



Bericht des Kärntner Landesrechnungshofs

Verkauf von Landesvermögen

LRH-BERICHT-6/2025

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, Juli 2025

Bild Berichtscover: UAbt. Landesimmobilienmanagement

Bild Kurzfassung: BABEG/fritzpress



Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	V
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VII
Glossar	VIII

Kurzfassung	1
Prüfauftrag und Prüfungsdurchführung	6
Prüfauftrag	6
Prüfungsdurchführung	6
Darstellung des Prüfergebnisses	7
Allgemeines	8
Überprüfte Verkäufe und Stichprobenauswahl	8
Rechtliche Grundlagen	9
Prozessbeschreibung	11
Optionen zum Verkauf	13
Verkäufe LIG	15
Allgemeines	15
Landesjugendheim Görtzschach	15
Tourismusberufsschule Oberwollanig	29
Verkauf durch Land Kärnten	39
Schloss Drauhofen	39
Verkauf durch K-BV Development	48
Allgemeines	48
Feriendorf Ossiacher See	48

Verkäufe BABEG.....	56
Allgemeines.....	56
GIG Völkermarkt	56
Verkauf von Gewerbeflächen	69
Schlussempfehlungen	88

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BABEG	Kärntner Betriebsansiedlungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH
BGBI.	Bundesgesetzblatt
GIG	Gründer-, Innovations- und Gewerbezentrum
i.d.F.	in der Fassung
K-BV	Kärntner Beteiligungsverwaltung
K-BV Development	K-BV Development GmbH
LFS	Landwirtschaftliche Fachschule
LGBl.	Landesgesetzblatt
LIG	Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH
LIM	Unterabteilung Landesimmobilienmanagement
LRH	Kärntner Landesrechnungshof
Mio.	Millionen
SIG	SIG-Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH
TZ	Textzahl(en)
VIP GmbH	VIP Völkermarkter Industriepark GmbH

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Sachwert Landesjugendheim Görttschach (2003, 2011, 2015)	21
Abbildung 2: Sachwert Tourismusberufsschule Oberwollanig (2001, 2009, 2015) ...	35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht überprüfte Liegenschaftsverkäufe.....	8
Tabelle 2: Verkehrswert Landesjugendheim Görttschach (2003, 2011, 2015).....	20
Tabelle 3: Verkehrswert Tourismusberufsschule Oberwollanig (2001, 2009, 2015) .	34
Tabelle 4: Verkehrswert Schloss Drauhofen (2017, 2020).....	43
Tabelle 5: Verkehrswert Drauhofener Wald (2013, 2020).....	45
Tabelle 6: Sanierungsvarianten GIG Völkermarkt (2013)	58
Tabelle 7: Verkehrswert GIG Völkermarkt (2014).....	61

Glossar

Ertragswert

Der Ertragswert wird vor allem zur Ermittlung des Verkehrswerts bei vermieteten Wohn- oder Gewerbeimmobilien herangezogen. Dieser ermittelt anhand der erzielbaren Mieteinnahmen den Verkehrswert des Objekts.

Fruchtgenussrecht

Ein Fruchtgenussrecht bietet Eigentümern die Möglichkeit, einem Dritten die Nutzung einer in ihrem Eigentum stehenden Sache, wie beispielsweise eine Liegenschaft, zu überlassen.

Gebäudewert

Der Gebäudewert ist der Wert des Gebäudes ohne die Grundflächen. Dieser wird auf Basis des Neubauwerts des Gebäudes unter Berücksichtigung des Alters und wertbeeinflussender Umstände ermittelt.

Grundwert

Der Grundwert ist der Wert des unbebauten Grundstücks. Beim Grundwert ist der Quadratmeterpreis des unbebauten Bodens relevant. Er wird in der Regel im Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung der in der Umgebung feststellbaren Grundstückspreise ermittelt.

Neubauwert

Der Neubauwert gibt die Aufwendungen für die Neuerrichtung des Gebäudes inklusive sämtlicher Installationen zum Bewertungsstichtag an.

Sachwert

Der Sachwert ist der Wert einer Liegenschaft und besteht aus dem Grundwert und dem Gebäudewert einschließlich der Außenanlagen.

Vergleichswertverfahren

Dieses Verfahren kommt vor allem bei der Bewertung von Grundstücken zur Anwendung. Der Verkehrswert wird durch den Vergleich mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt, die vor kurzem in der näheren

Umgebung verkauft wurden und hinsichtlich der Lage, Größe und Nutzung dem Verkaufsobjekt möglichst ähnlich sind.

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist jener Preis, der zum Zeitpunkt des Verkaufs einer Liegenschaft im Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann. Er wird in der Regel von einem Gutachter ermittelt. Der Verkehrswert kann anhand des Sachwerts und/oder Ertragswerts berechnet werden.

Verlorener Bauaufwand

Der verlorene Bauaufwand zählt zu den wertbeeinflussenden Umständen, die beim Sachwert eines Gebäudes berücksichtigt werden können und diesen damit reduzieren. Die dahinterliegende Überlegung ist, dass bei einem Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Bauaufwendungen dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Objekt den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des Käufers nicht zur Gänze entspricht. Der Abschlag für den verlorenen Bauaufwand wird vom Neubauwert berechnet.

Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht kann zwischen dem Käufer und dem Verkäufer einer Liegenschaft vereinbart werden. Wenn der Käufer die Liegenschaft später wieder verkaufen möchte, kann der Verkäufer das Vorkaufsrecht ausüben und das Objekt anstelle des Dritten zu den gleichen Bedingungen erwerben.

Verkauf von Landesvermögen

Kurzfassung



Verkauf von Landesvermögen

Der Kärntner Landesrechnungshof (LRH) überprüfte stichprobenartig den Verkauf von direktem und indirektem Landesvermögen. Im Fokus standen Verkaufsprozesse und die Ermittlung der Verkaufspreise. Der LRH empfahl unter anderem, eingeholte Gutachten zu plausibilisieren und Alternativen zu Verkäufen, wie die Einräumung eines Baurechts, verstärkt zu nutzen.

Der Kärntner Landtag beauftragte den LRH, den Verkauf von Landesvermögen stichprobenartig zu überprüfen. Die Verkäufe des Landesjugendheims Görttschach und des Feriendorfs Ossiacher See sollten jedenfalls geprüft werden. Bei der Stichprobenauswahl konzentrierte sich der LRH vor allem auf Verkäufe von Grundstücken und Gebäuden mit einem Verkaufspreis von über einer Mio. Euro. (TZ 1, 4)

Landesjugendheim Görttschach

Das Land verkaufte 2004 das Landesjugendheim Görttschach um 2,58 Mio. Euro an die Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH (LIG). Es mietete die Liegenschaft von der LIG an und betrieb sie ab 2012 als Betreuungseinrichtung für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge. Im November 2015 wurde das Landesjugendheim Görttschach um 1,3 Mio. Euro an eine Trägerorganisation verkauft, die einige Monate zuvor den Betrieb der Betreuungseinrichtung übernommen hatte. Die LIG führte keine öffentliche Bekanntmachung des beabsichtigten Verkaufs durch. Der LRH empfahl dem Land, Verkaufs-

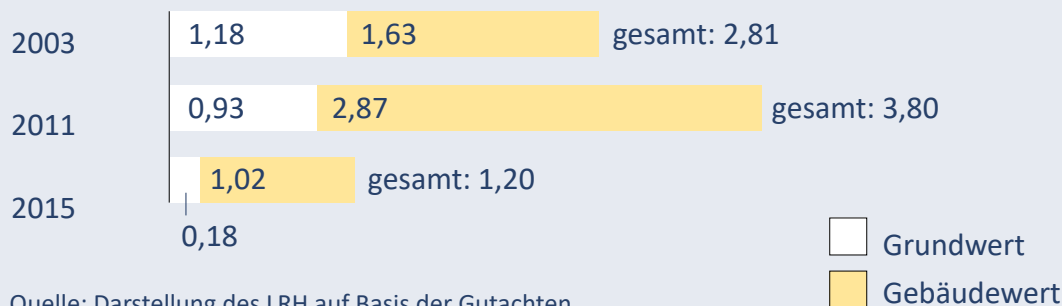
objekte auch bei einem Direktverkauf mehreren potentiellen Kaufinteressenten anzubieten, um den bestmöglichen Preis zu erzielen. (TZ 9, 11)

Frühere Gutachten ermittelten für das Landesjugendheim einen deutlich höheren Wert als jenes, das für den Verkauf herangezogen wurde. Während der Gutachter den Sachwert der Liegenschaft im Jahr 2015 mit 1,2 Mio. Euro ermittelte, ermittelten andere Gutachter im Jahr 2003 einen Sachwert von 2,8 Mio. Euro bzw. im Jahr 2011 einen Sachwert von 3,8 Mio. Euro. Das Gutachten 2011 ergab einen Grundwert von 23,7 Euro pro m², während der Grundwert laut Gutachten 2015 bei nur 4,7 Euro lag. (TZ 10)

Tourismusberufsschule Oberwollanig

Die Tourismusberufsschule Oberwollanig stand seit September 2014 leer. Sie wurde 2015 im Zuge eines Direktverkaufs um 2,2 Mio. Euro veräußert. Der LRH kritisierte, dass die LIG trotz entsprechender Vorbereitungen kein öffentliches Bieterverfahren durchführte und wies auf die

Sachwert Landesjugendheim Görttschach in Mio. Euro



vorrangige Durchführung eines öffentlichen Bieterverfahrens hin. (TZ 14, 15)

Der 2015 ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft von 2,2 Mio. Euro lag unter jenem früherer Gutachten von 4,4 Mio. Euro und 2,5 Mio. Euro. Bei Vergleich des Sachwerts ergab sich eine noch deutlichere Reduktion – insbesondere wegen den geringeren Wertansätzen für Grundflächen und der geänderten Bewertungsmethodik der Gebäude. Der LRH kritisierte, dass das Gutachten 2015 trotz Durchsicht der LIG widersprüchliche Angaben über Flächen und Baujahre der Gebäudeteile enthielt. Der LRH empfahl, auf die Nachvollziehbarkeit von Gutachten zu achten und diese zu plausibilisieren. (TZ 16)

Schloss Drauhofen

Die Liegenschaft Schloss Drauhofen umfasste ein Schloss samt landwirtschaftlicher Flächen und Waldflächen. Aufgrund

der Zusammenlegung mit der landwirtschaftlichen Fachschule Litzlhof beauftragte das Land die LIG im Jahr 2017 mit deren Verwertung. Nach einem erfolglosen Bieterverfahren verkaufte das Land die Liegenschaft 2022 im Zuge eines Direktverkaufs. (TZ 18, 19)

