von Herrn ORR.Dr.Kröll in einem Telefongespräch ausdrücklich auf die Zuständigkeit der Rechtsabteilung 10 für die Anschaffung des Deponiegrundstückes bestanden hast, habe ich den Aktenvermerk ohne den Hinweis auf die Zuständigkeit der Landesbaudirektion unterfertigt.

Der Aktenvermerk wurde im übrigen in der Erwartung unterfertigt, daß vor der allfälligen Vorlage des Regierungssitzungsantrages der Rechtsabteilung 10 noch ein persönliches Gespräch möglich sein würde.

Heute wurde mir der Regierungssitzungsantrag, GZ.: 10 - 24 Bu 143/1 - 1991, von Herrn ORR.Dr.Kröll mit dem Hinweis auf Deinen ausdrücklichen Auftrag vorgelegt.

Ich erlaube mir daher auf diesem Wege die Meinung zu vertreten, daß im Hinblick auf die im Nahbereich geplanten enormen Fremdenverkehrsinvestitionsvorhaben der Ankauf von Grundstücken für die Errichtung einer Restedeponie zumindest durch das Finanzreferat nicht betrieben werden sollte."

Neben dem Schreiben an den Landesfinanzreferenten wurde am 4. 10. 1991 innerhalb der Rechtsabteilung 10 ein weiterer Aktenvermerk erstellt, der die im Zusammenhang mit einem Grundstücksankauf stehenden möglichen Risiken für das Land Steiermark auflistet:

- "1. Die notwendigen Bewilligungen werden nicht erteilt. Der Schaden des Landes beträgt rund 1,6 Mio.S.
2. Präjudiz für alle übrigen Verbände und Anregung zur Untätigkeit der Verbände, da ohnehin das Land Steiermark mit Deponiestandorten in Vorlage tritt.
3. Der Müllwirtschaftsverband Fürstenfeld baut eine eigene Deponie, ohne Feldbach einzubinden. Die Errichtung einer überregionalen Deponie in Fürstenfeld müßte durch Verordnung bestimmt werden. Die Errichtung wird zum Politikum - Mülltourismus.
4. Die Bewilligungen sind vorhanden, jedoch die Bürger sind dagegen und leisten Widerstand. Die politische Durchsetzbarkeit ist nicht mehr gegeben. Das Land hat ein Grundstück, kann es jedoch nicht verwerten.
5. Der Verband Fürstenfeld ist mit dem Standort und der Errichtung einer überregionalen Deponie einverstanden, zahlt jedoch den vom Land Steiermark ausgelegten Preis für die Anschaffung der Grundstücke nicht, weil behauptet wird, daß der Preis überhöht und ein Eigengrundstück im Stadtwald der Gemeinde Burgau vorhanden ist."

Die Gemeinde Blumau richtete am 17. 1. 1992 eine Petition an den Steiermärkischen Landtag, in der mitgeteilt wird, daß der Gemeinderat der Gemeinde Blumau in seiner Sitzung am 16. 1. 1992 den einstimmigen Beschluß gefaßt hat, unter den derzeit gegebenen Voraussetzungen sich gegen die Deponiestandortbereiche für den Abfallwirtschaftsverband Fürstenfeld auszusprechen. Das Land Steiermark wurde ersucht, bis zum Vorliegen des Raumverträglichkeitsgutachtens sowie bis zur Sicherung der Interessen der Gemeinde Blumau die gekauften

Grundstücke am Deponiestandort in der KG. Lindegg nicht an den Abfallwirtschaftsverband Fürstenfeld weiterzugeben. Es bestanden Befürchtungen der Gemeinde Blumau, daß Verhandlungen auf der Ebene des Abfallwirtschaftsverbandes die Sicherung der Interessen der Standortgemeinde nicht gewährleisten können.

Am 21. 1. 1992 wurde in der 5. Sitzung des Steiermärkischen Landtages ein Beschluß gefaßt, in dem die Steiermärkische Landesregierung aufgefordert wurde, zu erwirken, daß

1. auf der genannten Fläche keine Deponie für gefährliche Abfälle errichtet werden darf,
2. die Kapazität hinsichtlich des Restmülls auf einer Einwohnerzahl von ca. 60.000 begrenzt wird sowie
3. vor Errichtung der Deponie Vereinbarungen mit den hauptbetroffenen Gemeinden Blumau und Hainersdorf abzuschließen sind.

Daraufhin wurde am 25. 2. 1992 der Kaufvertrag mit Eduard und Erna Rath sowie Josef und Josefa Flechel und am 9. 3. 1992 mit Josef und Anna Scharrer abgeschlossen.

In diesem Kaufvertrag ist in § 6 folgendes vereinbart worden:

"Das Land Steiermark erwirbt das Grundstück insbesondere zum Zwecke der Errichtung einer Mülldeponie. Sollte trotz aller vom Käufer auf seine Kosten zu veranlassenden Genehmigungsverfahren die Bewilligung zur Errichtung einer Rest- und Sperrmülldeponie am Kaufobjekt innerhalb von 4 Jahren nach Unterzeichnung des Kaufvertrages durch die Verkäufer und den Käufer nicht erteilt werden oder trotz erteilter Anlagenbewilligung aus anderen Gründen die Deponie nicht errichtet werden können, ist der Käufer berechtigt, mittels eingeschriebenen Briefes die Auflösung des Vertrages zu erklären."

Für das Land Steiermark wird daher für den Fall, daß die auflösenden Bedingungen des § 6 der Kaufverträge nicht eintreten, folgender Aufwand aus dem Ankauf entstanden sein bzw. entstehen:

Honorar an den Notar Dr. Rudolf Maier,
Gartengasse 8, 8280 Fürstenfeld,

GZ.: 10-24 Bu 143/5-1991 S 9.960,--

Entgelt für die entfallende Nutzung
1991/1992 an die Verkäufer für das
Wirtschaftsjahr 1991/1992,

GZ.: 10-24 Bu 143/10-1992 S 166.403,--

Grunderwerbssteuer,

GZ.: 10-24 Bu 143/26-1992 S 520.424,--

Grunderwerbssteuer,

GZ.: 10-24 Bu 143/29-1992 S 320.834,--

Honorar an Notar Dr. Karl Homma,
8832 Oberwölz,

GZ.: 10-24 Bu 143/34-1992 S 1.289,--

Entgelt für die entfallende Nutzung
an die Verkäufer für das Wirtschafts-
jahr 1992/1993,
GZ.: 10-24 Bu 143/39-1992 S 166.403,--

Entgelt für die entfallende Nutzung
an die Verkäufer für das Wirtschafts-
jahr 1993/1994,
GZ.: 10-24 Bu 143/2-1993 S 166.403,--

Grundsteuer, GZ.: 10-24 Bu 143/6-1994 S 1.555,--

Entgelt für die entfallende Nutzung
an die Verkäufer für das Wirtschafts-
jahr 1994/1995, von S 166.403,--,
fällig im Dezember 1994, wertgesichert
ab 1.1.1992 mit dem Verbraucherpreis-
index; bei einer angenommenen 3,5 %-igen
jährlichen Steigerung ergibt dies einen
aufgewerteten Betrag von S 184.494,--

Kaufpreis für das Grundstück unter
Berücksichtigung der Wertsicherung ... S 27,581.817,--

S 29,119.582,--

Am 30. 11. 1992 wurde von der Rechtsabteilung 10 an
die Fachabteilung Ic das erste Ersuchen um Mitteilung
gerichtet, ob ein Genehmigungsverfahren für die Bewilli-
gung zur Errichtung einer Rest- und Sperrmülldeponie

eingeleitet bzw. nicht eingeleitet wurde. Weiters wurde darauf hingewiesen, daß dem Land Steiermark aus dem Ankauf bereits jetzt beträchtliche Kosten erwachsen sind und die Frist für die Auflösung dieses Vertrages am 25. 10. 1995 abläuft. Bezugnehmend auf dieses Schreiben teilte die Fachabteilung Ic zu diesem Zeitpunkt mit, daß zur Abklärung der Eignung des Standortbereiches die Durchführung einer Raumverträglichkeitsklärung (RVE) sowie die begleitende Öffentlichkeits- und Informationsarbeit in Auftrag gegeben wurden. Aufgrund der besonders sensiblen Rahmenbedingungen wurde eine zweiphasige Vorgangsweise beschlossen, wobei im ersten Untersuchungsschritt der Schwerpunkt im Bereich der Klärung der Fachbereiche Klimatologie sowie Geologie und Hydrogeologie liegen sollte. Zur weiteren Klärung immer wiederkehrender Fragen wurde auch eine Studie in Auftrag gegeben, die unter dem Titel "Müllentsorgung und touristische Entwicklung" sich speziell mit dem Themenkomplex Tourismus auseinandersetzt. Die Ergebnisse dieser Studien sollen der Steiermärkischen Landesregierung in einem Bericht der Fachabteilung Ic zur beabsichtigten weiteren Vorgangsweise zur Kenntnisnahme vorgelegt werden.

Nach Ablauf eines Jahres wurde am 10. 11. 1993 von der Rechtsabteilung 10 die gleiche Anfrage wiederum an die Fachabteilung Ic gestellt. Dazu wurde mitgeteilt, daß Gespräche zwischen den Abfallwirtschaftsverbänden Feldbach, Fürstenfeld und Weiz über eine gemeinsame Errichtung einer Abfallbehandlungsanlage

bzw. mit dem Abfallwirtschaftsverband Fürstenfeld betreffend einer Übernahme der Grundstücke im Gange sind. Dies erschien deshalb notwendig, da die Bemühungen der Fachabteilung Ic zur Weiterführung der Raumvertraglichkeitserklärung auf besonderen Wunsch u.a. der Gemeinde Blumau im Zusammenhang mit dem "Thermenprojekt Rogner" hintangehalten werden mußten. Für eine allfällige Übernahme des Standortbereiches Lindegg durch den Abfallwirtschaftsverband Fürstenfeld spricht auch der Umstand, daß im Falle eines Rücktrittes des Landes Steiermark vom Grundstückskauf diese als Deponie geeigneten Flächen sofort durch Private aufgekauft und genützt werden könnten, ohne daß der Region irgendwelche Mitsprache oder gar Einschränkungsrechte zur Verfügung stehen würden. Außerdem ist aufgrund maßgeblicher Rechtsentscheidungen eine Zuständigkeit der Landesregierung für die Standortausweisung von Abfallbehandlungsanlagen aufgrund der entsprechenden Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes im Zusammenhang mit der Gewerbeordnungsnovelle 1992 nicht mehr gegeben.

Der Landesrechnungshof vertritt daher die Meinung, daß aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen eine **Auflösung des Kaufvertrages** anzustreben sein wird, da eine Deponiegenehmigung zum jetzigen Zeitpunkt offensichtlich nicht realistisch ist. Vor der Auflösung wäre zu prüfen, ob der Abfallwirtschaftsverband Fürstenfeld bereit wäre, in die bestehenden Verträge des Landes Steiermark einzutreten oder ob ein Grundstücksverkauf an die ASA mit Gewinn zu realisieren ist.

Verkauf der Häuser Leoben, Pestalozzistraße 83 und 85

Am 20. Mai 1989 ersuchte die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung die Rechtsabteilung 10, die Grundstücke 193/1, 194/1 und 194/2 der EZ. 81, KG. Donawitz, mit den darauf befindlichen Objekten Pestalozzistraße 83 und 85 zu veräußern.

Wie aus einem späteren Schreiben der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung hervorgeht, sollten diese Objekte deshalb veräußert werden, da sie sich zum damaligen Zeitpunkt in einem äußerst desolaten Zustand befanden und daher eine Generalsanierung mit hohem finanziellen Aufwand unumgänglich schien.

Darauf wurde von der Rechtsabteilung 10 am 7. 6. 1989 eine Ausschreibung durchgeführt, in der Personen, die an einem Erwerb dieser Liegenschaft interessiert sind, eingeladen wurden, ein Anbot an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung zu richten. Der Ausschreibungstext wurde in der "Grazer Zeitung", Stück 24, vom 16. 6. 1989 eingeschaltet.

Bis zur Anbotseröffnung am 7. 7. 1989 langten bei der Rechtsabteilung 10 zwei Angebote mit den Anbotssummen von S 500.000,- und S 1,116.000,- ein.

Dazu teilte die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung mit, daß eine genaue Verkehrswertschätzung zwar von einem Sachverständigen erstellt werden müßte, jedoch in der Liegenschaftsverwaltung die Meinung vertreten wird, daß der angebotene Preis in der Höhe von S 1,116.000,- "in Ordnung" ist (Beilage 5).

Die Rechtsabteilung 10 ersuchte darauf die Landesbaudirektion, Fachabteilung IVc, eine Verkehrswertschätzung der gegenständlichen Grundstücke mit den darauf befindlichen Objekten durchzuführen. Da diesem Ansuchen laut Schreiben der Fachabteilung IVc wegen Arbeitsüberlastung erst zu Beginn des Jahres 1990 Folge geleistet hätte werden können, beauftragte die Rechtsabteilung 10 den gerichtlich beeideten Sachverständigen, Herrn Ing. Wilhelm Althaller, mit der Durchführung dieses Schätzgutachtens.

Dazu wird vom Landesrechnungshof festgestellt, daß auch dieses externe Gutachten (Kosten von S 55.282,87) erst am 26. Jänner 1990 fertiggestellt worden ist.

Das Gutachten ergab für die Objekte Pestalozzistraße 83 und 85 samt den dazugehörigen Liegenschaften einen Schätzpreis von 2,7 Mio.S und lag damit weit über den angebotenen Kaufpreisen.

Es erfolgte eine zweite Ausschreibung mit identem Ausschreibungstext. Bei der Anbotseröffnung am 12. 9. 1990 lagen drei Anbote mit Anbotssummen von S 300.000,-, S 980.000,- und S 1.000.000,- vor.

Durch dieses wiederum geringe Anbotsergebnis sah sich die Rechtsabteilung 10 veranlaßt, die von ihr beauftragte Verkehrswertschätzung durch die Landesbaudirektion, Fachabteilung IVc, überprüfen zu lassen. Die Fachabteilung IVc lehnte jedoch in diesem Fall eine Bearbeitung mit der Begründung ab, daß einer der drei Bieter ein Bediensteter des Landesbauamtes ist und sich die Abteilung damit als befangen sieht.

Die Befangenheitsgründe von Verwaltungsorganen sind im § 7 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG i.d.g.F. explizit angeführt. Nach diesem liegt im gegenständlichen Fall kein Befangenheitsgrund vor.

Die Überprüfung des Sachverständigengutachtens erfolgte daraufhin von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung. Diese schreibt am 2. Oktober 1990 an die Rechtsabteilung 10 folgendes:

"Das gegenständliche Gutachten wurde überprüft und dabei festgestellt, daß die Verkehrswertschätzung im Sinne der Realschätzordnung durchgeführt wurde. Es wird jedoch festgehalten, daß, da zum jetzigen Zeitpunkt keine Wohnung mehr frei ist, der Berechnung des Sachwertes nicht mehr die zweifache Gewichtung gegenüber dem Ertragswert zugerechnet werden kann.

Ein Verkaufspreis laut Schätzungsgutachten nach dem Verkehrswert in der Höhe von 2,7 Mio.S erscheint der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung für dieses Objekt nicht erzielbar. Die gesamten Liegenschaften wurden vom Land Steiermark anlässlich einer Versteigerung im Jahre 1979 um insgesamt 8,9 Mio.S erworben, wobei für die Häuser Pestalozzistraße 83 und 85 der Schätzwert samt Zubehör S 1,443.042,- betragen hat. Bei einem Verkauf in dieser Höhe würde somit das Land Steiermark keinen Verlust erleiden."

Da alle angebotenen Kaufpreise unter dem von der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung angegebenen Schätzpreis lagen, erfolgte am 24. 5. 1991 eine dritte Ausschreibung, bei deren Anbotseröffnung am 28. 6. 1991 nur mehr ein Anbot mit einem Kaufpreis von S 900.000,- abgegeben wurde.

In ihrer Stellungnahme vom 14. 11. 1991 vertrat die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung die Meinung, daß die gegenständlichen Objekte auch zum Preis von S 900.000,- abverkauft werden sollten. Obwohl ein geringerer Preis, als das Schätzungsgutachten es aussagt, erzielt werden kann, wird ein Abverkauf empfohlen, da die gegenständlichen Objekte in einem äußerst desolaten Zustand sind und sicherlich auch in nächster Zeit kein höherer Kaufpreis erzielt werden kann.

Am 29. Jänner 1992 unterbreitete Rechtsanwalt Dr. Peter Zwach ein Kaufanbot für die gegenständlichen Objekte über S 920.000,-.

Der Regierungssitzungsantrag vom 5. 3. 1992, der die Genehmigung zum Verkauf der Grundstücke an Dr. Peter Zwach zum Inhalt hatte, wurde sowohl in der Regierungssitzung vom 9. 3. 1992 als auch vom 16. 3. 1992 zurückgestellt. Am 8. 4. 1992 richtete Landesrat Ing. Hans Joachim Ressel an den Vorstand der Rechtsabteilung 10 ein Schreiben, in dem er die Frage stellt, ob der Bestbieter der ersten Ausschreibung, der zum ursprünglichen Zeitpunkt S 1,116.000,- für die Liegenschaft geboten hatte, nach wie vor Interesse am Objekt habe. Auf dieses Schreiben antwortete die Rechtsabteilung 10, daß Herr Siegfried Reiter bei der ersten Ausschreibung ein Anbot über S 1,116.000,- gelegt habe und der Genannte auf die neuerliche Ausschreibung gesondert aufmerksam gemacht wurde und an dieser nicht mehr teilnahm.

Dies geht jedoch aus dem gegenständlichen Akt nicht hervor und muß daher vom Landesrechnungshof kritisiert werden. Auch der Bestbieter der zweiten Ausschreibung mit einem Kaufpreisanbot von S 1,000.000,- wurde laut Aktenlage nicht mehr schriftlich kontaktiert, obwohl er noch nach der zweiten Ausschreibung sein Interesse am Erwerb der Objekte bekundet hat.

Am 10. 8. 1992 wurde von Herrn Dr. Peter Zwach die Original-Kaufvertragsurkunde beglaubigt unterfertigt und am 21. 9. 1992 der Betrag von S 920.000,- (+ S 120,- für Stempelmarken) an die Steiermärkische Landesbuchhaltung überwiesen.

Der Finanzausschuß des Steiermärkischen Landtages hat in seiner 15. Sitzung am 17. November 1992 einstimmig den Beschluß gefaßt, die Regierungsvorlage betreffend den Verkauf der Grundstücke 193/1, 194/1 und 194/2 der KG. Donawitz mit den darauf befindlichen Objekten Pestalozzistraße 83 und 85 an Dr. Peter Zwach zum Preis von S 920.000,- an die Landesregierung zurückzuverweisen und zu überprüfen, ob die Wohnungen an die Mieter selbst verkauft werden können. Die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung teilte mit, daß keiner der Mieter ein tatsächliches Interesse am Kauf seiner Wohnung besitzt. Daraufhin wurde der Verkauf der Liegenschaft vom Steiermärkischen Landtag genehmigt und am 13. Juli 1993 das Eigentumsrecht für Dr. Peter Zwach einverleibt.

