

Liegenschaften

Fachabteilung 4A

INHALTSVERZEICHNIS

GZ: LRH 10 L 2/2004-10

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Prüfungsgegenstand.....	3
1.2 Prüfungskompetenz und -maßstab.....	3
1.3 Prüfungsumfang	5
2. ZUSTÄNDIGKEIT	8
2.1 Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung.....	8
2.2 Geschäftsverteilung der Mitglieder der Steiermärkischen Landesregierung.....	9
3. RECHTSGRUNDLAGEN	10
3.1 Landesverfassungsgesetz 1960	10
3.2 Exkurs - Bundesländer	11
3.3 Gesetz über die Führung des Landeshaushaltes	12
3.4 Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung	12
3.5 Geschäftsordnung der Steiermärkischen Landesregierung	13
4. IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE ZIELE.....	14
4.1 Grundstücksrichtlinien	14
4.2 Finanz- und Budgetplan 2001-2004	17
4.3 Evaluierung.....	18
5. ORGANISATION	20
5.1 Immobilienwirtschaft des Landes Stmk.	22
5.2 Aufbauorganisation der Landesfinanzabteilung.....	23
5.3 Verrechnungssysteme	24
5.4 Informationssysteme.....	25
5.5 Ablauforganisation	26
6. ERWERB UND VERÄUSSERUNG VON LIEGENSCHAFTEN	29
6.1 Blümelhof.....	29
6.2 Pfauengarten	30
6.3 Pößnitz.....	31
6.4 Kalwang	34
6.5 Frauenhaus in der Obersteiermark.....	36
7. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	38

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AV	Amtsvermerk
ATS	Schilling
BGBI.	Bundesgesetzblatt
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
etc.	et cetera
evtl.	eventuell
EUROSTAT	Statistisches Amt der Europäischen Gemeinschaften
EZ	Einlagezahl
i. d. F.	in der Fassung
KG	Katastralgemeinde
LGBI.	Landesgesetzblatt
LIG	Landesimmobilien Gesellschaft mit beschränkter Haftung
lit.	litera
LH.	Landeshauptmann
LRH-VG	Landesrechnungshof – Verfassungsgesetz
LVG	Landesverfassungsgesetz 1960
Nr.	Nummer
Stmk.	Steiermärkische
u. a.	unter anderem
u.v.a.	und viele andere
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

1. ALLGEMEINES

1.1 PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenweise den Erwerb und die Veräußerung von Liegenschaften im Bereich des Landes Steiermark. Die Prüfung umfasste ausschließlich den Geschäftsbereich der Fachabteilung 4A – Finanzen und Landeshaushalt.

Zum Prüfbericht hat Frau Landeshauptmann Waltraud Klasnic nachstehende Stellungnahme abgegeben:

„Der Prüfbericht des Landesrechnungshofes betreffend die Prüfung des Erwerbes und der Veräußerung von Liegenschaften im Bereich der Steiermärkischen Landesverwaltung, Fachabteilung 4A, GZ LRH 10 L 2/2004-7 wird zur Kenntnis genommen.“

Weiters hat Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin Mag. Kristina Edlinger-Ploder nachstehende Stellungnahme abgegeben:

„Die Gesamtdarstellung des Landesrechnungshofes wird zur Kenntnis genommen und zu den abgegebenen Empfehlungen festgehalten, dass diese zu unterstützen sind.“

Ihre weiteren Stellungnahmen zu den einzelnen Verkaufsfällen sind direkt in den jeweiligen Berichtsteilen eingearbeitet.

1.2 PRÜFUNGSKOMPETENZ UND -MAßSTAB

Die Kompetenz ergibt sich aufgrund des § 2 Abs. 1 Landesrechnungshof – Verfassungsgesetz, LGBl. Nr. 59/1982 i. d. F. LGBl. Nr. 34/2001, wonach dem Landesrechnungshof die Kontrolle der Gebarung des Landes obliegt.

Die Überprüfung erstreckte sich auf die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften sowie auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Kapitel „3. Rechtsgrundlagen“ ab Seite 10 behandelt die maßgeblichen Rechtsnormen.

Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit von Liegenschafts -An und -verkäufen kann nur in Bezug auf eine gesamtheitliche Strategie bewertet werden. Das Kapitel „4. Immobilienwirtschaftliche Ziele“ ab Seite 14 stellt daher die Strategien und Vorgaben dar.

Das Kapitel „5. Organisation“ ab Seite 20 beleuchtet die getroffenen Maßnahmen, um die im vorigen Kapitel angesprochenen Ziele zu erreichen.

Die im Kapitel „6. Erwerb und Veräußerung von Liegenschaften“ geprüften Geschäftsfälle stellen die Grundlage für die Beurteilung der Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften dar.

1.3 PRÜFUNGSUMFANG

Die Fachabteilung 4A – Finanzen und Landeshaushalt übermittelte dem Landesrechnungshof folgende Daten aus den Jahren 2000-2004 über die Veräußerung von Liegenschaften als Grundlage für die im Kapitel 6 gezogenen Stichproben:

GZ	Käufer	Kaufpreis/€	Anmerkung
10-Ba 33/33-2000	PG-Liegenschaftsverwaltung GmbH	2.652.558,45	Nachbesserungsverpflichtung
10-24 Ba 44/7-2001	Dr. Ingrid Thomüller	119.474,14	
FA4A-24 Ra 34/7-2002	Stadtgemeinde Bad Radkersburg	276.156,00	Ratenzahlung
FA4A-24 Gu 55/6-2002	Immorent Süd GesmbH	536.326,00	
FA4A-24 Gu 58/48-2003	"Freude am Wohnen" Wohnbaugesellschaft mbH	2.470.000,00	
FA4A-24 Gu 61/8-2002	Planai-Hochwurzen-Bahnen GmbH	530.000,00	Nachbesserungsverpflichtung
FA4A-24 Gu 73/43-2002	Immobilientreuhand ITG Graz GmbH und GPI Baugesellschaft mbH	2.030.000,00	
FA4A-24 Gu 78/1-2002	Adam Baier	58.134,27	
FA4A-24 Gu 79/2-2002	Gerhard Dirnberger	60.000,00	
FA4A-24 Gu 80/1-2002	Johann Hauser	90.000,00	
FA4A-24 Gu 84/4-2002	R & L Realbesitz GmbH	228.164,66	
FA4A-24 Gu 95/1-2003	Renate und Christian Sahler	52.000,00	
FA4A-24 Gu 96/32-2003	Ernst Schöffl	221.216,00	Nachbesserungsverpflichtung
FA4A-24 Gu 112/12-2003	STEWEAG-STEAG GmbH	809.370,00	Nachbesserungsverpflichtung
FA4A-24 Gu 135/11-04	Gründer- und Dienstleistungszentrum Bad Radkersburg Vermietungs GmbH	550.000,00	
FA4A-64 G 74/18-2000	Gemeinde Bad Gleichenberg, Orts-Tourismus-Infrastrukturentwicklungs KEG	235.000,00	Nachbesserungsverpflichtung

FA4A-24 Ki 39/7-2001	Franz und Erna Dworschak	118.100,00	
FA4A-24 Ka 58/25-1999	Petra Sefelin	60.000,00	
FA4A-24 Zi 9/48-2001	SOB Bauträger GmbH	3.000.000,00	Nachbesserungsverpflichtung
FA4A-24 O 63/37-2001	Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft Steiermark	3.066.793,00	
FA4A-24 Gu 40/117-2001	Dr. Ernst Grabenwarter	677.000,00	Nachbesserungsverpflichtung
FA4A-24 Gu 54/102-2001	Österreichische Bundesbahnen	3.382.168,57	
FA4A-24 Gu 54/37-2003	Eva und Manfred Kotzmuth, Sonja Grinschgl	77.779,00	
FA4A-24 Gu 56/10-2001	Neue Heimat/Rottenmanner	5.198.328,00	
FA4A-24 Gu 59/20-2001	Marktgemeinde Wagna	461.814,00	
FA4A-24 Gu 82/7-2002	Johannes Rinnhofer	155.244,20	
FA4A-24 Gu 93/12-2003	Martin Miutz	76.770,00	
FA4A-24 Gu 118/4-2003	Brindusa und Virgil Solcan	68.062,50	
FA4A-24 Gu 120/49-2003	Gemeinschaft Josef Gratschy-Alois Prügger	2.600.000,00	Nachbesserungsverpflichtung
FA4A-24 Gu 125/3-2004	Dorothea Prascher und Willibald Maier	65.340,00	
FA4A-24 He 22/56-2000	ARTE BaugmbH	710.000,00	
FA4A-24 Gu 83/17-2002	Birnstingl Immobilien GmbH	175.000,00	
FA4A-30 Li 1/6-2002	Dipl.-Ing. Dr. Jürgen Thum	231.463,00	
FA4A-24 Gu 68/1-2002	a & b Anlagenvermietungs- und Bauleistungs GmbH	6.778,00	
FA4A-24 Gu 69/19-2003	Gemeinde Altenmarkt bei Fürstenfeld	20.000,00	
FA4A-24 Gu 77/6-2003	Stanislaus Mann	3.800,00	
FA4A-24 Gu 91/1-2003	Manfred Laglbauer	30.000,00	
FA4A-24 Gu 92/1-2003	Harald und Karoline Tripolt	42.151,00	
FA4A-24 Gu 97/1-2003	Heide und Peter Vock	40.166,00	
FA4A-24 Gu 101/1-2003	Dietmar Rosina Fluch	11.267,55	
FA4A-24 Gu 104/1-2003	Felix und Ingrid Illitsch	0,00	Tauschvertrag
FA4A-24 Gu 106/2003	Margit Bachinger	6.082,69	

