



Bericht des Kärntner Landesrechnungshofes

Verkauf eines landeseigenen Grundstücks

LRH-GUE-13/2020

Auskunft

Kärntner Landesrechnungshof
Kaufmannngasse 13H
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Tel. +43/676/83332-202

E-Mail: office@lrh-ktn.at

Impressum

Herausgeber: Kärntner Landesrechnungshof
Kaufmannngasse 13H
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Redaktion: Kärntner Landesrechnungshof

Herausgegeben: Klagenfurt, Dezember 2020

Titelfoto: Land Kärnten – KAGIS,
<http://www.kagis.ktn.gv.at>

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	III
Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
 Zahlen & Fakten.....	 1
Kurzfassung	2
Prüfauftrag und Prüfungsdurchführung	4
Prüfauftrag	4
Prüfungsdurchführung	4
Darstellung des Prüfungsergebnisses.....	5
Rechtliche Grundlagen	6
Allgemeines zur Liegenschaft.....	7
Beschreibung der Liegenschaft	7
Historische Entwicklung	8
Liegenschaftsverkauf 2003	10
Nutzung des Grundstücks seit 2003	12
Ausweis des Grundstücks in Rechnungsabschluss und Eröffnungsbilanz	13
Verkaufsprozess 2019/2020.....	14
Verkehrswertgutachten 2019	14
Kaufvertrag	17
Kosten des Liegenschaftsverkaufs.....	18
Schlussempfehlungen.....	19

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABl.	Amtsblatt der Europäischen Union
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung(en)
AKL.	Amt der Kärntner Landesregierung
Art.	Artikel
EZ	Einlagezahl
f.	folgende, -r, -s
ff.	fortfolgend, -e
i.d.F.	in der Fassung
i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
i.V.m.	in Verbindung mit ,
inkl.	inklusive
KG	Katastralgemeinde
K-LRHG	Kärntner Landesrechnungshofgesetz 1996
K-LVG	Kärntner Landesverfassung
LGBL	Landesgesetzblatt
lit.	litera (Buchstabe)
LRH	Kärntner Landesrechnungshof
rd.	rund
Rn.	Randnummer
TZ	Textzahl(en)
vgl.	vergleiche
Z	Ziffer

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Grundstücks	7
---	---

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Grundstücksaufteilung 1954.....	9
Tabelle 2: Übersicht der im Kaufvertrag angeführten Grundstücke der Wohnanlage....	11
Tabelle 3: Aufstellung Jahresertrag Garagen.....	12
Tabelle 4: Verkehrswert laut Gutachten 2019	15
Tabelle 5: Hochrechnung der Bewertung 2003 über Verbraucherpreisindex	15
Tabelle 6: Hochrechnung der Bewertung 2003 über Grundstückspreis.....	16

GRUNDSTÜCKSVERKAUF AUF EINEN BLICK



Verkauf der Wohnanlage **2003** an Neue Heimat



	Grundstücksgröße: 692 m²	Einlagezahl: 81343
	Bebauung: 7 Garagen	Grundstück Nr: 578/3



in EUR

**Bewertung Grundstück
Gutachten 2003**

60.377

Hochrechnung auf 2019
über VPI

74.624

Hochrechnung auf 2019
über Bodenwert

91.943



in EUR

**Bewertung Grundstück
Gutachten 2019**

25.000

Wert laut Eröffnungsbilanz
des Landes Kärnten

26.577

KURZFASSUNG

Prüfungsauftrag und Prüfungsdurchführung

Der Landtag beauftragte den Kärntner Landesrechnungshof (LRH), den Verkauf des landeseigenen Grundstücks Nr. 578/3 EZ 81343 KG 72127 im Ausmaß von 692 m² an die „Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kärnten Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Neue Heimat) zu überprüfen. Es sollte der gesamte Verkaufsprozess bis hin zu den finalen Vertragsabschlüssen und der realen Veräußerung des Grundstücks beleuchtet werden. (TZ 1)

Allgemeines zur Liegenschaft

Das Grundstück befand sich an der Ecke August-Jaksch-Straße und Waidmannsdorfer Straße. Es war Teil eines Areals, auf dem sich mehrere mehrgeschoßige Wohnhäuser befanden. Auf dem Grundstück selbst befand sich ein sanierungsbedürftiges Garagengebäude mit sieben PKW-Garagen in sehr einfacher Ausführung. Die Zufahrt zur Liegenschaft war über die angrenzenden Grundstücke am Festungsweg möglich. Eine direkte Zufahrt zum Grundstück war nicht gegeben. Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Klagenfurt wies die Liegenschaft als Bauland Wohngebiet aus. (TZ 5)

Das Land hatte das Wiesengrundstück Nr. 578/3 im Ausmaß von 4.936 m² im Jahr 1951 von der Stadt Klagenfurt erworben. Der diesbezügliche Kaufvertrag aus dem Jahr 1951 war zum Zeitpunkt der Überprüfung beim Land nicht auffindbar. Eine Abschrift des Kaufvertrags fand sich im Kärntner Landesarchiv. Im Jahr 1954 wurde das Grundstück mit Nachbargrundstücken zusammengelegt und gleichzeitig in mehrere Teile aufgeteilt, wodurch auch das gegenständliche Grundstück in seiner heutigen Form entstand. (TZ 6)