Somit erstreckte sich der Verkauf dieser Objekte über mehr als vier Jahre, wobei drei Ausschreibungsverfahren zur Anwendung gekommen sind. Schlußendlich wurde der

tatsächliche Verkauf in einer freien Vergabe mit einem Interessenten abgewickelt, der sich bei keiner der drei Ausschreibungen beteiligt hatte. Sowohl bei der ersten als auch bei der zweiten Ausschreibung existierten Kaufpreisangebote, die über dem tatsächlich erzielten Verkaufserlös lagen. Außerdem wurden die Objekte letztlich doch wesentlich unter dem seinerzeitigen Kaufpreis von S 1,443.042,- im Jahr 1979, wobei die Geldentwertung noch zu berücksichtigen wäre, veräußert.

Die Abrellung des

Der Landesrechnungshof ist nach einer örtlichen Besichtigung der Liegenschaft der Ansicht, daß die zwei Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 830 m² und 7 Garagen mit einer Gesamtgrundfläche von 1.594 m² unter dem tatsächlichen Wert veräußert wurden.

Veräußerung der

Unter diesen Umständen regt der Landesrechnungshof wiederum an, Überlegungen anzustellen, ob nicht andere Verfahren, wie z.B. der Weg einer Versteigerung, rascher, effizienter und zielführender wären.

Entsprechend dem

Für sämtliche, über die Landesrechnungshof, die die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen und diese der Stadt zu empfehlen. Das entspricht dem geschätzten

Das Honorar für die

Verkauf des Grundstückes Nr. 503/9, EZ. 411, KG. Göss

Mit Schreiben vom 23. Oktober 1991 ist die Stadtgemeinde Leoben an das Land Steiermark mit dem Ersuchen herantreten, das Grundstück Nr. 503/9 der EZ. 411, KG. Göss, im Ausmaß von 2.605 m² zur Arrondierung des Siedlungsgebietes in Göss zu erwerben.

Die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung vertrat daher mit Schreiben vom 14. November 1991 an die Rechtsabteilung 10 die Meinung, daß das gegenständliche Grundstück für das Land Steiermark entbehrlich wäre.

Eine Ausschreibung wurde nicht durchgeführt, da die Veräußerung des gegenständlichen Grundstückes an die Stadtgemeinde Leoben im öffentlichen Interesse gelegen ist.

Seitens der Rechtsabteilung 10 wurde Ing. Hubert Gogg, gerichtlich beeideter Sachverständiger und Schätzmeister für städtische, land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften, Voitsberg, mit einer Verkehrswertschätzung beauftragt. Das Ergebnis lag am 4. Dezember 1991 vor und wurde der Wert der Liegenschaft mit S 1.432.750,-, das entspricht einem Quadratmeterpreis von S 550,-, geschätzt.

Das Honorar für das Gutachten in der Höhe von S 9.204,- wurde von der Stadtgemeinde Leoben beglichen.

Die Steiermärkische Landesregierung hat den Verkauf des gegenständlichen Grundstückes an die Stadtgemeinde Leoben am 29. Februar 1992 einstimmig beschlossen. Der Steiermärkische Landtag hat den Verkauf in der Sitzung am 8. April 1992 genehmigt.

Daraufhin wurde der Kaufvertrag erstellt und liegt bereits der Beschluß des Grundbuches Leoben über die Eigentumsübertragung vom 18. Dezember 1992 vor.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß der gegenständliche Verkauf ordnungsgemäß erfolgt ist.

Heinrichstraße 47/Rosenberggürtel 4

Das Land Steiermark plante ursprünglich als Eigentümer der Liegenschaft Graz, Heinrichstraße 47/Rosenberggürtel 4, das Objekt zu sanieren. Mit der Sanierung wurde die ÖWGes. Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. mittels eines Baurechtsvertrages beauftragt. Wie sich im November 1990 herausstellte, konnte für das Revitalisierungsvorhaben mit dem für die Sanierung vorgesehenen Förderungssatz nicht das Auslangen gefunden werden. Daher hat die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung der ÖWGes. Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. vorgeschlagen, den bestehenden Baurechtsvertrag zu lösen. Die ÖWGes. Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. teilte mit Schreiben vom 23. 10. 1990 dem Land Steiermark mit, daß sie dieser Vorgangsweise zustimmt, womit der Baurechtsvertrag aufgelöst wurde. Somit wurde die Rechtsabteilung 10 ersucht, die gegenständlichen Objekte öffentlich zum Verkauf auszuschreiben, wobei in die Ausschreibungsbedingungen miteinbezogen worden ist, daß der zukünftige Eigentümer der Objekte die bereits durch Planungsarbeiten angefallenen Kosten in der Höhe von S 598.900,- mitzuübernehmen hat.

Der Ausschreibungstext über den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft wurde in der "Grazer Zeitung" vom 11. Jänner 1991 verlautbart. Gleichzeitig ersuchte die Rechtsabteilung 10 die Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung IVc, eine Verkehrswertschätzung der Objekte Heinrichstraße 47, Rosenberggürtel 2 und Rosenberggürtel 4 durchzuführen. Aufgrund von Arbeitsüberlastung wurde jedoch in der Fachabteilung IVc keine Möglichkeit gesehen, dem Ersuchen nach Durchführung einer Verkehrswertschätzung zu entsprechen.

Vielmehr wurde empfohlen, mit dieser Verkehrswertschätzung entweder die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen bzw. einen Ziviltechniker oder Baumeister zu beauftragen.

Daher ersuchte die Rechtsabteilung 10 am 1. Februar 1991 Herrn Baumeister Dipl. Ing. Dieter Eigner, eine Verkehrswertschätzung zu erstellen. In einer Weisung vom 22. 3. 1991 verfügte der damals zuständige Landesrat, daß dieses Gutachten nicht zu erstellen ist. Darauf wurde der Auftrag an Dipl. Ing. Eigner widerrufen (Beilage 6).

Bei der am 1. März 1991 erfolgten Angebotseröffnung wurde festgestellt, daß insgesamt 6 Angebote vorlagen. Die Öffnung dieser Angebote erbrachte folgendes Ergebnis:

1. SWS Graz, 8010 Graz,
Rechbauerstraße 4a, S 4,500.000,-
zuzüglich der Übernahme der Kosten
für erbrachte Vorleistungen von
rd. 1 Mio.S. Zusatz: Vorbehaltlich
der Übernahme der Bürgschaft seitens
der Stadt Graz über die Aufnahme des
Kapitalmarktdarlehens und der Finan-
zierung durch ein Bankinstitut.
Förderungszusage von Landesrat
Dipl. Ing. Schaller liegt vor.
2. Rupert Lorber,
8471 Unterschwarza 45 S 2,010.000,-
3. MWG "Mayreder", 8010 Graz,
Geidorfgürtel 20, S 9,500.000,-
Zusatz: Vorliegen einer rechts-
kräftigen Baugenehmigung für die
notwendigen Umbauarbeiten zur
Errichtung von Kat. A-Wohnungen
und Ausbau des Dachgeschoßes.
Weitere Förderungszusagen müßten
vorhanden sein.

4. Geza Piwetz, 8020 Graz,
Bunsengasse 6, S 1,500.000,-
Dem Kuvert ist zu entnehmen, daß
dieses mit einem Klebestreifen ver-
sehen ist. Es kann nicht beurteilt
werden, ob und wer dieses Kuvert
geöffnet und wieder verschlossen hat.

Um 10.03 Uhr erscheint Herr Jörg Mörz
und gibt noch ein weiteres Anbot ab.

5. "Freude am Wohnen", 4020 Linz,
Anzengruberstraße 3/3, S 16,000.000,-
Zusatz: O.a. Liegenschaft wird gänz-
lich lastenfrei, bestandsfrei und
geräumt übergeben.
Kaufanbot bis 15. 3. 1991.

6. Komfort-Bau, 8021 Graz,
Keplerstraße 105, S 3,700.000,-
Zusatz: Lasten- und servitutsfreie
Übereignung, alle Wohnungen und Büros
usw. frei verfügbar (unbewohnt), ohne
Denkmalschutz, eingetragene Baurechte
gelöscht, sämtliche Kosten und Ablösen
für vorstehende Bedingungen trägt
der Verkäufer.

7. Jörg Mörz, 8010 Graz,
Petersgasse 73, S 7,000.000,-
Zusatz: Plus Mehrwertsteuer.

Schließlich gibt Herr Günter Feder ein
Anbot ab.

8. Fa. Feder Immobilien, 8010 Graz,
Schillerstraße 4, S 3,700.000,-
Zusatz: 6 Monate im Wort.

Am 14. 3. 1991, also ca. 2 Wochen nach der Anbotseröffnung, teilte die mit ihrem Anbot von S 16,000.000,- als Bestbieter hervorgegangene Wohnbauges.m.b.H. "Freude am Wohnen" der Steiermärkischen Landesregierung mit, daß sie bei der Ermittlung des Kaufpreises von einem unverzüglichen Ankauf und damit von einer Projektabwicklung noch in der ersten Jahreshälfte 1991 ausgegangen ist. Da dieser Ankauf nicht unverzüglich erfolgte, revidierte die Wohnbaugesellschaft ihr Kaufanbot um 3 Mio.S auf 13,0 Mio.S.

Wie aus der Anbotseröffnungsniederschrift erkennbar ist, waren die meisten Anbote an Bedingungen der Bieter geknüpft. Dies war offenbar auch der Grund, weshalb vom damals zuständigen Landesrat die Rechtsabteilung 10 aufgefordert wurde, die Ausschreibung aufzuheben und den Verkauf der Objekte Heinrichstraße 47/Rosenberggürtel 4 neuerlich auszuschreiben.

Diese Ausschreibung wurde im Stück 22 der "Grazer Zeitung" vom 29. Mai 1991 veröffentlicht und ergab - wie in der Anbotseröffnungsniederschrift vom 28. 6. 1991 festgehalten - folgendes neue Ergebnis:

1. Ing. Horst Guggemos, 8043 Graz,
Sonnleitenweg 33 S 5,200.000,-
2. SWS Graz, 8010 Graz,
Rechbauerstraße 4 S 5,500.000,-
3. MWG "Mayreder", 8010 Graz,
Geidorfgürtel 20, S 7,500.000,-
mit dem Zusatz "die Bezahlung erfolgt innerhalb von 30 Tagen nach Unterzeichnung des Kaufvertrages und Ranganmerkung, wobei eine lastenfreie Übergabe des Objektes gewährleistet sein muß".

4. "Freude am Wohnen", 4020 Linz,
Anzengruberstraße 3/3 S 12,000.000,-
Verlesen wird das Schreiben vom
20. 6. 1991.
5. Fa. Feder Immobilien, 8010 Graz,
Schillerstraße 4 S 3,700.000,-
6. IWB, 8010 Graz, Parkstraße 11, S 14,050.000,-
mit dem Zusatz "die Bezahlung er-
folgt innerhalb von 30 Tagen nach
Unterzeichnung des Kaufvertrages
und Ranganmerkung, wobei eine
lastenfreie Übergabe des Objektes
gewährleistet sein muß".

Im Anschluß an diese Angebotseröffnung versuchte die Rechtsabteilung 10 nochmals, eine Verkehrswertschätzung von Dipl. Ing. Eigner erstellen zu lassen. Diese Verkehrswertschätzung wurde jedoch aufgrund einer weiteren Weisung vom 10. 7. 1991 des damals zuständigen Landesrates wieder nicht in Auftrag gegeben (Beilage 7).

Am 2. Dezember 1991 wurde der Regierungssitzungsantrag betreffend den Verkauf des Grundstückes Nr. 1.606/1 mit den darauf befindlichen Objekten Heinrichstraße 47/ Rosenberggürtel 2 und 4 zum Preis von S 14,050.000,- an die Fa. IWB Immobilien- und Wirtschaftsberatungsges. m.b.H. einstimmig angenommen.

In der Sitzung des Finanzausschusses vom 9. 6. 1992 zog der nunmehrige Landesrat Ing. Hans Joachim Ressel die Regierungsvorlage zurück und ersuchte um eine neuerliche Vorbereitung einer Landtagsvorlage, wobei insbesondere der Motivenbericht über die Gründe des Verkaufes zu ergänzen war.

Mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 1. Februar 1993 wurde der idente und bereits am 2. 12. 1991 genehmigte Regierungssitzungsantrag über den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft nochmals genehmigt. Der Steiermärkische Landtag hat diesen Verkauf in seiner Sitzung am 30. 3. 1993 beschlossen.

Am 17. 8. 1993 teilte die Landesbuchhaltung mit, daß für den Verrechnungsstichtag 12. 8. 1993 eine Gutschrift im Betrag von S 14,050.000,- vereinnahmt wurde, womit dieser Liegenschaftsverkauf nach fast 3 Jahren abgeschlossen werden konnte. Aber auch der Zeitraum zwischen der letzten Anbotseröffnung vom 28. 6. 1991 und dem Einlangen des Verkaufspreises, womit das Rechtsgeschäft als abgeschlossen anzusehen ist, betrug mehr als 2 Jahre.

Haus Graz, Dietrichsteinplatz 15

Die im Haus Graz, Dietrichsteinplatz 15, untergebrachte Rechtsabteilung 14 hatte u.a. speziell im Jahre 1993 infolge Ausweitung verschiedener Aufgabenstellungen einen akuten Raummangel. In dieser Situation langten im kurzen zeitlichen Abstand zwei interessante Angebote zur Anmietung bzw. optionell zum Ankauf von Räumlichkeiten ein:

- Am 16. April 1993 bzw. am 7. Juli 1993 von Dr. Norbert Ertler - Bevollmächtigter der Pertlsteiner Energie Ges.m.b.H. - bezüglich eines freien Geschäftslokales im Ausmaß von $138,03 \text{ m}^2$ im Erdgeschoß des Objektes Dietrichsteinplatz 15.

- Am 25. Juni 1993 der Steiermärkischen Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft bezüglich freier Büroflächen im Ausmaß von ca. $128,32 \text{ m}^2$ im 1. Obergeschoß des Objektes Dietrichsteinplatz 15.

Die Rechtsabteilung 14 bekundete ihr Interesse an beiden Angeboten und zwar betreffend die Räumlichkeiten im Erdgeschoß als auch im 1. Stock, weil damit der Raumbedarf auf längere Zeit abdeckbar erschien. Die der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG gehörigen Räumlichkeiten stellen eine gute Ergänzung zu den von der Rechtsabteilung 14 in diesem Stockwerk bereits genutzten Flächen dar, während das im Erdgeschoß befindliche Lokal der Unterbringung der Informationsstelle, ergänzt

durch eine Energieberatungsstelle, dienen sollte, zumal für diese Zwecke ein Gassenlokal eine bürgerfreundliche Lösung darstellt.

Mit Ferialverfügung GZ.: 10-34 D 3/93-6 wurde die Rechtsabteilung 10 beauftragt, für die Rechtsabteilung 14 im Hause Dietrichsteinplatz 15 128,32 m² von der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG zum angebotenen Mietpreis von S 90,- pro m² und Monat, das sind jährlich (128,32 x 90 + 10 % Umsatzsteuer x 12) S 152.444,16, inklusive Umsatzsteuer, jedoch exklusive Betriebs- und Heizkosten, anzumieten. Dieser Auftrag wurde insoferne hinfällig, als in der Folge sich immer mehr die Bereitschaft der vorgenannten Anbieter an einem Verkauf der Räumlichkeiten herauskristallisierte. Eine Trennung von Geschäftslokal und Garage nicht abgesehen. Seitens der Rechtsabteilung 10 wurde daher eine Stellungnahme der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung IVc, bezüglich der Angemessenheit der Kaufpreisvorstellungen angebotenskonform.

* zum Angebot von Dr. Norbert Ertler namens der Pertlsteiner Energie Ges.m.b.H. von S 1,850.000,- haben und scheint es dem Landesrechnungshof grundsätzlich zweckmäßig, die in der Vergangenheit bereits verschle-

* zum Angebot der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG von S 2,374.000,-, welches durch ein Sachverständigengutachten mit einem Verkehrswert von S 2,345.000,- belegt war, wurde Aspekt verbunden. In selben Haus expandieren zu können, auch wenn die eingeholt. Beide Angebote wurden als der geltenden Marktlage entsprechend und als günstig bzw. sehr günstig eingestuft.

Die Steiermärkische Landesregierung hat in ihrer Sitzung am 18. Oktober 1993 und der Steiermärkische Landtag in seiner Sitzung am 30. November 1993 den Beschluß gefaßt, das von der Pertlsteiner Energie Ges.m.b.H. in Graz, Dietrichsteinplatz 15, angebotene Geschäftslokal im Ausmaß von 138,03 m² um S 1,850.000,- sowie die von der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG im selben Haus angebotene Büroflächen im Ausmaß von 128,32 m² um S 2,374.000,- für Zwecke der Rechtsabteilung 14 zu erwerben.

Zu dem der Fa. Pertlsteiner Energie Ges.m.b.H. eigentümlichen Geschäftslokal gehört auch eine Garage im Ausmaß von 18 m², die allerdings anfänglich nicht mitangeboten wurde. In der Folge stellte sich jedoch heraus, daß eine Trennung von Geschäftslokal und Garage nicht möglich ist, sodaß diese nachträglich um S 90.000,- ebenfalls zum Kauf angeboten wurde. Die Ankaufsgenehmigung erfolgte mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 28. Februar 1994 angebotskonform.

Ohne sich mit der Frage des effektiven Raumbedarfes der Rechtsabteilung 14 näher auseinandergesetzt zu haben, erscheint es dem Landesrechnungshof grundsätzlich zweckmäßig, die in der Vergangenheit bereits verschiedentlich praktizierte Strategie, frei werdende Räumlichkeiten im Haus Graz, Dietrichsteinplatz 15, bei Bedarf der Rechtsabteilung 14 anzukaufen, fortzusetzen. Damit ist der nicht zu unterschätzende Aspekt verbunden, im selben Haus expandieren zu können, auch wenn die Amtsräume vom Erdgeschoß bis in das 8. Stockwerk verteilt sind. Nachdem die im Oktober 1993 gemäß § 20

des Landesbediensteten-Schutzgesetzes (LSG), LGBI.Nr. 78/1991, erfolgte Überprüfung bereichsweise unzumutbare Größen der Arbeitsräume konstatiert hat, entspricht durch den Erwerb der gegenständlichen Zusatzflächen von insgesamt 266 m² nunmehr der Raumbedarf der insgesamt 94 Bediensteten der Rechtsabteilung 14 den gesetzlichen Vorgaben.

Stiftung, mit dem Grundstück Nr. 477 (Kaufpreis 225 m²) und dem Grundstück Nr. 1028 (Kaufpreis 225 m²), wahl- in Gesamtschau von 452 m², -signalisiert gegenüber der Staatsanwaltschaft - signalisiert.

Diebstahl - gezielte - mit ausgebautem Dachstuhl, die - in die Verwaltung der - trugen Eigenschaften - größte - wurde - 17. Juli 1997

die - des - - - - -

2. Rechtsabteilung 12

Ankauf der Villa Stiftinghof, Stiftingtalstraße 20, 8010 Graz

Zu Jahresbeginn 1989 wurde von den Eigentümern der an den Parkplatz des Landeskrankenhauses Graz in der Stiftingtalstraße angrenzenden Liegenschaft EZ. 788, KG. Stifting, mit dem Grundstück Nr. 497 (Baufläche 223 m²) und dem Grundstück Nr. 1.086 (Garten 689 m²), sohin im Gesamtausmaß von 912 m², Verkaufsbereitschaft gegenüber der Steiermärkischen Krankenhausgesellschaft m.b.H. signalisiert.