FA4A-24 Gu 108/5-2003	Petra Bodler	14.500,00	
FA4A-24 Gu 109/14-2003	Johann Aisleitner, Elisabeth Deckler	34.720,00	
FA4A-24 Gu 110/8-2003	Mag. Willibald Almer	41.000,00	
FA4A-24 Gu 111/3-2003	Erika und Emanuel Barometer	34.000,00	
FA4A-24 Gu 114/2-2003	Sigrid und Karl Kohlbacher	37.500,00	
FA4A-24 Gu 123/1-2003	Helmut und Elisabeth Angerer	7.200,00	
FA4A-24 Gu 126/2-2004	Werner und Susanne Pinter	26.150,00	
FA4A-24 Gu 129/4-2004	Rosa Muhic	19.865,37	
		31.417.442,40	

Verkaufserlös LIG		
2002: Amtsgebäude Graz	EUR	70.281.897,93
2003/2004: Landesberufsschulen	EUR	81.403.041,00
2004: Bezirkshauptmannschaften Objekt Grenadiergasse Landesaltenpflegeheime Landesjugendhäuser Landwirtschaftl. Fach- und Hauswirtschaftsschulen	EUR EUR EUR EUR EUR	31.916.438,47 2.700.000,00 16.805.000,00 7.696.000,00 46.903.000,00
	EUR	257.705.377,40

Der Landesrechnungshof bemühte sich dabei über den Zeitraum verteilt, möglichst unterschiedliche Geschäftsfälle zu prüfen. Neben den landtagspflichtigen Liegenschaftsverkäufen wurde auch ein Liegenschaftsankauf bzw. ein nicht landtagspflichtiger Liegenschaftsverkauf geprüft.

2. ZUSTÄNDIGKEIT

2.1 GESCHÄFTSEINTEILUNG DES AMTES DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

Die zum Zeitpunkt der Prüfung gültige

Geschäftseinteilung des Amtes

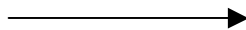
unter Berücksichtigung der Änderungen der Geschäftseinteilung, i.d.F. Grazer Zeitung Stück 16/2004, sowie der Änderungen der Geschäftsverteilung der Mitglieder der Steiermärkischen Landesregierung, i.d.F. LGBl.Nr. 12/2004.

(tritt in Kraft mit 17. April 2004)

weist für den Geschäftsbereich der FA4A unter anderem folgendes Geschäft aus:

Abteilung Finanzen und Landesbuchhaltung

Politischer Referent	Geschäfte
Landesrätin Mag.Edlinger-Ploder	<p>Finanzen und Landeshaushalt: Finanzverfassung, Finanzausgleich, Österreichischer Stabilitätspakt, Haushaltsrecht, Organisation der Landesfinanzverwaltung, Landesvoranschlag, Herbeiführung des Haushaltsausgleiches im Rahmen des Rechnungsabschlusses; S.W.L.</p> <p>Aufnahme von Anleihen, Darlehen und Krediten und Gewährung von Darlehen und Krediten, Übernahme von Bürgschaften und Haftungen (ausgenommen in Vollziehung der Wirtschaftsförderungsgesetze und des Wohnbauförderungsgesetzes); S.W.L.</p> <p>Verwaltung des allgemeinen Kapitalvermögens des Landes und Maßnahmen im Bereich des Landesvermögens einschließlich des Erwerbs und der Veräußerung von Liegenschaften und die Abschreibung von Landesforderungen; S.W.L.</p>



Vor der Neufassung der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung mit Wirksamkeit 1.1.2002 trug die heutige „Fachabteilung 4A Finanzen und Landeshaushalt“ die Bezeichnung „Rechtsabteilung 10“.

Zur einfacheren Lesbarkeit wird sie im Bericht als „Landesfinanzabteilung“ bezeichnet.

2.2 GESCHÄFTSVERTEILUNG DER MITGLIEDER DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

§ 2 Abs. 1 der Geschäftsordnung der Steiermärkischen Landesregierung sieht vor, dass die Landesregierung die Vollziehung des Landes ausübt. Nach Abs. 2 werden die Geschäfte auf die Mitglieder der Landesregierung nach der von ihr beschlossenen Geschäftsverteilung der Steiermärkischen Landesregierung aufgeteilt.

Für den Geschäftsbereich der Landesfinanzabteilung waren im Berichtszeitraum die Landesräte

- Dipl. Ing. Hans-Joachim Ressel zum Zeitpunkt der
Beschlussfassung über die
Grundstücksrichtlinien im
Jahre 1994
- Dipl. Ing. Herbert Paierl vom 15.11.2000 bis 14.4.2004
- Mag. Kristina Edlinger – Ploder ab 15.04.2004

zuständig.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Erwerb oder die Veräußerung einer Liegenschaft bewirkt eine Veränderung des Vermögens. Folgende Rechtsgrundlagen, die das Landesvermögen betreffen, sind daher zu beachten:

3.1 LANDESVERFASSUNGSGESETZ 1960

Das LVG 1960, LGBl. Nr. 1/1960 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 44/2004 legt in § 15 Abs. 2 lit. c fest, dass für *„die Veräußerung oder Belastung des Landesvermögens, sofern der Wert des veräußerten Objektes oder die Höhe der Belastung den Betrag von 50.000 Euro übersteigt...“* ein Beschluss des Landtages erforderlich ist.

Zu Veräußerungen und Belastungen bis 50.000 Euro ist die Landesregierung berechtigt (§ 32 Abs. 1 Z 4 LVG 1960).

Für den Erwerb von Liegenschaften bestimmt § 15 Abs. 2 lit. d LVG 1960, dass *„die Erwerbung von Liegenschaften, deren Wert 100.000 Euro übersteigt“* ebenfalls der Beschlussfassung des Landtages bedürfen.

Zur Erwerbung bis 100.000 Euro ist die Landesregierung berechtigt (§ 32 Abs. 1 Z 4 LVG 1960).

Vor allem aber berät und beschließt der Landtag gemäß § 15 Abs. 2 lit. e LVG 1960 über *„die Festsetzung der Grundsätze für die Verwaltung der dem Land gehörenden oder von ihm verwalteten Vermögensschaften, Fonds und Anstalten.“*

3.2 EXKURS - BUNDESLÄNDER

Eine § 15 Abs. 2 lit. c LVG 1960 ähnliche Regelung findet sich in der Stadtverfassung von Wien.