Der gutachterlich ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft betrug im Jahr 2020 2,3 Mio. Euro und lag damit unter dem Ergebnis aus dem Jahr 2017, in dem derselbe Gutachter einen Wert von 2,8 Mio. Euro ermittelte. Dabei fiel dem LRH auf, dass der Gutachter im Jahr 2020 den Wertansatz für Grünflächen auf Basis der Auskunft eines Immobilienmaklers reduzierte, der am unteren Ende der Bandbreite lag. Für Gebäude wählte er teilweise einen geringeren Wertansatz. Der LRH kritisierte, dass das Gutachten widersprüchliche Angaben und unterschiedliche Wertansätze für die Gebäude enthielt und diese der LIM nicht aufgefallen waren. (TZ 20)

Feriendorf Ossiacher See

2017 entschied sich die K-BV Development GmbH für den Verkauf des 2,9 Hektar großen Feriendorfs Ossiacher See. Nach einem öffentlichen Bieterverfahren erfolgte der Verkauf im Jahr 2019. Mit dem Käufer wurden Investitionen von 23 Mio. Euro von 2021 bis 2024 sowie der touristische Betrieb der Liegenschaft für fünf Jahre (jeweils zwei Saisons pro Jahr) vereinbart. Zur Absicherung der Vereinbarungen wurden Strafzahlungen festgelegt: 10.000 Euro pro Monat bei Nichteinhaltung des Investitionsplans sowie 100.000 Euro pro Saison bei Verstoß gegen die Betriebspflicht. Da touristische Nutzung und Investitionen ausblieben, forderte die K-BV Development Strafzahlungen von insgesamt 740.000 Euro ein. Bis März 2025 leistete der Käufer keine

Strafzahlungen. Mit Stand März 2025 fanden Vergleichsverhandlungen statt, die noch nicht abgeschlossen waren. Der LRH kritisierte, dass der Kaufvertrag keine Rückabwicklung bei Nichterfüllung vertraglicher Verpflichtungen vorsah. Die vereinbarten Strafzahlungen reichten dafür nicht aus. Der LRH empfahl, künftig vertraglich eine Rückabwicklung zu vereinbaren, falls der Käufer wesentliche vertragliche Verpflichtungen nicht einhält und das Land über die Verwertung hinaus Interesse an der Liegenschaft hat. (TZ 23, 24, 25, 27)

GIG Völkermarkt

Die Völkermarkter Industriepark GmbH beauftragte 1993 die Errichtung eines Büro- und Hallengebäudes im Industriepark Völkermarkt. Die Errichtungskosten betru-

Feriendorf Ossiacher See 2019 – März 2025



gen 2,5 Mio. Euro. Der Büroturm mit einer Höhe von rund 25 Metern war das optische Aushängeschild. 2013 wurden hohe Sanierungskosten vor allem für den Büroturm ermittelt. Ein Gutachten wies 2014 einen Verkehrswert von 420.000 Euro für die Liegenschaft aus. Nach Durchführung eines Bieterverfahrens verkaufte die BABEG die Liegenschaft an den Bestbieter um 271.000 Euro. Den Interessenten lag das Verkehrswertgutachten vor Abgabe der Angebote vor. Da alle Bieter nach Angebotsabgabe zur Versteigerung eingeladen waren, konnten Interessenten aus taktischen Gründen einen geringeren Angebotspreis abgeben. Der LRH empfahl, eingeholte Verkehrswertgutachten bei Durchführung eines Bieterverfahrens ausschließlich zur Plausibilisierung eines intern festgelegten Mindestverkaufspreises heranzuziehen. (TZ 29, 30)

Die BABEG erkannte bei Durchsicht des Gutachtens nicht, dass bei der Verkehrswertermittlung offensichtlich irrtümlich höhere Sanierungsaufwendungen berücksichtigt wurden. Der Verkehrswert der Liegenschaft war dadurch um etwa 165.000 Euro geringer. Der LRH empfahl, eingeholte Gutachten zu plausibilisieren. (TZ 30)

Verkauf von Gewerbeflächen

Die BABEG verkaufte ab 2023 zwei unbebaute Gewerbeflächen im Industriepark Völkermarkt an eine Immobilienverwaltung GmbH. Die Errichtung von Betriebs-

hallen auf den Gewerbeflächen war vertraglich nicht sichergestellt. Während der Aufsichtsrat den Verkauf hinsichtlich der Errichtung von Betriebshallen genehmigte, erlaubte einer der abgeschlossenen Kaufverträge dem Käufer, die Gewerbefläche an Dritte in Bestand zu geben. (TZ 33)

Die Grundlage für den Verkaufspreis bildete zudem ein über vier Jahre altes Gutachten, da der Vertragsabschluss mehrere Jahre nach der Genehmigung des Verkaufs durch den Aufsichtsrat erfolgte. Der LRH konnte anhand eines anderen Gutachtens feststellen, dass der Grundwert von Gewerbeflächen im Industriepark Völkermarkt in diesem Zeitraum anstieg. Der LRH empfahl, den Verkaufspreis von Gewerbeflächen auf Basis aktueller Gutachten festzulegen. (TZ 33, 34)

Worauf bei Verkäufen zu achten ist

- Berücksichtigen der Bekanntmachung der EU-Kommission zur staatlichen Beihilfe 
- Bieterverfahren als präferierte Verwertungsmethode
 - Bekanntmachung (Transparenz)
 - Maßgebliches Kriterium: Höchstes Angebot
- Gutachten
 - Aktualität
 - Plausibilisierung

Prüfauftrag und Prüfungsdurchführung

Prüfauftrag

- 1 Der Kärntner Landtag fasste in seiner 14. Sitzung am 25. April 2024 den Beschluss, den LRH (Kärntner Landesrechnungshof) mit einer stichprobenartigen Überprüfung von Verkäufen betreffend direktes und indirektes Landesvermögen zu beauftragen. Dabei sollten zumindest die Verkäufe des Landesjugendheims Görttschach durch die ehemalige LIG (Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH) und der Verkauf des Feriendorfs am Ossiacher See durch die K-BV Development¹ (K-BV Development GmbH) überprüft werden. Dieses vom 1. Präsidenten des Kärntner Landtags übermittelte Prüfverlangen langte beim LRH am 26. April 2024 ein.

Prüfungsdurchführung

- 2 Der LRH führte seine Prüftätigkeit bis Jänner 2025 durch. Da das Prüfverlangen eine stichprobenartige Überprüfung von Verkäufen umfasste, ermittelte der LRH in einem ersten Schritt Unternehmen, an denen das Land, eine Landesgesellschaft oder das Land zusammen mit einer Landesgesellschaft beteiligt waren. Er schloss beispielsweise Unternehmen im Wettbewerb und Unternehmen, bei denen eine direkte oder indirekte Landesbeteiligung von unter 25% vorlag, aus.

Der LRH analysierte bei Unternehmen ab einer Beteiligung von 25% sowie bei den Anstalten, Fonds und Stiftungen des Landes deren Anlagenvermögen. Anhand dieser Analyse wählte der LRH weitere Verkäufe als Stichproben aus. Bei der Stichprobenauswahl konzentrierte sich der LRH auf Verkäufe von physischem Vermögen wie Grundstücke und Gebäude, die eine bestimmte Größenordnung erreichten.

In weiterer Folge forderte der LRH von den geprüften Stellen Unterlagen zu den jeweiligen Verkäufen an, wie insbesondere Kaufverträge, Verkehrswertgutachten und Unterlagen zum Verkaufsprozess. Auch die Aufsichtsrats- und Generalversammlungsprotokolle lagen dem LRH vor.

¹ vormals SIG-Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH

Der LRH führte mit den geprüften Stellen Gespräche, die vor allem der Erläuterung der Verkaufsgründe und des Verkaufsprozesses dienten. Anzumerken ist, dass die LIM (UAbt. – Landesimmobilienmanagement) als Rechtsnachfolgerin der LIG und die BABEG (Kärntner Betriebsansiedlungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH) Fragen des LRH zu Verkäufen aus dem Jahr 2015 teilweise nicht beantworten konnten, da die aktuelle Unterabteilungsleitung bzw. Geschäftsführung sowie Mitarbeiter bei den Verkäufen operativ nicht eingebunden bzw. noch nicht im Unternehmen waren.

Am 18. Februar 2025 fand jeweils eine Schlussbesprechung mit dem Land und der BABEG statt. Am 19. Februar 2025 folgte die Schlussbesprechung mit der K-BV Development. Im Verlauf der Schlussbesprechungen erörterte der LRH die wesentlichen Prüffeststellungen und Empfehlungen. Das vorläufige Ergebnis zur gegenständlichen Überprüfung übermittelte der LRH am 21. März 2025 mit dem Ersuchen, innerhalb einer Frist von acht Wochen Stellung zu nehmen. Die BABEG übermittelte ihre Stellungnahme am 15. Mai 2025, das Land und die K-BV Development jeweils am 16. Mai 2025.

Darstellung des Prüfergebnisses

- 3 Bei der Berichterstattung werden punktwiese zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 2), die zusammengefasste Gegenäußerung (Kennzeichnung mit 3 und kursive Schrift) und eine allenfalls anschließende Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 4) dargestellt.

Im Bericht verwendete geschlechtsspezifische Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Um diesen Bericht übersichtlich zu gestalten, wurde das enthaltene Zahlenwerk fallweise gerundet.

Bei den im Bericht dargestellten Erträgen und Aufwendungen des Landes und der BABEG handelt es sich um Bruttobeträge. Erträge und Aufwendungen der ehemaligen LIG und der K-BV Development wurden exklusive Umsatzsteuer dargestellt.

Falls einzelne Tabellen in diesem Bericht nicht optimal barrierefrei zugänglich sind, stellt der LRH diese auf Anfrage gerne in Textform zur Verfügung.

Allgemeines

Überprüfte Verkäufe und Stichprobenauswahl

- 4 Der Verkauf des ehemaligen Landesjugendheims in Görttschach im Jahr 2015 durch die ehemalige LIG und der Verkauf des Feriendorfs am Ossiacher See im Jahr 2019 durch die K-BV Development waren vom Prüfverlangen des Kärntner Landtags explizit umfasst.

