

Bericht
des Kontrollausschusses
betreffend den
Bericht des Oö. Landesrechnungshofs über die Initiativprüfung
Management Landeswohnungen und Landesobjekte

[L-2018-32361/7-XXVIII,
miterledigt [Beilage 5106/2018](#)]

Der Oö. Landesrechnungshof hat in der Zeit vom 15. Februar bis 26. September 2018 eine Initiativprüfung im Sinn des § 4 Abs. 1 Z 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Z 1 des Oö. Landesrechnungshofgesetzes 2013 durchgeführt.

Gegenstand der Prüfung war die Liegenschaftsverwaltung von Landeswohnungen und Landesobjekten, sowie die Verwaltung von Rechten an Wohnungen, die nicht unmittelbar durch Dienststellen des Landes genutzt werden. Prüfungsziel war die Beurteilung der Professionalität der Abwicklung der Aufgaben, sowie der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit auf der Grundlage der Ordnungsmäßigkeit und Rechtmäßigkeit.

Der Oö. Landesrechnungshof hat dem Oö. Landtag seinen mit 9. November 2018 datierten Bericht über diese Initiativprüfung übermittelt. Dieser Bericht wurde als [Beilage 5106/2018](#) dem Kontrollausschuss zugewiesen.

Der Kontrollausschuss hat den Bericht des Oö. Landesrechnungshofs in seiner Sitzung am 3. April 2019 mit Stimmenmehrheit zur Kenntnis genommen. Der Bericht ist daher gemäß § 24 Abs. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 2 Z 3 der Oö. Landtagsgeschäftsordnung 2009 dem Oö. Landtag mit einem Ausschussantrag vorzulegen.

Der Oö. Landesrechnungshof fasst seinen Bericht wie folgt zusammen:

1. Liegenschaften und Rechte

Der LRH prüfte im Bereich der Liegenschaftsverwaltung Landeswohnungen und Landesobjekte, sowie Rechte an Wohnungen, die nicht unmittelbar durch Dienststellen des Landes genutzt werden. Dies betraf Dienst- und Naturalwohnungen, Zuweisungsrechte für Landesbedienstete und Vermietungen und Verpachtungen des Landes bzw. der Landes-Immobilien GmbH (LIG) an Dritte.

- 68 Wohnungen sind als Dienst- oder Naturalwohnungen durch Bescheid Landesbediensteten zugewiesen.
- An 1.128 Wohnungen bestehen Zuweisungsrechte für Landesbedienstete.

- Vermietungen/Verpachtungen an Dritte betreffen zum Teil mehrere Bestandverträge in denselben Objekten, in der Größenordnung handelt es sich um etwa 150 Vermietungen in diesem Bereich. (Berichtspunkte 1, 7 und 15)

2. Dienst- und Naturalwohnungen brauchen zentrale Erfassung

Eine Dienstwohnung ist eine Wohnung, die der Beamte zur Erfüllung seiner dienstlichen Aufgaben beziehen muss, eine Naturalwohnung ist jede andere Wohnung. Für die Wohnungen gilt grundsätzlich die Oö. Dienst- und Naturalwohnungs-Verordnung (Oö. DNW-V).

Die Dienst- und Naturalwohnungen werden von verschiedenen Abteilungen des Landes verwaltet. Eine zentrale Erfassung und Führung eines Gesamtverzeichnisses von Dienst- und Naturalwohnungen des Landes war bis zur LRH Prüfung nicht erfolgt.

Ein solches Gesamtverzeichnis sollte bei der LIG oder der Abteilung Gebäude- und Beschaffungs-Management (GBM) geführt werden. Es sollte einen Überblick an zentraler Stelle liefern, um das Management der Objekte besser steuern zu können und rasch gesammelte Informationen verfügbar zu haben. Bei längeren Leerständen sollte der Bedarf an der jeweiligen Wohnung hinterfragt werden.

Wohnungen einer Direktion sind von den Regelungen der Oö. DNW-V ausgenommen. Das Land OÖ sollte die Verordnung auch für die Dienst- und Naturalwohnungen dieser Direktionen in Geltung bringen. (Berichtspunkte 3, 4 und 7 - VERBESSERUNGSVORSCHLAG I)

3. Zuweisungsrechte für Wohnungen gehören schriftlich festgehalten

Das Land OÖ verfügt über Zuweisungsrechte von Wohnungen im Eigentum von Wohnbaugesellschaften. Diese Rechte werden von der Personalvertretung (Landespersonalausschuss - LPA) in Form der Wohnungskommission wahrgenommen. Sie bestehen darin, Landesbedienstete der jeweiligen Wohnbaugesellschaft als Mieter vorzuschlagen. Die Zuweisungsrechte bestehen seit den 50er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts.