Die Wertgrenzen sind jedoch variabel gestaltet:

„Die Bewilligung zum Erwerb, zur Veräußerung, zur Verpfändung oder zum Tausch von unbeweglichem Vermögen, wenn der Preis (Grundstückswert, Tauschwert) 0,06 v. T. des Voranschlagsansatzes „Ertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben“ im jeweils letzten vom Gemeinderat nach § 86 Abs. 1 festgestellten Voranschlag übersteigt ...“

Salzburg regelt die Wertgrenzen im Landeshaushaltsgesetz:

„Artikel X

(1) Gemäß Art. 48 des Landes-Verfassungsgesetzes 1999 wird die Landesregierung ermächtigt:

a) unbewegliches Landeseigentum bis zum Gesamtwert von 150.000 € zu veräußern oder zu belasten, falls der Schätzwert im Einzelfall 36.500 € nicht übersteigt...“

Tirol ermächtigt im § 3 Abs. 1 des Landesgesetzes zum Landesvoranschlag für das Jahr 2003 (LGBl. Nr. 119/2002) die Landesregierung, *„Landesvermögen im Einzelfall bis zum Gesamtwert von € 150.000 zu veräußern.“*

Die Landesverfassungen der übrigen Bundesländer lassen einen direkten Vergleich nicht zu, da sie keine betragsmäßigen Wertgrenzen festlegen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, eine variable Regelung der Wertgrenzen bzw. die Höhe der Wertgrenzen für den Erwerb und die Veräußerung von Liegenschaften zu evaluieren.

3.3 GESETZ ÜBER DIE FÜHRUNG DES LANDESHAUSHALTES

Im „Gesetz vom 7. Oktober 1969 über die Führung des Landeshaushaltes“, LGBl. Nr. 217/1969 hat der Landtag beschlossen, dass:

„§ 1

Mit der Vorlage des Voranschlages der Einnahmen und Ausgaben des Landes für das folgende Finanzjahr (§ 16 Abs. 1 LVG 1960) hat die Landesregierung dem Landtag auch über

a) das Landesvermögen,

b) die Rücklagengebarung,

c) die noch nicht fälligen Verwaltungsforderungen und Schulden,

d) den Stand an Wertpapieren und Beteiligungen und

e) den Stand an Haftungen

für das der Voranschlagseinbringung vorangegangene Finanzjahr durch übersichtliche zusammenfassende Nachweisungen zu berichten.“

3.4 VORANSCHLAGS- UND RECHNUNGSABSCHLUSSVERORDNUNG

Die Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung, BGBl. Nr. 787/1996 in der Fassung BGBl. II Nr. 369/1999 zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 433/2001 ist eine „*Verordnung des Bundesministers für Finanzen, mit der Form und Gliederung der Voranschläge und Rechnungsabschlüsse der Länder, der Gemeinden und von Gemeindeverbänden geregelt werden*“

Hinsichtlich einer Vermögens- und Schuldenrechnung ist in § 16 Abs. 3 vereinbart: „*Den Ländern (einschließlich Wien) bleibt für ihren Bereich eine Regelung überlassen*“.

3.5 GESCHÄFTSORDNUNG DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

Die Geschäftsordnung der Steiermärkischen Landesregierung, LGBl. Nr. 53/1975 zuletzt novelliert durch LGBl. Nr. 87/2001 regelt, welche Angelegenheiten in gemeinsamer Sitzung zu beraten sind:

„§ 4 Sitzungsangelegenheiten

(1) Folgende Angelegenheiten sind von der Landesregierung in Sitzungen mit gemeinsamer Beratung zu verhandeln:

...

c) die Veräußerung oder Belastung des Landesvermögens oder die Erwerbung von Liegenschaften, sofern nicht die Landesregierung nach Z 3 zu einer selbständigen Beschlußfassung berechtigt ist, ferner die Vorlagen, betreffend die Übernahme von Haftungen und Bürgschaften,

...

3. Veräußerungen oder Belastungen des Landesvermögens, wenn der Wert des Objektes oder die Höhe der Belastung Euro 50.000,- nicht übersteigt und, sofern die erforderlichen Mittel hierfür im Voranschlag vorgesehen sind, die Erwerbung von Liegenschaften, wenn deren Wert Euro 100.000,- nicht übersteigt...“

4. IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE ZIELE

4.1 GRUNDSTÜCKSRICHTLINIEN

Die Landesregierung hat am 4. Juli 1994 Richtlinien über den Verkauf von Landesgrundstücken beschlossen. Im Amtsvortrag des Regierungsbeschlusses ist festgehalten:

„Eine wesentliche Vermögensbasis des Landes Steiermark bildet das Eigentum an Grund und Boden. Da die eigene Ertragskraft des Landes derzeit mehr oder weniger unbedeutend ist, dient der Grundbesitz insbesondere auch der Aufrechterhaltung der notwendigen Bonität bzw. der Besicherung der aufgenommenen Fremdmittel.

...

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 Wohnbaus, der Wirtschaftsförderung und von öffentlichen Einrichtungen.

...“

Aus diesem Amtsvortrag geht auch hervor, dass mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundbesitzes unzählige Abteilungen des Amtes der Landesregierung befasst waren. Diese Richtlinie hat auch zum Ziel:

„Im finanziellen Interesse des Landes sollte bei Veräußerungen von Landesgrundstücken im Wege einer Richtlinie eine einheitliche Vorgangsweise festgelegt werden.“

Die Landesfinanzabteilung wurde bindend in den Liegenschaftsverkauf einbezogen:

„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.“

Mit Erlassung der Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung im Jahre 2002 wurde die Landesfinanzabteilung in ihrer Zuständigkeit weiter gestärkt. Derzeit führt das Immobilienverkehrsreferat der Landesfinanzabteilung den zentralen An- und Verkaufsvollzug durch. Eine Einrichtung nach Vorbild eines **umfassenden Immobilienmanagements zur Wahrnehmung der Interessen des Immobilieneigentümers** (siehe Ausführungen im Kapi-

tel 5. zum Konflikt Eigentümer- kontra Nutzerinteressen und 4.3 Evaluierung) ist sie nicht und kann sie derzeit nicht sein, weil das Land bis dato

- über keine Grundsätze für die Verwaltung der dem Land gehörenden oder von ihm verwalteten Vermögenschaften, Fonds und Anstalten im Sinne des § 15 Abs. 2 lit. e, LVG 1960 verfügt und eine solche dann auch
- operationalisiert¹ werden müsste.

Mit den Grundstücksrichtlinien hat die Landesregierung auch die Einholung eines Schätzgutachtens durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen beschlossen (Näheres dazu im Kapitel 6.) und einen Verkauf unter dem ermittelten Schätzwert untersagt.

Der Landesrechnungshof weist darauf hin, dass ein Schätzgutachten ein unverzichtbares Orientierungsmittel für die Wertbeurteilung ist.

Mit der in den Grundstücksrichtlinien verankerten öffentlichen Ausschreibung steigt die Chance auf ein günstigeres Ergebnis, weil sich zumeist der Kreis der Interessenten ausweitet.

Der Bewertungsmaßstab (Schätzgutachten) und die Ausbietungsmodalität (öffentliche Ausschreibung) beeinflussen somit die Preisbildung sehr wesentlich.

¹ Schaffen von Organisationseinheiten, deren Aufgabe es ist die Ziele zu erreichen und schaffen von Kennzahlen und Systemen, die den Grad der Zielerreichung messbar machen.

In begründeten Einzelfällen (z.B. soziale Härtefälle, nachbarschaftliche Marginalflächen) sollten Ausnahmen möglich sein.

Stellungnahme der Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin Mag. Kristina Edlinger-Ploder:

„Die über Initiative des Finanzressorts von der Steiermärkischen Landesregierung beschlossenen und in Kapitel 4 dieses Prüfberichtes wiedergegebenen Grundstücksrichtlinien stellen einen Selbstbindungsbeschluss der Steiermärkischen Landesregierung dar. Die Steiermärkische Landesregierung kann jederzeit mit Einzelbeschlüssen, wie ebenfalls auf Seite 26 dieses Prüfberichtes zutreffend dargestellt, von diesem Selbstbindungsbeschluss abgehen.

Sofern in einzelnen Fällen aus sachlichen Gründen von den Grundstücksrichtlinien abzugehen war, wurde dies im jeweiligen Amtsvortrag entsprechend begründet.“

Der LRH stellt dazu fest:

Es wird auf die Ausführung im vorangehenden Teil verwiesen:

„Eine Einrichtung nach Vorbild eines **umfassenden Immobilienmanagements zur Wahrnehmung der Interessen des Immobilieneigentümers** (siehe Ausführungen im Kapitel 5. zum Konflikt Eigentümer- kontra Nutzerinteressen) ist sie und kann sie derzeit nicht sein, weil...“

Dies steht auch in Zusammenhang mit den Empfehlungen des Landesrechnungshofes aus dem Bericht über die Kosten- und Leistungsrechnung des Landes:

„Eine wirtschaftliche Landesverwaltung bedarf der Information auf der Grundlage einer zweckmäßigen Kosten- und Leistungsrechnung“.

