



Management Landeswohnungen und Landesobjekte

Auskünfte

Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31
Tel.: (+43 732) 7720-11426
Fax: (+43 732) 7720-214089
E-Mail: post@lrh-ooe.at
www.lrh-ooe.at

Impressum

Herausgeber:
Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31

Redaktion:
Oberösterreichischer Landesrechnungshof
Herausgegeben: Linz, im April 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung	1
Beschlossene Empfehlungen und deren Umsetzungsstand	3

MANAGEMENT LANDESWOHNUNGEN UND LANDESOBJEKTE

Geprüfte Stelle(n):

Landes-Immobilien GmbH (LIG)
Abteilung Gebäude- und Beschaffungs-Management (GBM)

Prüfungszeitraum:

18. Dezember 2019 bis 14. Februar 2020

Rechtliche Grundlage:

Folgeprüfung im Sinne des § 9 Abs. 2 des Oö. LRHG 2013, LGBl. Nr. 62/2013 idgF

Prüfungsgegenstand und -ziel:

Gegenstand der Prüfung war die Umsetzung der vom Kontrollausschuss am 3. April 2019 beschlossenen Verbesserungsvorschläge des LRH-Berichtes über die Initiativprüfung „Management Landeswohnungen und Landesobjekte“ (Zl. LRH-100000-39/22-2018-BF). Im Rahmen der Folgeprüfung war festzustellen, ob und in welchem Umfang aufgrund des Beschlusses des Kontrollausschusses von den geprüften Stellen Maßnahmen gesetzt wurden und den Verbesserungsvorschlägen nachgekommen wurde.

Prüfungsergebnis:

Das vorläufige Ergebnis der Prüfung wurde den Vertreterinnen und Vertretern der LIG und GBM in der Schlussbesprechung am 14. Februar 2020 zur Kenntnis gebracht. Abschließend bedankt sich der LRH bei allen Auskunftspersonen für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

Da den vom Kontrollausschuss beschlossenen Verbesserungsvorschlägen nachgekommen wurde, erübrigte sich eine Stellungnahme der Oö. Landesregierung gemäß § 9 Abs. 2 des Oö. LRHG 2013.

Legende:

Nachstehend werden in der Regel punktweise die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Absatzbezeichnung), deren Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3 und im Kursivdruck) sowie die allfällige Gegenäußerung des LRH (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

In Tabellen und Anlagen des Berichtes können bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Generell verwendet der LRH folgende Bewertungsskala: Vollständig umgesetzt – teilweise umgesetzt – in Umsetzung – in Ausarbeitung – erste Schritte wurden gesetzt – nicht umgesetzt und noch nicht beurteilbar

KURZFASSUNG

Der LRH hat dem Kontrollausschuss des Oö. Landtags mit seinem Bericht über die Initiativprüfung „Management Landeswohnungen und Landesobjekte“ vom 9. November 2018 insgesamt fünf Verbesserungsvorschläge vorgelegt. Der Kontrollausschuss beschloss in seiner Sitzung am 3. April 2019, dass der LRH fünf Verbesserungsvorschläge einer Folgeprüfung unterziehen soll, weil ihnen seiner Ansicht nach seitens der Oö. Landesregierung entsprochen werden sollte.

Gegenstand der Prüfung war die Umsetzung der vom Kontrollausschuss am 3. April 2019 beschlossenen Verbesserungsvorschläge des LRH-Berichtes über die Initiativprüfung „Management Landeswohnungen und Landesobjekte“ (Zl. LRH-100000-39/22-2018-BF).

Im Rahmen der Folgeprüfung war festzustellen, ob und in welchem Umfang aufgrund des Beschlusses des Kontrollausschusses von den geprüften Stellen Maßnahmen gesetzt wurden und den Verbesserungsvorschlägen nachgekommen wurde.

Der LRH stellte im Zuge der Folgeprüfung fest, dass diese Empfehlungen in Umsetzung bzw. umgesetzt sind.

<p>I. Es sollte zentral ein Gesamtüberblick über alle vermieteten Liegenschaften des Landes, insbesondere solche, die von der LIG bzw. GBM verwaltet oder betreut sind, erstellt werden. Dabei wären alle wesentlichen Parameter zur Bewertung, Steuerung und Verwaltung der Liegenschaften zu erfassen. (Berichtspunkte 3 und 15; Umsetzung kurzfristig)</p>	<p>VOLLSTÄNDIG UMGESETZT</p>
<p>II. Die Rechtssituation betreffend die bestehenden Zuweisungsrechte an Wohnungen sowie die geplante künftige Entwicklung wäre gemeinsam mit den Wohnbaugesellschaften schriftlich festzuhalten und Umfang sowie Bestand der ausgeübten Rechte festzuschreiben bzw. wären entsprechende Festlegungen zu treffen. (Berichtspunkte 8 und 10; Umsetzung kurzfristig)</p>	<p>VOLLSTÄNDIG UMGESETZT</p>
<p>III. Für das Objekt Ludlgasse 16 wären die rechtlichen Möglichkeiten zur Anpassung der Mietzinse auszuschöpfen. (Berichtspunkte 20 und 21; Umsetzung ab sofort)</p>	<p>VOLLSTÄNDIG UMGESETZT</p>