Im Jahr 2003 veräußerte das Land mehrere Liegenschaften mit Wohnbauten an die Neue Heimat, die zu 100% im Eigentum des Landes Kärnten stand und bereits mit der Verwaltung und Instandhaltung dieser Liegenschaften betraut war. Unter diesen Liegenschaften befand sich auch die Wohnanlage, zu deren Areal das gegenständliche Grundstück gehörte. Die Veräußerung erfolgte auf Basis eines von einem Sachverständigen erstellten Bewertungsgutachtens. Im Kaufvertrag vom 30. Dezember 2003 fehlte jedoch das Grundstück Nr. 578/3 und war auch im dem Kaufpreis zugrundeliegenden Verkehrswert nicht berücksichtigt. (TZ 7)

Verkaufsprozess 2019/2020

Im Jahr 2019 erkannte das Land im Zuge der Erstellung der Eröffnungsbilanz das Versehen aus dem Jahr 2003 und beschloss, dieses zu bereinigen und das gegenständliche Grundstück an die Neue Heimat zu veräußern. Das Land leitete den Kaufpreis für das gegenständliche Grundstück jedoch nicht aus dem ursprünglich für den Verkauf im Jahr 2003 erstellten Verkehrswertgutachten ab, sondern beauftragte ein neues Gutachten, das das Grundstück für sich alleine betrachtete und als nahezu wertlos beurteilte. Nach Ansicht des LRH wäre der valorisierte Wert des damaligen Kaufpreises heranzuziehen, um den im Jahr 2003 beabsichtigten Zustand herzustellen, wobei der LRH darauf hinwies, dass die Neue Heimat zu 100% im Eigentum des Landes Kärnten stand. (TZ 10)

Der Kärntner Landtag stimmte in seiner Sitzung am 16. Jänner 2020 mehrheitlich dem beabsichtigten Verkauf des gegenständlichen Grundstücks Nr. 578/3 EZ 81343 KG 72127 an die Neue Heimat zu. Der Entwurf des Kaufvertrags sah den Verkauf des Grundstücks zu einem Kaufpreis von 25.000 EUR vor. (TZ 11)

Die Kosten für das im Jahr 2019 beauftragte Verkehrswertgutachten betrugen 2.160 EUR, wobei diese Kosten vereinbarungsgemäß jeweils zu 50% das Land Kärnten und die Neue Heimat trugen. (TZ 12)

PRÜFAUFTRAG UND PRÜFUNGSDURCHFÜHRUNG

Prüfauftrag

- 1 Der Kärntner Landtag fasste in seiner 26. Sitzung am 6. Februar 2020 einstimmig den Beschluss, den Kärntner Landesrechnungshof (LRH) mit der Überprüfung des Verkaufs des landeseigenen Grundstücks Nr. 578/3 EZ 81343 KG 72127 Klagenfurt im Ausmaß von 692 m² an die „Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kärnten Gesellschaft mit beschränkter Haftung um 25.000 EUR zzgl. Kosten und Gebühren zu beauftragen. Dieses vom 1. Präsidenten des Kärntner Landtages übermittelte Prüfverlangen langte beim LRH am 7. Februar 2020 ein.

Im Zuge der Überprüfung sollte der gesamte Prozess bis hin zu den finalen Vertragsabschlüssen und der realen Veräußerung des Grundstücks beleuchtet werden. Bei der Prüfung sollten auch Detailfragen nach der Höhe und der exakten Ausgestaltung des Kaufpreises sowie möglicher Klauseln, Neben- und Sondervereinbarungen behandelt werden. Insbesondere sollte die Prüfung auch die Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit auf der Grundlage der Ordnungsmäßigkeit und Rechtmäßigkeit kontrollieren.

Prüfungsdurchführung

- 2 Grundlage der Überprüfung waren die von der Abteilung 2 – Finanzen, Beteiligungen und Immobilienmanagement (Abt. 2) und der „Neuen Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kärnten Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Neue Heimat) vorgelegten Unterlagen sowie Unterlagen aus dem Kärntner Landesarchiv zur Geschichte des gegenständlichen Grundstücks. Weiters besprach der LRH offene Fragen mit den Verantwortlichen der Abt. 2 und der Neuen Heimat.

Am 14. Oktober 2020 fand eine Schlussbesprechung in den Räumlichkeiten des LRH statt, in deren Verlauf der LRH die Prüffeststellungen präsentierte und mit den Verantwortlichen der Abt. 2 erörterte.

Das vorläufige Ergebnis zur gegenständlichen Überprüfung übermittelte der LRH der Landesregierung am 20. Oktober 2020 mit dem Ersuchen, innerhalb einer Frist von acht Wochen Stellung zu nehmen.¹ Die Landesregierung übermittelte ihre Stellungnahme am 2. Dezember 2020.

¹ § 15 Abs. 2 K-LRHG

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme erstattete der LRH nunmehr dem Kontrollausschuss des Kärntner Landtages den endgültigen Bericht.²

Darstellung des Prüfungsergebnisses

- 3 In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit „1“ an der zweiten Stelle der Textzahl – TZ) und deren Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit „2“), die zusammengefasste Gegenäußerung (Kennzeichnung mit 3 und kursive Schriftweise) und eine allenfalls anschließende Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht. Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen.

Alle personenbezogenen Bezeichnungen wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit und einfachen Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform gewählt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

² § 17 K-LRHG

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- 4 Die Kärntner Landesverfassung regelte, dass die Kärntner Landesregierung das Landesvermögen verwaltete.³ Bei Veräußerung von Landesvermögen war die Zustimmung oder die Ermächtigung durch den Kärntner Landtag erforderlich⁴.