Ein umfassendes Immobilien**management** bedarf einer Strategie (siehe Grundsätze der Verwaltung § 15, LVG 1960) welches im Rahmen eines Controllings - mit der Kosten- und Leistungsrechnung als Grundlage des Managementinformationssysteme - umgesetzt werden sollte.

Der Landesrechnungshof führt in den folgenden Teilen des Berichtes noch mehrmals das Fehlen folgender wesentlicher Umstände aus:

- Grundlegende Strategien des Immobilienmanagements
- Existenz eines Controllings zur Umsetzung der Immobilienstrategie
- Kosten- und Leistungsrechnung als Hilfsmittel des Controllings

4.2 FINANZ- UND BUDGETPLAN 2001-2004

Der Landtag hat am 20. März 2001 (Beschluss Nr. 80) einen mittelfristigen Finanz- und Budgetplan für die Jahre 2001 bis 2004 beschlossen. Dieser Beschluss definiert neue immobilienwirtschaftliche Ziele:

„B. Zur Realisierung der für eine Verbesserung des Maastricht-Ergebnisses erforderlichen Einsparungen sind im Zeitraum 2001 bis 2004 die folgenden Maßnahmen zu setzen:

...

5. Verkauf von Liegenschaften

Hiefür geeignete betriebsnotwendige Liegenschaften (z.B. Amtsgebäude, Schulen) sind zwecks Erzielung von maastricht-wirksamen Einnahmen an eine zu gründende „Landes-Immobilien Gesellschaft – LIG“ zu veräußern.

Nicht betriebsnotwendige Liegenschaften sind vom Land Steiermark nach den Grundstücksrichtlinien des Landes zu veräußern.

Laut Landesfinanzabteilung werden von EUROSTAT die Erlöse aus den Verkäufen an die LIG als maastricht-wirksame Einnahme nicht akzeptiert.

4.3 EVALUIERUNG

Strategische Ziele des Landes sind in den Grundstücksrichtlinien (siehe 4.1 Grundstücksrichtlinien) und zuletzt im mittelfristigen Finanz- und Budgetplan für die Jahre 2001 bis 2004 (siehe 4.2 Finanz- und Budgetplan 2001-2004) definiert. Gemeinsam ist beiden Beschlüssen das Bewusstsein um die Bedeutsamkeit der Immobilien als Vermögensbasis.

Aus dem Finanz- und Budgetplan 2001-2004 ist zu erkennen, dass nicht immobilienwirtschaftliche, sondern finanzwirtschaftliche Ziele erreicht werden müssen. Das bedeutet, dass sich immobilienwirtschaftliche Überlegungen den finanzwirtschaftlichen Notwendigkeiten unterordnen müssen. Damit erlangt die Frage der Wirtschaftlichkeit oder Zweckmäßigkeit der Immobilienwirtschaft zumindest Sekundärcharakter. Insbesondere ein Liegenschaftsangebot –verkauf kann nicht mehr allein nach immobilienwirtschaftlichen Überlegungen beurteilt werden, sondern muss den Aspekt der finanzwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigen. Eine Zweckmäßigkeit- bzw. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Rahmen der finanzwirtschaftlichen Zielsetzungen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Berichtes.

Das Spannungsfeld zwischen Finanz- und Immobilienwirtschaft war auch ein Thema einer deutschen Forschungseinrichtung.

Im Jahre 1998 hat sich die Universität Hamburg in einem Arbeitspapier mit „Stand und Entwicklung der Organisation des Immobilienmanagements bei Großunternehmen in Deutschland“ auseinandergesetzt:

„2.4 Schlußfolgerung bezüglich des Zielsystems

Die Bedeutung des Immobilienmanagements für den Unternehmenserfolg bzw. der Beitrag zur Erreichung von Zielen des Gesamtunternehmens lassen sich im wesentlichen in zwei Gruppen gliedern:

- *Ziele, die sich auf die Immobilie als Finanzanlage beziehen*
- *Ziele, welche die betriebsbedingte Nutzung zum Gegenstand haben*

Die erste Gruppe stellt auf die Eigentümer-, die zweite auf die Nutzerverantwortung ab. Beide Zielbündel werden von den Befragten gleichrangig betrachtet. Hier wird ein entscheidendes organisatorisches Problem deutlich: Aus Sicht des Immobilieneigentümers steht die Objektrendite im Vordergrund. Der Nutzer benötigt eine bestimmte Infrastruktur zu geringstmöglichen Kosten. Innerhalb eines Unternehmens oder Konzerns geht die Maximierung des einen Zieles immer zu Lasten des anderen Zieles. Sind beide Verantwortungen organisatorisch zusammengefaßt, kommt es zu einem immanenten Zielkonflikt.“

Unabhängig von den zuvor genannten Entwicklungen bzw. beschlossenen Maßnahmen mit Wirkung auf die Immobilien des Landes ist jedoch festzustellen, dass es keine umfassende immobilienwirtschaftliche Strategie des Landes gibt. Diese Grundsätze wären gemäß § 15 Abs. 2 lit. e LVG 1960 vom Landtag zu beschließen.

5. ORGANISATION

Wie unter „Prüfungskompetenz und -maßstab“ dargelegt, soll dieses Kapitel Rückschlüsse über die Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der getroffenen Maßnahmen liefern.

Ein Vergleich der im vorangegangenen Kapitel dargelegten deutschen Studie mit den Gegebenheiten im Land Steiermark (siehe 5.1 Immobilienwirtschaft des Landes Stmk.) führt zu der Erkenntnis, dass die Interessen des Eigentümers vorrangig vom Finanzressort, die Nutzerinteressen aber überwiegend von den übrigen Ressorts wahrgenommen werden. Der Umstand dass sich verschiedene Immobilien auch „im Eigentum“ der einzelnen Ressorts befinden, ermöglicht einen größeren Handlungsfreiraum bezüglich der Nutzungsmöglichkeit. Das Interesse an der Finanzanlage dürfte hier dem Nutzerinteresse unterliegen.

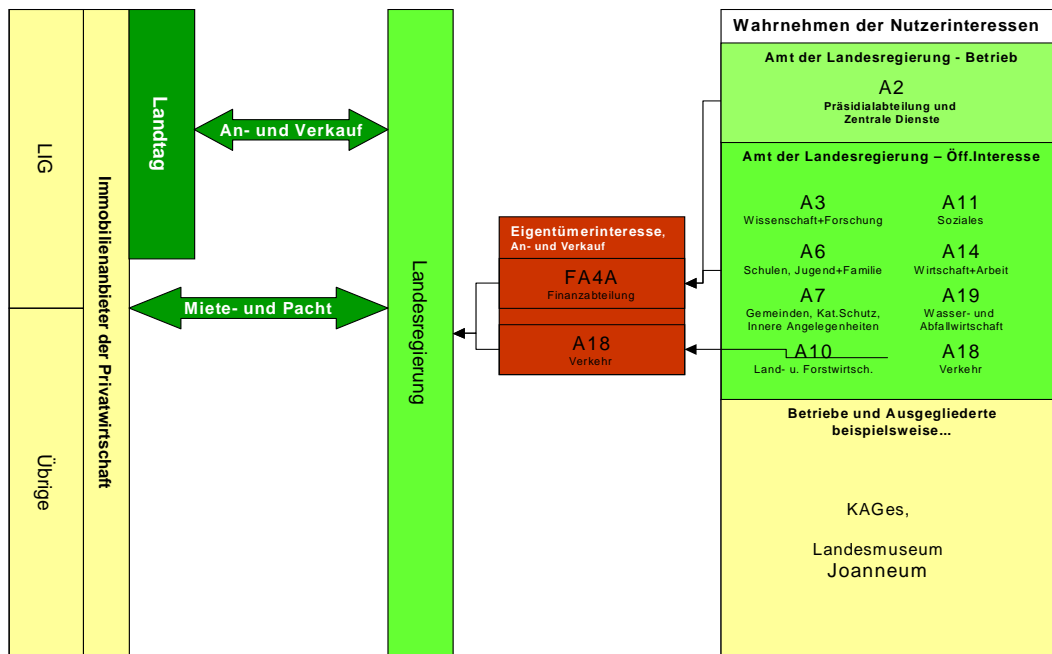
Eine in der Geschäftseinteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung verankerte Ausnahme stellt die Immobilienbewirtschaftung bezüglich der dem Land gehörenden Verkehrsflächen dar. Die mit diesem Geschäftsbereich betraute „FA18A Gesamtverkehr und Projektierung“ stellt bezüglich An- und Verkauf von Liegenschaften Regierungssitzungsanträge, ohne damit die Landesfinanzabteilung (FA4A) zu befassen. Dennoch kann aber auch dieser Wirkungsbereich dem überwiegendem Nutzerinteresse zugeordnet werden.