Da das Prüfverlangen eine stichprobenartige Überprüfung von Verkäufen betreffend direktes und indirektes Landesvermögen vorsah, führte der LRH eine Vorerhebung durch und wählte weitere Verkäufe als Stichproben aus.² Der LRH konzentrierte sich vor allem auf Verkäufe, bei denen der Verkaufspreis über einer Mio. Euro lag. Er wählte auch einen Verkauf mit einem Verkaufspreis von unter einer Mio. Euro als Stichprobe aus, da bei diesem Verkauf eine hohe Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den Anschaffungs- und Herstellungskosten vorlag.

Neben den Verkäufen der ehemaligen LIG und der K-BV Development überprüfte der LRH auch Verkäufe des Landes und der BABEG. Die vom LRH überprüften Verkäufe werden in der folgenden Tabelle überblicksmäßig mit wesentlichen Kenndaten dargestellt:

Tabelle 1: Übersicht überprüfte Liegenschaftsverkäufe

Verkaufsobjekt	Verkaufspreis in Euro	Verkäufer	Jahr*
Feriendorf Ossiachersee	4.700.000	K-BV Development	2019
Schloss Drauhofen	2.950.000	Land	2022
Tourismusberufsschule Oberwollanig	2.160.000	LIG	2015
Gewerbeflächen Völkermarkt	1.290.774	BABEG	2023/24
Landesjugendheim Görttschach	1.250.000	LIG	2015
GIG Völkermarkt	271.000	BABEG	2015
* Abschluss Kaufvertrag			

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis Unterlagen geprüfte Stellen

Der LRH überprüfte sechs Verkäufe mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt 12,62 Mio. Euro. Bei fünf Verkäufen lag der Verkaufspreis über einer Mio. Euro.

² Weitere Ausführungen zur Stichprobenauswahl finden sich unter TZ 2.

Beim Verkauf des GIG Völkermarkt (Gründer-, Innovations- und Gewerbezentrum Völkermarkt) gab es eine hohe Differenz zwischen dem Verkaufspreis von 0,27 Mio. Euro und den Anschaffungs- und Herstellungskosten von 2,72 Mio. Euro.

Bei der BABEG erfolgten seit dem Jahr 2015 drei Verkäufe von Gewerbeflächen mit einem Verkaufspreis von über einer Mio. Euro. Der LRH wählte einen dieser Verkäufe als Stichprobe aus und stellte ihn in seinem Bericht dar.

Die Liegenschaftsverkäufe werden in den TZ 8 bis TZ 35 im Detail dargestellt.

Rechtliche Grundlagen

Kärntner Landesverfassung

- 5 Die Kärntner Landesverfassung sah vor, dass für den Verkauf von Landesvermögen die Zustimmung oder die Ermächtigung des Kärntner Landtags erforderlich war.³

Vermögensverkäufe durch Anstalten oder Unternehmungen, an denen das Land direkt oder indirekt durch eine Landesgesellschaft beteiligt war, bedurften einer Genehmigung der jeweiligen gesellschaftsrechtlichen Organe. Eine Zustimmungspflicht des Kärntner Landtags bestand nicht.

Beihilfenrecht

Der Verkauf von Grundstücken und Gebäuden mit staatlicher Beteiligung unterlag dem Beihilfenrecht.

Durch die Grundstücksmitteilung der EU-Kommission aus dem Jahr 1997⁴ sollte ein Rahmen für den Verkauf von Grundstücken oder Gebäuden durch die öffentliche Hand unter Einhaltung der Wettbewerbsregeln geschaffen werden.

³ Art. 64 Abs. 1 Kärntner Landesverfassung LGBl. Nr. 1996/85 i.d.F. LGBl. Nr. 2019/50

⁴ Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand, Amtsblatt C 209/03 vom 10. Juli 1997

Sie sah zwei Möglichkeiten für die Verkaufsabwicklung vor, um staatliche Beihilfen⁵ auszuschließen:

- Verkauf durch ein bedingungsfreies⁶ Bieterverfahren: Dabei sollte der beabsichtigte Verkauf hinreichend publiziert werden, sodass der Verkaufspreis vom Markt bestimmt wird. Der Verkauf musste zumindest über zwei Monate mehrfach in nationalen oder – wenn der beabsichtigte Verkauf für internationale Investoren von Interesse sein könnte – in internationalen Medien bekanntgemacht werden. Das Bieterverfahren war an eine Versteigerung angelehnt. Der Verkauf an den Meistbietenden oder den einzigen Bieter stellte einen Verkauf zum Marktwert dar. Dabei war unerheblich, ob vor dem Bieterverfahren eine Bewertung des Verkaufsobjekts vorgenommen wurde, beispielsweise um einen Mindestpreis festzulegen.
- Verkauf mittels Gutachten: Sofern kein Verkauf durch ein Bieterverfahren durchgeführt wurde, war der Marktpreis des Verkaufsobjekts von einem Gutachter zu ermitteln. Der festgestellte Markpreis bildete in diesem Fall den Mindestverkaufspreis.⁷ War eine Veräußerung zum gutachterlich ermittelten Marktwert nicht möglich, wurde eine Abweichung um bis zu 5% als marktkonform betrachtet. Sofern auch damit eine Veräußerung nicht möglich war, war eine Neubewertung vorzunehmen.

Verkäufe, die nicht auf Grundlage eines Bieterverfahrens oder mindestens zum gutachterlich ermittelten Marktwert erfolgten, waren von den EU-Mitgliedstaaten bei der EU-Kommission anzumelden. Die EU-Kommission prüfte in diesem Fall das

⁵ Art. 107 Abs. 1 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union

⁶ Das Kriterium der Bedingungsfreiheit war gegeben, wenn grundsätzlich jeder Käufer, unabhängig davon, ob und in welcher Branche er tätig war, das Verkaufsobjekt erwerben und für seinen wirtschaftlichen Zweck nutzen konnte und durfte. Bei einer Verkaufsbedingung, laut der der künftige Erwerber besondere Verpflichtungen erfüllen muss, lag die Bedingungsfreiheit nur vor, wenn alle potentiellen Erwerber nicht in der Lage wären, diese Verpflichtung zu erfüllen, unabhängig von ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit.

⁷ Besondere Verpflichtungen, die mit dem Verkaufsobjekt verbunden waren, konnten im öffentlichen Interesse an den Verkauf geknüpft werden, solange sie jeder potentielle Käufer, unabhängig davon, ob und in welcher Branche er gewerblich tätig war, zu erfüllen hätte und grundsätzlich erfüllen könnte. Der wirtschaftliche Nachteil solcher Verpflichtungen sollte getrennt bewertet werden und konnte mit dem Kaufpreis verrechnet werden.

Vorliegen einer staatlichen Beihilfe. Sofern eine rechtswidrige und mit dem Binnenmarkt unvereinbare Beihilfe vorlag, war deren Empfänger zur Rückzahlung verpflichtet.

Die Grundstücksmitteilung der Kommission aus dem Jahr 1997 wurde im Juli 2016 durch die Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe⁸ ersetzt. Die Bekanntmachung verwies im Hinblick auf die Ermittlung des Marktpreises eines Grundstücks im Wesentlichen auf die Durchführung eines Bieterverfahrens und die Einholung eines Sachverständigengutachtens, wobei aus der Bekanntmachung eine Präferenz des Bieterverfahrens gegenüber dem Gutachten hervorgeht. Die Grundstücksmitteilung konnte jedoch weiterhin als Auslegungshilfe herangezogen werden, da sie im Hinblick auf den Verkauf von Immobilien konkreter war.⁹

Prozessbeschreibung

6.1 Der LRH forderte von den geprüften Stellen Prozessbeschreibungen und Risikoanalysen zum Verkauf von Grundstücken und Gebäuden an:

- Die LIG verfügte über eine Prozessbeschreibung in Form eines Flussdiagramms. Nach der Eingliederung der LIG im Jahr 2018 in die Landesverwaltung erfolgte die Fortführung in der LIM. Diese verfügte allerdings über keine eigene Prozessbeschreibung. Laut Auskunft der LIM wäre die Prozessbeschreibung der LIG bislang noch angewendet, allerdings nicht überarbeitet und an die Erfordernisse im Bereich der Landesverwaltung angepasst worden.
- Die K-BV Development verfügte über keine Prozessbeschreibung und Risikoanalyse. Laut Auskunft der K-BV Development hätte eine Erstellung aus aktueller Sicht keinen Sinn, da die in ihrem Eigentum stehenden Seeliegenschaften künftig nicht verkauft werden würden.
- Die BABEG verfügte über eine Prozessbeschreibung samt Risikoanalyse für den Verkauf von Grundstücken. Die Ermittlung der Höhe des

⁸ Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, Amtsblatt C 262/01 vom 19. Juli 2016

⁹ siehe dazu *Eder*, Aufhebung der Grundstücksmitteilung - Ein Update zur Immobilienveräußerung durch die öffentliche Hand im Lichte des Beihilfenrechts, Zeitschrift für Beihilfenrecht (BRZ) 2016

Verkaufspreises war weder in der Prozessbeschreibung als Prozessschritt noch in der Risikoanalyse als potentielles Risiko abgebildet. Eine Prozessbeschreibung für die Durchführung eines Bieterverfahrens lag nicht vor.

6.2 (1) Der LRH wies kritisch darauf hin, dass die LIM über keine aktuelle Prozessbeschreibung und Risikoanalyse für den Verkauf von Grundstücken und Gebäuden verfügte. Der LRH empfahl dem Land, eine Prozessbeschreibung zu erstellen und eine Risikoanalyse durchzuführen. Neben einer grafischen Darstellung sollte auch eine kurze Beschreibung der einzelnen Prozessschritte aufgenommen werden. Zudem verwies er in diesem Zusammenhang auf seine Empfehlung unter TZ 15.

(2) Der LRH kritisierte, dass die K-BV Development über keine Prozessbeschreibung und Risikoanalyse für den Verkauf von Liegenschaften verfügte, obwohl ihr die Verwaltung der Seeliegenschaften des Landes oblag und im Jahr 2019 mit dem Feriendorf Ossiacher See auch eine Seeliegenschaft verkauft wurde.¹⁰

(3) Der LRH wies darauf hin, dass die Prozessbeschreibung und Risikoanalyse der BABEG keinen Bezug auf die Ermittlung des Verkaufspreises nahmen. Er empfahl der BABEG, die Prozessbeschreibung und die Risikoanalyse dahingehend zu ergänzen.

(4) Der LRH empfahl dem Land, der K-BV Development und der BABEG Prozessbeschreibungen für die Einräumung eines Baurechts oder die Verpachtung von Liegenschaften zu erstellen. Er verwies dazu auf seine Ausführungen unter TZ 7.