Die Funktionen der Kärntner Landesregierung und die Verfahren, nach denen die Kärntner Landesregierung ihre Aufgaben zu erledigen hatte, legte die Geschäftsordnung fest.⁵ Gemäß der Geschäftsordnung waren Anträge an den Landtag der kollegialen Beratung und Beschlussfassung durch die Kärntner Landesregierung vorbehalten.⁶

In ihrer „Bekanntmachung zum Begriff der staatlichen Beihilfe“⁷ (Bekanntmachung) definierte die Europäische Kommission Verfahrensgrundsätze, die die öffentliche Hand im Zuge diverser Transaktionen einzuhalten hatte, um eine unzulässige Beihilfe auszuschließen. Der Vorgänger dieser Bekanntmachung war die „Grundstücksmitteilung“⁸ der Europäischen Kommission aus dem Jahr 1997, die trotzdem weiterhin als Auslegungshilfe herangezogen werden konnte, da sie im Hinblick auf den Verkauf von Immobilien in einigen Punkten konkreter war.⁹ Die Bekanntmachung sah vor, dass beim Verkauf von Grundstücken ein vor den Verkaufsverhandlungen eingeholtes Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen ausreichte, um auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards den Marktwert zu ermitteln.¹⁰ Der so festgestellte Marktwert war der Mindestkaufpreis, der vereinbart werden konnte, ohne dass eine staatliche Beihilfe gewährt werden würde.¹¹

³ Art. 41 Abs. 1 K-LVG

⁴ Art. 64 Abs. 1 K-LVG

⁵ Verordnung der Landesregierung vom 15. Dezember 1998, mit der die Geschäftsordnung der Kärntner Landesregierung erlassen wird (K-GOL), LGBl Nr. 8/1999 i.d.F. 24/2020

⁶ § 3 Abs. 1 Z 2 lit. b K-GOL

⁷ ABl. Nr. C 262/1 vom 19.7.2016: Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV (2016/C 262/01)

⁸ ABl. Nr. C 209/3 vom 10.7.1997: Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (97/C 209/03, in der Folge vereinfacht kurz als „Grundstücksmitteilung“ bezeichnet)

⁹ Eder, Aufhebung der Grundstücksmitteilung – Ein Update zur Immobilienveräußerung durch die öffentliche Hand im Lichte des Beihilferechtes, Zeitschrift für Beihilfenrecht (BRZ) 2016, S. 179