Wie auch die grafische Darstellung unter „5.1 Immobilienwirtschaft des Landes Stmk.“ zeigt, zeichnet sich auch auf Verwaltungsebene organisatorisch eine Trennung zwischen Eigentümer- und Nutzerverantwortung ab.

Obwohl sich eine organisatorische Trennung in Richtung Eigentümer- und Nutzerverantwortung entwickelt, hat das Fehlen von Grundsätzen für die Verwaltung der dem Land gehörenden oder von ihm verwalteten Vermögensschaften, Fonds und Anstalten im Sinne des § 15 Abs. 2 lit. e LVG 1960 folgende Wirkungen:

- In der Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung ist der Landesfinanzabteilung nur der An- und Verkauf von Liegenschaften zugewiesen. Über eine umfassende Kompetenz, die Eigentümerinteressen wahrzunehmen, verfügt sie nicht.
- Managementsysteme, wie beispielsweise Portfolio- oder Risikomanagement, zur Verwaltung des Liegenschaftsbestandes existieren nicht.

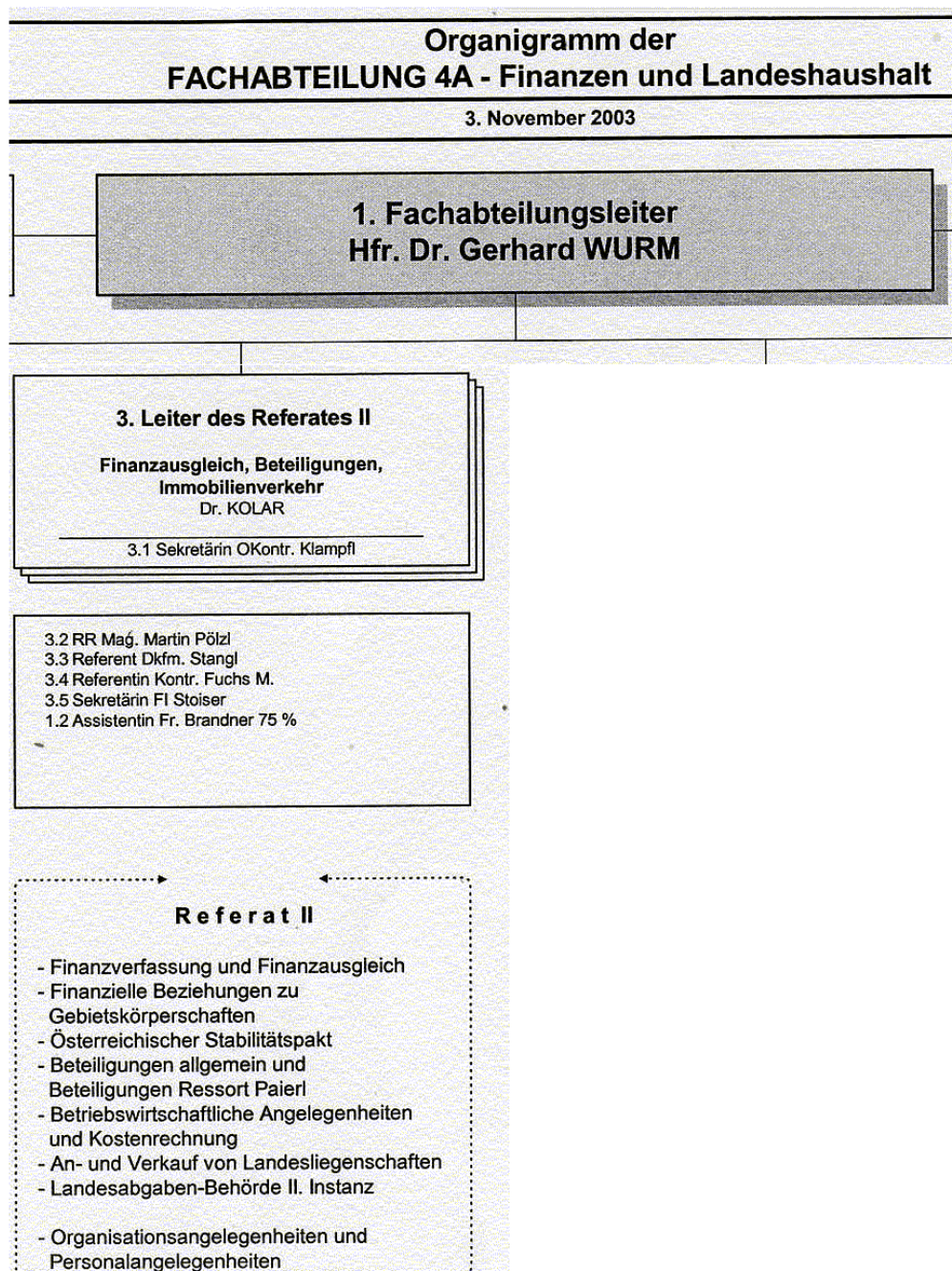
5.1 IMMOBILIENWIRTSCHAFT DES LANDES STMK.



Die Grafik veranschaulicht die Rollenverteilung der Eigentümer- und Nutzerverantwortung sowie die Rollen der Entscheidungsträger und der Verwaltung.

5.2 AUFBAUORGANISATION DER LANDESFINANZABTEILUNG

Mit dem Vollzug des Geschäftes An- und Verkauf von Liegenschaften, ist das Referat II der Landesfinanzabteilung betraut.



5.3 VERRECHNUNGSSYSTEME

Der Landeshaushalt ist eine nach kameralen Grundsätzen gestaltete Vorschlagsvollzugsrechnung und schon alleine wegen seines Einjährigkeitsprinzips als Instrument zur finanziellen Beurteilung von Immobilien ungeeignet. Die Landesbuchhaltung führt seit Anfang der 90-er Jahre für unterschiedliche Aufgabenstellungen wie beispielsweise die Verwahrung von Fremdgeldern oder die Rücklagengebarung eine vollwertige, kaufmännische Finanzbuchhaltung (Doppik). Damit eine möglichst objektive Aussage über Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit von (beabsichtigten) Maßnahmen im Bereich der Immobilien erfolgen kann, müssten kaufmännische Berechnungen ange stellt werden, die auf einer Anlagenbuchhaltung und einer Kosten- und Leistungsrechnung beruhen. Eine Anlagenbuchhaltung wird nicht geführt. Bezüglich der Kosten- und Leistungsrechnung hat der Landesrechnungshof kürzlich einen gesonderten Bericht dem Landtag vorgelegt und

- festgestellt, dass „... ein Erlass zur verpflichtenden Führung der Kostenrechnung in den Dienststellen, welcher den Ablauf und den Umgang mit der Kostenrechnung genau regelt, zur Zeit nicht besteht.“
- „... die Erstellung eines Controlling-Handbuches (aufbau- und ablauforganisatorisches Controlling – Regelwerk) im Rahmen eines ganzheitlichen integrierten betriebswirtschaftlichen Konzeptes“ empfohlen.

5.4 INFORMATIONSSYSTEME

Das Land verfügt über drei sehr wesentliche, aber voneinander unabhängige EDV-gestützte Informationssysteme:

- Das geographische Informationssystem – GIS
(raumbezogen, kartographisch, technisch)
- Den elektronischen Akt – ELAK (rechtlich)
- Das Landesrechnungswesen – LRW (kaufmännisch)

Vom Immobilienverkehrsreferat der Landesfinanzabteilung werden das geographische Informationssystem (GIS) des Landes und die über das Internet abrufbaren Grundbuchsauszüge aus der Grundbuchsdatenbank intensiv genutzt. GIS bietet die Möglichkeit Luftbilder über den Katasterplan zu legen. Diese Form der Darstellungsmöglichkeit wird als äußerst hilfreich bewertet.

Wenn es gelingt z.B. über Verweise in Form von Schlüsselinformationen oder Parametern, zwischen den genannten Systemen Beziehungen aufzubauen, steht dem Land nicht nur für die Liegenschaftsverwaltung im Straßenbau, sondern für seinen gesamten Geschäftsbereich ein zweckmäßiges, umfassendes Verwaltungs- und Informationssystem zur Verfügung.