IV. Mit den Pächtern der Seegrundstücke Steinbach/Attersee und St. Lorenz/Mondsee wären der Nutzung entsprechende Pachtzinse zu vereinbaren. (Berichtspunkte 33 und 34; Umsetzung ab sofort)	IN UMSETZUNG
V. Im Bereich der LIG und GBM wären ablauf- und aufbauorganisatorische Maßnahmen zu treffen, um eine professionellere Aufgabenwahrnehmung als Immobilieneigentümer und -verwalter des Landes OÖ sicherzustellen. (Berichtspunkt 35; Umsetzung ab sofort)	VOLLSTÄNDIG UMGESETZT

BESCHLOSSENE EMPFEHLUNGEN UND DEREN UMSETZUNGSSTAND

I. Es sollte zentral ein Gesamtüberblick über alle vermieteten Liegenschaften des Landes, insbesondere solche, die von der LIG bzw. GBM verwaltet oder betreut sind, erstellt werden. Dabei wären alle wesentlichen Parameter zur Bewertung, Steuerung und Verwaltung der Liegenschaften zu erfassen. (Berichtspunkte 3 und 15; Umsetzung kurzfristig)

- 1.1.** Die Bestand- und Nutzungsverträge der LIG/GBM wurden in das Facilitymanagement-System der GBM gepflegt und eine Datenbank für die Verwaltung von Verträgen entwickelt. Die LIG/GBM stellte dem LRH eine Auswertung dieser Datenbank zur Verfügung. Diese weist die vom LRH in der Initiativprüfung festgestellten Kategorien von Verträgen auf und zeigt für die einzelnen Verträge jeweils die wesentlichen Parameter zur Bewertung, Steuerung und Verwaltung. Hinsichtlich der Erfassung, Aktualisierung und Wartung der Verträge bzw. des Datenbestands wurde eine klare Organisationsverfügung getroffen.
- 1.2.** Der LRH beurteilt die Empfehlung als vollständig umgesetzt.

II. Die Rechtssituation betreffend die bestehenden Zuweisungsrechte an Wohnungen sowie die geplante künftige Entwicklung wäre gemeinsam mit den Wohnbaugesellschaften schriftlich festzuhalten und Umfang sowie Bestand der ausgeübten Rechte festzuschreiben bzw. wären entsprechende Festlegungen zu treffen. (Berichtspunkte 8 und 10; Umsetzung kurzfristig)

- 2.1.** Die Rechtssituation betreffend die bestehenden Zuweisungsrechte an Wohnungen wurde von der GBM in sechs Zuweisungsvereinbarungen mit den Wohnbaugenossenschaften und -gesellschaften schriftlich festgehalten.¹ Damit behält das faktisch ausgeübte Zuweisungsrecht für den in den Vereinbarungen dargestellten Bestand seine Legitimation.
- 2.2.** Durch die mit den Wohnbaugenossenschaften und -gesellschaften geführten Gespräche und den nachfolgenden Abschluss von Zuweisungsvereinbarungen wurde die Empfehlung aus Sicht des LRH vollständig umgesetzt.

¹ Die Geschäftsstelle des Landespersonalausschusses (LPA) nahm die jeweilige Vereinbarung zur Kenntnis; Gespräche hinsichtlich der Zuweisungsrechte finden vereinbarungsgemäß jeweils unter Einbindung des LPA statt.

III. Für das Objekt Ludlgasse 16 wären die rechtlichen Möglichkeiten zur Anpassung der Mietzinse auszuschöpfen. (Berichtspunkte 20 und 21; Umsetzung ab sofort)

3.1. Betreffend das „Kulturzentrum Hof“ wurden die Mietverträge mit der LIG in einem einheitlichen Vertrag zusammengefasst und der Mietzins auf den gemäß § 45 Abs. 1 Mietrechtsgesetz höchstmöglichen Betrag von 2,39 Euro pro Quadratmeter angehoben. Ein Angemessenheitsgutachten eines allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ergab für Nebenflächen eine (geringere) Bewertung von 1,00 bis 1,50 Euro pro Quadratmeter und für die gastronomisch genutzten Flächen eine (höhere) marktübliche Miete von 6,50 Euro. Die Miete für diese Flächen konnten auf Basis dieser Bewertungen vereinbart werden.

Für die von zwei Studentenvereinen genutzten Flächen wurde in Nachträgen zu den Mietverträgen der Mietzins ebenfalls auf den gemäß § 45 Abs. 1 Mietrechtsgesetz höchstmöglichen Betrag von 2,39 Euro pro Quadratmeter angehoben.

3.2. Die rechtlichen Möglichkeiten zur Anpassung der Mietzinse für das Objekt wurden ausgeschöpft und damit die Empfehlung vollständig umgesetzt.

IV. Mit den Pächtern der Seegrundstücke Steinbach/Attersee und St. Lorenz/Mondsee wären der Nutzung entsprechende Pachtzinse zu vereinbaren. (Berichtspunkte 33 und 34; Umsetzung ab sofort)

4.1. Der jährliche Bestandzins des **Seegrundstücks St. Lorenz/Mondsee**² wurde mit Nachtrag zum Pachtvertrag vom 5.3./13.3.1965 am 25.10.2018 auf 77.159,50 Euro netto (wertgesichert) erhöht. Der aktuelle Bestandzins pro Quadratmeter und Jahr beträgt damit 5,50 Euro zzgl. Umsatzsteuer. Vertraglich ausdrücklich festgehalten ist, dass die Bestandnehmerin³ neben dem Bestandzins auch die von ihr verursachten (mit dem Betrieb verbundenen) Kosten zu tragen hat. In einem am 11.10.2018 im Auftrag der Landes-Immobilien GmbH (LIG) erstellten Gutachten über den angemessenen Pachtzins der betreffenden Liegenschaft errechnete ein beeedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger auf Basis des ermittelten Bodenwerts einen angemessenen jährlichen Pachtzins von 5,40 Euro pro Quadratmeter. Die Bewertung berücksichtigt die besondere Lage der Liegenschaft direkt am Seeufer; als Liegenschaftscharakter ist im Gutachten „Campingplatz“ zu Grunde gelegt.