¹⁰ vgl. Bekanntmachung Rn. 103

¹¹ vgl. Grundstücksmitteilung Nr. II Z 2 lit. a

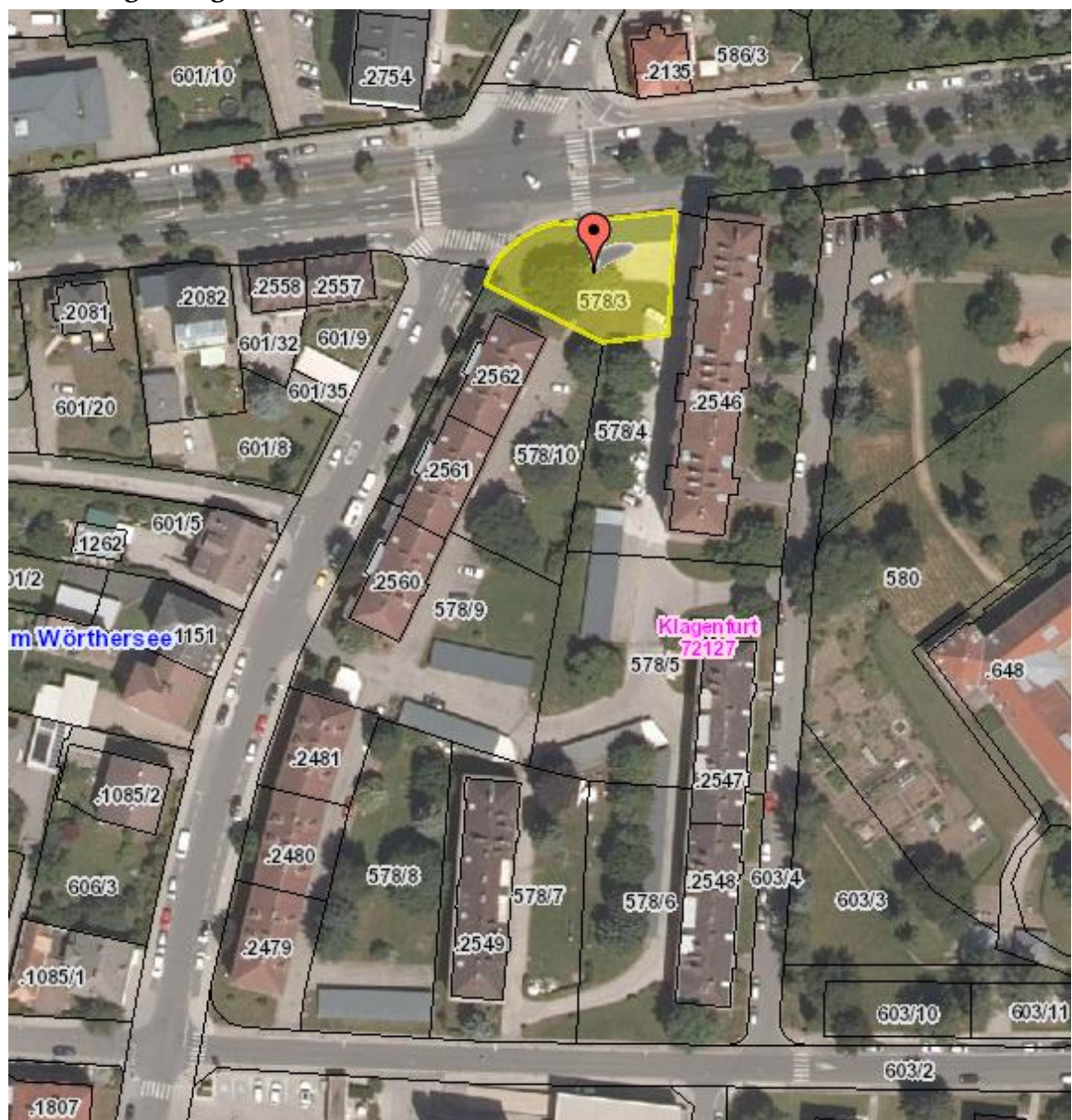
ALLGEMEINES ZUR LIEGENSCHAFT

Beschreibung der Liegenschaft

- 5 Die Liegenschaft Grundstück Nr. 578/3 Einlagezahl (EZ) 81343 Katastralgemeinde (KG) 72127 Klagenfurt umfasste gemäß Grundbuch eine Gesamtfläche von 692 m², wovon 99 m² als Baufläche und 593 m² als Gärten ausgewiesen waren. Als Eigentümer war zum Zeitpunkt der Überprüfung das Land Kärnten angeführt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Grundstücks:

Abbildung 1: Lage des Grundstücks



Quelle: Land Kärnten – KAGIS, <http://www.kagis.ktn.gv.at>

Das Grundstück befand sich an der Ecke August-Jaksch-Straße und Waidmannsdorfer Straße. Es war Teil des von der August-Jaksch-Straße, der Waidmannsdorfer Straße, der Richard-Wagner-Straße und dem Festungsweg umschlossenen Areals, auf dem sich mehrere mehrgeschoßige Wohnhäuser befanden. Auf dem Grundstück befand sich ein sanierungsbedürftiges Garagengebäude mit sieben PKW-Garagen in sehr einfacher Ausführung. Die Zufahrt zur Liegenschaft war über die angrenzenden Grundstücke am Festungsweg möglich. Eine direkte Zufahrt zum Grundstück war nicht gegeben.

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Klagenfurt wies die Liegenschaft als Bauland Wohngebiet aus. Laut dem Bebauungsplan der Stadt Klagenfurt befand sich das Grundstück in der Zone 1, dicht bebautes Wohn- und Geschäftsgebiet bzw. gemischtes Baugebiet.¹²

Historische Entwicklung

- 6.1 Das Land Kärnten erwarb im Jahr 1951 das Wiesengrundstück Nr. 578/3 EZ 1269 KG Klagenfurt VIII. Bezirk im Ausmaß von 4.936 m² von der Stadt Klagenfurt. Der diesbezügliche Kaufvertrag aus dem Jahr 1951 war zum Zeitpunkt der Überprüfung beim Land nicht auffindbar. Eine Abschrift des Kaufvertrags fand sich im Kärntner Landesarchiv. Das Grundstück wurde zur EZ 478 zugeschrieben, die sich im Besitz des Landes befand.

Im Jahr 1954 erfolgte die Zusammenlegung der Grundstücke Nr. 603/5 und 576/1 mit dem Grundstück Nr. 578/3 sowie die Aufteilung des dadurch entstandenen Grundstücks in mehrere Teile, die jeweils einer eigenen EZ zugeschrieben wurden. Dadurch entstand auch das gegenständliche Grundstück in seiner heutigen Form.

¹² § 2 Abs. 1 lit. a Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee vom 20.9.2016, mit der ein textlicher Bebauungsplan erlassen wird (Klagenfurter Bebauungsplanverordnung – KBPVO)

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der im Jahr 1954 aufgeteilten Grundstücke:

Tabelle 1: Grundstücksaufteilung 1954

Nr.	Grundstücknummer	EZ
1.	578/3	1343
2.	578/4	1344
3.	578/5	1345
4.	578/6	1346
5.	578/7	1347
6.	578/8	1348
7.	578/9	1349
8.	578/10	1350

Quelle: LRH – eigene Darstellung auf Basis des Grundbuchsauszugs aus dem Jahr 1954

Die Bebauung dieser gesamten Liegenschaften begann ab dem Jahr 1951 mit der Errichtung des mehrgeschoßigen Wohngebäudes Waidmannsdorfer Straße 29-33. Insgesamt errichtete das Land auf diesen Liegenschaften bis zum Jahr 1963 fünf mehrgeschoßige Wohngebäude, sechs Garagengebäude und ein Carport. Von Beginn an hatte das Land die Neue Heimat mit der Verwaltung und Instandhaltung dieser Wohn- und Garagengebäude beauftragt. Dazu zählte auch das Garagengebäude auf dem gegenständlichen Grundstück. Die schriftliche Beauftragung war zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den LRH nicht mehr auffindbar.

- 6.2 Der LRH kritisierte, dass der Kaufvertrag aus dem Jahr 1951 beim Land nicht auffindbar war und empfahl die Eigentumsnachweise zu Landeseigentum zu digitalisieren und zumindest bis zum Ausscheiden desselben aufzubewahren.

Weiters bemängelte der LRH, dass die schriftliche Beauftragung der Neuen Heimat mit der Verwaltung und Instandhaltung der Wohn- und Garagengebäude nicht mehr auffindbar war und empfahl Verwaltungsverträge für im Eigentum des Landes befindliche Grundstücke erst nach Abgang der Liegenschaft zu skartieren.