5.5 ABLAUFORGANISATION

Bis zur Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung im Jahre 2002 war die Vorgangsweise durch den Beschluss der Landesregierung über die Grundstücksrichtlinien aus dem Jahre 1994 geprägt:

- *„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 Wohnbaus, der Wirtschaftsförderung und von öffentlichen Einrichtungen.“*
„...“
- *„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 im Punkt 1.(Anm.: bei Verkauf im öffentlichen Interesse) angeführten Zwecke – ist jeweils vorrangig die Überlassung im Tauschweg, in Form einer Baurechtseinräumung oder eines Bestandrechtes anzustreben.“*
- *„5. Jedem ... stattfindenden Verkauf ... hat ... eine vom Land zu beauftragende Schätzung des Grundstückes durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen vorauszugehen; ausgenommen hievon sind Bagatellfälle bis ... § 4 Abs. 1 Z 11 GeOLR festgelegten Wertgrenze² ...“*
- *„6. Sämtliche Grundstücksverkäufe des Landes – ausgenommen jene nach Punkt 1. (Anm.: Verkäufe im öffentlichen Interesse) und Bagatellfälle – sind öffentlich auszuschreiben, wobei als niedrigstes Anbot der ermittelte Schätzwert vorzugeben ist.“*

² dzt. € 30.000,--

- *„8. Anträge auf Grundstücksverkäufe sind durch die zuständigen Abteilungen der Rechtsabteilung 10 samt den Schätzungsgutachten und den Ausschreibungsergebnissen spätestens eine Woche vor der Regierungssitzung zur Stellungnahme vorzulegen.“*
- *„B) Gemäß § 32 Abs. 1 Landesverfassung sowie § 4 Abs. 1 Z 1c der Geschäftsordnung der Steiermärkischen Landesregierung bedürfen Verkäufe von Grundstücken mit einem Wert von mehr als S 500.000,-- der Genehmigung durch den Steiermärkischen Landtag.“*

Ab dem Jahre 2002 ist die Landesfinanzabteilung umfassend für An- und Verkäufe von Liegenschaften zuständig.

Einhergehend mit der Kompetenzstärkung errichtete die Landesfinanzabteilung das Referat „Finanzausgleich, Beteiligungen, **Immobilienverkehr**“.

Der Beschluss des Landtages über den mittelfristigen Finanz- und Budgetplan 2001 - 2004 am 20.3.2001 bewirkte zeitverzögert einen bedeutsamen Anstieg von Liegenschaftstransaktionen.

Inwieweit die Vorgangsweise aufgrund der Grundstücksrichtlinien für Geschäftsfälle vor 2002 tatsächlich eingehalten wurde, kann vom Landesrechnungshof nicht bestätigt werden, da die „Vorarbeiten“ in diesem Zeitraum nicht durch die Landesfinanzabteilung durchzuführen waren, sich diese Prüfung aber auf den Geschäftsbereich dieser Abteilung beschränkte. Eine allenfalls mit den Grundstücksrichtlinien nicht konforme Vorgangsweise, ist mit dem im Zuge des Verkaufes gefassten Sitzungsbeschluss der Landesregierung saniert.

Die Genehmigungsverfahren wurden in den bei der Landesfinanzabteilung geprüften Fällen korrekt abgewickelt.

Im Eingang zu diesem Kapitel wurde bereits auf ein Arbeitspapier einer deutschen Universität hingewiesen. In einer weiteren Studie wurden die Immobilien nach dem Personalaufwand regelmäßig als der zweitgrößte Kostentreiber innerhalb eines Unternehmens identifiziert. Obwohl es grundsätzliche Strategien der Unternehmensführung gab, waren diese meist schlecht im Unternehmen umgesetzt.

Damit eine sinnvolle und objektive Beurteilung von Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit im Rahmen immobilienwirtschaftlichen Handelns möglich wird, empfiehlt der Landesrechnungshof das Ausarbeiten von Grundsätzen für die Verwaltung der dem Land gehörenden oder von ihm verwalteten Vermögensschaften, Fonds und Anstalten im Sinne des § 15 Abs. 2 lit. e LVG 1960. Die darin enthaltenen Ziele müssen messbar sein, damit sie eine Kontrolle des Zielerreichungsgrades ermöglichen. Diese Grundsätze wären dem Landtag gemäß § 15 (2) lit. e LVG 1960 zur Beschlussfassung vorzulegen.

6. ERWERB UND VERÄUSSERUNG VON LIEGENSCHAFTEN

6.1 BLÜMELHOF

Am 24.11.2000 tritt die Fachabteilung für das Sozialwesen an die Landesfinanzabteilung mit dem Ersuchen heran, ein Schätzgutachten für einen 6 bis 10m breiten Streifen der Liegenschaft 274/19 (Blümelhof) einzuholen.

Die in den Grundstücksrichtlinien Punkt 3 festgelegte „landesinterne Suche“ nach einem Eigenbedarf an der Liegenschaft ist aus dem Akt der Landesfinanzabteilung nicht ersichtlich.

Das Schätzgutachten gemäß Punkt 5 der Grundstücksrichtlinien wurde eingeholt.

Ob eine gemäß Punkt 6 der Grundstücksrichtlinien entsprechende „öffentliche Ausschreibung“ erfolgte, ist aus dem Akt der Landesfinanzabteilung nicht ersichtlich.

Über den Beschluss des Verkaufes eines 548 m² großen Streifens zum Verkaufspreis von € 119.474,14 durch die Landesregierung am 5.11.2001 erfolgt ein Beschluss des Landtages am 11.12.2001.

Stellungnahme der Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin Mag. Kristina Edlinger-Ploder:

„Zugrunde lag diesem Verkaufsfall ein Verkaufsantrag der Fachabteilung für das Sozialwesen, da der unmittelbare Liegenschaftsnachbar einen rund 6 –10 m breiten Streifen zur Arrondierung seiner Liegenschaft erwerben wollte.“

Da der letztendlich kaufgegenständliche Liegenschaftsstreifen von Seiten der diese Liegenschaft bewirtschaftenden Abteilung als nicht betriebsnotwendig beurteilt wurde, wäre eine landesinterne Prüfung des Eigenbedarfs an einem solchen Liegenschaftsstreifen nicht zielführend gewesen.

Ebenso hätte eine öffentliche Ausschreibung eines solchen Grundstücksstreifens keinen Sinn ergeben und ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass vom Liegenschaftsnachbarn ein deutlich über dem Schätzwert liegender Kaufpreis bezahlt wurde.“

6.2 PFAUENGARTEN

Der Akt dokumentiert den Verkauf des „Pfauengartens“ zwecks Errichtung einer Tiefgarage. Initiiert wurde das Projekt von der Stadt GraZ Die Tiefgarage wird von privaten Investoren errichtet. Standort soll das Areal des als Parkplatz für Bedienstete des Landes genutzten Pfauengartens sein.

Die in den Grundstücksrichtlinien Punkt 3 festgelegte „landesinterne Suche“ nach einem Eigenbedarf an der Liegenschaft ist aus dem Akt der Landesfinanzabteilung nicht ersichtlich.

Das Schätzungsgutachten gemäß Punkt 5 der Grundstücksrichtlinien datiert vom 5.12.2000.

Die „öffentliche Ausschreibung“ gemäß Punkt 6 der Grundstücksrichtlinien liegt im Akt als „Entwurf“ auf.

Am 2.4.2001 beschließt die Landesregierung die Liegenschaften zu veräußern.

Der Landtag beschließt den Verkauf am 8.5.2001.

Stellungnahme der Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin Mag. Kristina Edlinger-Ploder:

„Auch hier hätte eine in den Grundstücksrichtlinien festgelegte landesinterne Prüfung des Eigenbedarfs von Dienststellen des Landes Steiermark an dieser Liegenschaft keinen Sinn ergeben.

Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass dieser Verkaufsfall aus einem von der Stadt Graz initiierten Projekt über die Errichtung einer Tiefgarage resultierte und daher die öffentliche Ausschreibung dieses Grundstückes unterblieb.“

Der LRH stellt dazu fest:

Offenbar gab es auch Überlegungen in Richtung einer öffentlichen Ausschreibung – wie in den Grundstücksrichtlinien vorgesehen – wie ein Entwurf einer öffentlichen Ausschreibung im Akt beweist.