Schriftliche Grundlagen für diese Zuweisungsrechte liegen nicht vor: Die Rechtssituation sollte gemeinsam mit den Wohnbaugesellschaften geklärt und schriftlich festgehalten werden. Im Zuge der Abstimmung der Rechtslage sollten die konkreten Zuweisungsrechte auf Wohnungsebene abgeglichen werden. Die Datenlage dazu ist derzeit zum Teil nicht schlüssig.

Landesbedienstete werden regelmäßig über freiwerdende Wohnungen informiert und können ihr Interesse an Wohnungen bekunden. Entsprechende Anträge werden von der Wohnungskommission des LPA behandelt. Bei der Zuweisung werden umfassende Informationen, insbesondere das Einkommen berücksichtigt. Im Fall, dass kein einstimmiger Beschluss der Kommission gefasst wird, sollte aber eine Begründung, welche Faktoren ausschlaggebend für das Abstimmverhalten waren, festgehalten werden.

Im Hinblick auf die altersbedingte Entwicklung des Wohnungsbestands sollte das Land OÖ strategische Festlegungen treffen, ob und wie neue Zuweisungsrechte erworben werden sollen. (Berichtspunkte 8, 9, 10 und 11 - VERBESSERUNGSVORSCHLAG II)

4. Vermietungen und Verpachtungen

Die fremdvermieteten Objekte und Flächen des Landes zeigen eine große Diversität der Mieter bzw. Pächter und der vermieteten Objekte. Da wesentliche Parameter für die Immobilienbewirtschaftung nicht durchgängig zentral vorhanden sind, sollten Maßnahmen getroffen werden, diese zu erfassen und zu steuern.

Für die Erstellung von Verträgen steht seit den Jahren 2005/2006 zur Unterstützung eine Checkliste zur Verfügung. Deren Inhalte wären zu überarbeiten, auf Vollständigkeit zu prüfen und zu ergänzen. Sie sollte dann verbindlich angewandt werden. (Berichtspunkte 5, 15 und 16)

5. Objekt Ludlgasse 16

Räumlichkeiten in diesem Gebäude sind an mehrere Nutzer vermietet. Hauptnutzer ist ein Kulturverein. Für die von diesem Verein genutzten Räumlichkeiten gibt es zahlreiche Mietverträge; nur einer der Verträge wurde von dem Kulturverein - dies unter anderer Vereinsbezeichnung - übernommen. Aus den Akten der LIG/GBM erschließt sich nicht, dass der Kulturverein Rechtsnachfolger aller anderen Mieter in den betreffenden Mietverträgen ist.

Die Rechtssituation ist zu klären, allenfalls wären neue Mietverträge abzuschließen bzw. ein einheitlicher Mietvertrag über die gemieteten Räumlichkeiten zu errichten.

Dem Land OÖ waren nicht alle tatsächlichen Nutzer der Räumlichkeiten bekannt. Informationen über Unterbestandverhältnisse lagen nicht in vollem Umfang vor. Das Land sollte laufend Informationen einholen, um Nutzung, Zustand etc. festzustellen. Die LIG sollte vom Kulturverein auch den offensichtlich bestehenden Unterpachtvertrag mit dem Restaurantbetreiber einfordern, die Höhe der Unterpacht feststellen und diese Informationen darauf prüfen, ob sich daraus mietrechtliche Erfordernisse oder Möglichkeiten für sie ergeben.

Da kein Quadratmeter-Mietzins für den Kulturverein angegeben wurde, ermittelte der LRH diesen mit 65 Cent pro Monat. Für weitere Nutzer des Objekts gelten noch geringere Mietzinse.

Die vereinbarten Mieten sind nicht angemessen und decken nicht die langfristigen Erhaltungskosten des Gebäudes. Es sollte eine rechtlich mögliche Mietzinsanhebung nach dem MRG erfolgen um dieser Situation Rechnung zu tragen. (Berichtspunkte 18, 19, 20 und 21 - VERBESSERUNGSVORSCHLAG III)

6. Schloss Cafe im Linzer Schloss

Das Land OÖ - vertreten durch die GBM - vermietet das Schloss Cafe an eine Mieterin zum Zweck des Betriebs eines Restaurant-Cafes.