- 6.3 *Die Landesregierung wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass im Jahr 2003, als die Grundstücke an die Neue Heimat übertragen wurden und auf das gegenständliche Grundstück vergessen worden wäre, eine Digitalisierung in der Verwaltung noch nicht üblich gewesen wäre. Weiters teilte die Landesregierung mit, dass der damals für Liegenschaftsverwaltung zuständige Unterabteilungsleiter zwischenzeitig seinen Ruhestand angetreten hätte. Aufgrund der Einführung des sogenannten „elektronischen Akts“ müssten jedoch künftig alle Dokumente digitalisiert werden.*

Die Landesregierung hielt in ihrer Stellungnahme weiters fest, dass sie keine Dokumente vorsätzlich skartiert hätte und verwies nochmals auf das Ausscheiden des zuständigen Unterabteilungsleiters. Über die Verfügbarkeit von Dokumenten seitens der Neuen Heimat könnte sie keine Auskunft geben, diese hätte jedoch vorgebracht, dass in der Zwischenzeit zwei Mal ein Umzug stattgefunden hätte.

- 6.4 Der LRH erachtete es als positiv, dass mit Einführung des „elektronischen Akts“ künftig alle Dokumente digitalisiert werden müssten. Hinsichtlich des Arguments der Landesregierung, dass der zuständige Unterabteilungsleiter seinen Ruhestand angetreten hätte, verwies der LRH darauf, dass auch ohne Digitalisierung eine ordnungsgemäße Verwahrung und Übergabe von wesentlichen Akten an den Nachfolger möglich gewesen wäre.

Liegenschaftsverkauf 2003

- 7.1 Das Land Kärnten beabsichtigte im Jahr 2003 mehrere Liegenschaften mit Wohnbauten an die Neue Heimat, die zu 100% im Eigentum des Landes Kärntens stand und bereits mit der Verwaltung und Instandhaltung dieser Liegenschaften betraut war, zu veräußern.¹³ Unter diesen Liegenschaften befand sich auch die Wohnanlage mit den mehrgeschoßigen Wohnbauten im Bereich zwischen August-Jaksch-Straße, Waidmannsdorfer Straße, Richard-Wagner-Straße und Festungsweg. Das Land beauftragte einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Bewertungsgutachtens.

Der Sachverständige bewertete in seinem Gutachten¹⁴ die gesamte Wohnanlage im Bereich des gegenständlichen Grundstücks. Gemäß Gutachten bestand diese Wohnanlage aus fünf Wohngebäuden mit insgesamt 138 Wohneinheiten, sechs Garagengebäuden mit in Summe 44 Stellplätzen und einem Carport mit 13 Stellplätzen. Bei den sechs Garagengebäuden war auch jenes dabei, das sich auf dem prüfungsgegenständlichen Grundstück Nr. 578/3 befand.

Das Grundstück Nr. 578/3 selbst bewertete der Sachverständige in einem separaten Abschnitt am Ende des Gutachtens. Der Sachverständige ging in seinem Gutachten davon aus, dass das Grundstück als Grünfläche genutzt würde. Die am Grundstück befindlichen Garagen erwähnte der Sachverständige an dieser Stelle nicht. Im Gutachten fand sich zwar ein Foto von dem auf dem Grundstück befindlichen Garagengebäude, auf den Skizzen der Grundstücke war das Gebäude allerdings nicht eingezeichnet.

Das Gutachten führte zum Grundstück Nr. 578/3 aus, dass eine Vereinigung mit einer der angrenzenden Wohnhausanlagen, Waidmannsdorfer Straße 23 bis 27 bzw.

¹³ 4-FINL-2070/1-2003 Beschluss der Landesregierung in der 97. Sitzung am 1. Juli 2003

¹⁴ Verkehrswertgutachten vom 13. Oktober 2003

Festungsweg 2 bis 6 oder eine Aufteilung zwischen den beiden Wohnhausanlagen zweckmäßig und eine eigene Verwertung planerisch nicht sinnvoll wäre. Aus diesem Grund bewertete der Sachverständige das Grundstück als Ergänzungsfläche mit einem Abschlag von 50% auf den im Vergleichsverfahren ermittelten Bodenwert (174,50 EUR/m²) und bezifferte den Verkehrswert mit 60.377 EUR.

Der Kärntner Landtag ermächtigte die Landesregierung am 18. Dezember 2003 „Landeseigene Wohnhäuser“ an die landeseigenen Wohnbaugesellschaften¹⁵ zu veräußern. Mit Kaufvertrag vom 30. Dezember 2003 verkaufte das Land Kärnten sodann zahlreiche Grundstücke mit den darauf befindlichen Wohnanlagen und Nebengebäuden an die Neue Heimat. Darunter waren auch die an das Grundstück 578/3 angrenzenden Liegenschaften mit den Wohn- und Garagengebäuden.

Die folgende Tabelle zeigt die vom Kaufvertrag erfassten Grundstücke der Wohnanlage:

Tabelle 2: Übersicht der im Kaufvertrag angeführten Grundstücke der Wohnanlage

Einlagezahl	Grdstück Nr.	Adresse	Fläche in m ²
1344	578/4, .2546	Festungsweg 2 und 4	2.599
1345	578/5, .2547	Festungsweg 8 und 10	2.069
1346	578/6, .2548	Festungsweg 12 und 14	1.674
1347	578/7, .2549	Richard Wagnerstr. 30 und 32	1.557
1348	578/8, . 2479, .2480, .2481	Waidmannsdorferstr. 29, 31 und 33	2.537
1349	578/9, .2560	Waidmannsdorferstr. 27	1.849
1350	578/10, .2561, .2562	Waidmannsdorferstr. 23 und 25	1.573

Quelle: LRH – eigene Darstellung auf Basis des Kaufvertrags vom 30. Dezember 2003

Im Kaufvertrag war das Grundstück Nr. 578/3 nicht berücksichtigt. Auch in den dem Kaufpreis zugrundeliegenden Verkehrswert floss der Verkehrswert des Grundstücks nicht ein.