6.3 PÖßNITZ

Der Akt dokumentiert zwei Grundstücksverkäufe.

Der erste Verkauf bedurfte aufgrund der Unterschreitung der Wertgrenze des Verkaufspreises keiner Beschlussfassung des Landtages, während der zweite Verkauf am 19. November 2002 im Landtag behandelt wurde.

6.3.1 Sachverhalt – erster Grundstücksverkauf

Die Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen tritt am 7. Juni 2001 an die Landesfinanzabteilung mit dem Ersuchen heran, einen Kaufvertrag für den Verkauf von Grundstücksteilen der Liegenschaft EZ 33 KG Pößnitz zu errichten.

Die in den Grundstücksrichtlinien gemäß Punkt 3 festgelegte „landesinterne Suche“ nach einem Eigenbedarf an der Liegenschaft ist aus dem Akt der Landesfinanzabteilung nicht ersichtlich.

Das Schätzgutachten gemäß Punkt 5 der Grundstücksrichtlinien liegt vor, stammt aber von keinem gerichtlich beeideten Sachverständigen, sondern von der Bezirkskammer für Land- und Forstwirtschaft.

Aus dem Amtsvortrag zum Regierungssitzungsantrag ist ersichtlich, dass eine öffentliche Ausschreibung, gemäß Punkt 6 der Grundstücksrichtlinien, durch die Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen erfolgte.

Die Stmk. Landesregierung beschließt am 28.5.2001 die Fläche von 13.987 m² zum Kaufpreis von ATS 370.655,50 zu verkaufen.

Ein Beschluss des Landtages war aufgrund der Unterschreitung der Wertgrenze von ATS 500.000,-- nicht erforderlich.

Stellungnahme der Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin Mag. Kristina Edlinger-Ploder:

„Dazu ist ergänzend festzuhalten, dass dem Schreiben, mit dem die Abteilung für Landwirtschaftliches Schulwesen die Landesfinanzabteilung ersucht hat einen Kaufvertrag zu errichten, bereits der einstimmige Beschluss der Steiermärkischen Landesregierung vom 28.05.2001, über die Genehmigung dieses Verkaufsfalles angeschlossen war.

Über die Kaufvertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung hinaus konnten daher von der Landesfinanzabteilung keine Verkaufsaktivitäten gesetzt werden.“

6.3.2 Sachverhalt – zweiter Grundstücksverkauf

Am 7.5.2002 erhält die Landesfinanzabteilung von der Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen ein Schreiben mit dem Ersuchen betreffend den „Verkauf einer Teilfläche von 82.337 m² aus der EZ 33 KG Pößnitz“.

Die in den Grundstücksrichtlinien Punkt 3 festgelegte „landesinterne Suche“ nach einem Eigenbedarf an der Liegenschaft ist aus dem Akt der Landesfinanzabteilung nicht ersichtlich.

Das Schätzgutachten gemäß Punkt 5 der Grundstücksrichtlinien liegt vor, stammt aber von keinem gerichtlich beeideten Sachverständigen, sondern von der Bezirkskammer für Land- und Forstwirtschaft.

Ob eine gemäß Punkt 6 der Grundstücksrichtlinien entsprechende „öffentliche Ausschreibung“ erfolgte, ist aus dem Akt der Landesfinanzabteilung nicht ersichtlich.

Am 27.5.2002 beschließt die Landesregierung die Liegenschaft zu veräußern.

Der Landtag beschließt den Verkauf am 19. November 2002.

Stellungnahme der Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin Mag. Kristina Edlinger-Ploder:

„Hier handelt es sich um ein Grundstück im Ausmaß von 5 ha Wiese, rund 2,5 ha Weingarten und rund 0,5 ha Wald, das von der zuständigen Abteilung Landwirtschaftliches Schulwesen als nicht betriebsnotwendig beurteilt wurde und hätte daher eine landesinterne Prüfung des Eigenbedarfs keinen Sinn ergeben.“

Darüber hinaus waren die gegenständlichen Grundstücksflächen bereits seit 45 Jahren an die Familie, die letztendlich diese Grundstücke erworben hat, verpachtet. Für die Käufer war der Erwerb dieser Grundstücksflächen elementar zur Existenzsicherung ihres landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes.

Auch hatten die späteren Käufer als Pächter umfangreiche Investitionen in diese Liegenschaft unter anderem auch in Form von Tiefdrainagen zur Rutschhangsicherung vorgenommen und ca. 2 ha Weingartenflächen neu angelegt. Aufgrund dieses Gesamtsachverhaltes wurde von einer öffentlichen Ausschreibung dieser Grundstücksflächen abgesehen.“

Der LRH stellt dazu fest:

Bezüglich der Ausnahmen bei der Anwendung der Grundstücksrichtlinien darf auf die Ausführungen im Bericht auf Seite 16 zum Thema 4.1 Grundstücksrichtlinien verwiesen werden:

„In begründeten Einzelfällen (z.B. soziale Härtefälle, nachbarschaftliche Marginalflächen) sollten Ausnahmen möglich sein.“

Das Vorliegen von Ausnahmen hinsichtlich der Anwendung der Grundstücksrichtlinien ist jedenfalls im Akt zu dokumentieren.

6.4 KALWANG

Am 5. August 2003 schlägt die Fachabteilung 1A „Präsidialangelegenheiten und zentrale Dienste“ der Landesfinanzabteilung vor, das Wohnhaus Kalwang 16a, EZ 252, KG Kalwang zu verkaufen.

Die in den Grundstücksrichtlinien Punkt 3 festgelegte „landesinterne Suche“ nach einem Eigenbedarf an der Liegenschaft ist aus dem Akt der Landesfinanzabteilung nicht ersichtlich.

Gemäß Punkt 5 der Grundstücksrichtlinien handelt es sich um einen Bagatellfall, der die Einholung eines Schätzgutachtens durch einen gerichtlich beideten Sachverständigen nicht erfordert.

Eine gemäß Punkt 6 der Grundstücksrichtlinien entsprechende „öffentliche Ausschreibung“ ist nicht aktenkundig.

Mit 22. 9. 2003 wurde die Genehmigung der Stmk. Landesregierung zum Verkauf der Liegenschaft um € 14.500,-- eingeholt.

Ein Beschluss des Landtages war nicht erforderlich.

Stellungnahme der Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin Mag. Kristina Edlinger-Ploder:

„Zu diesem Verkaufsfall ist festzuhalten, dass es sich dabei um ein Einfamilienhaus, das unbefristet und unkündbar vermietet war, handelt und der Verkauf an den Mieter erfolgte. Eine landesinterne Suche des Eigenbedarfs einer Fachabteilung wäre in einem solchen Verkaufsfall völlig sinnlos.

Ebenso war dem begründeten Verkaufsantrag der Präsidialabteilung beizutreten, da die Ermittlung eines adäquaten Kaufpreises durch die Experten der Landesimmobilien-Gesellschaft mbH erfolgt ist. Es ist darauf hinzuweisen, dass beide Geschäftsführer dieser Gesellschaft allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige aus dem Bereich der Liegenschaftsbewertung sind. Der geringe Kaufpreis resultiert aus dem vorhandenen Investitionsrückstau und Schäden an gegenständlichen Objekt, die ohne diesen Verkauf vom Land Steiermark als Vermieter hätten durchgeführt werden müssen.

In Hinblick auf das bestehende unbefristete und unkündbare Bestandsrecht wäre naturgemäß eine öffentliche Ausschreibung des Objektes nicht sinnvoll gewesen.“

6.5 FRAUENHAUS IN DER OBERSTEIERMARK

Am 26.9.2002 langt bei der Landesfinanzabteilung aus dem Büro des Landesrates für Sozialwesen das Ersuchen ein, einen Regierungssitzungsantrag zu begutachten, der als gemeinsamer Antrag der Landesräte für Finanzen und Sozialwesen eingebracht werden sollte. Gegenstand des Sitzungsantrages ist der Ankauf der Liegenschaft EZ 163 KG 60054 St. Martin und Nachbargrundstücken EZ 133 KG 60054 St. Martin um max. € 885.000 zwecks Errichtung eines Frauenhauses in der Obersteiermark.