² Grundstück Nr. 1989/2, EZ 511, KG 50105 St. Lorenz

³ Jugendorganisation (Teilorganisation) einer politischen Partei

Der unabhängige Parteien-Transparenz-Senat (UPTS) verhängte am 13.1.2020 eine Geldbuße wegen eines Verstoßes gegen § 6 Abs. 6 des Parteiengesetzes 2012 und bestätigte damit die Ansicht des LRH, wonach (durch die Verpachtung zu einem nicht marktüblichen Pachtzins) bis zum Abschluss des Nachtrags zum Pachtvertrag im Oktober 2018 eine Spendensituation i.S. des Parteiengesetzes durch eine Sachleistung an die Bestandnehmerin vorgelegen war.

- 4.2.** Der LRH hatte empfohlen, einen der Nutzung entsprechenden Pachtzins zu vereinbaren. Der bis zum Nachtrag des Bestandvertrags geltende geringe Bestandzins basierte auf einer vertraglich vereinbarten Nutzung als „Jugend-Camp“ und nicht auf der kommerziellen Nutzung als Campingplatz. Der nunmehr einvernehmlich vereinbarte Pachtzins entspricht der Höhe nach nicht nur dem Bewertungsgutachten sondern geht über die Bewertung im Gutachten (Campingplatz) hinaus. Damit nimmt das Land OÖ die Nutzung entgegen dem ursprünglich vereinbarten Verwendungszweck als Jugend-Camp zur Kenntnis.

Aus Sicht des LRH wurde damit ein der Nutzung entsprechender Pachtzins vereinbart. Auch der UPTS hat keinen Anlass zu bezweifeln, dass damit ein marktüblicher Pachtzins⁴ vereinbart wurde. Hinsichtlich des Seegrundstücks St. Lorenz/Mondsee wurde die Empfehlung IV. des LRH daher vollständig umgesetzt.

Der LRH verweist in diesem Zusammenhang allerdings auf den Beschluss des Oö. Landtags vom 11.4.2019, womit er die Ziele und Grundsätze des staatlichen Handelns in seiner Landesverfassung ergänzte. Gemäß Art. 15 des Oö. Landesverfassungsgesetzes bekennt sich das Land OÖ demnach u.a. zum Zugang der Allgemeinheit zu Wäldern, Bergen, Seen, Flüssen und anderen Naturschönheiten. Wenngleich die Verhandlung für die Neufassung des Pachtvertrags 2018 erfolgte, ist aus Sicht des LRH darauf hinzuweisen, dass das Anliegen der genannten Staatszielbestimmung im Oö. Landtag bereits seit Juni 2016 in Behandlung stand. Es ist im Ergebnis⁵ festzustellen, dass die LIG/GBM diese erkennbar bestehende politische Diskussion im Zuge der Verhandlung für die Neufassung des Pachtvertrags nicht berücksichtigte.

⁴ Bescheid des UPTS vom 13.1.2020

⁵ Wie dem Internetauftritt des Betreibers des Campingplatzes auf dem Seegrundstück St. Lorenz/Mondsee entnommen werden kann, ist der Zugang zum See grundsätzlich auf die Campingplatz-Mieter beschränkt. Tagesgäste und Besucher müssen mindestens einen Tag vorher angemeldet werden; gegebenenfalls werden Besucher nicht akzeptiert. Diese Information ist einschränkender, als die entsprechende Information vor dem Zeitpunkt der Neufassung des Pachtvertrags.

4.3. Die GBM/LIG äußert sich dazu wie folgt:

In 4.2. **hält der LRH fest, dass die Empfehlung IV. hinsichtlich des Seegrundstücks St. Lorenz/Mondsee vollständig umgesetzt** wurde.

Der LRH führt aber weiter aus, dass er in diesem Zusammenhang allerdings auf den Beschluss des Oö. Landtag vom 11.04.2019, womit er die Ziele und Grundsätze des staatlichen Handelns in seiner Landesverfassung ergänzte, verweist. Gemäß Art. 15 des Oö. Landesverfassungsgesetzes bekennt sich das Land OÖ demnach u.a. zum Zugang der Allgemeinheit zu Wäldern, Bergen, Seen, Flüssen und anderen Naturschönheiten. Wenngleich die Verhandlung für die Neufassung des Pachtvertrags 2018 erfolgte, ist aus Sicht des LRH darauf hinzuweisen, dass das Anliegen der genannten Staatszielbestimmung im Oö. Landtag bereits seit Juni 2016 in Behandlung stand. Es ist im Ergebnis festzustellen, dass die LIG/GBM diese erkennbar bestehende politische Diskussion im Zuge Verhandlung für die Neufassung des Pachtvertrags nicht berücksichtigte.