Hiebei handelt es sich um ein im Nahbereich der Zentralklinik gelegenes zweistöckiges Mietwohngrundstück mit ausgebautem Dachgeschoß, das unmittelbar an die in die Verwaltung des Landeskrankenhauses Graz übertragenen Liegenschaften anschließt und an dessen Erwerb größtes Interesse seitens der KAGES bestand. Das Kaufinteresse wurde u.a. in der Aufsichtsratsitzung vom 12. Juli 1990 ausgesprochen.

Von der KAGES wurde die unternehmenspolitische Bedeutung des Erwerbes dieser Realität damit begründet, daß eine Arrondierung der Liegenschaften im Bereich Stiftingtalstraße erreichbar und im Zuge der Neuordnung der Einfahrts- und Parkmöglichkeit für das Landeskrankenhaus Graz eine Umstrukturierung beim Großparkplatz besser möglich wäre. Ein weiteres Argument für den Erwerb läge darin, daß im Fall der geplanten Verlegung der Stiftingtalstraße an den Stiftingbach das gesamte Areal,

nämlich der Großparkplatz, Realität der Zentralverwaltung, und die angrenzenden Liegenschaften, eine geschlossene Fläche bilden würden und entsprechend optimal disponierbar wären.

Über die Rechtsabteilung 12 führte die Fachabteilung IVc der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion eine Liegenschaftsschätzung durch. Die Sach- und Ertragswertermittlung der Realität "Villa Stiftinghof" ergab einen Verkehrswert, der zwischen dem Sachwert von 3,595 Mio.S und dem Ertragswert von 0,9 Mio.S gelegen ist, was im rechnerischen Mittel rund 2,25 Mio.S sind.

Eine von den Miteigentümern der Liegenschaft in Auftrag gegebene Verkehrswertschätzung soll einen Verkehrswert von 4 Mio.S ergeben haben. Dieses Gutachten ist jedoch nicht aktenanhängig. Seitens des Anwaltes der Liegenschaftseigentümer, Dipl. Ing. Dr. Benda, wurde sodann, nachdem auch zwei private Kaufangebote vorgelegen haben sollen, Druck gemacht und dem Land Steiermark ein bis 2. August 1991, 12 Uhr, befristetes Angebot gelegt; und zwar ein Barkaufpreis von 4,5 Mio.S sowie die Übernahme der per 1. Oktober 1991 in Höhe von S 650.000,- aushaftenden Hypotheken (Beilage 8).

Auf der Basis dieses Angebotes wurde mit Ferialverfügung GZ.: 12-80 Gk 4/124-1991 (Beilage 9) vom 5. September 1991 dem Ankauf der Liegenschaft EZ. 788, KG. Stifting, vorbehaltlich der Genehmigung durch den Steiermärkischen Landtag zugestimmt. Das Ferialstück wurde in der Regierungssitzung vom 23. September 1991 genehmigt.

Die Einbringung der entsprechenden Regierungsvorlage in den Steiermärkischen Landtag wurde mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 14. Oktober 1991 beschlossen. Ebenfalls mit Ferialverfügung vom 8. August 1991 wurde die außerplanmäßige Ausgabe von 5,6 Mio.S bei VSt. 5/840113-0001 "Ankauf eines Grundstückes für das LKH Graz, bebaute Grundstücke" genehmigt, freigegeben und die Bedeckung sichergestellt.

Über Antrag der Steiermärkischen Landesregierung hat der Steiermärkische Landtag am 26. November 1991 folgenden Beschluß gefaßt:

"Der Ankauf der Villa Stiftinghof in 8010 Graz, Stiftingtalstraße 20, im Ausmaß von 912 m² Grundfläche mit einem darauf befindlichen zweigeschoßigen Wohnhaus und ausgebautem Dachgeschoß zum Betrag von S 4,500.000,-, zuzüglich der Übernahme eines aushaftenden Kredites von S 650.000,- per 1. Oktober 1991 in das Zahlungsverprechen des Käufers, wird genehmigt."

Die Kosten des Liegenschaftsankaufes haben sich insgesamt belaufen auf:

Barkaufpreis laut Kaufvertrag (Auszahlungsanordnung vom 11. März 1992)	S 4,500.000,--
Kreditübernahme laut Kaufvertrag	S 650.000,--
Grunderwerbssteuer laut Auszahlungsanordnung vom 10. August 1992	S 180.250,--
Kaufvertragserrichtung laut Auszahlungsanordnung vom 27. 9. 1993	S <u>76.900,80</u>
Gesamtsumme	S 5,407.150,80

Der Kaufpreis liegt beträchtlich über den in Rede stehenden Schätzwerten, was sich wohl damit erklärt, daß die KAGES im Hinblick auf zukünftige konzeptive Unternehmensentwicklungen von den sich anbietenden Möglichkeiten lokaler Arrondierung und Erweiterung mehr oder minder vorbehaltlich Gebrauch machen muß, auch wenn im Augenblick ein konkreter Bedarf nicht gegeben erscheint. Bei der Gestaltung des Kaufpreises hat darüber hinaus auch der Umstand mitgespielt, daß damit eine anhängige Besitzstörungsklage der Liegenschaftseigentümer gegen das Land Steiermark im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Großparkplatzes sich von selbst erledigt hat bzw. analoge Klagen für alle Zukunft entfallen.

Der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. ist ein Liegenschaftserwerb nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Übergabevertrag vom 5. November 1985 nicht verwehrt und bestehen mittlerweile auch Erwerbsbeispiele. Dem Landesrechnungshof erscheint daher die Vorgangsweise, daß das Land Steiermark selbst und nicht die Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft m.b.H., obwohl das Interesse von dieser ausgeht, als Käufer auftritt, zu wenig plausibel gemacht. Die Gleichsetzung von Land und Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. kommt auch in der informellen Übertragung der Realität in die Verwaltung der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. und der Subsumierung unter den Bestandsvertrag bzw. Bestandszins von S 1,- laut Punkt 3 des Übergabevertrages vom 5. November 1985 zum Ausdruck.

Nicht der im Kaufvertrag vom 10. September 1991 bzw. 23. Juni 1992 fixierte Kaufpreis ist Gegenstand der Kritik durch den Landesrechnungshof, sondern die darin nicht bewerteten Belastungen bzw. der Umstand der unvollständigen Information der Regierung bzw. des Landtages hierüber.

In den bezughabenden Regierungsbefassungen und in der Vorlage an den Landtag wird mit keinem Wort erwähnt, daß es sich um ein Mietwohngrundstück mit dauervermieteten Wohnungen handelt. Zum vorgenannten unmittelbaren Kaufpreis kommen daher noch Kosten der Freimachung für die Hauptmieter, soll uneingeschränkt über die Liegenschaft verfügt werden können. Die Zahl der Hauptmietverhältnisse ist nach der Aktenlage nicht klar feststellbar, dürfte aber zwischen 3 und 8 liegen. Die Sach- und Ertragswertermittlung der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung IVc, vom 9. Juni 1989 ist die einzige Quelle bezüglich von zu gewärtigenden Freimachungskosten, wobei der angesetzte Wert von S 505.800,- dem Landesrechnungshof sehr niedrig erscheint. Die Gesamterwerbskosten erreichen jedenfalls eine Größenordnung, die in etwa das Dreifache der Verkehrswertschätzung durch das Land ausmachen. Dem Landesrechnungshof ist das Nichtanführen einer ganz wesentlichen Eigenschaft des Kaufgegenstandes auch insoferne unverständlich, als der Ankauf aus unternehmenspolitischer Sicht der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. ohnehin als unverzichtbare prophylaktische Notwendigkeit rangierte.

**Ankauf des Grundstückes Nr. 94/1, EZ. 255, KG. Grazer-
vorstadt, Hartberg**

Im Zuge der Vorplanung für das neue Landeskrankenhaus Hartberg und im Hinblick auf den durchzuführenden Architektenwettbewerb war es erforderlich, die dem neuen Krankenhaus zur Verfügung stehenden Grundstücke zu fixieren. Von der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. wurde dringend um Durchführung der notwendigen Grundstückstransaktionen ersucht, da mittlerweile der Wettbewerb für die Neuerrichtung des Krankenhauses bereits ausgelobt wurde. Zu diesen Grundstückstransaktionen gehörte auch der Ankauf des Grundstückes Nr. 94/1, KG. Grazervorstadt, im Ausmaß von 3.094 m².

Die Fachabteilung IVc wurde von der Rechtsabteilung 12 um Ausarbeitung einer Bodenwertermittlung für das gegenständliche Grundstück ersucht. Dieses Schätzgutachten wurde am 26. September 1991 der Rechtsabteilung 12 übermittelt und der Schätzwert für das gegenständliche Grundstück mit 1,3 Mio.S, was einem Quadratmeterpreis von S 420,- entsprach, ermittelt.

Von den Eigentümern des Grundstückes Nr. 94/1 wurde am 17. Dezember 1991 ein Verkaufsangebot zum Quadratmeterpreis von S 700,- gelegt.

Daraufhin wurde die Fachabteilung IVc um nochmalige Überprüfung ihres Schätzungsgutachtens ersucht.

Im Ergänzungsgutachten der Fachabteilung IVc wurde zunächst der mittlere Bodenwert noch einmal aufgrund vergleichbarer Verkäufe ermittelt und ergab sich aufgrund der Valorisierung ein Betrag von S 487,- pro Quadratmeter. Im Gutachten wird aber auch angeführt, daß die Kaufpreise aufgrund des Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Hartberg in dem nordwestlich gelegenen Bereich Ungarvorstadt wesentlich höher sind und Spitzenwerte von S 1.000,- bis S 1.200,- pro Quadratmeter erreichen. Die Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer würden sich daher an dem ortsüblichen Preis, der von ihnen als Mittelwert mit rund S 700,- pro Quadratmeter angesehen wird, orientieren. Im gegenständlichen Fall liegt das Grundstück nach dem Schätzungsgutachten im Arrondierungsbereich der Landesliegenschaft und wird für die Erweiterung des Landeskrankenhauses dringend benötigt. Aufgrund dieser Tatsache wird daher auch von der Fachabteilung IVc auf die Kaufpreisforderung einzugehen sein, da eine Preisreduktion seitens der Eigentümer kaum vorstellbar ist. Weiters wird in diesem Gutachten angeführt, daß das gegenständliche Grundstück als Arrondierungsfläche mit besonderer Wertigkeit anzusehen ist, wofür ein um ca. 50 % erhöhter mittlerer Bodenwert als Kaufpreis vertretbar erscheint.

Im darauf von der Rechtsabteilung 12 erstellten Regierungssitzungsantrag wird u.a. ein Argument der Verkäufer, daß der ortsübliche Preis rd. S 700,- betrage, dahingehend angeführt, daß die dem Schätzungsgutachten zugrundegelegten vergleichbaren Grundstückspreise

aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes stammen und praktisch mit den tatsächlich bezahlten Quadratmeterpreisen nie übereinstimmen.

Am 4. Mai 1992 hat sodann die Steiermärkische Landesregierung den Beschluß gefaßt, das Grundstück Nr. 94/1 der KG. Grazervorstadt im Ausmaß von 3.094 m² zum Betrag von S 2,165.800,-, zuzüglich eines Betrages von S 104.200,- für die Entrichtung der Grunderwerbssteuer und der Einverleibungsgebühr, anzukaufen.

Der notwendige Beschluß des Steiermärkischen Landtages für den Ankauf dieses Grundstückes wurde am 23. Juni 1992 gefaßt. Am 3. Juli 1992 wurde der Kaufvertrag zwischen dem Land Steiermark und den bisherigen Eigentümern des Grundstückes Nr. 94/1, KG. Grazervorstadt, erstellt.

Zum gegenständlichen Ankauf des Grundstückes Nr. 94/1, KG. Grazervorstadt, ist zu bemerken, daß auch nach Ansicht des Landesrechnungshofes die Höhe des Grundstückpreises von S 700,- pro Quadratmeter vertretbar erscheint. Der Landesrechnungshof vermißt jedoch im Akt die Ergebnisse der Verkaufsverhandlungen mit den Grundeigentümern, die nur als Ergebnis im Regierungssitzungsantrag bzw. in der Landtagsvorlage aufscheinen.

Im übrigen ist dem Landesrechnungshof nicht ganz klar, warum nicht die Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft, obwohl das Interesse für den Ankauf des Grundstückes von ihr ausgeht, als Käufer auftritt. Der

Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft ist ein Liegenschaftserwerb nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Übergabevertrag vom 5. November 1985 nicht verwehrt und bestehen auch mittlerweile entsprechende Erwerbsbeispiele.

Außerdem tritt der Fall ein, daß das Land Steiermark neben dem der KAGES ohnehin zur Verfügung gestellten Gesellschafterzuschuß zusätzliche Mittel für den Ankauf von Liegenschaften bereitstellt. Diese zusätzliche Finanzierung erhöht den Gesellschafterzuschuß, ohne daß dieser budgetär als solcher dargestellt wird.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, dieses Problem einer grundsätzlichen Regelung zuzuführen und durch entsprechende Beschlüsse abzudecken.

Ankauf der Liegenschaft 8700 Leoben, Neudorfer Straße 2

Von Frau Gerlinde Festin-Tesch als Alleineigentümerin wurden die Grundstücke Nr. 302 (Garten im Ausmaß von 1.465 m²), Nr. 135 (Baufläche im Ausmaß von 171 m²) und Nr. 382 (Baufläche im Ausmaß von 46 m²) der EZ. 90, KG. Waasen, im Gesamtausmaß von 1.682 m² der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. am 1. Juni 1989 zum Verkauf angeboten.

Diese Realität liegt unmittelbar gegenüber dem Landeskrankenhaus Leoben, zwischen der Neudorfer Straße und der Bundesstraße nach Bruck a.d. Mur bzw. St. Michael. Auf diesem Areal befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus sowie ein Garagentrakt. Im Wohn- und Geschäftshaus bestehen zwei Wohnungen und zwei Geschäftslokalitäten samt Nebenräumen. Der Garagentrakt umfaßt 11 PKW-Abstellplätze.

Seitens der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. wurde der Ankauf, obzwar bezüglich einer längerfristigen Nutzung vorerst keine Detailvorstellungen bestanden haben, als äußerst wünschenswert und insbesondere aus Gründen der Arrondierung und Gewinnung von Erweiterungsflächen zweckdienlich eingeschätzt. Auch seitens der Rechtsabteilung 12 wurde im Hinblick darauf, daß bereits im Jahre 1972 erste, erfolglose Ankaufsverhandlungen geführt wurden und im Hinblick darauf, daß die besondere Situierung genau gegenüber der Einfahrt zur Tiefgarage des Landeskrankenhauses Leoben eine besondere Eignung für dringend benötigte Parkflächen erkennen ließ, die Zweckmäßigkeit eines Ankaufes befürwortet.

Über Auftrag der Rechtsabteilung 12 wurde von der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung IVc, eine Schätzwertermittlung für die gegenständliche Realität durchgeführt, wobei sich der Schätzwert mit S 2,520.000,- ergeben hat. Obwohl in dem von Architekt Dipl. Ing. Werner Weiss, 8700 Leoben, Beethovenstraße 4, erstellten Gutachten ein höherer Schätzwert, und zwar von S 3,280.000,-, errechnet wurde, konnten die unterschiedlichen Ausgangslagen abgeklärt werden, und erklärte die Liegenschaftseigentümerin am 2. Jänner 1991 rechtsverbindlich ihr Einverständnis zum Verkauf um S 2,520.000,-.

Mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung GZ.: 12-80 Lk 1/42-1991 vom 8. April 1991 (Beilage 10) wurde der Ankauf durch das Land Steiermark, vorbehaltlich der Zustimmung des Steiermärkischen Landtages, zum Kaufpreis von S 2,520.000,- genehmigt.

Im Amtsvortrag zu diesem Regierungsbeschluß wurde unter Hinweis auf das räumliche Näheverhältnis zum Krankenhausareal im Sinne des Punktes 4.2 des Übergabevertrages vom 5. November 1985 zwischen dem Land Steiermark und der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. empfohlen, daß ein Erwerb durch das Land Steiermark und nicht durch die Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. erfolgen sollte. Hiezu bemerkt der Landesrechnungshof, daß der Übergabevertrag im Punkt 4 im Sinne seiner Überschrift sich mit Neu-, Um- und Zubauten wie folgt befaßt:

"4.1. Die Vertragsteile kommen überein, daß künftig Um- und Zubauten an den im Bestand gegebenen unbeweglichen Wirtschaftsgütern auf Kosten der Gesellschaft erfolgen, dem Grundstückseigentümer Land Steiermark jedoch zuwachsen. Im übrigen ist bei Neubauten jedoch in jedem Fall eine gesonderte Regelung zu treffen.

4.2. Dabei werden Neubauten, wenn sie auf einem räumlich vom bisherigen Krankenhaus getrennten Areal errichtet werden, vorbehaltlich einer anderen Regelung, jedoch in das Eigentum der Gesellschaft fallen.

4.3. Die sich aus den Um-, Zu- und Neubauten ergebenden Abschreibungen innerhalb der Gesellschaft werden bei dem periodengerechten Vergleich mit dem Zeitpunkt vor der Verselbständigung auszuklammern sein. Dies gilt in analoger Form auch für sämtliche Aktivierung des beweglichen Anlagevermögens.

4.4. Buchtechnische Vorgaben, die durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zusammenhang mit der ordnungsmäßigen Buchführung der Doppik erteilt werden, bleiben von diesem Passus des Vertrages unberührt."

Der Landesrechnungshof kann aus diesen Festlegungen keineswegs entnehmen, daß künftige Liegenschaftsankäufe für die Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. durch das Land Steiermark erfolgen müßten bzw. sollten. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes liegt der Tenor eher darauf, daß die Gegebenheiten des Einzelfalles ausschlaggebend und nach Zweckmäßigkeit zu beurteilen und zu regeln sind. Bei Um- und Zubauten wird es sich von vornherein als zweckmäßig erweisen, daß das Land Steiermark als bisheriger Eigentümer auch Eigentümer angrenzender, überbauter Zukaufsflächen wird. Bei Neubauten mit klarer Liegenschaftsabgrenzung hingegen erscheint es durchaus sinnvoll, daß die Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. nicht nur wirtschaftliches Eigentum, sondern auch zivilrechtliches Eigentum erwirbt.

Bislang bestanden offensichtlich die Vorgaben, daß Arrondierungsflächen, die mittelbar oder unmittelbar an das Areal eines Landeskrankenhauses angrenzen, wiederum durch das Land Steiermark erworben werden. Dies auch deshalb, weil auch bei Abverkäufen von Grundstücken, welche der Krankenhausverwaltung zugeordnet waren, die Verkaufserlöse vom Land Steiermark zur Haushaltsbedeckung verwendet und nicht der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. belassen wurden bzw. werden. Die Situation erscheint dem Landesrechnungshof insoweit unbefriedigend, als damit eine längerfristige Konzeption zur Grundstücksbeschaffung und Grundstückssicherung der einzelnen Krankenhäuser sowohl finanziell als auch administrativ erschwert wird.