6.3 (1) *Das Land teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die LIM eine aktuelle Prozessbeschreibung für den Verkauf von Grundstücken erstellen würde.*

(2) Die K-BV Development gab in ihrer Stellungnahme an, dass ein Verkauf der in ihrem Eigentum stehenden Seeliegenschaften künftig nicht vorgesehen wäre. Eine Prozessbeschreibung bzw. Risikoanalyse für den Verkauf von Liegenschaften hätte somit keinen Sinn. Zudem hätte die K-BV Development laut dem Gesellschaftsvertrag bei allen ihren Tätigkeiten auf die Interessen des Landes Bedacht zu nehmen.

¹⁰ siehe dazu TZ 22 bis TZ 27

Aus der Kärntner Landesverfassung würde sich das Ziel ergeben, den Zugang der Allgemeinheit zu Seen zu sichern. Weiters hätte sich das Land zur möglichen Erhaltung seines Eigentums und des Eigentums von Rechtsträgern an Seeufergrundstücken bekannt.

(3) Die BABEG führte in ihrer Stellungnahme aus, dass die Empfehlung des LRH umgesetzt und in der Prozessbeschreibung die Ermittlung des Verkaufspreises abgebildet werden würde.

(4) Das Land sagte in seiner Stellungnahme die Umsetzung der Empfehlung zu.

- 6.4 (2) Der LRH nahm die Ausführungen der K-BV Development zur Kenntnis und begrüßte, dass künftig keine Liegenschaftsverkäufe vorgesehen sind.

Optionen zum Verkauf

- 7.1 Der LRH sah neben einem Verkauf in der Einräumung eines Baurechts oder der Verpachtung weitere Möglichkeiten, um Liegenschaften Dritten zur Verfügung zu stellen. Der Vorteil bestand darin, dass die Liegenschaften weiterhin im Eigentum verblieben und für langfristige, wiederkehrende Erträge sorgten.

Die K-BV Development gab dem LRH bekannt, dass künftig kein Verkauf der in ihrem Eigentum stehenden Seeliegenschaften vorgesehen wäre. Ab 2021 wären die Seeliegenschaften im Rahmen entsprechender Vergabeverfahren zur langfristigen Verpachtung ausgeschrieben worden. Die Liegenschaften Hafner See und Bad Saag wären über 30 Jahre verpachtet worden. Bei der Liegenschaft Maltschacher See wäre ebenfalls eine langfristige Verpachtung vorgesehen.

Die BABEG hatte mit der Implementierung der internen Richtlinie für das Standortmanagement und deren Genehmigung durch den Aufsichtsrat seit 30. November 2022 die Möglichkeit, bei den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken ein Baurecht einzuräumen oder diese zu verpachten. Neben dem Verkauf standen ihr bei der Unternehmensansiedlung somit weitere Optionen zur Verfügung. Laut Auskunft der BABEG wäre bisher bei ihren Grundstücken kein Baurecht eingeräumt worden.

- 7.2 Der LRH empfahl dem Land und der BABEG vor dem beabsichtigten Verkauf von Liegenschaften Alternativen, wie die Einräumung eines Baurechts oder eine Verpachtung, umfassend zu prüfen und bei Möglichkeit verstärkt in Anspruch zu nehmen. Bei Liegenschaften, die eine besondere Lage aufweisen oder die am Markt nur eingeschränkt verfügbar sind, sollte der Einräumung eines Baurechts oder der Verpachtung jedenfalls Vorrang vor einem Verkauf zukommen.
- 7.3 *Das Land sagte in seiner Stellungnahme die Umsetzung der Empfehlung zu. Bei künftigen Verkaufsaufträgen würde vor Einleitung des Verkaufsprozesses geprüft werden, ob der beabsichtigte Zweck auch durch die Einräumung eines Baurechts oder durch Verpachtung erreicht werden könnte.*

Die BABEG gab in ihrer Stellungnahme an, dass bislang bei keinem ihrer Gewerbegrundstücke ein Baurecht eingeräumt oder ein solches verpachtet worden wäre. Unternehmen hätten bei einer Ansiedlung in den Gewerbeparks den Erwerb des Grundstücks bevorzugt und bislang von den zur Verfügung stehenden Optionen des Baurechts oder der Verpachtung Abstand genommen. Die BABEG würde, der Empfehlung des LRH folgend, die Optionen künftig weiterhin im Rahmen der Betriebsansiedlung anbieten.

Verkäufe LIG

Allgemeines

- 8 Das Land gliederte im Jahr 2001 sein Liegenschaftsmanagement in die neu gegründete und im Alleineigentum des Landes stehende LIG aus. Zu den Aufgabenschwerpunkten der LIG zählte unter anderem der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Liegenschaften sowie die Übernahme der Hausverwaltung.

Das Land verkaufte in ihrem Eigentum stehende Liegenschaften, wie beispielsweise das Amtsgebäude der Kärntner Landesregierung und das Landesmuseum, an die LIG. Auf Basis von Rahmen- und objektbezogenen Einzelmietverträgen mietete das Land die an die LIG veräußerten Liegenschaften zurück, wofür das Land einen Mietzins an die LIG bezahlte. Das Land gliederte die LIG im Jahr 2018 wieder in die Landesverwaltung ein. Die Fortführung erfolgte in der LIM.

Nähere Ausführungen zur LIG finden sich im LRH-Bericht „Beteiligungsmanagement und ausgewählte Tätigkeitsbereiche der Landesbeteiligungen“.¹¹

Landesjugendheim Görttschach

Ausgangslage

Betreiber Land

- 9.1 Das Land war Eigentümer der Liegenschaft Landesjugendheim Görttschach. Die Liegenschaft befand sich in der Gemeinde Ferlach und hatte eine Grundfläche von insgesamt 39.322 m². Auf der Liegenschaft befanden sich vier Hauptgebäude¹², die zwischen 1935 und 1955 errichtet wurden. Die Liegenschaft war überwiegend als Bauland Sondergebiet soziale Einrichtung, Lebenshilfe sowie Grünland Schutzstreifen als Immissionsschutz gewidmet.¹³

¹¹ Bericht des Kärntner Landesrechnungshofs aus dem Jahr 2017, LRH-GUE-4/2017: Beteiligungsmanagement und ausgewählte Tätigkeitsbereiche der Landesbeteiligungen

¹² Schulgebäude, Turnhalle, Heimgebäude, ehemaliges Lehrerwohnhaus

¹³ 20.459 m² als Bauland Sondergebiet soziale Einrichtung, Lebenshilfe, 13.033 m² Grünland Schutzstreifen als Immissionsschutz, 4.656 m² Grünland für die land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, 1.174 m² Verkehrsfläche

Im Juni 2004 verkaufte das Land die Liegenschaft auf Basis eines eingeholten Verkehrswertgutachtens um 2,58 Mio. Euro an die LIG. Das Land mietete die Liegenschaft von der LIG an. Die Vertragsparteien vereinbarten vertraglich einen Kündigungsverzicht bis 2024. Das Land betrieb die Liegenschaft mit eigenem Personal bis November 2012 als Landesjugendheim und danach als Betreuungseinrichtung für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge.

Betreiber Trägerorganisation

Das Land informierte die LIG im Jänner 2015, dass die Betreuung der minderjährigen Flüchtlinge künftig an eine Trägerorganisation übertragen werden sollte. Das Land gab der LIG die Trägerorganisation namentlich bekannt.

Die Trägerorganisation übernahm ab 1. April 2015 die Betreuung der Flüchtlinge. Das Land schloss mit ihr einen Vertrag zum Betrieb des Flüchtlingsheims und einen Untermietvertrag ab. Der LIG lag der unterfertigte Untermietvertrag allerdings nicht vor, obwohl sie den Vertragsentwurf im Auftrag des Landes ausarbeitete und sie mehrmals um Übermittlung ersuchte.

Das Land konnte dem LRH nur einen einseitig, von der Trägerorganisation unterfertigten Untermietvertrag vorlegen. Der Vertragsabschluss erfolgte nach Beginn des Untermietverhältnisses. Auffällig war, dass das Land nur einen Teil der Gebäude und baulichen Anlagen untervermietete, obwohl sich die Nutzung des Objekts nicht änderte. Das Land vermietete auch das darin befindliche Mobiliar mit. Im Untermietvertrag war ein Pauschalmietzins von 10.000 Euro exkl. Umsatzsteuer pro Monat vereinbart, in dem auch Betriebskosten inkludiert waren. Eine Aufschlüsselung des Untermietzinses und der Betriebskosten erfolgte nicht. Die Festsetzung der Höhe des Pauschalmietzinses erfolgte durch das Land. Der Pauschalmietzins sollte von der Trägerorganisation monatlich an das Land zur Anweisung gebracht werden. Die Trägerorganisation bezahlte den Pauschalmietzins von 80.000 Euro exkl. Umsatzsteuer für den Zeitraum April bis November 2015 nicht an das Land, sondern das Land brachte die offene Forderung bei einer Abrechnung Anfang 2017 in Abzug.

Verkaufsgespräche

Das Land führte mit der Trägerorganisation Gespräche über den Verkauf der Liegenschaft. Aus den dem LRH vorliegenden Unterlagen war nicht zu entnehmen, dass das Land auch mit anderen Interessenten bzw. Trägerorganisationen Verkaufsgespräche aufnahm. Laut Auskunft der LIM wäre der Entschluss zum Verkauf vom Land als Eigentümer der LIG getroffen worden. Den bezug habenden Aufsichtsrats- und Generalversammlungsprotokollen und dem Generalversammlungsbeschluss war der Grund für den beabsichtigten Verkauf nicht zu entnehmen. In den Aufsichtsratssitzungen wurde zum gegenständlichen Verkauf zudem nur rudimentär berichtet. Der LRH entnahm aus den von der LIM übermittelten Unterlagen folgende Verkaufsgründe:

- Der Betrieb der Betreuungseinrichtung und die Betreuung der minderjährigen Flüchtlinge sollte nicht mehr durch das Land erfolgen, sondern an einen Dritten übertragen werden.
- Das Land wollte weitere Mietzinszahlungen an die LIG vermeiden. Im Jahr 2014 betrugen sie insgesamt 222.143 Euro exkl. Betriebskosten. Von Jänner bis November 2015 bezahlte das Land an die LIG Mietzinszahlungen von insgesamt 281.832 Euro inkl. Betriebskosten, somit monatlich 25.621 Euro.

Aus den Unterlagen ergab sich auch, dass bereits im Jahr 2010 eine Verwertung der Liegenschaft angedacht war.