Die GBM/LIG hält dazu fest:

Die Empfehlung des LRH zu IV. des Berichts zur Initiativprüfung Management Landeswohnungen und Landesobjekte, welche vom Kontrollausschuss am 3.4.2019 beschlossen wurde, lautete: „**Mit den Pächtern der Seegrundstücke Steinbach/Attersee und St. Lorenz/Mondsee wären der Nutzung entsprechende Pachtzinse zu vereinbaren. (Berichtspunkte 33 und 34; Umsetzung ab sofort)**“

- Wie der LRH in seinem Bericht über die Initiativprüfung festhält, wurden bereits seit April 2017 Bemühungen des Landes OÖ zur Sanierung der Verträge und der Rechtssituation begonnen. Auch war die Empfehlung IV. im Bericht über die Initiativprüfung mit dem Zeitpunkt der Umsetzung „ab sofort“ versehen, sodass der **Nachtrag** zum bestehenden Pachtvertrag (kein neuer Pachtvertrag) bereits am **25.10.2018 mit der Pächterin des Seegrundstücks St. Lorenz/Mondsee abgeschlossen** werden konnte.
- In seiner Empfehlung IV. hat der LRH gefordert, dass **ein der Nutzung entsprechender Pachtzins** zu vereinbaren wäre; eine ev. Nutzungsänderung wurde daher bei den Verhandlungen zum Nachtrag nicht weiter thematisiert.
- Der LRH hat weder im Prüfbericht zur Initiativprüfung vom 9.11.2018 in irgendeiner Form zur Staatszielbestimmung des Art. 15 Oö. Landesverfassung noch auf die seit 2016 „erkennbar bestehende politische Diskussion“ Bezug genommen. Insbesondere hat er sie auch nicht zum Inhalt seiner Empfehlung IV. gemacht und wurde somit auch vom **Kontrollausschuss in seiner Sitzung am 3.4.2019 nicht beschlossen.**

- Die Änderung des Art. 15. Oö. Landesverfassung (Oö. L-VG) wurde **erst am 11.4.2019 im Oö. Landtag** – somit acht Tage nach der Sitzung des **Kontrollausschusses am 3.4.2019 – beschlossen**. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Nachtrags mit der Pächterin des Seegrundstücks St. Lorenz/Mondsee war die Änderung der Bestimmung des Art. 15 Oö. L-VG nicht vom Oö. Landtag beschlossen und hätte auch eine „Diskussion“ noch keine gültige Grundlage für eine entsprechende Vertragsänderung dargestellt.
- Die Bestimmung des Art. 15 Abs. 1 Oö. L-VG lautet: „Das Land Oberösterreich bekennt sich zur Heimatpflege durch das Bewahren landestypischer und regionaler Bräuche und Traditionen und zum Zugang der Allgemeinheit zu Wäldern, Bergen, Seen, Flüssen und anderen Naturschönheiten.“

Aus der Begründung des Initiativantrages lässt sich entnehmen, dass Oberösterreichs Seen und Fließgewässer aufgrund engagierter Umweltpolitik eine hervorragende Wasserqualität aufweisen und die Nutzung unserer Naturschönheiten ist für alle OberösterreicherInnen ein Fixpunkt der Freizeitgestaltung und Erholung. Die frei zugänglichen Badeflächen werden weniger, viele **Ufergrundstücke wandern in Privatbesitz und die Seezugänge werden verbaut**. Ziel muss es sein, die **Nutzung der Gewässer** und auch aller anderen landschaftlichen Schönheiten für die **Allgemeinheit sicher zu stellen**. Es gibt internationale Beispiele für die Verankerung des freien Zugangs zu Seen und anderen Naturschönheiten in der Verfassung. So soll auch eine Staatszielbestimmung in der Oberösterreichische Landesverfassung verankert werden, die den **freien Zugang** der Allgemeinheit zu Bergen, Seen, Flüssen und allen anderen Naturschönheiten unserer Heimat absichert.

Nicht nachvollziehbar ist aus unserer Sicht in diesem Zusammenhang daher die Anmerkung des LRH, wonach die Regelung hinsichtlich des Seezugangs beim betreffenden Seegrundstück in St. Lorenz/Mondsee nunmehr einschränkender, als sie vor der vertraglichen Regelung bestand, wäre. In der von der LIG/GBM in diesem Zusammenhang eingeholten Stellungnahme der Pächterin zum freien Seezugang wird klargestellt, dass der Zugang zum See des betreffenden Seegrundstücks jeder Person – gegen Entrichtung einer Tagesgebühr für die Nutzung der zur Verfügung gestellten Infrastruktur (Steg, Schwimminsel, Toiletten, Duschen, Spielplatz, Liegewiese, etc.) - zur Verfügung steht.

In der Fußnote 5 des Folgeberichts des LRHs wird angeführt, dass „Tagesgäste und Besucher mindestens einen Tag vorher angemeldet werden müssen“. Dies gilt jedoch nur für BesucherInnen von Campern und nicht für „reine“ Tagesgäste; „reine“ Tagesgäste müssen sich nicht einen Tag vorher anmelden. Diese Klarstellung wird in der Stellungnahme der Pächterin vorgenommen und wurde dem LRH im Zuge der Schlussbesprechung zur Folgeprüfung vom 14.2.2020 bereits zur Verfügung gestellt. Somit ist aus Sicht GBM/LIG der freie Seezugang nach wie vor gewährleistet.