Laut Äußerung der Rechtsabteilung 10 vom 28. Jänner 1991 hätte der Grundankauf seitens der Rechtsabteilung 12 beim Budgetantrag für das Jahr 1991 vorgesehen werden müssen. Mangels budgetmäßiger Bedeckung des Kaufpreises von S 2,520.000,- konnte die Rechtsabteilung 10 dem Ankauf nicht zustimmen. Eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung wurde im Hinblick auf die angespannte Budgetsituation abgelehnt.

Erst mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 8. April 1991 wurden bezüglich des Kaufpreises von S 2,520.000,- und bezüglich der Nebenkosten von S 115.000,- (Grunderwerbssteuer und Grundbuchseintragung) mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 11. November 1991 die haushaltsmäßigen Voraussetzungen insoferne geschaffen, als die Bedeckung der außerplanmäßigen Ausgabe von S 2,520.000,- bei der außerplanmäßig eröffneten ao. VSt. 5/840093-0001 "Ankauf von

Grundstücken für das LKH Leoben, bebaute Grundstücke" durch eine vorläufige gleich hohe Entnahme aus der Investitionsrücklage genehmigt wurde, wobei zum internen Haushaltsausgleich bzw. zur Vermeidung einer zusätzlichen Belastung des Landeshaushaltes die Überrechnung eines gleich hohen Betrages aus der Rücklage beim Ansatz 5/840013 "Ankauf von Liegenschaften" zum Jahresende vorgesehen wurde.

Mit Beschluß Nr. 944 vom 30. April 1991 hat der Steiermärkische Landtag den Ankauf der Grundstücke Nr. 135, 302 und 382 der EZ. 90, KG. Waasen, im Ausmaß von 1.682 m² zum Kaufpreis von S 2,520.000,- genehmigt.

Der Kaufvertrag wurde mit GZ.: 10-24 Le 18/32-1991 von der Rechtsabteilung 10 erstellt und am 10. Juli 1991 bzw. 23. April 1991 von den Vertragsparteien unterfertigt. Der Kaufpreis wurde nach Freigabe gemäß Ferialverfügung vom 23. 9. 1991 (Beilage 11) angewiesen. Das Eigentum für das Land Steiermark wurde mit Beschluß des Bezirksgerichtes Leoben, Grundbuch, am 29. April 1992 einverleibt.

Seitens des Landesrechnungshofes wird bezüglich des Erwerbvorganges kritisch angemerkt, daß weder in der Information an die Steiermärkische Landesregierung, noch an den Steiermärkischen Landtag darauf hingewiesen wurde, daß die im erworbenen Objekt bestehenden beiden Wohnungen sowie die beiden Geschäftslokalitäten vermietet waren, und zur angestrebten uneingeschränkten Nutzung mit Folgekosten, nämlich der Freimachung, zu rechnen ist.

Grundstückstransaktion im Bereich des Landeskrankenhauses Wagna

Um das Jahr 1987 trat im Bereich des Landeskrankenhauses Wagna ein dringender Bedarf zur Beschaffung von Grundstücken auf, wobei hiefür zwei Gründe maßgebend waren:

- * Zur Lösung der Parkplatzmisere für Besucher und Bedienstete des Landeskrankenhauses Wagna.
- * Zur Grundstücksbereitstellung für die Errichtung eines Bezirksstellengebäudes des Roten Kreuzes.

Das zur Lösung des Parkplatzproblems ideal gelegene Grundstück stand zwar im Landeseigentum, war aber ressortmäßig der Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen zugeordnet, die wiederum zur Eigenmittelbeschaffung für diverse Bauprojekte an einem Verkauf interessiert war.

Das für die Errichtung der Rotkreuz-Bezirksstelle geeignete Grundstück stand im Eigentum der Marktgemeinde Wagna, die zwar grundsätzlich bereit war, dieses Grundstück verfügbar zu machen, allerdings ohne Kostenbelastung, also nur im Tauschwege mit einem flächengleichen Ersatzgrundstück.

Die Rechtsabteilung 12 wiederum verwaltete im Nahbereich ein Grundstück, das zwar für Krankenhauszwecke wenig geeignet erschien, an dem allerdings eine Wohnbaugenossenschaft in Kooperation mit der Marktgemeinde Wagna Interesse zeigte.

Um all diese Interessenslagen zu koordinieren, wurden folgende Schritte gesetzt:

1. Abschluß eines Verwaltungsübereinkommens zwischen der Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen und der Rechtsabteilung 12 am 29. Mai 1987 betreffend das Grundstück Nr. 428/11 der KG. Wagna.
2. Abtrennung einer Fläche von 3.940 m² vom Grundstück Nr. 428/11 und Austausch dieser Trennfläche - mit der neuen Grundstücksbezeichnung 428/235 - mit dem gemeindeeigenen, flächengleichen Grundstück Nr. 428/205.
3. Einräumung eines Baurechtes für das Rote Kreuz auf dem Grundstück Nr. 428/205.
4. Verkauf des unter der Verwaltung der Rechtsabteilung 12 stehenden Grundstückes Nr. 320/102 an die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal.
5. Haushaltmäßige Kompensation des Verkaufserlöses für das Grundstück Nr. 320/102 mit baulichen Investitionsmitteln der Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen.

Im folgenden wird auf die wesentlichen Rechtsvorgänge näher eingegangen:

Mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung GZ.: ALS-31 Wa 7/5-1987 vom 27. April 1987 (Beilage 12) wurde das Grundstück Nr. 428/11, KG. Wagner, im Flächenausmaß von 12.042 m² zur Bereitstellung eines Besucherparkplatzes bzw. Abverkauf einer Teilfläche an die Marktgemeinde Wagner für Zwecke der Errichtung einer Rotkreuz-Bezirksstelle von der Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen in die Verwaltungszuständigkeit der Rechtsabteilung 12 übertragen. Hierüber wurde ein formelles Verwaltungsübereinkommen zwischen den jeweils ressortzuständigen Landesräten am 29. Mai 1987 (Beilage 13) geschlossen. Zur Abgeltung des entgangenen Verkaufserlöses in Höhe von S 300,- pro m², in Ansehung der Fläche von 12.042 m², sohin S 3,612.600,-, wurde der Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen bei der ao. Haushaltsstelle 5/7221233-0632 "Land- und forstwirtschaftliche Fachschule Großwilfersdorf - Errichtung eines Internatsgebäudes" ein überplanmäßiger Kredit in Höhe von S 3,612.600,- zur Verfügung gestellt, wobei die Bedeckung aus Erlösen von Grundstücksverkäufen im Bereich der Rechtsabteilung 12 vorgesehen wurde.

In den folgenden Verhandlungen mit der Marktgemeinde Wagner und dem Österreichischen Roten Kreuz hat sich entgegen ursprünglichen Verkaufsintentionen ein Tauschvorgang als zielführende Variante herauskristallisiert. Und zwar ein Tausch des 3.940 m² großen Grundstückes Nr. 428/205 der Marktgemeinde Wagner gegen ein flächengleiches Grundstück, das durch Abtrennung vom landeseigenen Grundstück Nr. 428/11 gebildet wurde, wobei seitens des Landes Steiermark nachfolgend ein Baurecht von S 300,- pro m² in Ansehung der Bewertung laut dem

zur Errichtung eines neuen Bezirksstellengebäudes zugunsten des Roten Kreuzes auf einer Teilfläche von rund 2.500 m² des Grundstückes Nr. 428/205 in Aussicht genommen wurde.

Am 4. Juli 1988 wurde unter GZ.: 12-82 Gu 5/11-1988 vorbehaltlich der Genehmigung durch den Steiermärkischen Landtag ein entsprechender Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung gefaßt (Beilage 14). Mit Beschluß Nr. 300 vom 8. November 1988 hat der Steiermärkische Landtag die Durchführung des Grundtausches zwischen dem Land Steiermark und der Marktgemeinde Wagna betreffend das gemeindeeigene Grundstück Nr. 428/205, KG. Wagna, im Ausmaß von 3.940 m² gegen den flächengleichen Teil des landeseigenen Grundstückes Nr. 428/11, KG. Wagna, genehmigt.

Laut dem Tauschvertrag zwischen dem Land Steiermark und der Marktgemeinde Wagna vom 7. November 1988 wurde der Quadratmeterpreis mit S 200,- angesetzt, sodaß sich für jedes der Tauschobjekte ein Wert von S 788.000,- ergeben hat. Aufgrund der Wertgleichheit der Tauschobjekte war keine Aufzahlung erforderlich. Hiezu merkt der Landesrechnungshof an, daß aus dem bezughabenden Akt weder eine gutachtliche Wertermittlung noch ein Statement über die Gleichwertigkeit zu ersehen ist. Allein aufgrund der Flächengleichheit läßt sich eine Wertgleichheit zumeist nicht argumentieren. Wenn auch aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der Grundstücke durchaus vergleichbare Bewertungskriterien bestehen mögen, scheint dem Landesrechnungshof der Preis von S 200,- pro m² in Ansehung der Bewertung laut dem

vorgenannten Verwaltungsübereinkommen vom 29. Mai 1986 in der Höhe von S 300,- pro m² und des Preisangebotes von S 330,- pro m² am 7. November 1988 bezüglich des Abverkaufes des Grundstückes Nr. 320/102 zu wenig abgesichert. Im konkreten Fall kommt noch dazu, daß alle wie auch immer gearteten Kosten der Grundstückstransaktion zu Lasten des Baurechtsbegünstigten (Rotes Kreuz) laut entsprechender Erklärung vom 21. Juni 1988 (Beilage 15) und nicht des Landes Steiermark gehen.

Aufgrund des Beschlusses der Steiermärkischen Landesregierung vom 4. Juli 1988 wurde dem Österreichischen Roten Kreuz, Landesstelle Steiermark, auf dem Grundstück Nr. 428/236, KG. Wagna, im Ausmaß von 2.670 m² das Baurecht zur Errichtung eines Dienststellengebäudes für die Dauer von 80 Jahren eingeräumt. Beim genannten Grundstück handelt es sich um ein Trennstück der Grundfläche Nr. 428/205 im ursprünglichen Ausmaß von 3.940 m². Die durch die Teilung verbliebene Restfläche im Ausmaß von 1.270 m² war für die Schaffung von Parkplätzen für das Landeskrankenhaus Wagna vorgesehen.

Im Zuge der Planungsrealisierung hat sich im Widmungsverfahren ergeben, daß die Grundstücksgröße von 2.670 m² für die Verwirklichung des Dienststellenprojektes des Roten Kreuzes nicht ausreicht. Seitens des Roten Kreuzes wurde daher beantragt, das Baurecht für das Grundstück Nr. 428/205 in seiner ursprünglichen Dimension von 3.940 m² einzuräumen, wodurch die laut Bauordnung geforderten Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden könnten. Die Erweiterungsfläche für das Baurecht

im Ausmaß von 1.270 m² könnte zur Gänze im Wege einer entsprechenden Vereinbarung, wie vorgesehen, vom Land Steiermark genutzt werden, weil seitens des Roten Kreuzes um Widmung für Parkplatzzwecke angesucht würde.

Diese Thematik war Gegenstand der Ferialverfügung GZ.: 12-82 Gu 5/41-1989 vom 18. Juli 1989 (Beilage 16). Dem Land Steiermark entstand durch diese Änderung des Baurechtsvertrages insoferne kein Nachteil, als die gesamte Restfläche letztlich, wie vorgesehen, zu Parkzwecken verwendet werden konnte, worüber eine verbindliche Vereinbarung mit dem Österreichischen Roten Kreuz am 29. Juni 1990 (Beilage 17) geschlossen wurde.

Für die Übertragung des Grundstückes Nr. 428/11 von der Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen an die Rechtsabteilung 12 wurden ersterer Investitionsmittel unter der Voraussetzung zur Verfügung gestellt, daß zum Zwecke der haushaltsmäßigen Kompensation landeseigene Grundstücke im Bereich des Landeskrankenhauses Wagna, die nicht für Spitalszwecke benötigt werden, von der Rechtsabteilung 12 abverkauft würden. Der Abverkauf des Grundstückes Nr. 320/102 hat sich angeboten, da diesbezüglich kein Bedarf seitens des Landeskrankenhauses Wagna bestand und die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal im Zusammenwirken mit der Marktgemeinde Wagna Interesse am Erwerb dieses Areals für Wohnbauzwecke bekundete.

Der Verkauf des unter der Verwaltung der Rechtsabteilung 12 stehenden Grundstückes Nr. 320/102 der EZ.

Wagna im Ausmaß von 10.449 m² wurde in den Grazer Tageszeitungen am 13. Oktober 1988 bzw. in der "Grazer Zeitung" am 14. Oktober 1988 öffentlich unter Fristsetzung für die Anbotslegung bis 7. November 1988, 9 Uhr, ausgeschrieben. Allein und sohin Bestbieter war die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal regGenmbH, 8940 Liezen, Siedlungsstraße 2, in Kooperation mit der Marktgemeinde Wagna, wobei ein Kaufpreis von S 330,- pro m² geboten wurde. Nach der Aktenlage ist zwar ein weiterer Bieter aufgetreten, der allerdings nur für eine Teilfläche von maximal 3.000 m² einen Quadratmeterkaufpreis von S 260,- geboten hat, und insoferne auszuschneiden war.

Auf dem Grundstück Nr. 320/102 befindet sich ein Teil eines Gräberfeldes der Römerstadt Flavia Solva. Das Gräberfeld stellt nach § 1 Denkmalschutzgesetz ein Denkmal dar, für dessen Verkauf eine Bewilligung des Bundesdenkmalamtes erforderlich ist. Eine Aufhebung des Denkmalschutzes wurde vorbehaltlich der Ergebnisse archäologischer Grabungen insoferne als möglich erachtet, soferne keine Bauwerke zum Vorschein kommen und soferne der Käufer oder Verkäufer für die Grabungskosten von geschätzt S 600.000,- aufkommt.

Die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal zeigte in den Verhandlungen anfänglich keine Bereitschaft, die finanziellen Aufwendungen für die Notgrabungen zu übernehmen und verlangte eine Herabsetzung des Kaufpreises bzw. Einbeziehung in denselben. Nach jahrelangen Verhandlungen zwischen allen beteiligten Stellen wurde

im Februar 1993 ein Konsens erreicht. Von der Steiermärkischen Landesregierung wurde am 8. Februar 1993 vorbehaltlich der Genehmigung durch den Steiermärkischen Landtag der Abverkauf des landeseigenen Grundstückes Nr. 320/102 der EZ. Wagna im Ausmaß von 10.449 m² an die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal regGenmbH zum Quadratmeterpreis von valorisiert S 379,- genehmigt. Weiters wurde einer Rückkaufspflichtung zugestimmt für den Fall, daß das Vorhandensein eines antiken Gräberfeldes eine gänzliche oder teilweise widmungskonforme Verwendung unmöglich macht.

Mit Beschluß Nr. 303 vom 30. März 1993 hat der Steiermärkische Landtag den Abverkauf des gegenständlichen Grundstückes, wie im Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung fixiert, genehmigt. Am 18. Mai 1994 wurde der Kaufvertrag von den zuständigen Landesorganen unterfertigt.

Zwischen der Ausschreibung im Oktober 1988 und der Unterzeichnung des Kaufvertrages im Mai 1994 lagen über 5 Jahre. Dieser Zeitablauf war durch den Umstand bestimmt, daß das Grundstück sich als Teil eines römischen Gräberfeldes von Flavia Solva erwiesen hat. Nicht die Grabungsmaßnahmen haben die Verzögerung bewirkt, solche sind bis zur Kaufvertragsunterfertigung nicht realisiert worden, sondern Auffassungsdivergenzen über deren Kostentragung. Der geschichtliche Aspekt hätte nicht nur den befaßten Landesdienststellen bekannt sein müssen, der ja durch ältere Grabungen belegt war,

sondern hätte von vornherein in die Ausschreibung und nachfolgenden Verhandlungen einfließen müssen, da die Veräußerungsbeschränkung im Sinne des § 4 Abs.2 Denkmalschutzgesetz ein wesentliches Qualitätsmerkmal darstellt. Vom Landesrechnungshof wird abschließend noch angemerkt, daß die Angemessenheit des Kaufpreises zwar nicht in Zweifel gezogen wird, aber nach der Aktenlage kein Hinweis auf die Angemessenheit des angebotenen Kaufpreises von S 330,-, valorisiert nach dem Index der Verbraucherpreise auf S 379,-, feststellbar war.

* Privatrechtliche Regelungen - (Pacht, Kauf usw.)
des sogenannten "Vertrags-Kaufschutzes".

Naturkatastrophe ist in Gesetzgebung und Vollziehung Landes-
anarchie. Das Österreichische Naturschutzgesetz von
28. Juni 1970 wurde durch Verordnung die Unter-
schätzung der Naturkatastrophe als
zur Instrument der heimlichen Verfügen zur
Naturerschütterung gerichtet, so kann in den
letzten Jahren vermehrt naturkatastrophe von
Tiere, Dies nicht nur aus unzureichender
Sensibilisierung und langjähriger Versäumnis, sondern auch
woll, eine zunehmende Zahl von langwierigen Katastrophe-
gangbarer geistig hat, das oftmals der Verkauf
von mehreren Tausendern geistig wäre.

So, das aus Naturkatastrophe - gehaltenen
Rechtlichen sollen, Naturkatastrophe, Naturkatastrophe
Fishes und Güter, Naturkatastrophe sollen eine un-
beherrschbar Faktor in Naturkatastrophe der und Naturkatastrophe

3. Rechtsabteilung 6

Grundstücksankäufe aus Naturschutzgründen

Zur Sicherung "besonderer Naturräume" sind grundsätzlich zwei Instrumente einsetzbar:

* Die hoheitliche Sicherung durch Unterschutzstellung
In der gegen angemessene Entschädigung, allenfalls Ein-
lösen oder Tausch.

* Privatrechtliche Regelungen (Pacht, Kauf usw.),
fortan den sogenannten "Vertrags-Naturschutz".

Naturschutz ist in Gesetzgebung und Vollziehung Landes-
sache. Das Steiermärkische Naturschutzgesetz vom
20. Juni 1976 ermöglicht durch Verordnung die Unter-
schutzstellung von Feuchtgebieten. War vor Jahrzehnten
nur das Instrument der hoheitlichen Verfügungen zur
Unterschutzstellung gebräuchlich, so kamen in den
letzten Jahren vermehrt vertragliche Regelungen zum
Tragen. Dies nicht nur aus zunehmender thematischer
Sensibilisierung und budgetärer Vorsorge, sondern auch
weil eine zunehmende Zahl von langwierigen Entschädi-
gungsverfahren gezeigt hat, daß oftmals der Ankauf
von vornherein zweckmäßiger gewesen wäre.

Zu den aus Naturschutzintentionen erhaltenswerten
Feuchtgebieten zählen beispielsweise Moore, anmoorige
Flächen und Sümpfe. Feuchtgebiete stellen einen unent-
behrlichen Faktor im Naturhaushalt dar und Moore haben

darüber hinaus zumeist eine lange Entwicklungsgeschichte, weshalb ihnen als Träger historischer Informationen eine ganz spezielle Rolle zukommt. Laut Moorschutzkatalog 1992 existieren in der Steiermark 175 Moore bzw. Moorkomplexe. Davon sind lediglich 42 Moore laut Steiermärkischem Naturschutzgesetz unter Schutz gestellt, wovon 29 in Landschaftsschutzgebieten liegen.