9.2 (1) Der LRH wies darauf hin, dass der Verkaufsgrund aus den bezug habenden Aufsichtsrats- und Generalversammlungsprotokollen und dem Generalversammlungsbeschluss nicht explizit zu entnehmen war. Der sich aus anderen Unterlagen ergebende Verkaufsgrund hinsichtlich der Aufgabenübertragung an einen Dritten war für den LRH nicht nachvollziehbar, zumal dazu kein Verkauf der Liegenschaft notwendig gewesen wäre.

(2) Der LRH kritisierte, dass das Land dem LRH nur einen einseitig unterfertigten Untermietvertrag vorgelegen konnte. Dieser lag der LIM nicht vor. Der Untermietvertrag mit der Trägerorganisation wurde zudem rückwirkend

abgeschlossen. Der LRH empfahl dem Land, auf die beidseitige Unterfertigung von Verträgen zu achten. Zudem sollte das Land darauf achten, dass Bestandsverträge vor Beginn des Bestandsverhältnisses abgeschlossen werden.

Der LRH kritisierte, dass im Untermietvertrag ein Pauschalmietzins vorgeschrieben wurde, in dem auch Betriebskosten inkludiert waren. Obwohl vertraglich eine monatliche Zahlung des Pauschalmietzinses vereinbart war, bezahlte die Trägerorganisation den Pauschalmietzins für den Zeitraum April bis November 2015 nicht. Das Land brachte die offene Forderung erst im Jänner 2017 und damit mehr als 1,5 Jahre nach Beginn des Untermietverhältnisses bei einer Abrechnung in Abzug. Der LRH empfahl dem Land, in Bestandsverträgen den Mietzins und die Betriebskosten separat aufzuschlüsseln und auszuweisen. Zudem sollte das Land auf den zeitnahen Eingang und die Einforderung vertraglich vereinbarter Zahlungen achten.

(3) Für den LRH war nicht nachvollziehbar, dass vom Untermietvertrag zwischen dem Land und der Trägerorganisation nur ein Teil der Gebäude und baulichen Anlagen umfasst war, obwohl sich die Nutzung und damit der Verwendungszweck der Liegenschaft als Flüchtlingsheim nicht änderte. Zwischen der monatlichen Mietzinszahlung des Landes an die LIG und dem monatlichen Pauschalmietzins der Trägerorganisation an das Land gab es eine Differenz von über 15.000 Euro exkl. Umsatzsteuer.¹⁴ Insgesamt zahlte das Land im Zeitraum der Untervermietung somit um rund 125.000 Euro mehr an Mietzins an die LIG, als es von der Trägerorganisation an Untermietzins erhielt. Zusätzlich war auch das Mobiliar mitvermietet.

9.3 (2) *Das Land führte in seiner Stellungnahme aus, dass die Empfehlungen im Zusammenhang mit der Ausgestaltung und dem Abschluss von Verträgen bereits berücksichtigt bzw. umgesetzt worden wären.*

¹⁴ Berechnung inklusive Betriebskosten

Bewertung des Verkaufsobjekts

Verkehrswertgutachten 2015

- 10.1 Die LIG beauftragte am 22. April 2015 ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft Görtshach. Die Beauftragung und Auswahl des Gutachters erfolgte in Abstimmung mit dem Land als deren Alleineigentümer.

Der Gutachter übermittelte der LIG am 17. Mai 2015 ein Gutachten, in dem er für die Liegenschaft einen Verkehrswert von 1,08 Mio. Euro ermittelte. Die Geschäftsführung der LIG wies den Gutachter am 19. Mai 2015 telefonisch unter anderem darauf hin, dass die beim Grundwert herangezogenen Wertansätze schwer nachvollziehbar und die Wertansätze beim Gebäudewert aus ihrer Sicht zu gering gewesen wären. Auch die Abwertungen aufgrund eines verlorenen Bauaufwands wurden hinterfragt.

Der Gutachter berücksichtigte in weiterer Folge deren Einwendungen und übermittelte der LIG am selben Tag das finale Gutachten. Dieses wies für die Liegenschaft einen Verkehrswert von 1,2 Mio. Euro aus. Dieser Verkehrswert bildete den Mindestverkaufspreis für den gegenständlichen Verkauf.

Gegenüberstellung mit weiteren Gutachten

Der LRH forderte von der LIM weitere Verkehrswertgutachten zu dieser Liegenschaft an. Sie stellte dem LRH ein Gutachten aus dem Jahr 2003 zur Verfügung, das die Basis für den Kaufpreis zwischen dem Land und der LIG bildete. Außerdem lag ein Gutachten aus dem Jahr 2011 vor.

Der LRH stellte in der folgenden Tabelle die von unterschiedlichen Gutachtern ermittelten Verkehrswerte der Liegenschaft für die Jahre 2003, 2011 und 2015 dar:

Tabelle 2: Verkehrswert Landesjugendheim Görttschach (2003, 2011, 2015)

Aufgliederung	2003	2011	2015	Differenz 2003-2015	Differenz 2011-2015
	in Euro				
Sachwert	2.808.343	3.803.699	1.199.018	-1.609.325	-2.604.681
Grundwert	1.179.660	930.336	182.780	-996.880	-747.556
Gebäudewert	1.513.683	2.873.363	986.639	-527.044	-1.886.724
Außenanlagen	115.000	0	29.599	-85.401	29.599
Ertragswert	2.497.178	930.336	-	-	-
Verkehrswert gerundet*	2.575.000	1.650.000	1.200.000	-1.375.000	-450.000
* 2003 und 2011: Gewichtung Sachwert zu Ertragswert jeweils 1 zu 3					

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis Gutachten

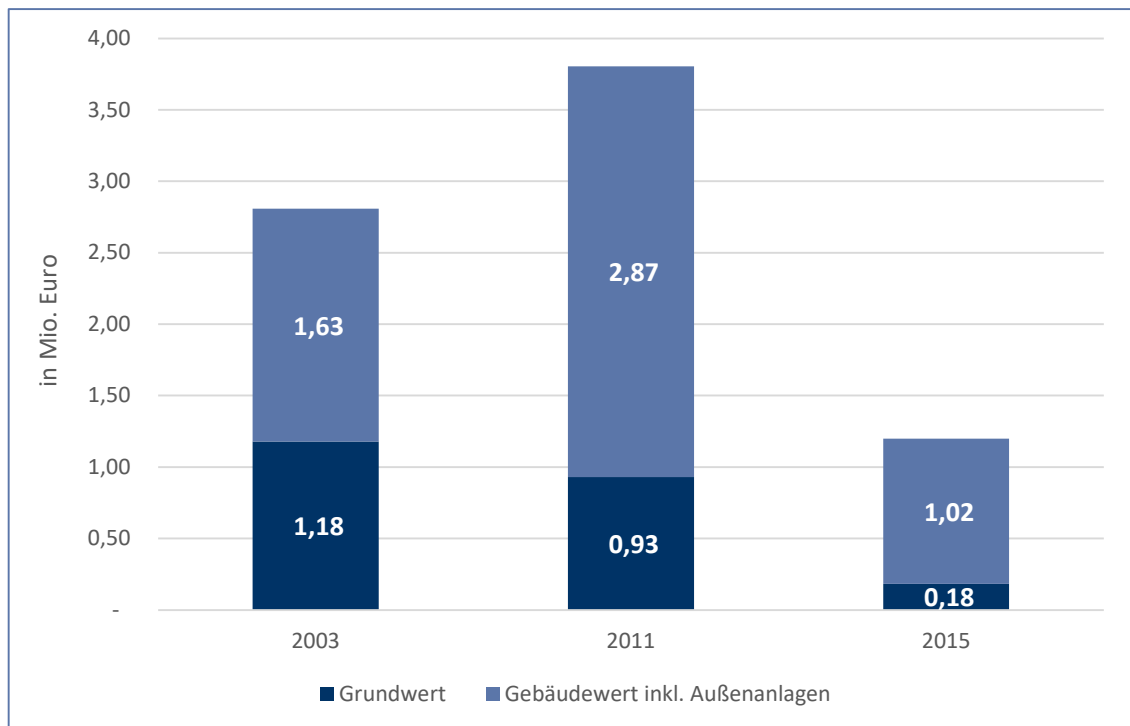
Der gutachterlich ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft lag im Jahr 2003 bei rund 2,58 Mio. Euro und im Jahr 2011 bei 1,65 Mio. Euro. Beim Verkauf an die Trägerorganisation im Jahr 2015 ermittelte der Gutachter einen Verkehrswert von 1,2 Mio. Euro.

Während die in den Jahren 2003 und 2011 beauftragten Gutachter für die Verkehrswertermittlung jeweils das Sach- und Ertragswertverfahren mit einer Gewichtung von eins zu drei heranzogen, wendete der im Jahr 2015 beauftragte Gutachter nur das Sachwertverfahren an. Als Begründung für diese Vorgehensweise führte er an, dass aufgrund der Widmung der Liegenschaft von einer Fortsetzung der Nutzung als Heim ausgegangen wird und Liegenschaften mit dieser Nutzform und Widmung nicht vordergründig erworben werden, um Erträge zu erwirtschaften.¹⁵

¹⁵ Der Gutachter ging zudem von einer schwierigen Vermarktbarkeit des Objekts aus.

Da der im Jahr 2015 beauftragte Gutachter den Verkehrswert der Liegenschaft nur auf Basis des Sachwerts ermittelte, stellte der LRH in der folgenden Abbildung die von den drei Gutachtern ermittelten Sachwerte nochmals gegenüber:

Abbildung 1: Sachwert Landesjugendheim Görttschach (2003, 2011, 2015)



Quelle: Darstellung des LRH auf Basis Gutachten

Der Gutachter ermittelte für die Liegenschaft im Jahr 2015 einen Sachwert von 1,2 Mio. Euro. Die Vorgutachter ermittelten in den Jahren 2003 bzw. 2011 einen um 1,61 Mio. Euro bzw. 2,6 Mio. Euro höheren Sachwert, was sowohl auf den Grundwert als auch auf den Gebäudewert zurückzuführen war.

Bei der Ermittlung des Grundwerts zog der im Jahr 2015 beauftragte Gutachter für sämtliche unbebauten Flächen einen Quadratmeterpreis von 0,5 Euro bzw. 2 Euro heran. Er begründete dies mit der Größe und Widmung der Liegenschaft. Demgegenüber waren im Gutachten 2011 unbebaute, aber potentiell bebaubare Flächen mit 45 Euro pro Quadratmeter bewertet. Auch für die übrigen Flächen zog er deutlich höhere Wertansätze heran. Aus dem Gutachten 2011 ergab sich ein durchschnittlicher Grundwert von 23,66 Euro pro Quadratmeter. Beim Gutachten

2015, das die Grundlage für den Mindestverkaufspreis beim Verkauf an die Trägerorganisation bildete, lag dieser bei 4,65 Euro pro Quadratmeter.