5.1. Hinsichtlich der **Grundstücke in Steinbach/Attersee** war zum Prüfungszeitpunkt der gegenständlichen Folgeprüfung des LRH kein der Nutzung entsprechender Pachtzins mit der Bestandnehmerin⁶ vereinbart. Zum Prüfungszeitpunkt hat ein im Jahr 2005 vereinbarter bloßer Anerkennungszins von jährlich zehn Euro für die betreffenden Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 37.373 Quadratmetern Geltung. Diese vertragliche Vereinbarung hatte der LRH kritisiert, weil im Jahr 2005 die Nutzung zum Betrieb einer Camping-Unternehmung durch das Land OÖ zu diesem nicht angemessenen Pachtzins zur Kenntnis genommen worden war. Auf Basis dieser Ausgangssituation ist es dem Land OÖ bzw. der LIG trotz intensiver Anstrengungen bisher nicht gelungen, einen der Nutzung entsprechenden Pachtzins mit der Bestandnehmerin zu vereinbaren.

In einem am 11.10.2018 im Auftrag der LIG erstellten Gutachten über den angemessenen Pachtzins für die betreffenden Grundstücke errechnete ein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger⁷ auf Basis des ermittelten Bodenwerts einen angemessenen jährlichen Pachtzins von 5,07 Euro pro Quadratmeter. Dabei wurde der Bodenwert der vom Pachtvertrag (Nachtrag) erfassten Grundstücke 1431/22, 1439/12, 1439/21, 1439/22 und 1436/1, jeweils KG 50320 Steinbach am Attersee beurteilt. Der Liegenschaftscharakter ist im Gutachten als „Campingplatz und Naturbad (öffentliche Nutzung)“ angegeben.

Der LIG liegt nunmehr ein weiteres – von der Bestandnehmerin beauftragtes – Gutachten vor, das zu einer geringeren betragsmäßigen Bewertung des Bodenwerts und des Pachtzinses (der Grundstücke zusammengefasst) kommt. Die rechtsfreundliche Vertretung des Landes OÖ bzw. der LIG stellte zu diesem Gutachten fest, dass verschiedene Bewertungsannahmen und -vorgangsweisen bei der Erstellung dieses Gutachtens nicht ausreichend sachgerecht seien.⁸

Das Grundstück 1431/22 weist die Besonderheit auf, dass im Vertrag zum Ankauf des nunmehr verpachteten Grundstücks zwischen dem Land OÖ als Käuferin und zwei natürlichen Personen als Verkäufer im Jahr 1951 ein Bestandsrecht zugunsten der späteren Bestandnehmerin zu einem nicht wertgesicherten Pachtzins von 25 ATS vereinbart worden war. In der Bewertung des Sachverständigen des Gutachtens vom 11.10.2018 spielte dieser Umstand, soweit für den LRH erkennbar, keine Rolle.

Wie im Fall des Grundstücks St. Lorenz/Mondsee beschäftigte sich der UPTS in Hinblick auf die Verpachtung zu einem nicht marktüblichen Pachtzins mit der Frage, ob und in welcher Höhe eine Spendensituation i.S. des Parteiengesetzes durch eine Sachleistung an die Bestandgeberin vorliegt.

⁶ Jugendorganisation einer anderen als in Fußnote 3 angesprochenen politischen Partei (Bundespartei)

⁷ derselbe Sachverständige nach derselben Methodik wie im zitierten Gutachten St. Lorenz/Mondsee

⁸ Repräsentativität von Vergleichsobjekten, Methodik der Ermittlung von durchschnittlichen Preisen von Grundstücken, der Ansatz eines Befristungsabschlags nach Mietrechtsgesetz (MRG) für einen Pachtvertrag (mit einer Verpachtungsdauer von 99 Jahren), Ansatz von Abschlägen für verkehrstechnische Erreichbarkeit (unter gleichzeitigem Hinweis auf eine stark frequentierte Straße) etc.

- 5.2.** Wie der LRH in seiner Initiativprüfung festgestellt hat, wäre der Pachtzins bereits im Jahr 2005 auf ein angemessenes Niveau anzuheben gewesen. Aktuell liegt dieses aus Sicht des LRH entsprechend der Bewertung des Gutachtens vom 11.10.2018 bei rd. fünf Euro pro Quadratmeter. Der LRH verweist aber in diesem Zusammenhang auf die gesondert zu bewertenden Umstände beim Grundstück 1431/22.