Die GBM räumte einem Getränkelieferanten eine Mietoption für das Schloss Cafe auf die Dauer von 20 Jahren ohne bewertete "Gegenleistung" für den Vermieter ein. Bei zukünftigen Vertragsabschlüssen, die Eintrittsrechte Dritter in Bestandverhältnisse betreffen, sollten Eintrittsrechte jedenfalls nicht ohne klar definierte Gegenleistung zugelassen werden. (Berichtspunkte 22 und 24)

7. Villa Stonborough

Bei der Villa Stonborough handelt es sich um ein etwa Mitte des 19. Jahrhunderts errichtetes Gebäude, welches 2001 generalsaniert wurde. Die Villa befindet sich in Gmunden im Toscanapark und steht im Eigentum der LIG. Das ursprüngliche Motiv des Erwerbs der Villa und der zugehörigen Liegenschaft durch das Land OÖ war die geplante (aber bisher nicht erfolgte) Errichtung einer Hotelanlage gewesen.

Im Jahr 2016 schloss die LIG einen Bestandvertrag mit einer Mieterin ab. Bei Anbahnung, Vertragserrichtung, Abschluss und Dokumentation der Vertragserrichtung unterliefen der LIG zahlreiche leicht vermeidbare Fehler. Die LIG war nicht in der Lage, die klare Weisung des damaligen Landeshauptmanns, die Liegenschaft nicht allzu langfristig zu vermieten, rechtlich einwandfrei umzusetzen.

Im Jahr 2017 kam es zu Auffassungsunterschieden mit der Mieterin. Die LIG versucht seit diesem Zeitpunkt ein Ende des Bestandverhältnisses zu erreichen. Zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den LRH war die Auseinandersetzung gerichtsanhängig. Die mangelhafte Dokumentation auf Ebene der LIG bzw. GBM bewirkt nicht nur, dass unterschiedliche Sichtweisen der Vertragspartner entstehen konnten, sondern auch, dass Rechts- und Beweisrisiken im Verfahren schlagend werden.

Insbesondere um rechtliche Streitfälle in Zukunft zu vermeiden, empfiehlt der LRH der LIG und der GBM ua. folgende Maßnahmen zu setzen:

- Bei Verträgen sollten deren Entstehungsgeschichte und Änderungen am Vertragstext bzw. an Entwürfen dauerhaft nachvollziehbar dokumentiert werden.
- Die GBM sollte sich an ihre internen Regelungen zur Protokollierung von Besprechungen und Ablage von Protokollen halten, gegebenenfalls die bestehenden Regelungen weiter konkretisieren und organisatorische Maßnahmen zur Einhaltung dieser Regelungen treffen.
- Die LIG sollte organisatorische Maßnahmen ergreifen, dass klar nachvollziehbar ist, wer intern (dh. in der Abteilung GBM) Aufträge welchen Inhalts erhalten hat, und wie diese im Außenverhältnis umzusetzen sind.
- LIG und GBM sollten vor dem Abschluss von Bestandverträgen auf unbestimmte Zeit eine tragfähige Analyse der Risikofaktoren vornehmen.

Die LIG räumte der Mieterin ohne Gegenleistung ein Vorkaufsrecht ein. Dies war nicht nur ungewöhnlich sondern auch unvorteilhaft für die LIG, und somit insgesamt schädlich für die Werterhaltung des Eigentums des Landes. Vorkaufsrechte sollten grundsätzlich nur nach detaillierter Abwägung der entsprechenden Vor- und Nachteile eingeräumt werden und keinesfalls ohne Gegenleistung. Als nachteilig zeigte sich auch, dass der Mieterin in einer nachträglichen

Erweiterung des Vertrags auch ein Bestandsrecht an einem (exklusiven) Seezugang eingeräumt wurde.

Die rechtliche Situation zur Liegenschaft birgt die Gefahr, dass ohne die Zustimmung der Bestandnehmerin ein seit Jahrzehnten geplantes Projekt zumindest nicht ohne Zeitverzögerung oder Einschränkungen weitergeführt werden kann. Die LIG sollte daher bei der Verwaltung von exklusiven Liegenschaften, die für das Land besondere wirtschaftliche Bedeutung haben, äußerste Sorgfalt walten lassen. (Berichtspunkte 25 bis 32)

8. Erholungsanlagen des Landes in Steinbach/Attersee und St. Lorenz/Mondsee

Das Land OÖ verpachtete in den 1960er Jahren mit einer Laufzeit von 99 Jahren bzw. 88 Jahren Liegenschaften mit Seezugängen in Steinbach am Attersee (Fläche: rd. 37.400 Quadratmeter) und in St. Lorenz am Mondsee (Fläche: rd. 14.000 Quadratmeter) jeweils zu einem Anerkennungszins von jährlich zehn Schilling (ohne außerordentliche Kündigungsmöglichkeit) an Teilorganisationen zweier politischer Parteien.