- 7.2 Der LRH kritisierte, dass das Grundstück 578/3 im Zuge des Verkaufsprozesses im Jahr 2003 nicht im Kaufvertrag berücksichtigt wurde.

Der LRH empfahl, bei Veräußerungen auf die Vollständigkeit der Vertragsinhalte zu achten.

¹⁵ Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH und Kärntner Heimstätte Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft

- 7.3 *Die Landesregierung verwies nochmals auf das Ausscheiden des damals zuständigen Unterabteilungsleiters. Sie ging jedoch davon aus, dass dieser nach bestem Wissen und Gewissen gehandelt hätte und ihm sicher kein Vorsatz unterstellt werden könnte. Vielmehr wäre auf dieses Grundstück offensichtlich vergessen worden.*
- 7.4 Der LRH stellte klar, dass er mit seiner Kritik und Empfehlung nicht auf eine vorsätzliche Fehlhandlung eines Mitarbeiters abzielte, sondern zukünftig erhöhte Sorgfalt bei wesentlichen Rechtsakten einmahnte.

Nutzung des Grundstücks seit 2003

- 8 Das Grundstück war Teil der Außenanlagen der Wohnhäuser Festungsweg 2 bis 6 und Waidmannsdorfer Straße 27 bis 31. Die Neue Heimat vermietete die auf dem Grundstück befindlichen Garagen an die Mieter der angrenzenden Wohnanlagen in der Annahme, dass diese in ihrem Eigentum stünden.

Die Nettomiete pro Garage betrug im Jahr 2019 pro Monat 37,80 EUR. Somit erwirtschaftete die neue Heimat eine Jahresnettomiete von 3.175,20 EUR. Der Reinertrag pro Jahr errechnete sich wie in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 3: Aufstellung Jahresertrag Garagen

Einnahmen und Ausgaben	in Prozent	pro Jahr
Nettomiete		3.175,20
Bewirtschaftungskosten	22%	-698,54
Mietausfallswagnis	2%	-63,50
Jahresreinertrag		2.413,15

Quelle: LRH – eigene Darstellung, auf Basis des Verkehrswertgutachtens von 2019

Aus dem Reinertrag bildete die Neue Heimat nach ihren Angaben eine Mietzinsreserve für die anstehende Sanierung oder Erneuerung, da das Garagengebäude bereits mehr als 50 Jahre alt war und in dieser Zeit lediglich einmal eine Dachsanierung erfolgte.

Aufgrund der nicht mehr auffindbaren Beauftragung der Neuen Heimat betreffend die Verwaltung und Instandhaltung der gesamten Wohnanlage inklusive der Garagen konnte im Zuge der Überprüfung nicht abschließend geklärt werden, ob das Land oder die Neue Heimat im Schadensfall aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands der Garagen zu haften hätte.

Ausweis des Grundstücks in Rechnungsabschluss und Eröffnungsbilanz

- 9.1 Im Rechnungsabschluss des Landes Kärnten war das gegenständliche Grundstück bis zum Jahr 2002 in den Beilagen bei den bebauten Grundstücken unter der Rubrik „Amts- und Geschäftsgebäude, Wohngebäude, Heime, Baurechte“ erfasst. Seit dem Jahr 2003 fand sich das Grundstück in den Beilagen zum Rechnungsabschluss in der Liste der unbebauten Grundstücke.

In seiner Eröffnungsbilanz bewertete das Land das Grundstück gemeinsam mit anderen unbebauten Grundstücken nach dem Rasterverfahren¹⁶ mit rd. 26.577 EUR¹⁷. Nach Angabe der Abt. 2 hätte diese auch im Zuge der Erstellung der Eröffnungsbilanz festgestellt, dass das Grundstück Nr. 578/3 im Jahr 2003 irrtümlich nicht mit der gesamten Liegenschaft mit verkauft worden war.

- 9.2 Der LRH bemängelte, dass das Land erst anlässlich der Erstellung der Eröffnungsbilanz feststellte, dass das Grundstück Nr. 578/3 nicht wie beabsichtigt im Jahr 2003 an die Neue Heimat veräußert worden war.

¹⁶ Aus dem Rasterverfahren ergab sich der beizulegende Zeitwert auf Grund einer verlässlichen Schätzung nach § 42 Abs. 7 Z 4 Bundeshaushaltsverordnung 2013. Es musste in Betracht gezogen werden, dass durch das Rasterverfahren (vereinfachte Bewertungsmethode aufgrund Verwaltungsökonomie) kein Referenzwert für den Verkauf der Grundstücke widerspiegelt wurde. Das Rasterverfahren kam bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz zur Anwendung.

¹⁷ Die Bewertung ergab sich aus dem Wert für 99 m² Baufläche in Höhe von rd. 4.589 EUR und dem Wert für 593 m² Gartenfläche von rd. 21.988 EUR.

VERKAUFSPROZESS 2019/2020

Verkehrswertgutachten 2019

- 10.1 Das Land beabsichtigte im Jahr 2019, das Versehen aus dem Jahr 2003 zu bereinigen und das gegenständliche Grundstück an die Neue Heimat zu veräußern. Die Landeswohnbau Kärnten, zu der nunmehr auch die Neue Heimat gehörte, beauftragte im Sommer 2019 einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks.