Zu den unterschiedlichen Bewertungen der Gutachten von Verpächter- und Pächterseite und deren Grundlagen stellt der LRH fest:

- Er kann die Kritik der rechtsfreundlichen Vertretung des Landes OÖ/der LIG an Bewertungsannahmen und -vorgangsweisen des von der Bestandnehmerin beauftragten Gutachtens grundsätzlich nachvollziehen.
- Es entspricht auch der Spruchpraxis des LRH (hergeleitet von der Preisfindung im Rahmen von Verkaufsverhandlungen von Landesliegenschaften), grundsätzlich nicht Gutachten, die vom Käufer – in diesem Fall von der Pächterin – beauftragt werden, als Bewertungsbasis zu verwenden.
- Wenn ein verpachtetes Grundstück als Badeplatz für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird, kann diese Nutzung nur dann als wert- bzw. pachtmindernd berücksichtigt werden können, wenn sich die Bestandnehmerin zur öffentlichen Nutzung vertraglich verpflichtet. Im Sinne der zitierten Verfassungsbestimmung erscheint es dem LRH geboten, den Zugang zum See auch in diesem Pachtverhältnis – so weit als möglich – sicherzustellen.
- Festzuhalten ist, dass, wie auch in den Gutachten festgestellt, die Grundstücke 1436/1, 1439/12 und 1439/21 kommerziell genutzt werden.⁹
- Der im Kaufvertrag hinsichtlich des Grundstücks 1431/22 mit 25 ATS (ohne Wertsicherung) festgelegte jährliche Pachtzins wäre bei der Vereinbarung eines angemessenen Pachtzinses im Jahr 2005 relevant gewesen. Inwieweit diese Auflage rechtlich und wirtschaftlich von Bedeutung ist, wäre zu prüfen und auch seitens des Landes OÖ bzw. der LIG zu bewerten. Diesbezüglich ist das von der LIG beauftragte Gutachten aus Sicht des LRH nicht vollständig.

Wesentliche Fragen betreffend die Pachtverhältnisse für die Grundstücke in Steinbach am Attersee sind noch offen und es ist noch keine Einigung erzielt. Den Teil der Empfehlung, der die Vereinbarung eines der Nutzung entsprechenden Pachtzinses hinsichtlich dieser Grundstücke betrifft, beurteilt der LRH als in Umsetzung befindlich.

⁹ zu vergleichsweise günstigen Entgelten (aber vergleichbar mit Preisen anderer günstiger Anbieter) für die Camping-Nutzer

5.3. Die GBM/LIG hält dazu fest:

Der Gutachtenszweck war die Eruiierung des angemessenen Pachtzinses.

Der Spendenbegriff des PartG 2012 stellt lediglich darauf ab, ob eine Zahlung bzw. Sachleistung „ohne entsprechende Gegenleistung“ gewährt wird. Es kommt somit auf die Frage an, ob zum gegebenen Zeitpunkt der Pachtzins adäquat ist und nicht auf welcher Rechtsgrundlage (zB Auflage im Kaufvertrag oder Pachtvertrag) der Pachtzins beruht.

Deshalb hatte aus Sicht GBM/LIG der Gutachter nur den angemessenen Pachtzins in seinem Gutachten zu eruiieren. Nur so kann festgestellt werden, ob eine Sachleistung „ohne entsprechende Gegenleistung gewährt wird“. Das Gutachten ist daher aus Sicht GBM/LIG umfänglich vollständig.

V. Im Bereich der LIG und GBM wären ablauf- und aufbauorganisatorische Maßnahmen zu treffen, um eine professionellere Aufgabenwahrnehmung als Immobilieneigentümer und -verwalter des Landes OÖ sicherzustellen. (Berichtspunkt 35; Umsetzung ab sofort)

- 6.1. Wie unter Punkt 4. und 5. dargestellt, beauftragte die LIG im Oktober 2018 Bewertungsgutachten für Seeliegenschaften. Im Zug der Folgeprüfung übergab die LIG dem LRH eine chronologische Dokumentation der Verträge betreffend diese Seeliegenschaften, die bis in die 1950er Jahre zurückreicht. Wie unter Punkt 3. dargestellt, wurde ein Angemessenheitsgutachten für das Objekt Ludlgasse 16 erstellt.

Die LIG passte ihre Geschäftsordnung an; diese sieht in der Fassung vom 19.11.2018 bei rechtsverbindlichen Erklärungen durchgehend das Vier-Augen-Prinzip vor. Die Organisationsverfügung vom 16.8.2019 hält fest, welche Personen aktuell neben dem Geschäftsführer oder Handlungsbevollmächtigten Erklärungen zu unterfertigen haben. Die Funktion des Handlungsbevollmächtigten wurde neu eingeführt. In Organisationsverfügungen wurden umfassende (neue oder präzisierende) Bestimmungen hinsichtlich allgemeiner Abläufe aber auch umfassende Facility-Management spezifische Regelungen getroffen (bspw. Abschluss und Auflösung von Miet- und Pachtverträgen, Überprüfung von Bestandsverhältnissen und Objektchecks). Bestehende Checklisten für Bestandsverträge wurden ergänzt. Weitere Maßnahmen betrafen u.a. die Zuordnung von Verantwortlichkeiten, die personelle fachliche Verstärkung sowie die Entwicklung von Musterverträgen durch die LIG (unterstützt durch externe Beratung).

- 6.2. Mit der Beauftragung von Bewertungs- und Angemessenheitsgutachten kam die LIG zeitnahe der Empfehlung nach, rasch Liegenschafts- und Objektbewertungen durchzuführen. Auch die umfassende chronologische Dokumentation der Verträge betreffend die Seeliegenschaften zeigt die Wirkung der in der LIG getroffenen ablauf- und aufbauorganisatorischen Maßnahmen. Zu diesen Maßnahmen zählen vor allem die zweckmäßigen vorgenommenen Änderungen der Geschäftsordnung, erlassene Organisationsverfügungen und die Zuordnung von Verantwortlichkeiten.

Aus Sicht des LRH ist mit den umfassenden Maßnahmen eine gute Basis für eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Abläufe in der LIG geschaffen worden. Der LRH beurteilt die Empfehlung als vollständig umgesetzt.