In diesen Pachtverträgen sind Einschränkungen vorgesehen, dass die Grundstücke für die Zwecke eines Jugendlagers bzw. für Erholungszwecke der Jugendbewegung einer Partei genutzt werden dürfen. Tatsächlich treten als "Camps" bezeichnete Betriebe gegenüber der Allgemeinheit als Tourismusanbieter auf, die eine wirtschaftliche Tätigkeit in der Weise erzielen, dass Campingplätze betrieben werden. Die vereinbarten und seit Jahrzehnten geleisteten Pachtzinse stehen in keinem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zur geduldeten Nutzung der Liegenschaften.

Verträge dieser Art dürfen seit Juli 2012 nicht mehr abgeschlossen werden. Politische Parteien dürfen nämlich gemäß § 6 Abs. 6 Z 3 und 5 PartG von öffentlich rechtlichen Körperschaften bzw. Unternehmen und Einrichtungen, an denen die öffentliche Hand mit mindestens 25 Prozent beteiligt ist, keine Spenden annehmen. Die Zurverfügungstellung von Liegenschaften und Gebäuden zu einem Entgelt, welches nicht marktbezogen ermittelt wurde, bzw. nicht fremdüblich ist, stellt hinsichtlich des Differenzbetrags in diesem Zusammenhang eine Spende dar.

Laut Mitteilung setzte das Land seit April 2017 Aktivitäten, die Pachtverträge anzupassen und trat diesbezüglich im Juli 2018 an die Pächter heran. Die Sanierungsbemühungen zeigten im Zeitraum der Überprüfung des LRH Teilergebnisse. Sie hätten im Hinblick auf die seit langer Zeit bestehende, wegen der geringen Pachterträge für das Land wirtschaftlich nachteilige Situation, wesentlich früher begonnen werden müssen. (Berichtspunkte 33 und 35 - VERBESSERUNGSVORSCHLAG IV)

9. Professionalisierung der Verwaltung der LIG und GBM ist erforderlich

Zusammenfassend ortet der LRH im Bereich der Vermietungen und Verpachtungen für die LIG und die GBM Verbesserungspotenzial, das sich in der Notwendigkeit der professionelleren Aufgabenwahrnehmung zusammenfassen lässt. (Berichtspunkte 15 bis 37 - VERBESSERUNGSVORSCHLAG V)

10. Die Empfehlungen des LRH an die geprüfte(n) Stelle(n) sind unter Berichtspunkt 38 zusammengefasst.

11. Im Sinn des § 9 Abs. 2 Oö. Landesrechnungshofgesetz 2013 empfiehlt der LRH dem Kontrollausschuss betreffend folgender Beanstandungen und Verbesserungsvorschläge eine einmalige Folgeprüfung zu beschließen:

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)

II. Die Rechtssituation betreffend die bestehenden Zuweisungsrechte an Wohnungen sowie der geplanten künftigen 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)

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

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)

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)

Als Beanstandungen und Verbesserungsvorschläge im Sinn des § 9 Abs. 2 des Oö. Landesrechnungshofgesetzes 2013 wurden vom Kontrollausschuss festgelegt:

1. 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)

2. Die Rechtssituation betreffend die bestehenden Zuweisungsrechte an Wohnungen sowie der geplanten künftigen 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)

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

4. 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)

5. 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)

Der Kontrollausschuss beantragt, der Oö. Landtag möge beschließen:

- 1. Der Bericht des Oö. Landesrechnungshofs über die Initiativprüfung "Management Landeswohnungen und Landesobjekte" sowie die Festlegungen des Kontrollausschusses werden zur Kenntnis genommen.**
- 2. Dem Oö. Landesrechnungshof wird für seinen Bericht gedankt.**
- 3. Die Oö. Landesregierung wird aufgefordert, bis zur Folgeprüfung die Umsetzung der vom Kontrollausschuss festgelegten Empfehlungen zu veranlassen.**

Linz, am 3. April 2019

Dipl.-Päd. Gottfried Hirz

Obmann

KommR Viktor Sigl

Berichterstatter