Der Sachverständige betrachtete das gegenständliche Grundstück ohne die es umgebende Wohnanlage für sich alleine und führte in seinem Gutachten vom Juli 2019 an, dass er die Liegenschaft in Bezug auf den Grundstückspreis als nahezu wertlos erachtete. Als Gründe führte er an, dass einerseits die Zufahrt auf die Liegenschaft ausschließlich über die angrenzenden Grundstücke möglich wäre und andererseits die Fläche des Grundstücks mit großer Wahrscheinlichkeit zur Ermittlung der Geschoßflächenzahl¹⁸ der Wohngebäude auf den Nachbargrundstücken miteinbezogen worden sei und somit eine Ausgliederung der Liegenschaft aus dem gesamten Grundstücksverband der Wohnobjekte nicht möglich wäre. Der Gutachter nahm unter Bezugnahme auf diese Gründe daher einen Abschlag von 90% von dem im Vergleichsverfahren ermittelten Bodenwert (280,40 EUR/m²) vor. Die auf dem Grundstück befindlichen Garagen beurteilte der Sachverständige als sehr einfach ausgeführt und ermittelte unter Berücksichtigung des Bodenwerts und des Ertragswerts der Garagen einen Ertragswert der gesamten Liegenschaft von 29.663 EUR. Aufgrund der in naher Zukunft notwendigen Generalsanierung der Garagen nahm er einen weiteren Abschlag von rd. 15% zur Marktanpassung vor und bezifferte den Verkehrswert mit 25.000 EUR.

¹⁸ Die Geschoßflächenzahl gab an, wie viele Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig waren. Die Geschoßflächenzahl wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des Verkehrswerts gemäß dem Verkehrswertgutachten 2019:

Tabelle 4: Verkehrswert laut Gutachten 2019

Bezeichnung	in EUR
Bodenwert pro m ²	280,40
Bodenwert für 692 m ²	194.036,80
-90% Abschlag aus den angeführten Gründen	-174.633,12
Bodenwert	19.403,68
zuzüglich Ertragswert der Garagen	10.260,80
Ertragswert	29.664,48
-ca. 15% Abschlag für Marktanpassung	-4.664,48
Verkehrswert	25.000,00

Quelle: LRH – eigene Darstellung auf Basis des Verkehrswertgutachtens 2019

Eine Hochrechnung des im Jahr 2003 ermittelten Verkehrswerts des Grundstücks unter Berücksichtigung des im Verkehrswertgutachten 2003 angesetzten Abschlags als Ergänzungsfläche, der Anpassung des Kaufpreises im Kaufvertrag 2003 und der Steigerung des Verbraucherpreisindex ergab einen wesentlich höheren Wert, wie die folgende Tabelle zeigt:

Tabelle 5: Hochrechnung der Bewertung 2003 über Verbraucherpreisindex

Bezeichnung	in EUR
Bodenwert pro m ² (Preisansatz 2003)	174,50
Bodenwert für 692 m ²	120.754,00
-50% Abschlag für Ergänzungsfläche	-60.377,00
Verkehrswert	60.377,00
-8,41% Anpassung Kaufpreis im Kaufvertrag 2003	-5.075,09
Zwischenergebnis	55.301,91
+34,94% Anpassung Verbraucherpreisindex 2003-2019	19.321,72
Verkehrswert angepasst	74.623,63

Quelle: LRH – eigene Darstellung auf Basis des Verkehrswertgutachtens 2003 und der Statistik Austria

Eine Hochrechnung des Verkehrswerts mit dem im Jahr 2019 angesetzten Grundstückspreis und den im Verkehrswertgutachten 2003 angesetzten Parametern ergab ebenfalls einen wesentlich höheren Wert, wie die folgende Tabelle zeigt:

Tabelle 6: Hochrechnung der Bewertung 2003 über Grundstückspreis

Bezeichnung	in EUR
Bodenwert pro m ² (Preisansatz 2019)	280,40
Bodenwert für 692 m ²	194.036,80
-50% Abschlag für Ergänzungsfläche	-97.018,40
Verkehrswert	97.018,40
-8,41% Anpassung Kaufpreis im Kaufvertrag 2003	-5.075,09
Verkehrswert angepasst	91.943,31

Quelle: LRH – eigene Darstellung auf Basis der Verkehrswertgutachten 2003 und 2019

Der im Jahr 2019 ermittelte Verkehrswert lag mit 25.000 EUR somit weit unter den aus dem für den Verkauf im Jahr 2003 erstellten Verkehrswertgutachten und dem Kaufvertrag von 2003 hochgerechneten, angepassten Verkehrswerten von rd. 74.624 EUR bzw. rd. 91.943 EUR.

- 10.2 Der LRH stellte fest, dass bereits im Rahmen der Liegenschaftsverkäufe im Jahr 2003 ein Wert für das gegenständliche Grundstück festgelegt, dieses jedoch aus Versehen im Kaufvertrag nicht mitberücksichtigt worden war und das Land nunmehr beabsichtigte dieses Versehen zu korrigieren. Der LRH bemängelte, dass das Land den Kaufpreis für das gegenständliche Grundstück nicht aus dem ursprünglich für den Verkauf im Jahr 2003 erstellten Verkehrswertgutachten ableitete, sondern ein neues Gutachten beauftragte, das das Grundstück für sich alleine betrachtete und als nahezu wertlos beurteilte. Nach Ansicht des LRH wäre der valorisierte Wert des damaligen Kaufpreises heranzuziehen, um den im Jahr 2003 beabsichtigten Zustand herzustellen. Der LRH empfahl, den Kaufpreis unter Berücksichtigung der aus dem ursprünglich für den Verkauf im Jahr 2003 erstellten Verkehrswertgutachten ableitbaren Werte festzulegen, wobei er darauf hinwies, dass die Neue Heimat zu 100% im Eigentum des Landes Kärnten stand.
- 10.3 *In ihrer Stellungnahme führte die Landesregierung an, dass sie sich in Abstimmung mit der Landeswohnbau Kärnten gegen eine Berücksichtigung des ursprünglichen Kaufpreises und für die Einholung eines neuen Gutachtens entschieden hätte, da es um die Bereinigung eines rechtlich unbefriedigenden Zustands gegangen wäre und das Rechtsgeschäft für beide Vertragspartner finanziell vertretbar hätte sein sollen.*