2 Beilagen

Linz, am 3. April 2020

Friedrich Pammer
Direktor des Oö. Landesrechnungshofes

Stellungnahme der Abteilung Gebäude- und Beschaffungsmanagement (GBM) und Landes-Immobilien GmbH (LIG) zum Bericht des OÖ. Landesrechnungshofs (LRH) betreffend Folgeprüfung „Management Landeswohnungen und Landesobjekte“ LRH-100000-39/35-2020-BF

Die GBM/LIG nimmt wie folgt Stellung zum Bericht des OÖ. Landesrechnungshofs betreffend Folgeprüfung „Management Landeswohnungen und Landesobjekte“ Punkt 4.2. und Punkt 5.2. (letzter Aufzählungspunkt):

ad 4.2.) Hier hält der LRH fest, dass die Empfehlung IV. hinsichtlich des Seegrundstücks St. Lorenz/Mondsee vollständig umgesetzt wurde.

Der LRH führt aber weiter aus, dass er in diesem Zusammenhang allerdings auf den Beschluss des Oö. Landtag vom 11.04.2019, womit er die Ziele und Grundsätze des staatlichen Handelns in seiner Landesverfassung ergänzte, verweist. Gemäß Art. 15 des Oö. Landesverfassungsgesetzes bekennt sich das Land OÖ demnach u.a. zum Zugang der Allgemeinheit zu Wäldern, Bergen, Seen, Flüssen und anderen Naturschönheiten. Wenngleich die Verhandlung für die Neufassung des Pachtvertrags 2018 erfolgte, ist aus Sicht des LRH darauf hinzuweisen, dass das Anliegen der genannten Staatszielbestimmung im Oö. Landtag bereits seit Juni 2016 in Behandlung stand. Es ist im Ergebnis festzustellen, dass die LIG/GBM diese erkennbar bestehende politische Diskussion im Zuge Verhandlung für die Neufassung des Pachtvertrags nicht berücksichtigte.

Die GBM/LIG hält dazu fest:

Die Empfehlung des LRH zu IV. des Berichts zur Initiativprüfung Management Landeswohnungen und Landesobjekte, welche vom Kontrollausschuss am 3.4.2019 beschlossen wurde, lautete: **„Mit den Pächtern der Seegrundstücke Steinbach/Attersee und St. Lorenz/Mondsee wären der Nutzung entsprechende Pachtzinse zu vereinbaren. (Berichtspunkte 33 und 34; Umsetzung ab sofort)“**

- Wie der LRH in seinem Bericht über die Initiativprüfung festhält, wurden bereits seit April 2017 Bemühungen des Landes OÖ zur Sanierung der Verträge und der Rechtssituation begonnen. Auch war die Empfehlung IV. im Bericht über die Initiativprüfung mit dem Zeitpunkt der Umsetzung „ab sofort“ versehen, sodass der **Nachtrag** zum bestehenden Pachtvertrag (kein neuer Pachtvertrag) bereits am **25.10.2018 mit der Pächterin des Seegrundstücks St. Lorenz/Mondsee abgeschlossen** werden konnte.
- In seiner Empfehlung IV. hat der LRH gefordert, dass **ein der Nutzung entsprechender Pachtzins** zu vereinbaren wäre; eine ev. Nutzungsänderung wurde daher bei den Verhandlungen zum Nachtrag nicht weiter thematisiert.
- Der LRH hat weder im Prüfbericht zur Initiativprüfung vom 9.11.2018 in irgendeiner Form zur Staatszielbestimmung des Art. 15 Oö. Landesverfassung noch auf die seit 2016 „erkennbar bestehende politische Diskussion“ Bezug genommen. Insbesondere hat er sie auch nicht zum Inhalt seiner Empfehlung IV. gemacht und wurde somit auch vom **Kontrollausschuss in seiner Sitzung am 3.4.2019** nicht beschlossen.
- Die Änderung des Art. 15. Oö. Landesverfassung (Oö. L-VG) wurde **erst am 11.4.2019 im Oö. Landtag** – somit acht Tage nach der Sitzung des **Kontrollausschusses am 3.4.2019 – beschlossen**. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Nachtrags mit der Pächterin des Seegrundstücks St. Lorenz/Mondsee war die Änderung der Bestimmung des Art. 15 Oö. L-VG nicht vom Oö. Landtag beschlossen und hätte auch eine „Diskussion“ noch keine gültige Grundlage für eine entsprechende Vertragsänderung dargestellt.

- Die Bestimmung des Art. 15 Abs. 1 Oö. L-VG lautet: „Das Land Oberösterreich bekennt sich zur Heimatpflege durch das Bewahren landestypischer und regionaler Bräuche und Traditionen und zum Zugang der Allgemeinheit zu Wäldern, Bergen, Seen, Flüssen und anderen Naturschönheiten.“

Aus der Begründung des Initiativantrages lässt sich entnehmen, dass Oberösterreichs Seen und Fließgewässer aufgrund engagierter Umweltpolitik eine hervorragende Wasserqualität aufweisen und die Nutzung unserer Naturschönheiten ist für alle OberösterreicherInnen ein Fixpunkt der Freizeitgestaltung und Erholung. Die frei zugänglichen Badeflächen werden weniger, viele **Ufergrundstücke wandern in Privatbesitz und die Seezugänge werden verbaut**. Ziel muss es sein, die **Nutzung der Gewässer** und auch aller anderen landschaftlichen Schönheiten für die **Allgemeinheit sicher zu stellen**. Es gibt internationale Beispiele für die Verankerung des freien Zugangs zu Seen und anderen Naturschönheiten in der Verfassung. So soll auch eine Staatszielbestimmung in der Oberösterreichische Landesverfassung verankert werden, die den **freien Zugang** der Allgemeinheit zu Bergen, Seen, Flüssen und allen anderen Naturschönheiten unserer Heimat absichert.