Beim Gebäudewert zog der Gutachter 2015 im Vergleich zum Vorgutachter deutlich geringere Ansätze heran und nahm zusätzlich Abwertungen von insgesamt rund 815.000 Euro aufgrund eines verlorenen Bauaufwands vor. Zudem wurde im Gutachten 2015 bei der Berechnung des Gebäudewerts eine um rund 785 Quadratmeter geringere Gebäudefläche herangezogen. Dies resultierte daraus, dass einerseits nur die ausgebauten Dachgeschossflächen zweier Gebäude berücksichtigt wurden und andererseits das Untergeschoss der Turnhalle nicht in die Bewertung aufgenommen wurde. Nach der Bewertungsmethodik und den herangezogenen Abschlägen des Gutachters 2015 berechnete der LRH, dass sich bei Berücksichtigung dieser Flächen ein um rund 69.000 Euro höherer Gebäudewert ergeben hätte.¹⁶

Aus der dem LRH vorliegenden Korrespondenz ging hervor, dass das Gutachten 2015 beim damaligen Büroleiter des Landeshauptmanns auflag und nur auf dessen Weisung an Dritte weitergegeben werden durfte.

- 10.2 Der LRH wies darauf hin, dass der vom Gutachter im Jahr 2015 ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft Görtshach den Mindestverkaufspreis für den gegenständlichen Verkauf an die Trägerorganisation bildete. Dieser lag mit 1,2 Mio. Euro unter den in den Vorgutachten festgestellten Verkehrswerten. Der Sachwert, der die Grundlage für den im Jahr 2015 festgestellten Verkehrswert bildete, war im Vergleich zum Gutachten 2011 um 2,6 Mio. Euro bzw. 68,5% geringer.

Der LRH kritisierte, dass die LIG bei der Durchsicht des Gutachtens nicht erkannte, dass der Gutachter bei der Berechnung des Gebäudewerts die Gebäudeflächen des Untergeschosses der Turnhalle nicht berücksichtigte. Der LRH empfahl dem Land, auf die Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit von Gutachten zu achten und deren Inhalt zu plausibilisieren.

¹⁶ Auf das Untergeschoss der Turnhalle entfielen davon 3.948 Euro.

Für den LRH war nicht nachvollziehbar, warum das Gutachten 2015 nur auf Weisung des damaligen Büroleiters an Dritte weitergegeben werden durfte, zumal die LIG Eigentümerin der Liegenschaft und Auftraggeberin des Gutachtens war.

- 10.3 *Das Land gab in seiner Stellungnahme an, dass die Ergebnisse der Plausibilisierung von Gutachten künftig schriftlich dokumentiert und insbesondere auf die Plausibilität der Kennwerte geachtet werden würde.*

Verkaufsprozess

Verkauf über Gutachten

- 11.1 Nach Vorliegen des Gutachtens gab das Land der LIG bekannt, dass die Liegenschaft einer Verwertung zugeführt werden konnte. Die LIG führte beim Verkauf des Flüchtlingsheims kein Bieterverfahren durch. Es erfolgte somit keine öffentliche Bekanntmachung des beabsichtigten Verkaufs. Die Geschäftsordnung der Geschäftsführung sah hingegen vor, dass der Verkauf von Liegenschaften grundsätzlich über ein Bieterverfahren erfolgen sollte.

Der gutachterlich festgestellte Verkehrswert von 1,2 Mio. Euro sollte den Mindestverkaufspreis bilden. Dieser Verkaufsprozess war mit dem Land als Eigentümer der LIG sowie mit den Regierungsbüros der zuständigen Referenten abgestimmt. Zentrale Begründung für den Direktverkauf der Liegenschaft an die Trägerorganisation war, dass die künftige Betreuung der minderjährigen Flüchtlinge im Landesinteresse lag. Der LRH konnte nicht feststellen, dass das Land bzw. die LIG die Liegenschaft weiteren Interessenten bzw. anderen Trägerorganisationen aktiv zum Verkauf anbot.

Obwohl keine öffentliche Bekanntmachung erfolgte, gab es neben der Trägerorganisation noch einen privaten Kaufinteressenten. Allerdings gab nur die Trägerorganisation ein verbindliches Kaufangebot gegenüber der LIG ab. Das Kaufangebot von Ende August 2015 lag bei 1,25 Mio. Euro und war bis Ende März 2016 befristet. Die LIG nahm dieses Kaufangebot an.

Die LIG führte Mitte Oktober 2015 im Auftrag des Landes ein Gespräch mit der Trägerorganisation, bei der es um die Erhöhung des Angebotspreises oder eine

Reduktion der zu verkaufenden Grundflächen ging. Die Trägerorganisation lehnte eine Reduktion der Grundflächen ab. Einer Erhöhung des Angebotspreises hätte sie nur zugestimmt, wenn ein Investitionszuschuss und/oder eine Erhöhung der abrechenbaren Tagsätze für die Betreuung der Flüchtlinge gewährt worden wäre.

Kaufvertrag

Die LIG schloss mit der Trägerorganisation Ende November 2015 einen Kaufvertrag über das Objekt ab. Der Kaufpreis betrug 1,25 Mio. Euro. Die Trägerorganisation beauftragte als Vertragsserrichter einen Rechtsanwalt, der der Ehegatte der damaligen Vorsitzenden der Trägerorganisation war.

Die Trägerorganisation räumte der LIG ein zehnjähriges Vorkaufsrecht ein, das grundbücherlich sichergestellt wurde. Des Weiteren vereinbarten die Vertragsparteien eine Nachbesserungsklausel. Die Trägerorganisation verpflichtete sich demnach, an die LIG die Differenz zwischen dem Kaufpreis und einem allfällig höheren Wiederverkaufspreis als Nachbesserung zu leisten, sofern sie das Objekt innerhalb von zehn Jahren weiterverkaufen würde.¹⁷

Das Flüchtlingsheim Görttschach wurde mit Stand Jänner 2025 weiterhin von der Trägerorganisation betrieben. Aus dem Grundbuch war ersichtlich, dass auf der Liegenschaft mit Stand 31. Oktober 2024 mehrere Pfandrechte eingetragen waren. Neben einem Höchstbetragspfandrecht von 1,7 Mio. Euro für eine Bank waren Pfandrechte für die Österreichische Gesundheitskasse über 1,76 Mio. Euro sichergestellt. Dabei handelte es sich um Rückstandsausweise über Sozialversicherungsbeiträge.¹⁸

Gremiale Beschlüsse

Die für den Verkauf erforderlichen Beschlüsse des Aufsichtsrats und der Generalversammlung lagen vor. Allerdings wurde die Einholung des Verkehrswertgutachtens vorab nicht im Aufsichtsrat thematisiert.

¹⁷ Die von der Trägerorganisation getätigten Investitionen, die einen Mehrwert für die Liegenschaft bewirken, würden in diesem Fall vom Wiederverkaufswert in Abzug gebracht werden.

¹⁸ siehe § 64 Allgemeines Sozialversicherungsgesetz, BGBl. Nr. 1955/189 i.d.F. BGBl. I Nr. 2010/62

Nach der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung war bei einem Verkauf von Liegenschaften ab einem Verkaufspreis von 70.000 Euro neben der Zustimmung des Aufsichtsrats auch ein Beschluss der Geschäftsführung erforderlich. Im Jahr 2015 oblag die Geschäftsführung der LIG zwei Geschäftsführern. Die Geschäftsordnung sah vor, dass die Geschäftsführung ihre Beschlüsse einstimmig zu fassen hatte. Über die Sitzungen der Geschäftsführung war ein Protokoll anzufertigen, in dem der wesentliche Inhalt der Verhandlungen und das Ergebnis der Abstimmungen festzuhalten war. Dem LRH konnte der Beschluss der Geschäftsführung bzw. das Protokoll nicht vorgelegt werden.

11.2 (1) Der LRH stellte fest, dass beim Verkauf der Liegenschaft Görttschach kein öffentliches Bieterverfahren durchgeführt wurde und ein Verkauf somit nur an diese Trägerorganisation erfolgen sollte. Das Land bzw. die LIG bot die Liegenschaft keinen weiteren Interessenten bzw. anderen Trägerorganisationen aktiv zum Verkauf an. Der LRH empfahl dem Land, auch bei einem Direktverkauf von Liegenschaften mittels Gutachten das Verkaufsobjekt mehreren potentiellen Kaufinteressenten anzubieten, um den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen. Die Ergebnisse der Direktansprache wären zu dokumentieren. Der LRH verwies in diesem Zusammenhang grundsätzlich auf die vorrangige Durchführung eines Bieterverfahrens.

(2) Der LRH kritisierte, dass im Kaufvertrag kein längeres Vorkaufsrecht und keine längere Nachbesserungsklausel vereinbart wurde. Aus Sicht des LRH war der gewählte zehnjährige Zeitraum zu kurz bemessen. Die Trägerorganisation könnte die Liegenschaft demnach ab Ende November 2025 ohne Einschränkungen verkaufen. Der LRH empfahl dem Land, in Kaufverträgen auf die Sicherstellung von zeitlich angemessenen Vorkaufsrechten und Nachbesserungsklauseln zu achten. Als Maßstab sollte die Höhe des Verkaufspreises sowie ein allfälliges Interesse an einer bestimmten Nutzung des Verkaufsobjekts herangezogen werden.

(3) Der LRH kritisierte, dass zu diesem Verkauf kein Beschluss der Geschäftsführung vorlag, obwohl ein solcher nach der Geschäftsordnung vorgesehen gewesen war.

- 11.3 *(1) Das Land merkte in seiner Stellungnahme an, dass die Ergebnisse der Direktansprache künftig besser dokumentiert werden würden. Dies sollte bei der Erstellung der Prozessbeschreibung berücksichtigt werden.*

(2) Weiters gab das Land an, dass künftig in Kaufverträgen auf längere Vorkaufsrechte und Nachbesserungsklauseln Bedacht genommen werden würde, soweit dies im Verkaufsprozess durchsetzbar wäre.

Rechts- und Beratungsaufwendungen

- 12.1 Die LIG bezahlte für das im Jahr 2015 beauftragte Verkehrswertgutachten einen Pauschalbetrag von 1.300 Euro. Sie forderte vorab vier Gutachter zur Angebotslegung auf. Neben dem beauftragten Gutachter lag der LIG nur ein weiteres Angebot über 2.490 Euro vor.