In der Grundsatzerklärung des internationalen Übereinkommens über Feuchtgebiete, der sogenannten "**Ramsar-Konvention**", dem Österreich im Jahre 1983 beigetreten ist, haben sich die Signatarländer verpflichtet, "der fortschreitenden Schmälerung und dem Verlust von Feuchtgebieten jetzt und in Zukunft Einhalt zu gebieten".

Das **Pürgschachener Moor** bei Ardnung im Ennstal gehört zu den 9 wichtigsten Feuchtgebieten Österreichs und wurde im Jahre 1991 in die Liste der Feuchtgebiete mit internationaler Bedeutung (Ramsar-Gebiet) aufgenommen, woraus ein hoher Naturschutzwert zu ermitteln ist. Seit Jahren laufen Bemühungen, dieses Moor zum Naturschutzgebiet zu erklären, wobei die grundsätzlichen Vorarbeiten für die Unterschutzstellung längst abgeschlossen sind.

Der Kern des Pürgschachener Moores mit einem Flächenmaß von 445.390 m² steht im Eigentum des Stiftes Admont. Um den Feuchtraum vor weiterer Zerstörung zu bewahren, hat der WWF (World Wide Fund for Nature) das Moor seit dem Jahre 1987 gepachtet. Dieser Pachtvertrag ist an sich auf unbestimmte Zeit abgeschlossen,

eröffnet jedoch nach 15 Jahren Kündigungsmöglichkeiten. Für den Fall des Pachtablaufes erscheinen geeignete Maßnahmen geboten, um das Moor in seiner Einzigartigkeit zu erhalten. In diesem Sinne wurde in der Sitzung vom 25. Jänner 1993 der Steiermärkischen Landesregierung (Beilage 18) beschlossen, daß Bund und Land gemeinsam eine Expertise zum Schutz und Management des Pürgschachener Moores durch den WWF - Österreich mit folgenden Schwerpunkten in Auftrag geben:

- Vegetations- und Strukturkartierung
- Hydrologische Kartierung
- Schätzung von Verkehrswert und Ertragswert der Böden
- Bodenuntersuchung
- Vermessung
- Tourismusköglichkeiten
- Geographisches Informationssystem
- Koordination und Ausarbeitung
- Koordination WWF und Beschaffung von Unterlagen

Diese Expertise, die in ihrer Art ein erst- und einmaliges Pilotprojekt darstellt, soll ein durch fachliche Kompetenz geprägtes Planungsinstrument ergeben, worauf Bund und Land ein gemeinsames Finanzierungskonzept aufbauen können. In der im September 1993 fertiggestellten "Expertise zum Schutz und Management des Pürgschachener Moores und seiner näheren Umgebung" wurde u.a. die höchste Schutzwürdigkeit zugestanden,

aber auch weitgehende Sanierungserfordernisse aufgrund starker Beeinträchtigungen festgestellt. U.a. wurde empfohlen,

- * neben den eigentlichen Kernflächen nur Flächen mit geringer Produktivität anzukaufen,
- * hingegen Flächen mit guter Produktivität anzupachten und extensiv zu bewirtschaften.

Diese Variante wurde auf Schätzwertbasis mit rund 9,6 Mio.S bezüglich der Ankaufsflächen mit 0,755 Mio.S hinsichtlich des jährlichen Pachtaufwandes beziffert und gegenüber der Ankaufsvariante aller Flächen, wofür auf Schätzwertbasis rund 33 Mio.S aufzuwenden wären, der Vorzug eingeräumt.

Der Landesrechnungshof begrüßt grundsätzlich diese Vorgangsweise der Erarbeitung fundierter Ausgangslagen. Der Landesrechnungshof stellt allerdings auch fest, daß, abgesehen von der Darstellung der Pachtkosten als Folgekosten, auf die Kosten, die sich aus der Sanierung und laufenden Betreuung ergeben, in keiner Weise eingegangen wurde.

Da die intensive Grünlandwirtschaft bis unmittelbar an, zum Teil sogar noch in das Moorgebiet reicht, führten Dränagen, Abzugsgräben und auch Düngereintrag zu negativer Beeinflussung des sehr sensiblen Moorkomplexes. Insbesondere im Zusammenhang mit dem Ansuchen der Wassergenossenschaft Arding-Pürgschachen

um die naturschutzrechtliche Bewilligung für die Durchführung des Ergänzungsprojektes - Entwässerungsanlage im Nahbereich des Pürgschachener Moores - wurden die Bestrebungen zur schrittweisen Bildung eines Schutzgürtels um die Kernzonen des Pürgschachener Moores im Wege des Ankaufes bzw. Tausches von ökologisch hochwertigen Randflächen aktualisiert. Ziel des Landes ist es, die Randgrundstücke (ca. 28 ha Wiesen und Brachflächen) zu erwerben, wofür im Landesbudget ca. 1 Mio.S pro Jahr vorgesehen sind.

Information des Begutachtungsausschusses vor Er-
Als Orientierungsgrundlage wurde über die in Frage kommenden Grundstücke über Auftrag der Rechtsabteilung 6 von Landwirtschaftsrat Ing. Eberhard Sölkner am 5. Juli 1989 ein Schätzgutachten erstellt, das aus den Erfahrungen späterer Ankäufe den Wert der Grundstücke deutlich unter den tatsächlich realisierbaren Preisen einstuft. Die allgemeine Akzeptanz zum Verkauf der Grundstücke hält sich in Grenzen, da die bäuerlichen Betriebe die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen zumeist nicht verkleinern wollen und insoferne nur auf Basis von Grundtausch das Ziel des Schutzes des Moores erreicht werden kann. Andererseits ist bekannt, daß allein der Umstand, daß das Land als Käufer auftritt, zumeist einen Preisauftrieb bewirkt. Diese Polarisierung wurde anhand konkreter Anlaßfälle von der mit dem Ankauf von Grundstücken befaßten Rechtsabteilung 6 zum Anlaß genommen, im Rahmen einer Dienstanweisung vom 15. November 1993 folgende, in Kurzform dargestellte, **Ankaufsrichtlinien** festzulegen:

insoweit Anträge bezüglich des

Verkaufes bzw. Tausches solcher Grundstücke im Schutzbereich

- Prüfung der budgetmäßigen Deckung bzw. von Finanzierungsalternativen
- Gutachteneinholung über die ökologische Wertigkeit
- Gutachteneinholung für den Verkehrswert
- Gutachterbeiziehung zu den Kaufverhandlungen und entsprechende Protokollierung derselben
- Information des Begutachtungsausschusses vor Erstellung des Regierungssitzungsantrages

Der Landesrechnungshof begrüßt die Ausarbeitung dieser Richtlinien, da der Nachvollzug von Ankaufsvorgängen verschiedentlich gerade in der Information an die Landesregierung Mangelhaftigkeiten in bezug auf die genaue Grundstücksbezeichnung, das Flächenausmaß, die Angemessenheit des Quadratmeterpreises, die ökologische Ankaufsnotwendigkeit und die Folgekosten erkennen haben lassen. Im folgenden wird auf einige Grundstücksankäufe näher eingegangen:

Ankauf des Grundstückes Nr. 2.506, KG. Ardnig

Am 12. November 1991 erfolgte eine konkrete Kontaktnahme mit dem Grundeigentümer Rudolf Köck im Beisein des Bürgermeisters im Gemeindeamt Ardnig bezüglich des Verkaufes bzw. Tausches seiner beiden im Schutzbereich

gelegenen Grundstücke. Hierbei erfolgte bezüglich des Grundstückes Nr. 2.506, KG. Ardning, rasch eine Einigung über den Ankauf durch das Land Steiermark. Bezüglich des ökologisch interessanten Teiles des Grundstückes Nr. 2.477, KG. Ardning, wurde in der Natur eine provisorische Abgrenzung vorgenommen und eine Einigung über den Tausch gegen das Grundstück Nr. 2.516 erzielt.

Mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 9. Dezember 1991 (Beilage 19) wurde der Ankauf des Grundstückes Nr. 2.506, KG. Ardning, vom Grundeigentümer Köck zum Kaufpreis von S 252.460,-, zuzüglich der anfallenden Grunderwerbssteuer, bewilligt.

Im erwähnten Schätzungsgutachten vom 5. Juli 1989 sind für diese Fläche ein Ausmaß von 12.622 m² und ein Verkehrswert von S 142.604,- ausgewiesen, woraus sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von S 11,30 errechnet. Flächenausmaß und Schätzwert werden im Amtsvortrag des vorgenannten Regierungsbeschlusses nicht erwähnt. Tatsächlich kam nämlich ein Quadratmeterpreis von S 20,- zur Anwendung, wobei dieser Wert in einem vorangegangenen fachlichen Beratungsgespräch von Oberlandwirtschaftsrat Dipl. Ing. Bauer, Leiter des Referates Liegenschaftsverkehr der Fachabteilung IIa der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, als nicht überschreitbare Obergrenze eingestuft wurde.

Der Landesrechnungshof ist der Auffassung, daß das Zustandekommen des Kaufpreises im Regierungssitzungsantrag hätte dargestellt werden müssen.

Ankauf des Grundstückes Nr. 2.516, KG. Ardning

Aufgrund des Umstandes, daß der Grundeigentümer Köck das für einen Erwerb durch das Land Steiermark interessante Trennstück (2.477/2) des Grundstückes Nr. 2.477, KG. Ardning, infolge Existenzbedrohung nicht verkaufen, sondern nur gegen das Grundstück Nr. 2.516, KG. Ardning, tauschen wollte, mußte mit dem Eigentümer dieses Wiesengrundstückes im Ausmaß von 10.757 m², Reinhold Schörkhuber, in Pürgschachen 11, in entsprechende Verkaufsverhandlungen eingetreten werden. Aufgrund der Preisvorstellungen des Eigentümers von S 55,-/m² wurde das ursprüngliche auf dem Schätzwert (S 430.000,-) basierende Anbot des Landes auf S 485.000,- erhöht. Als Gegenanbot wurden S 530.000,- vom Grundeigentümer Schörkhuber genannt. Als letztes Entgegenkommen wurden sodann von der Rechtsabteilung 6 S 500.000,- offeriert, worüber auch am 8. Jänner 1992 eine Einigung erzielt wurde und einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von S 46,48 entspricht.

Mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 27. Jänner 1992 (Beilage 20) wurde

* der Ankauf des 10.757 m² großen Grundstückes Nr. 2.516, KG. Ardning, von Herrn Reinhold Schörkhuber, 8904 Ardning, zum Kaufpreis von S 500.000,-, zuzüglich 3,5 %iger Grunderwerbssteuer, durch das Land Steiermark bewilligt und

* der Tausch dieses Grundstückes gegen das Grundstück Nr. 2.477/2, KG. Ardning, im Ausmaß von 12.540 m² von Rudolf Köck, 8904 Ardning, Pürgschachen 5, genehmigt.

Im Amtsvortrag des vorgenannten Regierungssitzungsantrages ist keine vergleichende Gegenüberstellung der Tauschgrundstücke erfolgt und fehlt insoferne eine Aussage über die Gleichwertigkeit. Der Landesrechnungshof hat anhand der Aktenlage nachfolgenden Vergleich angestellt:

Grundstück Nr.	2.516	2.477/2
Flächenausmaß	10.757 m ²	12.540 m ²
Kulturgattung	Wiese	Wiese
Schätzwert	S 430.000,--	S 438.900,--
Schätzwert/m ²	S 35,- - S 50,-	S 35,--
Kaufpreis	S 500.000,--	S 500.000,--
Kaufpreis/m ²	S 46,48	S 39,87

Der Schätzwert von S 438.900,- für das Grundstück Nr. 2.477/2 wurde vom Landesrechnungshof aus dem bekannten Schätzwert vor der Teilung des Grundstückes Nr. 2.477 durch anteilige Herausrechnung ermittelt und ist insoferne mit einer gewissen Unsicherheit behaftet. Der Landesrechnungshof empfiehlt daher bei der Teilung von Grundstücken, die in sich unterschiedliche Wertigkeit aufweisen, den Schätzwert für den kaufgegenständlichen Teil vom Gutachter aktualisieren zu lassen.

Ankauf der Grundstücke Nr. 2.482 und 2.479, KG. Ardning

Im April 1992 wurde die Rechtsabteilung 6 vom Bürgermeister von Ardning davon informiert, daß der Grundeigentümer Hörmann bereit wäre, Flächen im Schutzbereich des Pürgschachener Moores zu verkaufen. Anlässlich einer örtlichen Begehung wurden in der Natur die in Frage kommenden Flächen abgesteckt und die Kaufpreisvorstellung seitens des Eigentümers von S 400.000,- deponiert. In den folgenden Verkaufsverhandlungen wurde über den seinerzeitigen Schätzwert von S 183.729,- aus dem Jahre 1989 hinausgehend nach fachlicher Beratungsinanspruchnahme über den noch akzeptablen Preis des Grundstückes ein Gegenangebot von S 320.000,- gemacht. Eine Einigung erfolgte bezüglich des kaufgegenständlichen Flächenausmaßes von rund 13.026 m² letztlich bei S 350.000,-, was einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von S 26,87 entspricht.

Mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 28. Juni 1992 (Beilage 21) wurde der Ankauf des Grundstückes Nr. 2.482 und des im Vermessungswege abgetrennten Teiles des Grundstückes Nr. 2.479 mit der neuen Bezeichnung 2.479/2, KG. Ardning, im Ausmaß von 2.124 m² von Herrn Engelbert Hörmann, Pürgschachen 6, 8409 Ardning, zum Kaufpreis von S 350.000,-, zuzüglich 3,5 %iger Grunderwerbssteuer, durch das Land Steiermark bewilligt.

Ankauf einer Hochmoorfläche in der KG. Pichl

Mit Verordnung vom 27. Mai 1991 hat die Steiermärkische Landesregierung aufgrund des § 5 des Steiermärkischen Naturschutzgesetzes 1976, LGBI.Nr. 65 in der Fassung LGBI.Nr. 79/1985, das in den Gemeinden Pichl bei Aussee und Bad Aussee gelegene rund 3 ha umfassende Gebiet des Ödensees einschließlich der östlich vorgelagerten Moor- und Aulandschaft zum Zwecke der Sicherung seiner ökologischen Funktionen, zur Erhaltung seiner naturräumlichen Qualität und der landschaftlichen Erscheinungsformen in dem in der einen Bestandteil der Verordnung bildenden Anlage festgelegten Ausmaß zum Naturschutzgebiet V erklärt und strenge Maßnahmen zur Erhaltung der hochwertigen Moorflächen festgelegt.

Im Dezember 1991 wurden Kontakte zwischen dem Grundeigentümer Stücklschweiger und dem Land Steiermark betreffend den Ankauf eines Grundstückes im Hochmoorteil des Kainischmooses aufgenommen. Nach Signalisierung der grundsätzlichen Verkaufsbereitschaft und weiteren Kontaktnahmen bzw. Verkaufsgesprächen erfolgte im Jänner 1992 eine Preisfestlegung mit S 17,- pro m².

Dieser Quadratmeterpreis wurde nach der Aktenlage als sachlich gerechtfertigt erachtet, da er sich mit der allgemeinen Einschätzung von Sachverständigen deckte und unter dem einzigen bekannten Vergleichswert lag. Von der Einholung eines Sachverständigengutachtens wurde daher abgesehen.

Aufgrund der Vermessung durch einen staatlich befugten und beeideten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen wurden laut Teilungsausweis 18.809 m² aus dem Grundstück Nr. 2.508, KG. Pichl, nach Aktendarstellung mit der höchsten ökologischen Wertigkeit, abgetrennt. Dieses Trennstück schließt unmittelbar an ein im Eigentum der Österreichischen Naturschutzjugend stehendes in etwa gleich großes Areal an und bildet insoferne mit diesem eine Schutzeinheit.

Mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 28. Juni 1992 wurde der Ankauf der Hochmoorfläche im Ausmaß von 18.809 m² aus dem Grundstück Nr. 2.508, KG. Pichl, von den Ehegatten Gerhard und Rosa Stücklschweiger zu einem Gesamtkaufpreis von S 319.753,- durch das Land Steiermark bewilligt. Nach Ausfertigung des Kaufvertrages durch die Rechtsabteilung 10 bzw. nach Vertragsunterfertigung und grundbücherlicher Vertragsdurchführung wurde der Kaufpreis mit Auszahlungsanordnung vom 29. März 1993 angewiesen. Die gegenständliche Liegenschaft ist in der KG. Pichl unter Einl.Zahl 444 der Grundstücks-Nr. 2.508/2 als im vollen Eigentum des Landes Steiermark stehend ausgewiesen.

4. Rechtsabteilung 9

Verkauf der Liegenschaft EZ. 255, Grundbuch Aichegg

Mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 11. November 1974 bzw. mit Landtagsbeschluß vom 22. Jänner 1975 wurde zur Wohnversorgung der kinderreichen Familie Reinisch die Liegenschaft EZ. 255, KG. Aichegg, bestehend aus dem Grundstück Nr. 130 mit einer Baufläche im Ausmaß von 1.313 m² samt dem darauf befindlichen Wohnhaus Aichegg 16, vom Land Steiermark gemeinsam mit dem Sozialhilfeverband Deutschlandsberg im Verhältnis 9/10 Land Steiermark : 1/10 Sozialhilfeverband Deutschlandsberg um den Betrag von S 630.000,- angekauft. Für Kaufnebenkosten wurden aus Landesmitteln weitere S 70.000,- zur Verfügung gestellt.

In den Jahren 1976 - 1990 mußten vom Land Steiermark anteilmäßig Instandhaltungskosten (90 %) in der Höhe von S 266.205,34, exklusive Mehrwertsteuer, aufgebracht werden.

Da die Familie Reinisch im August 1976 aus der Kaufliegenschaft auszog, wurde das Objekt ab 1. Oktober 1976 der kinderreichen Familie Ferrari gegen eine monatliche Benützungsgebühr von S 800,- zur weiteren Wohnversorgung zur Verfügung gestellt.

Mit Schreiben vom 28. November 1991 teilte die Bezirkshauptmannschaft Deutschlandsberg der Rechtsabteilung 9 mit, daß die Familie Ferrari am 31. August 1991 aus dem landes- und bezirkseigenen Wohnhaus Aichegg 16 ausgezogen ist.

Da die gegenständliche Liegenschaft von diesem Zeitpunkt an unbewohnt war und in weiterer Folge ohne kostspielige substanzerhaltende Investitionen eine Verschlechterung des Bauzustandes zu erwarten war, sprach sich der Sozialhilfeverband Deutschlandsberg für einen Verkauf zu dem von der Baubezirksleitung Leibnitz ermittelten Verkehrswert in der Höhe von S 1,100.000,- aus.

Da den Eigentümer die Verpflichtung zur notwendigen Substanzerhaltung sowie die Haftung nach dem ABGB trifft, lag der gegenständliche Liegenschaftsverkauf auch überwiegend im Interesse des Landes Steiermark.

Die Steiermärkische Landesregierung hat daher mit Beschluß vom 22. Juni 1992 vorbehaltlich der gemäß § 13 Abs.2 lit.c Landesverfassungsgesetz 1960 erforderlichen Genehmigung des Steiermärkischen Landtages dem Abverkauf der gegenständlichen Liegenschaft grundsätzlich zugestimmt. Gleichzeitig wurde die Rechtsabteilung 9 beauftragt, alle für den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft erforderlichen Maßnahmen einzuleiten.