Nicht nachvollziehbar ist aus unserer Sicht in diesem Zusammenhang daher die Anmerkung des LRH, wonach die Regelung hinsichtlich des Seezugangs beim betreffenden Seegrundstück in St. Lorenz/Mondsee nunmehr einschränkender, als sie vor der vertraglichen Regelung bestand, wäre. In der von der LIG/GBM in diesem Zusammenhang eingeholten Stellungnahme der Pächterin zum freien Seezugang wird klargestellt, dass der Zugang zum See des betreffenden Seegrundstücks jeder Person – gegen Entrichtung einer Tagesgebühr für die Nutzung der zur Verfügung gestellten Infrastruktur (Steg, Schwimminsel, Toiletten, Duschen, Spielplatz, Liegewiese, etc.) - zur Verfügung steht.

In der Fußnote 5 des Folgeberichts des LRHs wird angeführt, dass „Tagesgäste und Besucher mindestens einen Tag vorher angemeldet werden müssen“. Dies gilt jedoch nur für BesucherInnen von Campern und nicht für „reine“ Tagesgäste; „reine“ Tagesgäste müssen sich nicht einen Tag vorher anmelden. Diese Klarstellung wird in der Stellungnahme der Pächterin vorgenommen und wurde dem LRH im Zuge der Schlussbesprechung zur Folgeprüfung vom 14.2.2020 bereits zur Verfügung gestellt. Somit ist aus Sicht GBM/LIG der freie Seezugang nach wie vor gewährleistet.

ad 5.2. (letzter Aufzählungspunkt, letzter Satz) Hier hält der LRH u.a. fest, dass „Inwieweit diese Auflage rechtlich und wirtschaftlich von Bedeutung ist, wäre zu prüfen und auch seitens des Landes OÖ bzw. der LIG zu bewerten. Diesbezüglich ist das von der LIG beauftragte Gutachten aus Sicht des LRH nicht vollständig.“

Die GBM/LIG hält dazu fest:

Der Gutachtenszweck war die Eruiierung des angemessenen Pachtzinses.

Der Spendenbegriff des PartG 2012 stellt lediglich darauf ab, ob eine Zahlung bzw. Sachleistung „ohne entsprechende Gegenleistung“ gewährt wird. Es kommt somit auf die Frage an, ob zum gegebenen Zeitpunkt der Pachtzins adäquat ist und nicht auf welcher Rechtsgrundlage (zB Auflage im Kaufvertrag oder Pachtvertrag) der Pachtzins beruht.

Deshalb hatte aus Sicht GBM/LIG der Gutachter nur den angemessenen Pachtzins in seinem Gutachten zu eruiieren. Nur so kann festgestellt werden, ob eine Sachleistung „ohne entsprechende Gegenleistung gewährt wird“. Das Gutachten ist daher aus Sicht GBM/LIG umfänglich vollständig.

SCHLUSSBESPRECHUNG - AKTENVERMERK

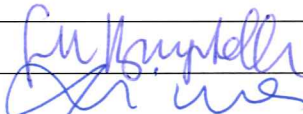
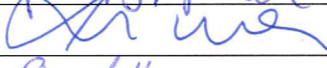


Aktenvermerk zur Schlussbesprechung: LRH-100000-39/33-2020-BF	Folgeprüfung "Management Landeswohnungen und Landesobjekte"
Ort und Datum:	Oö. Landesrechnungshof, am 14. Februar 2020
Teilnehmende Organisationen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landes-Immobilien GmbH (LIG) ▪ Abteilung Gebäude- und Beschaffungs-Management (GBM)

Den Vertreterinnen und Vertretern der geprüften Organisation ist das vorläufige Ergebnis der o. a. Prüfung in der gegenständlichen Schlussbesprechung vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht worden. Die von den Vertreterinnen und Vertretern mündlich eingebrachten Stellungnahmen wurden eingearbeitet (Kennzeichnung mit 3 an der zweiten Stelle der Berichtsgliederung und mit Kursivdruck).

Gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG 2013 i.d.g.F. besteht darüber hinaus die Möglichkeit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zum vorläufigen Ergebnis.

1) Die Vertreterinnen und Vertreter **verzichten** auf die gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG 2013 i.d.g.F. eingeräumte Gelegenheit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme.

2) Die Vertreterinnen und Vertreter **behalten sich** die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG **vor**.

Organisation	Name in BLOCKBUCHSTABEN	Unterschrift	1) Ver- zicht	2) Vor- behalt
GBM/LIG	Mag. Gerhard Burgstaller			X
Präsident	Licka Antonia			X
GBM	Mag. Sigrid Hammer			X
GBM				
GBM	Mag. Wolfgang Benzeder			X

LRH:

.....
Mag. Franz Bauer