- 10.4 Der LRH wies darauf hin, dass eine Bereinigung des rechtlich unbefriedigenden Zustands und ein für beide Vertragspartner finanziell vertretbares Rechtsgeschäft auch auf Basis des Gutachtens aus dem Jahr 2003 erfolgen hätte können, womit die Einholung eines neuerlichen Gutachtens nicht erforderlich gewesen wäre.

Kaufvertrag

- 11.1 Im Dezember 2019 beschloss die Kärntner Landesregierung, die Zustimmung des Kärntner Landtags zum beabsichtigten Verkauf des Grundstücks Nr. 578/3 EZ 81343 KG 72127 zu beantragen und gleichzeitig die Finanzreferentin zu ermächtigen, alle für den Verkauf an die Neue Heimat notwendigen Schritte zu setzen.¹⁹ Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungsmanagement befasste sich in seiner Sitzung am 14. Jänner 2020²⁰ mit dem Antrag und der Landtag stimmte in seiner Sitzung am 16. Jänner 2020 mehrheitlich dem beabsichtigten Verkauf des gegenständlichen Grundstücks zu.²¹

Zum Zeitpunkt der Überprüfung lag der Entwurf des Kaufvertrags zwischen dem Land Kärnten als Verkäufer und Eigentümer der Liegenschaft Nr. 578/3 EZ 81343 KG 72127 und der Neuen Heimat als Käufer vor.

Der Entwurf des Kaufvertrags sah den Verkauf des Grundstücks zu einem Kaufpreis von 25.000 EUR vor. Sämtliche Kosten und Gebühren aus Anlass der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrags sowie die Grunderwerbsteuer waren laut Vertragsentwurf vom Käufer, somit von der Neuen Heimat, zu tragen.

- 11.2 Der LRH bemängelte, dass das Land beim Festlegen des Kaufpreises das ursprünglich für den Verkauf im Jahr 2003 erstellte Verkehrswertgutachten nicht berücksichtigte und empfahl dieses bei der Festlegung des Kaufpreises heranzuziehen.
- 11.3 *In ihrer Stellungnahme führte die Landesregierung an, dass sie sich in Abstimmung mit der Landeswohnbau Kärnten gegen eine Berücksichtigung des ursprünglichen Kaufpreises und für die Einholung eines neuen Gutachtens entschieden hätte, da es um die Bereinigung eines rechtlich unbefriedigenden Zustands gegangen wäre und das Rechtsgeschäft für beide Vertragspartner finanziell vertretbar hätte sein sollen.*
- 11.4 Der LRH wies darauf hin, dass eine Bereinigung des rechtlich unbefriedigenden Zustands und ein für beide Vertragspartner finanziell vertretbares Rechtsgeschäft auch auf Basis des

¹⁹ 38. Sitzung der Kärntner Landesregierung am 3. Dezember 2019

²⁰ Bericht und Antrag des Ausschusses für Finanzen und Beteiligungsmanagement zur Regierungsvorlage betreffend Verkauf des landeseigenen Grundstücks Nr. 578/3 EZ 81343 KG 72127 Klagenfurt Festungsweg im Ausmaß von 692 m² vom 14. Jänner 2020

²¹ vgl. Stenographisches Protokoll der 25. Sitzung des Kärntner Landtages – 32. Gesetzgebungsperiode vom 16. Januar 2020, S. 2734 ff

Gutachtens aus dem Jahr 2003 erfolgen hätte können, womit die Einholung eines neuerlichen Gutachtens nicht erforderlich gewesen wäre.

Kosten des Liegenschaftsverkaufs

- 12 Zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den LRH waren nur die Kosten für die Erstellung des Verkehrswertgutachtens im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf angefallen.

Die Kosten für das Gutachten betrugen 2.160 EUR, wobei diese Kosten für die Gutachtenserstellung vereinbarungsgemäß jeweils zu 50% das Land Kärnten und die Neuen Heimat bzw. die Landeswohnbau Kärnten trugen. Somit fielen für das Land Kärnten Kosten in Höhe von 1.080 EUR an.

SCHLUSSEMPFEHLUNGEN

Zusammenfassend hob der LRH folgende Empfehlungen hervor:

Land Kärnten

- (1) Eigentumsnachweise zu Landeseigentum wären zu digitalisieren und zumindest bis zum Ausscheiden desselben aufzubewahren. (TZ 6)
- (2) Verwaltungsverträge für im Eigentum des Landes befindliche Grundstücke sollten erst bei Abgang der Liegenschaft skartiert werden. (TZ 6)
- (3) Bei Veräußerungen von Landeseigentum wäre auf die Vollständigkeit der Vertragsinhalte zu achten. (TZ 7)
- (4) Die Festlegung des Kaufpreises sollte unter Berücksichtigung der hochgerechneten Verkehrswerte des Grundstücks aus dem Gutachten zum Verkauf der Gesamtliegenschaft im Jahr 2003 erfolgen. (TZ 10, TZ 11)

Klagenfurt, den 3. Dezember 2020

Der Direktor:

MMag. Günter Bauer, MBA