Seitens der Rechtsabteilung 9 wurde daraufhin die Liegenschaft EZ. 255, Grundbuch Aichegg, öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben, wobei in der Ausschreibung der Schätzwert laut amtlichem Gutachten mit S 1,000.000,- (Beilage 22) angegeben wurde. Hiezu ist festzuhalten, daß seitens der Baubezirksleitung Leibnitz der Sachwert der Liegenschaft mit S 1,253.000,- und der Verkehrswert mit S 1,100.000,- geschätzt wurde. In den Ausschreibungsunterlagen wurde daher der Schätzwert zu niedrig angegeben. Bei der Angebotseröffnung am 7. 9. 1992 lagen zwei Angebote vor, von denen eines

mit S 826.000,- deutlich unter dem Schätzwert lag. Das höchste Angebot wurde von Herrn Erich Loscher und Frau Maria Bratusa mit S 1,305.000,- gelegt.

Aufgrund dieses Ausschreibungsergebnisses hat die Steiermärkische Landesregierung am 21. Dezember 1992 den Beschluß gefaßt, die gegenständliche Liegenschaft zum Gesamtkaufpreis von S 1,305.000,-, wobei auf das Land Steiermark S 1,174.500,- und auf den Sozialhilfeverband Deutschlandsberg S 130.500,- entfielen, an die Höchstbieter zu verkaufen. Der Steiermärkische Landtag hat mit Beschluß vom 16. März 1993 diesen Verkauf genehmigt.

Zwischen dem Land Steiermark (9/10 Eigentümer), dem Sozialhilfeverband Deutschlandsberg (1/10 Eigentümer) und den Käufern Erich Loscher und Maria Bratusa wurde ein Kaufvertrag abgeschlossen. Der Kaufpreis wurde von den neuen Besitzern an das Land Steiermark anteilmäßig überwiesen und liegt der Beschluß des Bezirksgerichtes Deutschlandsberg vom 28. Dezember 1993 bereits vor.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß der Verkauf dieser Liegenschaft zweckmäßig war und im wesentlichen ordnungsgemäß erfolgte.

Verkauf der Liegenschaft EZ. 74, KG. Dornach

Mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 14. September 1963 wurde der Familie Gstallnig im Rahmen der Wohnraumbeschaffung für besonders kinderreiche Familien für den Ankauf der Liegenschaft EZ. 74, KG. 66004 Dornach, eingetragen im Grundbuch des Bezirksgerichtes Leibnitz, bestehend aus

Grundstück Nr. 248: landwirtschaftlich genutzt im Ausmaß von 1.279 m²,

Grundstück Nr. 44: Baufläche im Ausmaß von 198 m²
mit darauf befindlichem Wohnhaus
Dornach 24,

Von der Landesregierung Leibnitz erfolgte aus Liegenschaft aus Landesmitteln ein Darlehen in Höhe von S 60.000,- sowie eine Beihilfe in Höhe von S 35.000,- gewährt. Für Kaufnebenkosten wurden aus Landesmitteln S 9.000,- zur Verfügung gestellt.

Vom Sozialhilfeverband Deutschlandsberg wurde für denselben Zweck eine Beihilfe von S 31.000,- zuerkannt.

Wegen unwirtschaftlichen Verhaltens der Ehegatten Gstallnig kam es in weiterer Folge zur Zwangsversteigerung der Liegenschaft und wurde diese, um die Wohnversorgung der Familie zu sichern, im Jahre 1965/66 vom Land Steiermark um den Betrag von S 89.676,- ersteigert. Die kinderreiche Familie Gstallnig wurde daraufhin im Objekt Dornach 24 gegen Entrichtung eines monatlichen Mietzinses von S 150,- weiterhin wohnversorgt.

In den Jahren 1967 - 1990 mußten vom Land Steiermark für notwendige Instandhaltungsarbeiten und laufende Gebühren (Grundsteuer und Feuerversicherung) insgesamt S 46.596,10 aufgewendet werden.

Da die seinerzeit wohnzuversorgenden Kinder der Ehegatten Gstallnig in der Zwischenzeit alle großjährig geworden und bis auf einen Sohn von zu Hause ausgezogen sind, ist der seinerzeitige Förderungszweck (Unterbringung einer kinderreichen Familie) weggefallen. Aus wirtschaftlichen Gründen (Erhaltungskosten des Objektes) war es daher im Interesse des Landes Steiermark gelegen, die gegenständliche Liegenschaft abzustoßen.

Von der Baubezirksleitung Leibnitz erfolgte eine Liegenschaftsbewertung und ergab diese einen Sachwert von S 560.000,-. Der Verkehrswert selbst dürfte nach diesem Gutachten der Baubezirksleitung Leibnitz aufgrund der einfachen Bauweise und der nicht zeitgemäßen Grundrißlösung noch unter dem Sachwert liegen.

Für den Erwerb dieser Liegenschaft haben sich zwei Interessenten gemeldet:

1. Die in Deutschland arbeitenden Ehegatten Kopin, deren Eltern Nachbarn der Familie Gstallnig sind. Die Ehegatten Kopin teilten mit, daß sie in der Lage wären, die Kaufliegenschaft zu dem von der Baubezirksleitung Leibnitz ermittelten Sachwert in Höhe von S 560.000,- bar anzukaufen und die im Objekt lebenden Ehegatten Gstallnig vorläufig darin weiterwohnen zu lassen.

2. Der im Objekt lebende Sohn der Ehegatten Gstallnig, Herr Karl Lebitschnig, zeigte ebenfalls Interesse am Kauf der Liegenschaft.

Da bei einem Verkauf an die Ehegatten Kopin die Wohnversorgung der Familie Gstallnig nicht auf Dauer gewährleistet geblieben wäre und laut dem Bürgermeister der zuständigen Gemeinde keine geeignete Ersatzwohnung für die Ehegatten Gstallnig bereitgestellt hätte werden können, wurde seitens der Rechtsabteilung 9 in Erwägung gezogen, das Objekt aus sozialen Gründen Herrn Karl Lebitschnig, der seine Eltern auf Lebenszeit im Objekt wohnen läßt, zum Kauf anzubieten. Dabei wurde als Kaufpreisbasis der von der Baubezirksleitung Leibnitz ermittelte Schätzwert (Sachwert) in der Höhe von S 560.000,- herangezogen, wobei Herr Karl Lebitschnig eine Kaufpreisanzahlung in der Höhe von S 200.000,- leisten mußte und der Restkaufpreis von S 360.000,- nach dem Verbraucherpreisindex 1986 wertgesichert und auf der Kaufliegenschaft erstrangig pfandrechtlich sichergestellt in Monatsraten zu S 2.000,- abzustatten wäre. Dieser von der Rechtsabteilung 9 gemachte Vorschlag wurde von der Steiermärkischen Landesregierung am 3. Dezember 1990 beschlossen und liegt auch der diesbezügliche Landtagsbeschluß für den Verkauf vom 5. März 1991 vor. Der Kaufvertrag zwischen dem Land Steiermark und Herrn Karl Lebitschnig wurde am 25. April 1991 erstellt (Beilage 23). In diesen Kaufvertrag wurde auch die pfandrechtliche Sicherstellung und die Wertesicherung nach dem Verbraucherpreisindex sowie auch

die Wohnversorgung der Ehegatten Gstallnig mitaufgenommen. Der Betrag von S 200.000,- wurde von Herrn Karl Lebitschnig überwiesen und werden auch die Monatsraten von S 2.000,- geleistet. Zum Verkauf dieser Liegenschaft ist festzustellen, daß hier weniger wirtschaftliche Gesichtspunkte bei der Beurteilung, sondern vor allem soziale Gründe heranzuziehen sind. Dieses kulante Kaufangebot ergab sich aus der sozial schwachen Position des Kaufinteressenten bzw. der weiteren Wohnversorgung seiner Eltern und den dem Kaufwerber bevorstehenden Instandsetzungskosten für das gegenständliche Objekt. Bei der Durchsicht des Aktes ist jedoch aufgefallen, daß die im Kaufvertrag vom 25. April 1991 festgelegte Wertsicherung nicht erfolgt ist.

Im Punkt V des gegenständlichen Kaufvertrages heißt es:

"Der oben ausgewiesene Kaufpreisrest ist wertgesichert aufgrund des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt in Wien für den laufenden Monat verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1986 oder eines an dessen Stelle tretender Index mit der Nebenabrede, daß Schwankungen der Indexzahl bis zehn Prozent nach oben oder unten nicht berücksichtigt werden, während bei Schwankungen von mehr als zehn Prozent die volle Schwankung zu berücksichtigen ist."

Die monatlichen Tilgungsbeiträge für den ausgewiesenen Kaufpreiswert von S 360.000,- mußten ab 15. September 1990 in 180 gleichbleibenden und unmittelbar aufeinanderfolgenden Monatsraten geleistet werden.

Von September 1990 bis Juli 1994 war infolge der Indexanpassung eine Steigerung von 14,36 % gegeben. Die im Vertrag vereinbarte 10 %-Grenze, bei der die Schwankung voll zu berücksichtigen gewesen wäre, wurde im Juli 1993 erreicht. Ab diesem Zeitpunkt hätte daher eine Anhebung der Monatsraten erfolgen müssen, damit der durch die Indexanpassung erhöhte Kaufpreisrest in den vorgegebenen 180 Monatsraten abgestattet werden kann.

Der Landesrechnungshof empfiehlt eine umgehende vertragsgemäße Durchrechnung des Kapitalrestes und rechtzeitige Anpassung der monatlichen Zahlungen, da es sonst zu einer beträchtlichen Laufzeitverlängerung bei der Kapitaltilgung kommen würde.

Verkauf der Liegenschaft Judendorf, Waldweg 23

Aufgrund des Beschlusses der Steiermärkischen Landesregierung vom 3. Mai 1976 wurde die Liegenschaft Judendorf, Waldweg 23, zur Wohnraumbeschaffung der kinderreichen Familie Höfler zu einem Betrag von S 980.000,- angekauft. Im Juni 1989 wurde das Wohnhaus wieder frei und war ab diesem Zeitpunkt unbewohnt, da im Bereich des Sozialhilfeverbandes Graz-Umgebung kein Bedarf für die Unterbringung einer hilfsbedürftigen Familie in der gegenständlichen Liegenschaft gegeben war. Da für die Außensanierung des Objektes rund S 200.000,- erforderlich gewesen wären, wurden Überlegungen angestellt, die Liegenschaft zu verkaufen.

Die vom Baubezirksamt Graz am 28. Juli 1989 durchgeführte Liegenschaftsbewertung ergab einen Verkehrswert von S 900.000,-. Da die vorhandenen Feuchtigkeitsschäden aufgrund der fehlenden Horizontalisolierung als wesentlich zu bezeichnen waren und in einem unbewohnten Haus umso rascher um sich greifen, sollte nach Meinung des Baubezirksamtes Graz ein bald möglicher Verkauf des Objektes angestrebt werden.

Die Rechtsabteilung 9 stellte daher Überlegungen an, den Verkauf der Liegenschaft öffentlich auszuschreiben.

Mit Schreiben vom 22. März 1990 teilte die Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung mit, daß sich nun ein Käufer für die gegenständliche Liegenschaft gemeldet hätte.

In weiterer Folge teilte die Rechtsabteilung 10 mit, daß Herr Schimpel nach Abschluß des Kaufvertrages zwei Unfälle erlitten hat und an den Folgen des zweiten Unfalles verstorben ist.

Da aufgrund der finanziellen Situation des Verlasses mit einem Nachlaßkonkurs zu rechnen war, wurde im Einvernehmen mit dem Rechtsvertreter des Landes Steiermark die Aufhebung des seinerzeit mit Wilhelm Schimpel geschlossenen Kaufvertrages erreicht, sodaß das Land Steiermark wiederum ab Ende März 1992 frei über die Liegenschaft EZ. 368, Grundbuch Judendorf-Straßengel, verfügen konnte.

Hiezu ist seitens des Landesrechnungshofes festzustellen, daß seit den ersten Überlegungen über den Verkauf der Liegenschaft 3 Jahre vergangen sind, ohne daß das Land Steiermark den Kaufpreis von S 900.000,- erhalten hat. Es wäre daher durchaus eine **weitergehende Käuferinteressentensuche durch Ausschreibung oder Versteigerung** möglich gewesen.

Mit Schreiben vom 10. April 1992 ersuchten die Ehegatten Koska und die Ehegatten Petschenig, ihnen die gegenständliche Liegenschaft zum Kaufpreis von S 900.000,- zu überlassen. Beide Familien bewohnten auf Firmengeländen äußerst beengte Räumlichkeiten und sahen sich durch den gemeinsamen Ankauf des Objektes Waldweg 23 sowie einen mit Hilfe von Wohnbauförderungsmitteln finanzierten Zu- und Umbau in der Lage, ihr gegenwärtiges Wohnproblem lösen zu können.

Die Kaufinteressenten beabsichtigten, den Kaufpreis in bar zu erlegen und legten zur Unterstreichung der Ernsthaftigkeit ihres Kaufangebotes einen von der Steiermärkischen Sparkasse erstellten Finanzierungsvorschlag vor, demzufolge der Kaufpreis überwiegend durch Inanspruchnahme von Bauspardarlehen sowie Eigenmitteln und einen Hypothekarkredit aufgebracht werden würde.

Die Steiermärkische Landesregierung hat daraufhin am 1. Juni 1992 beschlossen, die gegenständliche Liegenschaft an die Ehegatten Koska bzw. Petschenig um den Betrag von S 900.000,- zu verkaufen. Am 10. November 1992 hat dem Verkauf auch der Steiermärkische Landtag zugestimmt. Der Kaufvertrag zwischen den Käufern und dem Land Steiermark wurde am 11. Februar 1993 abgeschlossen und der Kaufpreis am 29. April 1993 in der Höhe von S 900.000,- an das Land Steiermark überwiesen.

Der Landesrechnungshof stellt zum gegenständlichen Verkauf grundsätzlich fest, daß es zweckmäßig war, die unbewohnte Liegenschaft aufgrund der in naher Zukunft auftretenden hohen Instandhaltungskosten zu verkaufen. Beim Verkauf waren auch soziale Gründe maßgebend, da mit dem Verkauf die Wohnversorgung von zwei Familien mit 6 minderjährigen Kindern gesichert werden konnte.

Schloß Ehrnau

Mit der Fertigstellung und der Inbetriebnahme des neuen Landesaltenpflegeheimes Mautern im Jahre 1980 wurden alle Pflinglinge des Landesaltenpflegeheimes Schloß Ehrnau überstellt. Damit war das seinerzeitige Gebäude des Pflegeheimes unbenutzt und unbewirtschaftet.

Eine vom Verfassungsdienst der Präsidialabteilung eingeholte Stellungnahme ergab, daß das Land Steiermark als seinerzeitiger Widmungsempfänger nicht verpflichtet war, im Falle der Auflösung des Stiftungszweckes dieses Objekt dem Rechtsnachfolger des Stifters rückzuerstaten, womit das Land Steiermark auch weiterhin über diese Liegenschaft frei verfügen konnte.

Die Rechtsabteilung 9 hat sich seit der Auflassung des Landesaltenpflegeheimes ständig bemüht, eine zweckentsprechende Verwendung für das Schloß zu finden. Verschiedene Ausbau- und Renovierungspläne wurden besprochen, die jedoch aufgrund der relativ hohen Kosten und in erster Linie aufgrund der dislozierten Lage des Schlosses nicht ausgeführt werden konnten.

Auch die Liegenschaftsverwaltung, die von der Rechtsabteilung 9 ersucht wurde, das Projekt mit den dazugehörigen Grundstücken in ihre Verwahrung zu nehmen, hat dies mangels eines Verwendungszweckes abgelehnt.

Somit wurde mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 9. April 1984 die Rechtsabteilung 9 ermächtigt, die für einen Verkauf dieser Liegenschaft

notwendigen Schritte einzuleiten, wobei der Verkaufserlös für eine weitere und bessere Ausgestaltung der übrigen Landesaltenpflegeheime zur Verfügung stehen sollte.

Nach Beschlußfassung der Steiermärkischen Landesregierung am 18. März 1985 wurde der Anstaltsfriedhof an die Marktgemeinde Mautern mit der Auflage, daß dieser Friedhof weiterbetrieben wird, schenkungsweise übertragen. Diese Auflage wurde jedoch von der Marktgemeinde Mautern nicht akzeptiert, da nach ihrer Ansicht die Weiterführung des Friedhofes freigestellt sein müßte. Da die Marktgemeinde Mautern aufgrund des Leichenbestattungsgesetzes ohnehin verpflichtet ist, verstorbene Pfleglinge des Landesaltenheimes, sofern sie nicht in ihre Heimat überführt werden, im Ortsfriedhof zu bestatten, bestanden gegen die geänderte Fassung des Schenkungsvertrages keine Bedenken. Somit wurde dem neu ausgefertigten Schenkungsvertrag mit Beschluß vom 3. Juli 1989 die Zustimmung erteilt.

Neben dem Schloßgebäude selbst und dem eben beschriebenen Friedhofsgelände beinhaltete die Gesamtliegenschaft noch ca. 5 ha landwirtschaftlich genutzter Grundstücke. In dem Schätzungsgutachten des Amtssachverständigen der Agrarbezirksbehörde Graz vom 1. Oktober 1984 wurden Quadratmeterpreise zwischen S 25,- und S 40,- ermittelt. Die damaligen Pächter Johann, Ferdinand und Leopold Kühberger haben in einem gemeinsamen Angebot einen Quadratmeterpreis von S 38,- geboten, wobei die Aufteilung der Flächen durch die Käufer selbst vorgenommen werden sollte.

Da durch den bevorstehenden Autobahnbau im Bereich Mautern der Landwirtschaft große Nutzflächen entzogen wurden und relativ wenig Ersatzgründe zur Verfügung standen, wurden diese Grundstücke nach dem Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 16. Mai 1985 an die als Bestbieter aufgetretenen damaligen Pächter veräußert.

Das Schloßgebäude selbst samt unmittelbar angrenzenden Grundstücken wurde mit Vertrag vom 17. 9. 1984 an die Palace - Freizeit Ges.m.b.H. verpachtet. Am 14. 4. 1986 wurde über das Vermögen des Pächters des Schlosses Ehrnau, die Palace - Freizeit Ges.m.b.H., das Konkursverfahren eröffnet und am 12. 5. 1986 die Kündigung des Pachtvertrages ausgesprochen.

Nach erfolgter Kündigung wurde von der HSR Ges.m.b.H. ein Ansuchen um eine weitere Verpachtung des Schlosses Ehrnau eingebracht. Diesem Ansuchen wurde stattgegeben und in der Folge mit Regierungssitzungsbeschluß vom 26. 5. 1986 das Schloß Ehrnau an die HSR Ges.m.b.H., 8784 Mautern, verpachtet.

Am 19. 4. 1988 wurde auch über das Vermögen der HSR Freizeitbetriebsges.m.b.H. der Konkurs eröffnet und somit am 28. April 1988 eine weitere Kündigung dieses Pachtvertrages ausgesprochen.