Die Landesregierung genehmigte am 30.9.2002 den Ankauf zum max. Kaufpreis von € 885.000 bei der außerplanmäßigen Voranschlagsstelle 1/411063-0001 und die angebotene Bedeckung durch Ausgabeneinsparungen bei 1/411068-7307 Kostenersätze an die Sozialhilfeverbände im Rahmen der allgemeinen Maßnahmen der allgemeinen Sozialhilfe. Laut Amtsvortrag des Regierungssitzungsbeschlusses wurde die Angemessenheit des Kaufpreises von einem unabhängigen Gutachter geprüft. Das Schätzungsgutachten ist im Akt der Landesfinanzabteilung nicht ersichtlich.

Am 19.11.2002 genehmigt der Landtag den Ankauf der Liegenschaften.

Stellungnahme der Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin Mag. Kristina Edlinger-Ploder:

„Zu diesem Ankaufsfall ist festzuhalten, dass die Landesfinanzabteilung erst im Letztstadium, also unmittelbar vor Einbringung eines entsprechenden Regierungssitzungsantrages samt Landtagsvorlage in die Angelegenheit involviert wurde. Zu diesem Zeitpunkt waren bereits sämtliche wesentlichen Vereinbarungen mit den Verkäufern fixiert und auch eine eindeutige Standortfestlegung für dieses Projekt erfolgt. Die Tätigkeiten der Landesfinanzabteilung konnten sich daher in diesem Zusammenhang nur mehr auf die formale Abwicklung der Angelegenheit beschränken.“

Der LRH stellt dazu fest:

Dies unterstreicht die Notwendigkeit der Entwicklung einer Immobilienstrategie und eines entsprechenden Controllings.

Die Stellungnahme bestätigt, dass die Finanzabteilung häufig nur in die Abwicklung der Liegenschaftstransaktionen und dass sie fallweise auch nur teilweise eingebunden war. Wie im Bericht ausgeführt, ist ein Geschäft „Immobilienverwaltung“ oder „Immobilienmanagement“ der Landesfinanzabteilung **nicht** überantwortet.

Es wird auf die Ausführungen im Bericht auf Seite 21 zum Thema „5. Organisation“ verwiesen:

„In der Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung ist der Landesfinanzabteilung nur der An- und Verkauf von Liegenschaften zugewiesen. Über eine umfassende Kompetenz, die Eigentümerinteressen wahrzunehmen, verfügt sie nicht.“

Das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Überprüfung wurde in der am 7. Dezember 2004 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben daran:

Fachabteilung 4A Finanzen und Landeshaushalt

Dr. Gerhard Wurm
Dr. Peter Kolar

Landesrechnungshof

LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU
Dr. Erich MEINX
Heinz OBRAN

7. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Feststellungen

- Mit Erlassung der Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung im Jahre 2002 wurde die Landesfinanzabteilung in ihrer Zuständigkeit weiter gestärkt. Derzeit führt das Immobilienverkehrsreferat der Landesfinanzabteilung den zentralen An- und Verkaufsvollzug durch. Eine Einrichtung nach Vorbild eines **umfassenden Immobilienmanagements zur Wahrnehmung der Interessen des Immobilieneigentümers** ist sie nicht und kann sie derzeit nicht sein, weil das Land bis dato
 - über keine Grundsätze für die Verwaltung der dem Land gehörenden oder von ihm verwalteten Vermögenschaften, Fonds und Anstalten im Sinne des § 15 Abs. 2 lit. e, LVG 1960 verfügt und eine solche dann auch
 - operationalisiert werden müsste.
- Schätzgutachten sind ein unverzichtbares Orientierungsmittel für die Wertbeurteilung. Die öffentliche Ausschreibung vergrößert den Kreis der Interessenten, wodurch in der Regel ein höherer Preis erzielt wird. Sie bewirkt Transparenz über die Verkaufsmodalitäten.
- Aus dem Finanz- und Budgetplan 2001-2004 ist zu erkennen, dass nicht immobilienwirtschaftliche, sondern finanzwirtschaftliche Ziele erreicht werden müssen. Insbesondere ein Liegenschaftsan- oder –verkauf kann nicht mehr allein nach immobilienwirtschaftlichen Überlegungen beurteilt werden, sondern muss auch den Aspekt der finanzwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigen.

- Obwohl sich eine organisatorische Trennung in Richtung Eigentümer- und Nutzerverantwortung entwickelt, hat das Fehlen von Grundsätzen für die Verwaltung der dem Land gehörenden oder von ihm verwalteten Vermögenschaften, Fonds und Anstalten im Sinne des § 15 Abs. 2 lit. e LVG 1960 folgende Wirkungen:
 - In der Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung ist der Landesfinanzabteilung nur der An- und Verkauf von Liegenschaften zugewiesen. Über eine umfassende Kompetenz, die Eigentümerinteressen wahrzunehmen, verfügt sie nicht.
 - Managementsysteme, wie beispielsweise Portfolio- oder Risikomanagement, zur Verwaltung des Liegenschaftsbestandes existieren nicht.

- Damit eine möglichst objektive Aussage über Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit von (beabsichtigten) Maßnahmen im Bereich der Immobilien erfolgen kann, müssten kaufmännische Berechnungen angestellt werden, die auf einer Anlagenbuchhaltung und einer Kosten- und Leistungsrechnung beruhen. Eine Anlagenbuchhaltung wird nicht geführt. Bezüglich der Kosten- und Leistungsrechnung hat der Landesrechnungshof kürzlich einen gesonderten Bericht dem Landtag vorgelegt und
 - festgestellt, dass „... ein Erlass zur verpflichtenden Führung der Kostenrechnung in den Dienststellen, welcher den Ablauf und den Umgang mit der Kostenrechnung genau regelt, zur Zeit nicht besteht.“

- „... die Erstellung eines Controlling-Handbuches (aufbau- und ablauforganisatorisches Controlling – Regelwerk) im Rahmen eines ganzheitlichen integrierten betriebswirtschaftlichen Konzeptes“ empfohlen.

- Bei mehreren Geschäftsfällen musste festgestellt werden, dass die Grundstücksrichtlinien nicht in allen Punkten eingehalten und Ausnahmen nicht dokumentiert wurden.

- Das im Rahmen der Eigentümerverantwortung geprüfte Teilgebiet An- und Verkauf von Liegenschaften wird auf Basis der derzeitigen Möglichkeiten von der Landesfinanzabteilung zweckmäßig, wirtschaftlich und sparsam vollzogen.

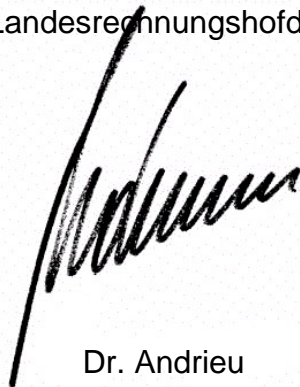
Empfehlungen

- Eine variable Regelung der Wertgrenzen bzw. die Höhe der Wertgrenzen für den Erwerb und die Veräußerung von Liegenschaften sind zu evaluieren.
- Der Landesrechnungshof empfiehlt den Erlass einer landesweiten Richtlinie zur Inventarisierung und Bewertung von Anlagegütern sowie eine Verpflichtung zur Führung der Anlagenbuchhaltung.
- Das geographische Informationssystem, der elektronische Akt und das Landesrechnungswesen sollten zu einem Informationssystem verbunden werden.
- Um eine sinnvolle und objektive Beurteilung der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit im Rahmen immobilienwirtschaftlichen Handelns zu ermöglichen, sind Grundsätze für die Verwaltung der dem Land gehörenden oder von ihm verwalteten Vermögensschaften, Fonds und Anstalten im Sinne des § 15 Abs. 2 lit. e LVG 1960 auszuarbeiten. Die Ziele müssen messbar sein.
- Diese Grundsätze wären dem Landtag gemäß § 15 (2) lit. e LVG 1960 zur Beschlussfassung vorzulegen.
- Für kleinere Grundstückstransaktionen wird zum Zwecke der Verwaltungsvereinfachung ein abgekürztes Verfahren empfohlen. Der Landesverwaltung sollte die Möglichkeit einer selbständigen Durchführung unter Einhaltung einer noch zu definierenden Wertgrenze geboten werden.

- Damit könnte eine Behandlung und Beschlussfassung von Grundstückstransaktionen unterhalb einer Bagatellgrenze in der Landesregierung bzw. im Landtag entfallen.

Graz, am 11. Mai 2005

Der Landesrechnungshofdirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrieu', written over a light grey rectangular background.

Dr. Andrieu