Darüber hinaus bezahlte sie 833 Euro an eine Rechtsanwaltskanzlei für die Vertretung in einer Exekutionsangelegenheit. Da der vom Käufer mit der Verbücherung des Kaufvertrags beauftragte Rechtsanwalt bei der Antragstellung fälschlicherweise die LIG als Antragstellerin anführte und eine falsche Vertretungsbefugnis anzeigte sowie in weiterer Folge die vorgeschriebenen Gerichtsgebühren nicht bezahlte, wurde gegen die LIG eine Liegenschaftsexekution geführt. Laut Auskunft der LIM hätte sie die Gebührenvorschreibung nicht bekommen. Die Gerichtsgebühren wurden vom Käufer in weiterer Folge beglichen und die Exekution aufgehoben. Die LIG forderte diese Aufwendungen nicht vom Rechtsanwalt zurück.

- 12.2 Der LRH kritisierte, dass die LIG die entstandenen Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Exekutionsverfahren nicht vom Rechtsanwalt zurückforderte, obwohl dieser von der Trägerorganisation beauftragt wurde und das Verfahren aus dessen offensichtlichem Fehler resultierte.

Sonstiges

Verkauf unter Buchwert

- 13.1 Da der Verkaufspreis unter dem Buchwert der Liegenschaft lag, leistete das Land an die LIG eine Abschlagszahlung von 37.612 Euro. Die Abschlagszahlung zielte auch darauf ab, das Mietverhältnis zwischen der LIG und dem Land vorzeitig aufzulösen,

zumal vertraglich ein 20-jähriger Kündigungsverzicht bis 2024 vereinbart war. Aus den Unterlagen ging hervor, dass die Abteilung 2 von einem Verkauf unter dem Buchwert abgeraten hatte. Der Buchwert lag zum Zeitpunkt des Verkaufs bei 1,44 Mio. Euro.

Die LIG berechnete die Höhe der Abschlagszahlung. Obwohl der Verkauf im Jahr 2015 durchgeführt wurde, erfolgte bis 2013 eine Abzinsung. Der LRH berechnete, dass die Abschlagszahlung bei korrekter Abzinsung um 107.404 Euro höher gewesen wäre.

Vereinbarung barrierefreier Maßnahmen

Die LIG schloss mit der Trägerorganisation unmittelbar vor der Übergabe der Liegenschaft am 24. November 2015 eine Vereinbarung ab. Sie bezahlte auf Basis dieser Vereinbarung an die Trägerorganisation als künftige Liegenschaftseigentümerin einen Kostenanteil von 20.000 Euro für die Durchführung barrierefreier Adaptierungen an der Liegenschaft.¹⁹ In der Vereinbarung war explizit angeführt, dass diese Verpflichtung beim Verkauf auf die Trägerorganisation übergegangen wäre. Die Vereinbarung enthielt auch keine Verpflichtung, wonach die Trägerorganisation die Durchführung der baulichen Adaptierungen mit Rechnungen gegenüber der LIG nachzuweisen hatte.

Die Verpflichtung zur Durchführung barrierefreier Maßnahmen ergab sich laut einem internen Aktenvermerk der Geschäftsführung der LIG aus dem Bescheid für den Heimbetrieb. Die LIM konnte dem LRH nur einen Bescheidentwurf übermitteln, der mit 30. Jänner 2015 datiert und deren Adressat die Trägerorganisation war. Im Bescheidentwurf wurde der Trägerorganisation die Ausführung barrierefreier Maßnahmen als bautechnische Auflage vorgeschrieben.

Vereinbarung Mobiliar

Das Mobiliar im Flüchtlingsheim befand sich nicht im Eigentum der LIG, sondern im Eigentum des Landes. Der Kaufvertrag zwischen der LIG und der Trägerorganisation umfasste nur die Liegenschaft ohne das Mobiliar.

¹⁹ Eine Kostenschätzung der LIG vom März 2015 veranschlagte für diese Baumaßnahmen einen Betrag von 81.476 Euro.

Das Land errechnete auf Basis einer Inventarliste und der ausgewiesenen Nutzungsdauer den Buchwert der Mobilien mit insgesamt 62.167 Euro. Nach einer Objektbesichtigung zusammen mit dem Geschäftsführer der Trägerorganisation schätzte das Land den Zeitwert der Mobilien auf 30.000 Euro. In weiterer Folge wurde im September 2015 vereinbart, dass die Trägerorganisation die Mobilien übernehmen und eine Abschlagszahlung von 30.000 Euro an das Land leisten würde. Dem ging eine Besprechung zwischen dem Geschäftsführer der Trägerorganisation, damaligen Büroleitern und weiteren Personen voraus. Das Land verzichtete auf eine gutachterliche Bewertung der Mobilien aufgrund der damit verbundenen Aufwendungen. Eine Angabe, ob der Betrag der Abschlagszahlung inkl. oder exkl. Umsatzsteuer zu verstehen war, fehlte.

Im Dezember 2016 fragte die Trägerorganisation beim Land zwecks Bezahlung der Abschlagszahlung an und leistete diese in Höhe von 30.000 Euro inkl. Umsatzsteuer im selben Monat.

13.2 (1) Der LRH kritisierte die Berechnung der vom Land an die LIG bezahlten Abschlagszahlung. Bei korrekter Abzinsung wäre sie um 107.404 Euro höher gewesen. Der Verkaufserlös lag unter dem Buchwert.

(2) Der LRH wies kritisch darauf hin, dass die LIG an die Trägerorganisation auf Basis einer Vereinbarung einen Kostenanteil von 20.000 Euro für die Durchführung barrierefreier Adaptierungen an der Liegenschaft bezahlte, obwohl diese Verpflichtung beim Verkauf der Liegenschaft auf die Trägerorganisation übergegangen wäre. Außerdem war nach dem Bescheid für den Heimbetrieb offenbar die Trägerorganisation als Betreiberin des Flüchtlingsheims für deren Ausführung verantwortlich. Zudem erfolgte keine vertragliche Vereinbarung dahingehend, dass die Trägerorganisation gegenüber der LIG die Durchführung dieser Maßnahmen sowie die Höhe der Aufwendungen mit Belegen nachzuweisen hatte. Der LRH empfahl, bei zweckgewidmeten Zahlungen vertraglich vorzusehen, dass die Mittelverwendung und die Höhe der Aufwendungen mit Belegen nachgewiesen werden.

(3) Der LRH kritisierte, dass beim Verkauf des Mobiliars der Verkehrswert nicht gutachterlich bewertet wurde. Der LRH empfahl, auch beim Verkauf von beweglichem Vermögen den Verkehrswert mittels Gutachten zu ermitteln.

(4) Der LRH wies zudem kritisch darauf hin, dass das Land die von der Trägerorganisation zu bezahlende Abschlagszahlung offenbar aus dem Fokus verlor. Die Trägerorganisation bezahlte die Abschlagszahlung erst nach über einem Jahr an das Land, nachdem sie das Land aktiv darauf aufmerksam machte. Der LRH empfahl, auf eine zeitnahe Vorschreibung von Erträgen zu achten.

- 13.3 *(2) Das Land führte in seiner Stellungnahme aus, dass die Empfehlung hinsichtlich dem Nachweis der Mittelverwendung und der Höhe der Aufwendungen bei zweckgewidmeten Zahlungen umgesetzt werden würde.*

Tourismusberufsschule Oberwollanig

Ausgangslage

- 14 Die Liegenschaft Tourismusberufsschule Oberwollanig befand sich im Bezirk Villach Stadt und hatte eine Fläche von rund 1,6 Hektar. Der Gebäudekomplex bestand aus drei separat nutzbaren Gebäudeteilen. Eigentümer der Liegenschaft war die LIG. Das Land nutzte die Liegenschaft als Mieterin für den Schul- und Internatsbetrieb der Tourismusberufsschule. Im Oktober 2010 beschloss die Kärntner Landesregierung den Neubau der Fachberufsschule für Tourismus in Villach Warmbad. Die LIG erhielt vom Land den Auftrag, die Liegenschaft in einem öffentlichen Bieterverfahren zu verwerten. Ein öffentliches Bieterverfahren im Jahr 2011 zum Verkauf der Liegenschaft war erfolglos, da kein Käufer gefunden werden konnte.

Im Herbst 2013 wechselte der Schulbetrieb in den Neubau in Warmbad Villach. Anschließend wurde die Liegenschaft bis September 2014 für den Schulbetrieb der International School Carinthia genutzt. Seit der Verlegung des Schulbetriebs der International School Carinthia nach Velden ab dem Schuljahr 2014/2015 stand der Schul- und Heimbereich der Liegenschaft leer.

Verkaufsprozess

Verkauf über öffentliches Bieterverfahren

- 15.1 (1) Die Geschäftsordnung der Geschäftsführung der LIG sah generell vor, dass die Basis für die Verwertung von Liegenschaften ein Bieterverfahren sein sollte.

Im März 2015 berichtete die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat, dass die Unterlagen für die öffentliche Bekanntmachung des Liegenschaftsverkaufs vorbereitet wären. Die Ausschreibungsunterlagen waren bereits erstellt und sahen ein Bieterverfahren vor. Es gab jedoch einen Interessenten für die Liegenschaft, welcher diese direkt auf Basis eines Gutachtens erwerben wollte.

In der folgenden Sitzung des Aufsichtsrats im April 2015 wurde neben der öffentlichen Ausschreibung die Möglichkeit eines Direktverkaufs auf Basis eines Gutachtens dargelegt. Der Aufsichtsrat beauftragte die Geschäftsführung mit der Einholung eines Gutachtens.

In der folgenden Sitzung am 2. Juni 2015 berichtete die Geschäftsführung, dass das Verwertungsverfahren im Zuge von Direktverhandlungen auf Basis eines Gutachtens gestartet worden wäre. Zum Zeitpunkt März 2015 lagen jedoch weder ein Beschluss des Aufsichtsrats zur Direktverwertung noch ein aktuelles Gutachten vor, sondern es war seitens der LIG noch ein öffentliches Bieterverfahren geplant. Aus der übermittelten Korrespondenz war ersichtlich, dass die LIG noch Ende Mai 2015 plante, ein Bieterverfahren durchzuführen. Dennoch erteilte der Aufsichtsrat der Geschäftsführung in der Sitzung am 2. Juni 2015 den Auftrag, die Liegenschaft im Zuge eines Direktverkaufs auf Basis des mittlerweile eingeholten Gutachtens zu verwerten.