Mit Schreiben vom 10. 2. 1989 ersuchte die Rechtsabteilung 9 die Marktgemeinde Mautern um Stellungnahme, ob ein Interesse am Ankauf des Schlosses Ehrnau für

Gemeindezwecke in Erwägung gezogen wird. Da von der Marktgemeinde kein Interesse am Ankauf bestand, versuchte die Rechtsabteilung 9 über Annoncen in den Tageszeitungen Kaufinteressenten zu finden. Gleichzeitig wurde über die Landesbaudirektion, Fachabteilung IVb, ein Schätzungsgutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft Schloß Ehrnau angefordert. Dieses von Ing. Alexander Bogner erstellte und am 20. 3. 1989 an die Rechtsabteilung 9 übermittelte Schätzungsgutachten ergab einen geschätzten Verkehrswert des Schlosses inklusive Nebengebäude von S 3,170.000,-.

Aufgrund der Zeitungsannoncen meldeten 3 Privatpersonen sowie 3 Betriebe ihr Kaufinteresse für das Schloß Ehrnau an. An diese Interessenten richtete die Rechtsabteilung 9 am 25. April 1989 ein Schreiben mit der Aufforderung, bis spätestens 20. Mai 1989 ein schriftliches Anbot beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung einzubringen, um mit dem Höchstbieter die Verhandlungen aufnehmen zu können.

Bis zum 20. Mai 1989 wurde nur ein einziges Anbot in der Höhe von S 1,100.000,- von der Raststätte Slavko aus Wald am Schoberpaß vorgelegt.

Am 23. Mai 1989, 3 Tage nach dem von der Rechtsabteilung 9 gesetzten Termin, langte ein weiteres Schreiben von Herrn Rainer Dangl ein, in dem er mitteilt, die gegenständliche Liegenschaft um einen Betrag von S 2,600.000,- erwerben zu wollen. Diese Anbotssumme

wurde sodann von der Rechtsabteilung 9 dem ersten Interessenten, dem Rasthaus Slavko, telefonisch mitgeteilt, worauf dieser mit Schreiben vom 30. 5. 1989 seine Anbotssumme auf ebenfalls S 2,600.000,- erhöhte.

Am 2. Juni 1989 schrieb die Rechtsabteilung 9 sowohl die Fa. Slavko als auch Herrn Dangl mit folgendem Wortlaut an:

"Wie bereits telefonisch angekündigt, liegen 2 Angebote in der Höhe von S 2,600.000,- vor. Da dieser Betrag unter dem Schätzwert liegt, kann noch nicht vorausgesehen werden, ob der Steiermärkische Landtag der Veräußerung zustimmt.

Um wegen des gleich hohen Angebotes die Durchführung eines Versteigerungsverfahrens zu vermeiden, werden die Interessenten gebeten, ihr Angebot kurzfristig zu erneuern. Die Rechtsabteilung 9 gibt die bindende Zusage, mit dem Angebot des besseren Bieters die Steiermärkische Landesregierung bzw. den Steiermärkischen Landtag zu befassen. Sie werden daher ersucht, Ihr Angebot bis spätestens Donnerstag, den 8. Juni 1989, um 12 Uhr, beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Rechtsabteilung 9, einzubringen und einen Nachweis der Zahlungsfähigkeit beizubringen."

Am 6. Juni 1989, also 2 Tage vor diesem Anbotstermin, erhöhte Herr Dangl sein Anbot auf den vollen Schätzwert von S 3,200.000,-. Daraufhin wurde von der Rechtsabteilung 9 ein Regierungssitzungsantrag gestellt, das ehemalige Landesaltenpflegeheim Ehrnau mit einem Nebengebäude und umgebenden Grundstücken zum Schätzwert von S 3,200.000,- an Herrn Rainer Dangl, in Wien, zu verkaufen. Dieser Antrag wurde mit Beschluß der

Steiermärkischen Landesregierung vom 12. Juni 1989 einstimmig angenommen. In seiner 30. Sitzung vom 20. Juni 1989 genehmigte dann auch der Steiermärkische Landtag den Abverkauf des Schloßgebäudes.

Wie aus der Aktenlage hervorgeht und im folgenden chronologisch aufgelistet ist, war es trotz lang andauernder Bemühungen seitens des Landes Steiermark nicht möglich, einen Abschluß des Verkaufes bzw. die Lukrierung des Käuferlöses zu erreichen:

- 14.12.1989: Schreiben der Rechtsabteilung 10
- 20.12.1989: Schreiben Dr. Siegl
- 27.12.1989: Fax Dr. Siegl
- 15. 2.1990: Schreiben der Rechtsabteilung 9
- 10. 5.1990: Schreiben Dr. Siegl
- 16. 5.1990: Schreiben der Rechtsabteilung 10

In diesem Schreiben stellte die Rechtsabteilung 10 fest, daß die Aktionen des Anwaltes als Versuch angesehen werden müssen, die Kaufverhandlungen noch weiter zu verzögern. Weiters wurde der bis zu diesem Zeitpunkt bereits eingetretene Zinsverlust mit S 256.000,- berechnet und daher die Empfehlung ausgesprochen, von einem Verkauf unter den seinerzeitigen Bedingungen Abstand zu nehmen.

- 30. 5.1990: Schreiben der Rechtsabteilung 9
- 6. 6.1990: Schreiben Dr. Siegl
- 24. 7.1990: Schreiben der Rechtsabteilung 9
- 12.12.1990: Schreiben Dr. Siegl
- 30. 1.1991: Aktenvermerk der Rechtsabteilung 9 an die Rechtsabteilung 10

In diesem Aktenvermerk an die Rechtsabteilung 10 wurde mitgeteilt, daß die letzte telefonisch vereinbarte Frist bis 20. Jänner 1991 nicht eingehalten worden war, weshalb ersucht wurde, den Kaufpreis einzuklagen.

Die erste Verhandlung wurde am 3. Juli 1991 im Landesgericht für Zivilrechtssachen in Wien anberaumt. Am 13. September 1993 erklärte sich Herr Rainer Dangl bereit, den Kaufvertrag im Einvernehmen mit dem Land Steiermark aufzuheben und die bisher angefallenen Kosten sowie die Kosten der Vertragsaufhebung zu tragen.

Gleichzeitig trat Herr Franz Krakhofer als neuer Kaufinteressent auf und stellte sein Angebot, Schloß Ehrnau um einen Kaufpreis von S 3,5 Mio. zu den wesentlichen Bedingungen des seinerzeitigen Kaufvertrages zu erwerben.

Mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 11. Oktober 1993 wurde sowohl der Vertragsauflösung betreffend den Kaufvertrag zwischen dem Land Steiermark und Rainer Dangl als auch dem Verkauf der Liegenschaft an Herrn Franz Krakhofer die Zustimmung erteilt.

Der Erlös aus dem Verkauf des ehemaligen Landesaltenpflegeheimes Schloß Ehrnau in der Höhe von S 3,5 Mio. wurde folgendermaßen aufgeteilt:

1. Ein Betrag von S 1,100.000,- wurde für die Adaptierungsarbeiten des Alten- und Pflegeheimes Schloß Weyer freigegeben.

2. Für die rechtsfreundliche Vertretung des Landes Steiermark in der Angelegenheit des Verkaufes war ein offener Betrag von S 120.000,- an die Rechtsanwälte abzudecken.
3. Ein Betrag von S 400.000,- wurde für die Anschaffung von Benutzergeräten im Rahmen des Notrufsystems zur Verfügung gestellt. Das Land Steiermark kaufte die Geräte an, stellte sie den Benützern zur Verfügung und bleibt Eigentümer dieser Geräte.
4. Der Betrag von S 1,880.000,- wurde für eine Verbesserung der pflegerischen Ausstattung der 4 Landesaltenpflegeheime bereitgestellt.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß sich der Verkauf des Schlosses Ehrnau somit seit der Beschlußfassung ca. 5 Jahre lang hingezogen hat. Der Landesrechnungshof empfiehlt in diesem Zusammenhang, verstärkt Bonitätsprüfungen bei Verkäufen vorzunehmen.

Die Erwerbung von Liegenschaften, deren Wert S 1.000.000,- übersteigt, bedarf der Zustimmung durch die zuständige Landesregierung.

Die Österreichische Landesregierung hat am 4. Juli 1994 eine während der Prüfung durch den Landesrechnungshof hinsichtlich der Vorgangswiese beim Verkauf von landesgrundsätzlichen Liegenschaften beschlossene.

IV. 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 Grundstücksan- und -abverkäufen im Bereiche der Rechtsabteilungen 6, 9, 10 und 12.

Nach § 15 Abs.2 des Landesverfassungsgesetzes 1960 bedarf der Beschlußfassung des Landtages

- * die Veräußerung oder Belastung des Landesvermögens, sofern der Wert des veräußerten Objektes oder die Höhe der Belastung den Betrag von S 500.000,- übersteigt und
- * die Erwerbung von Liegenschaften, deren Wert S 1,000.000,- übersteigt.

Liegt der Wert der Liegenschaften oder Objekte unter diesen genannten Wertgrenzen, genügt die Beschlußfassung durch die Steiermärkische Landesregierung.

Die Steiermärkische Landesregierung hat am 4. Juli 1994 - also während der Prüfung durch den Landesrechnungshof - hinsichtlich der Vorgangsweise beim Verkauf von Landesgrundstücken Richtlinien beschlossen.

Der Landesrechnungshof begrüßt grundsätzlich die Erstellung dieser Richtlinien für den Verkauf von Landesgrundstücken, da damit eine einheitliche Vorgangsweise vorgegeben wird. Von Bedeutung erscheint dabei, daß entsprechend Punkt 3 dieser Richtlinien bei Verkäufen eine Rückkoppelung mit anderen Dienststellen der Landesverwaltung zu erfolgen hat, damit nicht Grundstücke abverkauft werden, die andere Stellen benötigen. Weiters geht aus den Richtlinien hervor, daß Grundstücksverkäufe nach einer öffentlichen Ausschreibung und nicht unter dem Schätzwert getätigt werden dürfen.

Hinsichtlich der Ausschreibung bei Liegenschaften des Landes Steiermark ist vom Landesrechnungshof folgendes zu bemerken:

In den Vergaberichtlinien des Landes Steiermark ist angeführt, daß die einzelnen Ausschreibungsverfahren für Arbeiten und Lieferungen bzw. Leistungen gelten, die vom Land Steiermark an Unternehmungen vergeben werden. Da es sich bei Liegenschaftsverkäufen weder um Lieferungen noch um Leistungen handelt, sind die Vergabevorschriften des Landes Steiermark nicht anzuwenden und besteht auch kein zwingender Grund, Liegenschaftsverkäufe über das Verfahren einer Ausschreibung abzuwickeln. Der Landesrechnungshof ist jedoch auch der Meinung, daß die sinngemäße Anwendung der Vergabevorschriften durchaus möglich ist, wobei jedoch der Sinn der öffentlichen Ausschreibung bei Grundstücksverkäufen vor allem in der Interessentensuche gesehen wird.

Der Landesrechnungshof regt in diesem Zusammenhang an, neben der öffentlichen Ausschreibung die Versteigerung oder versteigerungsähnliche Verkaufsvorgänge von Liegenschaften, wie dies im Bericht auf den Seiten 4 bis 6 dargelegt ist, in diese Richtlinien aufzunehmen. Letztere werden vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten und im Rahmen der mittelbaren Bundesverwaltung von der Bundesgebäudeverwaltung I (Fachabteilung IVc) beim Verkauf von bundeseigenen Liegenschaften seit Jahren mit wirtschaftlichem Erfolg durchgeführt. Dies deshalb, da bei öffentlichen Ausschreibungen die Bieter an ihr Angebot letztlich nicht gebunden sind und von diesem jederzeit zurücktreten können. Die ausschreibende Stelle hat dabei keine Möglichkeit, den Bieter mit Sanktionen, wie dies bei Vergaben von Lieferungen und Leistungen möglich ist - nämlich den Ausschluß bei künftigen Ausschreibungen -, zu belegen. Außerdem führt die Unkenntnis der Bieter über die formellen Vergabeerfordernisse oft dazu, daß Bieter Zusatzwünsche stellen und deswegen ausgeschieden werden müssen.

Der Landesrechnungshof regt weiters an, in den jeweiligen Anträgen an die Regierung bzw. den Landtag die Höhe des Kaufpreises und der bisherigen Instandhaltungskosten von Liegenschaften, wenn der Kauf erst wenige Jahre zurückliegt, anzuführen, damit die Regierung und der Landtag über den seinerzeitigen Kaufpreis, den Instandsetzungsaufwand und den nunmehrigen Kaufpreis ausreichend informiert werden.

In den Richtlinien ist der Grundsatz festgelegt, daß das Landesvermögen an Grund und Boden möglichst ungeschmälert erhalten bleiben soll. Der Landesrechnungshof vertritt grundsätzlich ebenfalls diese Auffassung, regt aber auch an, das Landesvermögen an Grund und Boden ständig nach jenen Liegenschaften zu durchforsten, die dem Land Steiermark nur laufende Erhaltungs- und Verwaltungskosten verursachen. Diese Liegenschaften sollten abverkauft werden. Dazu wäre es auch zweckmäßig, daß charakteristische Qualitätsmerkmale von Liegenschaften, wie Bauzustand, Denkmalschutz, Hochwassergefährdung, evident gehalten und ersichtlich gemacht werden.

Bei Grundstücksverkäufen wäre noch auf ein weiteres Problem hinzuweisen:

Grundstücksan- oder -abverkäufe können nur durch die Steiermärkische Landesregierung und/oder den Steiermärkischen Landtag genehmigt werden. Den Verhandlungen vorbehaltlich dieser Genehmigung fehlt die letzte Rechtsverbindlichkeit, was einseitig immer wieder zur Einbringung neuer Fakten führen kann. Ab dem Stadium der grundsätzlichen Einigung über den Kaufgegenstand und den Preis hat sich beispielsweise im Ankaufsfalle durch das Land Steiermark die Abgabe einer Option durch den Verkäufer sinnvoll erwiesen.

Zu den **einzelnen geprüften Grundstücksan- bzw. -abverkäufen** ist nachfolgendes festzustellen:

Bereich Rechtsabteilung 10

Beim Verkauf des Hauses Graz, Wickenburggasse 36, waren insgesamt 3 öffentliche Ausschreibungen notwendig, da die vorgelegten Angebote immer unter dem Schätzwert der Liegenschaft lagen. Letztlich lag bei der dritten öffentlichen Ausschreibung ein Angebot einer Firma mit S 3,200.000,- vor, welches über dem geschätzten Verkehrswert von S 2,920.000,- lag. Nachdem der Verkauf dieser Liegenschaft zum Preis von S 3,200.000,- bereits von der Steiermärkischen Landesregierung und vom Steiermärkischen Landtag genehmigt wurde, wurde der Kaufvertragsentwurf dem Anbieter zur Unterfertigung übermittelt. Dieser war nun plötzlich nicht bereit, den Kaufvertrag zu unterfertigen und stellte Zusatzforderungen bzw. war bei Nichterfüllung dieser Forderung nur mehr bereit, einen verminderten Kaufpreis von S 2,250.000,- zu leisten. Die Forderungen des Bieters bestanden darin, daß

* die bestehende Mietzinsreserve von S 360.000,- zu übergeben wäre,

* die vom Land Steiermark benützten Räumlichkeiten für das Landesinternat in der Größe von 106,5 m² nicht weiterhin kostenlos zur Verfügung gestellt werden können und

* dem Bieter eine dem Land Steiermark gehörige Garage auf der Liegenschaft Wickenburggasse 38 vermietet werden sollte.

Letztlich kam der Abverkauf der Liegenschaft Wickenburggasse 36 zu einem Betrag von S 3,200.000,- zustande, wobei das Land Steiermark auf die Benützung von Räumlichkeiten in der Größe von 106,5 m² verzichtete. Damit wurde das ursprüngliche Ausschreibungsergebnis deutlich reduziert.

Vom Land Steiermark wurden die ehemaligen **Büroräumlichkeiten** von der BVA in der **Jakob-Redtenbachergasse 11** angekauft. Der Kaufpreis betrug S 8,840.000,-, was einem Quadratmeterpreis von ca. S 10.000,- entsprochen hat. Im Kaufvertrag wurden noch zusätzlich für die Inventarablöse S 160.000,- ohne Zustimmung der Steiermärkischen Landesregierung aufgenommen. Das Gebäude selbst ist ca. 30 Jahre alt, sodaß eine Reihe von Instandsetzungsarbeiten notwendig sind, die zusätzlich rund 9 Mio.S betragen werden.

Die gegenständliche Liegenschaft steht 2 Jahre nach dem Ankauf noch immer leer. Der Landesrechnungshof muß daher die grundsätzliche Kritik äußern, daß eine Liegenschaft um rund 9 Mio.S angekauft wird bzw. für die Instandsetzung weitere 9 Mio.S notwendig werden, ohne vorher die Bedarfsfrage exakt zu klären bzw. ohne ein Konzept für die Besiedelung dieser Amtsräume zu erstellen.

Zu einem **Grundverkauf** im Bereich der **Steiermärkischen Landesforste** stellt der Landesrechnungshof positiv fest, daß durch die von der Rechtsabteilung 10 geforderte Erstellung des Schätzgutachtens ein doch wesentlich höherer Quadratmeterpreis erzielt werden konnte.

Durch Sicherstellung eines **Deponiestandortes** hat das Land Steiermark eine Grundfläche in der **KG. Lindegg** angekauft, wofür rund 30 Mio.S aufgewendet werden müssen. Das Land Steiermark hat sich allerdings vorbehalten, falls innerhalb von 4 Jahren nach Unterzeichnung des Kaufvertrages die notwendigen Bewilligungen für den Betrieb der Deponieanlage nicht erteilt werden oder aus anderen Gründen die Deponie nicht errichtet werden kann, den Vertrag aufzulösen.

Die Frist für die Auflösung des Vertrages läuft mit 25. Oktober 1995 ab. Aufgrund von Einwendungen der Gemeinde Blumau, die eine Beeinträchtigung im Zusammenhang mit dem Thermentourismus sieht, ist nach der Aktenlage kaum mit einer Realisierung des Deponiestandortes zu rechnen.

Der Landesrechnungshof vertritt daher die Meinung, daß aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen eine Auflösung des Kaufvertrages anzustreben sein wird, da eine Deponiegenehmigung zum jetzigen Zeitpunkt offensichtlich nicht realistisch ist. Vor der Auflösung des Vertrages wäre zu prüfen, ob der Abfallwirtschaftsverband Fürstenfeld bereit wäre, in die bestehenden Verträge des Landes Steiermark einzutreten oder ob ein Grundstücksverkauf an die ASA mit Gewinn zu realisieren ist.

Das Land Steiermark beabsichtigte die **Objekte Pesta-lozzistraße 83 und 85 in Leoben** zu veräußern, da sich diese in einem schlechten Bauzustand befanden und daher

eine Generalsanierung mit hohem finanziellen Aufwand unumgänglich schien. Der Verkehrswert dieser Objekte wurde von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen mit 2,7 Mio.S geschätzt. Das höchste Anbot der ersten Ausschreibung lag bei S 1,116.000,-. Bei einer zweiten durchgeführten öffentlichen Ausschreibung lag das höchste Angebot bei 1 Mio.S. Eine Überprüfung des Sachverständigengutachtens durch die Abteilung für Liegenschaftsverwaltung ergab, daß dieses zu hoch ist. Der seinerzeitige Kaufpreis im Jahr 1979 lag bei S 1,443.042,-. Bei einer dritten durchgeführten Ausschreibung wurde überhaupt nur mehr ein Angebot mit einem Kaufpreis von S 900.000,- gelegt.

Daraufhin wurde ein weiteres Kaufangebot für die Objekte außerhalb der Ausschreibung in der Höhe von S 920.000,- unterbreitet, welches schließlich vom Land Steiermark auch angenommen wurde.

Der Verkauf dieser Objekte erstreckte sich über mehr als 4 Jahre, wobei 3 Ausschreibungsverfahren zur Anwendung gekommen sind. Schlußendlich wurde der tatsächliche Verkauf in einer freien Vergabe mit einem Interessenten abgewickelt, der sich bei keiner der 3 Ausschreibungen beteiligt hatte. Sowohl bei der ersten als auch bei der zweiten Ausschreibung existierten Kaufpreisangebote, die über dem tatsächlich erzielten Verkaufserlös lagen. Außerdem wurden die Objekte letztlich doch wesentlich unter dem seinerzeitigen Kaufpreis veräußert.

Das Land Steiermark plante ursprünglich als Eigentümer der Liegenschaft **Graz, Heinrichstraße 47/Rosenberggürtel 4**, das Objekt zu sanieren. Da mit dem vorgesehenen Förderungssatz nicht das Auslangen gefunden werden konnte, wurde beschlossen, die Liegenschaft zu verkaufen. Der Liegenschaftsverkauf konnte erst nach zwei Ausschreibungen, wobei ein Zeitraum von fast 3 Jahren verstrich, abgeschlossen werden. Aber auch der Zeitraum zwischen der letzten Anbotseröffnung vom 28. 6. 1991 und dem Einlangen des Verkaufspreises am 12. 8. 1993, womit das Rechtsgeschäft als abgeschlossen anzusehen ist, betrug mehr als zwei Jahre.

Das Land Steiermark hat im Haus **Graz, Dietrichsteinplatz 15**, Büroflächen im Ausmaß von insgesamt 266,35 m² um S 4,224.000,- angekauft, um zusätzliche Räume für die Rechtsabteilung 14 zur Verfügung zu stellen. Der Kaufpreis wurde von der Fachabteilung IVc entsprechend der Marktlage als günstig eingestuft.

Dem Landesrechnungshof scheint es grundsätzlich zweckmäßig, frei werdende Räumlichkeiten im Haus **Graz, Dietrichsteinplatz 15**, bei Bedarf der Rechtsabteilung 14 anzukaufen.

Bereich Rechtsabteilung 12

Das Land Steiermark hat im Bereich des Landeskrankenhauses **Graz die Villa Stiftinghof** angekauft. Hiebei

handelt es sich um ein im Nahbereich der Zentraldirektion gelegenes, zweistöckiges Mietwohngrundstück mit ausgebautem Dachgeschoß, das unmittelbar an die in die Verwaltung des Landeskrankenhauses Graz übertragenen Liegenschaften anschließt und an dessen Erwerb größtes Interesse seitens der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. bestand. Eine von der Fachabteilung IVc erstellte Sach- und Ertragswertermittlung ergab einen Verkehrswert von rund 2,25 Mio.S. Von den Eigentümern wurde unter Hinweis auf das Vorliegen zweier weiterer privater Kaufangebote ein Barkaufpreis von 4,5 Mio.S sowie die Übernahme einer aushaftenden Hypothek von S 650.000,- verlangt. Das Land Steiermark hat die Villa Stiftinghof letztlich um den geforderten Betrag von S 5,150.000,-, zuzüglich der Grunderwerbssteuer und der Kosten für die Kaufvertragserrichtung, erworben.

Der Landesrechnungshof will dabei nicht den Kaufvertrag und den darin fixierten Kaufpreis kritisieren, sondern den Umstand, daß in den bezug habenden Regierungsbefassungen und in der Vorlage an den Landtag nicht erwähnt wird, daß es sich um ein Mietwohngrundstück mit dauervermieteten Wohnungen handelt. Zum vorgenannten unmittelbaren Kaufpreis kommen daher noch Kosten der Freimachung für die Hauptmieter, sofern uneingeschränkt über die Liegenschaft verfügt werden soll. Die Zahl der Hauptmietverhältnisse ist nach der Aktenlage nicht klar feststellbar, dürfte aber zwischen 3 und 8 liegen. Die Sach- und Ertragswertermittlung der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung IVc, ist die

einzigste Quelle bezüglich von zu gewärtigenden Freimachungskosten, wobei der angesetzte Wert von S 505.800,- dem Landesrechnungshof sehr niedrig erscheint. Die Gesamterwerbskosten erreichen jedenfalls eine Größenordnung, die in etwa das Dreifache der Verkehrswertschätzung durch das Land ausmacht. Dem Landesrechnungshof ist das Nichtanführen einer ganz wesentlichen Eigenschaft des Kaufgegenstandes im Regierungssitzungsantrag auch insoferne unverständlich, als der Ankauf aus unternehmenspolitischer Sicht der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. ohnehin als unverzichtbare prophylaktische Notwendigkeit rangierte.

Der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. ist ein Liegenschaftserwerb nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Übergabevertrag vom 5. November 1985 nicht verwehrt und bestehen mittlerweile auch Erwerbsbeispiele. Dem Landesrechnungshof erscheint daher die Vorgangsweise, daß das Land Steiermark selbst und nicht die Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft m.b.H., obwohl das Interesse von dieser ausgeht, als Käufer auftritt, zu wenig plausibel gemacht.

Außerdem tritt der Fall ein, daß das Land Steiermark neben dem der KAGES ohnehin zur Verfügung gestellten Gesellschafterzuschuß zusätzliche Mittel für den Ankauf von Liegenschaften bereitstellt. Diese zusätzliche Finanzierung erhöht den Gesellschafterzuschuß, ohne daß dieser budgetär als solcher dargestellt wird.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, dieses Problem einer grundsätzlichen Regelung zuzuführen und durch entsprechende Beschlüsse abzudecken.

Im Zuge der Vorplanung für das neue **Landeskrankenhaus Hartberg** und im Hinblick auf den durchzuführenden Architektenwettbewerb war es erforderlich, die dem neuen Krankenhaus zur Verfügung stehenden Grundstücke zu fixieren. Zu diesen Grundstückstransaktionen gehörte auch der Ankauf des Grundstückes Nr. 94/1, KG. Grazer-vorstadt, im Ausmaß von 3.094 m². Die von der Fachabteilung IVc erstellte Bodenwertermittlung ergab einen Wert des gegenständlichen Grundstückes von 1,3 Mio.S, was einem Quadratmeterpreis von S 420,- entsprach. Von den Eigentümern des Grundstückes wurde ein Verkaufsangebot zum Quadratmeterpreis von S 700,- gelegt. Im Ergänzungsgutachten der Fachabteilung IVc wurde der Bodenwert nochmals überprüft und ergab sich aufgrund der inzwischen eingetretenen Valorisierung ein Betrag von S 487,- pro m². Letztlich wurde das Grundstück zum Preis von S 700,- erworben, da das gegenständliche Grundstück als Arrondierungsfläche mit besonderer Wertigkeit anzusehen ist, wofür ein um ca. 50 % erhöhter mittlerer Bodenwert als Kaufpreis vertretbar erscheint. Zum gegenständlichen Ankauf des Grundstückes ist zu bemerken, daß auch nach Ansicht des Landesrechnungshofes die Höhe des Grundstückspreises von S 700,- pro m² vertretbar ist. Der Landesrechnungshof vermißt jedoch im Akt die Ergebnisse der Verkaufsverhandlungen mit den Grundeigentümern, die nur im Regierungssitzungsantrag bzw. in der Landtagsvorlage erwähnt werden.

Das Grundstück stand im Eigentum der Marktgemeinde

Vom Land Steiermark wurden auch Grundflächen im Bereiche des **Landeskrankenhauses Leoben** angekauft. Seitens des Landesrechnungshofes wird bezüglich dieses Erwerbvorganges kritisch angemerkt, daß weder in der Information an die Steiermärkische Landesregierung, noch an den Steiermärkischen Landtag darauf hingewiesen wurde, daß die im erworbenen Objekt bestehenden beiden Wohnungen sowie die beiden Geschäftslokalitäten vermietet waren und zur angestrebten uneingeschränkten Nutzung mit Folgekosten, nämlich der Freimachung, zu rechnen ist.

Um das Jahr 1987 trat im Bereich des **Landeskrankenhauses Wagna** ein dringender Bedarf zur Beschaffung von Grundstücken auf, wobei hiefür 2 Gründe maßgebend waren:

- * Zur Lösung der Parkplatzmisere für Besucher und Bedienstete des Landeskrankenhauses Wagna.
- * Zur Grundstücksbereitstellung für die Errichtung eines Bezirksstellengebäudes des Roten Kreuzes.

Das zur Lösung des Parkplatzproblems ideal gelegene Grundstück stand zwar im Landeseigentum, war aber ressortmäßig der Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen zugeordnet, die wiederum zur Eigenmittelbeschaffung für diverse Bauprojekte an einem Verkauf interessiert war.

Das für die Errichtung der Rotkreuz-Bezirksstelle geeignete Grundstück stand im Eigentum der Marktgemeinde

Wagna, die zwar grundsätzlich bereit war, dieses Grundstück verfügbar zu machen, allerdings ohne Kostenbelastung, also nur im Tauschwege mit einem flächengleichen Ersatzgrundstück.

Die Rechtsabteilung 12 wiederum verwaltete im Nahbereich ein Grundstück, das zwar für Krankenhauszwecke wenig geeignet erschien, an dem allerdings eine Wohnbaugenossenschaft in Kooperation mit der Marktgemeinde Wagna Interesse zeigte.

Um all diese Interessenslagen zu koordinieren, wurden folgende Schritte gesetzt:

1. Abschluß eines Verwaltungsübereinkommens zwischen der Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen und der Rechtsabteilung 12 am 29. Mai 1987 betreffend das Grundstück Nr. 428/11 der KG. Wagna.
2. Abtrennung einer Fläche von 3.940 m² vom Grundstück Nr. 428/11 und Austausch dieser Trennfläche - mit der neuen Grundstücksbezeichnung 428/235 - mit dem gemeindeeigenen, flächengleichen Grundstück Nr. 428/205.
3. Einräumung eines Baurechtes für das Rote Kreuz auf dem Grundstück Nr. 428/205.
4. Verkauf des unter der Verwaltung der Rechtsabteilung 12 stehenden Grundstückes Nr. 320/102 an die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal.

5. Haushaltmäßige Kompensation des Verkaufserlöses für das Grundstück Nr. 320/102 mit baulichen Investitionsmitteln der Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen.

Der Verkauf des unter der Verwaltung der Rechtsabteilung 12 stehenden Grundstückes im Ausmaß von 10.449 m² wurde am 13. Oktober 1988 öffentlich ausgeschrieben.

Zwischen der Ausschreibung im Oktober 1988 und der Unterzeichnung des Kaufvertrages im Mai 1994 lagen über 5 Jahre. Dieser Zeitablauf war durch den Umstand bestimmt, daß das Grundstück sich als Teil eines römischen Gräberfeldes von Flavia Solva erwiesen hat. Nicht die Grabungsmaßnahmen haben die Verzögerung bewirkt, solche sind bis zur Kaufvertragsunterfertigung nicht realisiert worden, sondern Auffassungsdivergenzen über deren Kostentragung. Der geschichtliche Aspekt hätte nicht nur den befaßten Landesdienststellen bekannt sein müssen, der ja durch ältere Grabungen belegt war, sondern hätte von vornherein in die Ausschreibung und nachfolgenden Verhandlungen einfließen müssen, da die Veräußerungsbeschränkung im Sinne des § 4 Abs.2 Denkmalschutzgesetz ein wesentliches Qualitätsmerkmal darstellt. Vom Landesrechnungshof wird abschließend noch angemerkt, daß die Angemessenheit des Kaufpreises zwar nicht in Zweifel gezogen wird, aber nach der Aktenlage kein Hinweis auf die Angemessenheit des angebotenen Kaufpreises von S 330,-, valorisiert nach dem Index der Verbraucherpreise auf S 379,-, feststellbar war.

Bereich Rechtsabteilung 6

Zur Sicherung "besonderer Naturräume" sind grundsätzlich zwei Instrumente einsetzbar:

- * Die hoheitliche Sicherung durch Unterschutzstellung gegen angemessene Entschädigung, allenfalls Einlösen oder Tausch.
- * Privatrechtliche Regelungen (Pacht, Kauf usw.), den sogenannten "Vertrags-Naturschutz".

Naturschutz ist in Gesetzgebung und Vollziehung Landesache. Das Steiermärkische Naturschutzgesetz vom 20. Juni 1976 ermöglicht durch Verordnung die Unterschutzstellung von Feuchtgebieten. War vor Jahrzehnten nur das Instrument der hoheitlichen Verfügungen zur Unterschutzstellung gebräuchlich, so kamen in den letzten Jahren vermehrt vertragliche Regelungen zum Tragen. Dies nicht nur aus zunehmender thematischer Sensibilisierung und budgetärer Vorsorge, sondern auch weil eine zunehmende Zahl von langwierigen Entschädigungsverfahren gezeigt hat, daß oftmals der Ankauf von vornherein zweckmäßiger gewesen wäre.

In der Grundsatzklärung des internationalen Übereinkommens über Feuchtgebiete, der sogenannten "Ramsar-Konvention", dem Österreich im Jahre 1983 beigetreten ist, haben sich die Signatarländer verpflichtet, "der fortschreitenden Schmälerung und dem Verlust von Feuchtgebieten jetzt und in Zukunft Einhalt zu gebieten".

Das **Pürgschachener Moor** bei Ardning im Ennstal gehört zu den 9 wichtigsten Feuchtgebieten Österreichs und wurde im Jahre 1991 in die Liste der Feuchtgebiete mit internationaler Bedeutung aufgenommen. Eine von Bund und Land gemeinsam in Auftrag gegebene Expertise brachte u.a. das Ergebnis, daß zum dauerhaften Schutz des Moores

- * neben den eigentlichen Kernflächen nur Flächen mit geringer Produktivität angekauft werden sollen und
- * Flächen mit guter Produktivität anzupachten und extensiv zu bewirtschaften wären.

Der Landesrechnungshof begrüßt grundsätzlich diese Vorgangsweise der Erarbeitung fundierter Ausgangslagen. Der Landesrechnungshof stellt allerdings auch fest, daß, abgesehen von der Darstellung der Pachtkosten als Folgekosten, auf die Kosten, die sich aus der Sanierung und laufenden Betreuung ergeben, in keiner Weise eingegangen wurde.

Die Rechtsabteilung 6 hat im Rahmen einer Dienstanweisung Ankaufsrichtlinien festgelegt. Der Landesrechnungshof begrüßt die Ausarbeitung dieser Richtlinien, da der Nachvollzug von Ankaufsvorgängen verschiedentlich gerade in der Information an die Landesregierung Mängelhaftigkeiten in bezug auf die genaue Grundstücksbezeichnung, das Flächenausmaß, die Angemessenheit des Quadratmeterpreises, die ökologische Ankaufsnotwendigkeit und die Folgekosten erkennen haben lassen.

Bereich Rechtsabteilung 9

Bei den im Bereich der Rechtsabteilung 9 geprüften Liegenschaftsverkäufen waren zum Teil auch soziale Gründe maßgebend, die den Kaufpreis bzw. die Verkaufskonditionen beeinflussten. Beim **Verkauf der Liegenschaft EZ. 74, KG. Dornach**, ist aufgefallen, daß der Kaufpreisrest entgegen den Vereinbarungen im Kaufvertrag bislang nicht wertgesichert wurde. Der Landesrechnungshof empfiehlt eine umgehende vertragsgemäße Durchrechnung des Kapitalrestes und rechtzeitige Anpassung der monatlichen Zahlungen, da es sonst zu einer beträchtlichen Laufzeitverlängerung bei der Kapitaltilgung kommen würde.

Mit der Fertigstellung und der Inbetriebnahme des neuen Landesaltenpflegeheimes Mautern im Jahre 1980 wurde das Landesaltenpflegeheim **Schloß Ehrnau** frei. Zunächst wurde seitens der Rechtsabteilung 9 an eine entsprechende Weiternutzung gedacht, die jedoch an den hohen Kosten der Renovierung scheiterte. Letztlich wurde beschlossen, das Schloß Ehrnau zu verkaufen. Dazu wurden Angebote eingeholt, wobei der Höchstbieter S 3,2 Mio. für das Schloß Ehrnau bezahlen wollte. Sowohl die Steiermärkische Landesregierung als auch der Steiermärkische Landtag hat im Juni 1989 diesem Verkauf zugestimmt.

Da der Käufer offensichtlich nicht über die finanziellen Mittel verfügte, wurde nach der gerichtlichen Einklagung des Verkaufspreises der Vertrag im Herbst 1993 einvernehmlich aufgelöst.

Das Schloß Ehrnau wurde schließlich an einen weiteren Interessenten zum Kaufpreis von S 3,5 Mio. veräußert.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß sich der Verkauf des Schlosses Ehrnau über ca. 5 Jahre hingezogen hat. Der Landesrechnungshof empfiehlt in diesem Zusammenhang, verstärkt Bonitätsprüfungen bei Verkäufen vorzunehmen. Als Sicherstellung der Bonität wird z.B. eine Bankgarantie, die beim Verkauf von bundeseigenen Grundstücken durchaus üblich ist und sich bewährt hat, vorgeschlagen.

Gegen die vom Vertreter der Rechtsabteilung 10, W.HR Dr. Karisch, anläßlich der Schlußbesprechung vorgebrachten rechtlichen Bedenken zum Vorschlag des Landesrechnungshofes, landeseigene Liegenschaften zu versteigern, ist nach der Gesetzeslage folgendes festzustellen:

§ 271 des Außerstreitgesetzes (RGBl.Nr. 208/1854, letzte Novelle BGBl.Nr. 505/1994) regelt die Schätzung und Feilbietung der Staatsgüter:

"Güter, welche dem Staate gehören, können durch die administrativen Behörden geschätzt und feilgeboten werden."

Daraus ist klar ersichtlich, daß es dem Land Steiermark aus rechtlicher Sicht sehr wohl möglich ist, landeseigene Liegenschaften zu versteigern.

Am 12. Jänner 1995 fand im Landesrechnungshof eine Schlußbesprechung statt, an der

vom Büro Landesrat *Besprechung wurden die wesentlichen*

Ing. Hans Joachim RESSEL Dr. Ingeborg KHOM

vom Büro Landesrat

Dr. Dieter STRENITZ Dr. Dietmar MÜLLER

vom Büro Landesrat

Dr. Gerhard HIRSCHMANN RR Dr. Johann ZEBINGER

vom Büro Landesrätin

Dr. Anna RIEDER RR Dr. Klaus RUNDHAMMER

von der Rechts-
abteilung 10

W.HR Dr. Artur KARISCH

von der Rechts-
abteilung 12

W.HR Dr. Horst NIGITZ

von der Rechts-
abteilung 9

W.HR Dr. Herbert KNAPP
ORR Dr. Günther FEEBERGER

von der Rechts-
abteilung 6

W.HR Dr. Hellmuth WIPPEL
ORR Dr. Ernst ZANINI

vom Landesrechnungshof

Landesrechnungshofdirektor
HR Dr. Günther GROLLITSCH
Landesrechnungshofdirektor-
stellvertreter
W.HR Dr. Hans LEIKAUF
HR Dipl.Ing. Werner SCHWARZL
OBR Dipl.Ing. Gerhard
RUSSHEIM
OAR Harald KRONEGGER

teilgenommen haben.