Verkauf über Gutachten

(2) Die Geschäftsführung führte in weiterer Folge die Direktverhandlungen mit möglichen Interessenten auf Basis des eingeholten Gutachtens weiter. Für die Direktansprache von potentiellen Käufern gab es in der Prozessbeschreibung der LIG keine internen Vorgaben. Die LIM übermittelte dem LRH eine Liste von Personen und Gesellschaften, die die LIG im Zuge des Direktverkaufs kontaktierte. Diese Liste enthielt sechs Kontakte unter Angabe der Kontaktdaten und einem allfälligen Besichtigungstermin. Weitere Informationen, beispielsweise über das Datum der

Kontaktaufnahme oder nähere Angaben zur Kontaktperson oder zum Stand und Verlauf der Gespräche, waren darin nicht enthalten.

In den von der LIM vorgelegten Unterlagen fanden sich weitere Interessenten, denen die Ausschreibungsunterlagen übermittelt wurden, die aber nicht in der Liste angeführt waren. Laut Auskunft der LIM wären die Unterlagen und die Korrespondenz im Zuge des Direktverkaufs elektronisch teilweise nicht mehr auffindbar gewesen. So konnte die LIM beispielsweise nicht mehr nachvollziehen, welche Version der Ausschreibungsunterlagen die LIG tatsächlich an diese Interessenten übermittelte.

Für die Liegenschaft gab es letztlich drei konkrete Kaufinteressenten. Bis zum Ende der Angebotsfrist am 15. Juni 2015 langte ein verbindliches Angebot ein. Der Angebotspreis von 2,16 Mio. Euro entsprach dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert, der für die LIG als Mindestpreis für die Verwertung diente und für die Interessenten einsehbar war.

Kaufvertrag

(3) Die LIG schloss den Kaufvertrag Ende August 2015 mit der Projektgesellschaft ab, die im Zuge der Abwicklung neu gegründet wurde. Der Kaufpreis von 2,16 Mio. Euro war binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des Kaufvertrags zu leisten. Für den Fall des Zahlungsverzugs waren Verzugszinsen vereinbart. Im Kaufvertrag war zudem vereinbart, dass die LIG bei Zahlungsverzug unter Setzung einer 14-tägigen Nachfrist vom Kaufvertrag zurücktreten konnte. Für diesen Fall war der Käufer zur Zahlung einer Pönale in Höhe von 20% des Kaufpreises, somit 0,43 Mio. Euro, verpflichtet.

Der Kaufpreis wurde seitens des Käufers bis zum Ende der Frist nicht am Treuhandkonto hinterlegt. Nach mehreren Urgenzen der Geschäftsführung der LIG verlängerte diese das Zahlungsziel mit dem Käufer mehrmals. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat laufend über die Sachlage bei der Abwicklung des Kaufvertrags und holte die Genehmigung für die Setzung der Nachfristen bzw. von rechtlichen Schritten ein. Da der Käufer den Kaufpreis samt Verzugszinsen auch nach Setzung der letzten Nachfrist nicht zahlte, trat die LIG entsprechend der Vereinbarung mit 25. November 2015 vom Kaufvertrag zurück. Gleichzeitig forderte die LIG vom Käufer die Pönalzahlung in Höhe von 0,43 Mio. Euro ein. Der Käufer sicherte

anschließend die Zahlung bis 4. Dezember 2015 zu. Der Kaufpreis langte schließlich ein. In der Folge nahm die LIG ihren Rücktritt vom Kaufvertrag zurück und der Käufer erwarb die Liegenschaft.

Nach dem Verkauf der Liegenschaft durch die LIG im Dezember 2015 fanden seitens des Käufers auf der Liegenschaft keine Bautätigkeiten statt. Im Juni 2021 wurde die Liegenschaft vom Käufer um drei Mio. Euro weiterverkauft.

Gremiale Beschlüsse

(4) Die für den Verkauf erforderlichen Beschlüsse des Aufsichtsrats und der Generalversammlung lagen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags vor.

Nach der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung war bei einem Verkauf von Liegenschaften ab einem Verkaufspreis von 10.000 Euro neben der Zustimmung des Aufsichtsrats auch ein Beschluss der Geschäftsführung erforderlich. Die Geschäftsführung hatte in den abzuhaltenden Sitzungen ihre Beschlüsse einstimmig zu fassen. Im Jahr 2015 oblag die Geschäftsführung der LIG zwei Geschäftsführern. Die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung sah vor, dass über die Sitzungen ein Protokoll anzufertigen war, das den wesentlichen Inhalt der Verhandlungen und das Ergebnis der Abstimmungen festzuhalten hatte. Dem LRH konnte dieses Protokoll samt Beschluss der Geschäftsführung allerdings nicht vorgelegt werden.

15.2 (1) Der LRH kritisierte, dass die LIG trotz Planung und Vorbereitung eines öffentlichen Bieterverfahrens dieses schlussendlich nicht durchführte. Der LRH erachtete es als nicht zweckmäßig, ein öffentliches Bieterverfahren samt Erstellung der notwendigen Ausschreibungsunterlagen zu planen und zeitgleich mit potentiellen Interessenten Gespräche über einen Direktverkauf zu führen. Der LRH verwies in diesem Zusammenhang grundsätzlich auf die vorrangige Durchführung eines Bieterverfahrens.

(2) Der LRH kritisierte, dass keine vollständige Dokumentation über die direkt angesprochenen Kaufinteressenten vorlag. Hinsichtlich der Prozessbeschreibung für die Verwertung von Liegenschaften verwies er auf seine Empfehlung in TZ 6. In diesem Zuge sollten auch interne Vorgaben über den Ablauf und die Dokumentation einer

Direktansprache möglicher Interessenten erstellt und nachvollziehbar dokumentiert werden.

(4) Der LRH kritisierte, dass zu diesem Verkauf kein Beschluss der Geschäftsführung vorlag, obwohl ein solcher nach der Geschäftsordnung vorgesehen gewesen war.

- 15.3 (2) *Das Land gab in seiner Stellungnahme an, dass die Ergebnisse der Direktansprache künftig besser dokumentiert werden würden und dies in der zu erstellenden Prozessbeschreibung abgebildet werden würde. Das Land verwies zudem auf seine Ausführungen unter TZ 6.*

Bewertung des Verkaufsobjekts

Allgemeines

- 16.1 (1) Das Gutachten vom 20. Mai 2015 wies für die Liegenschaft einen Verkehrswert von 2,16 Mio. Euro aus. Der Verkehrswert bildete den Mindestverkaufspreis für den gegenständlichen Verkauf. Zum Verkaufszeitpunkt wies die Liegenschaft einen Buchwert von 2,10 Mio. Euro auf. Der Verkaufspreis lag somit um 0,06 Mio. Euro über dem Buchwert.

Die Geschäftsführung der LIG beauftragte das Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft im April 2015. Die Weitergabe bzw. Zurverfügungstellung des von ihr beauftragten Gutachtens an mögliche Kaufinteressen war der Geschäftsführung der LIG jedoch seitens des Landes untersagt. Die Weitergabe durfte nur durch die damalige Büroleitung des Landeshauptmanns erfolgen. Es existierte keine diesbezügliche schriftliche Weisung der Generalversammlung oder des Landes an die LIG. Die Geschäftsführung wies weitere Bedienstete der LIG folglich an, das Gutachten nicht an interessierte Käufer weiterzugeben.

Verkehrswertgutachten Tourismusberufsschule Oberwollanig

(2) Der LRH forderte von der LIM weitere Verkehrswertgutachten zu dieser Liegenschaft an. Sie stellte dem LRH ein Gutachten aus dem Jahr 2001 zur Verfügung, das die Basis für den Kaufpreis zwischen dem Land und der LIG bildete. Außerdem lag ein Gutachten aus dem Jahr 2009 vor.

Der LRH stellte in der folgenden Tabelle die von unterschiedlichen Gutachtern ermittelten Verkehrswerte der Liegenschaft für die Jahre 2001, 2009 und 2015 dar:

Tabelle 3: Verkehrswert Tourismusberufsschule Oberwollanig (2001, 2009, 2015)

Aufgliederung	2001*	2009*	2015	Differenz 2009-2015	
	in Euro			in%	
Sachwert	5.916.828	7.473.185	3.143.129	-4.330.056	-57,9%
Abschlag 20%	-	-	-628.626	-628.626	-
Sachwert n. Abschlag	5.916.828	7.473.185	2.514.503	-4.958.682	-66,4%
Ertragswert	4.617.549	6.065.336	-	-	-
Verkehrswert	4.942.369	6.417.298	2.514.503	-3.902.795	-60,8%
Abschlag laut Gutachten	-494.237	-3.868.918	-352.030	3.516.887	-90,9%
Abschlag in % vom Verkehrswert	10,00%	60,29%	14,00%		
Verkehrswert n. Abschlag	4.448.132	2.548.381	2.162.473	-385.908	-15,1%
Verkehrswert (gerundet)	4.448.100	2.548.000	2.160.000	-388.000	-15,2%

* 2001 und 2009: Gewichtung Sachwert zu Ertragswert jeweils 1 zu 3

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis Gutachten

Der Verkehrswert der Liegenschaft lag im Jahr 2001 bei 4,45 Mio. Euro, den die LIG mit diesem Wert in die Bilanz aufnahm. Der gutachterlich ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft im Jahr 2009 von 2,55 Mio. Euro lag um 1,90 Mio. Euro unter dem Wert aus 2001. Der Grund war, dass der Gutachter im Jahr 2009 einen Abschlag von rund 60% aufgrund negativ wertbeeinflussender Umstände vornahm. Laut dem Gutachter bestand aufgrund der Nutzung als Schulgebäude eine starke Zweckgebundenheit, die den Interessentenkreis maßgeblich einschränkte und somit den Verkehrswert weit unter den Sachwert reduzierte.

Auf Basis dieses Verkehrswertgutachtens nahm die LIG im Jahr 2009 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 813.000 Euro vor. Laut Auskunft der LIM im Zuge der Überprüfung wäre die Abwertung erforderlich gewesen, um den tatsächlichen Wert der Liegenschaft in der Bilanz abzubilden. Bei der ursprünglichen Bewertung in 2001 wäre noch von der langfristigen Vermietung ausgegangen worden. Da bereits im Jahr 2009 festgestanden wäre, dass das Schulgebäude nicht generalsaniert, sondern ein Neubau in Villach Warmbad erfolgen sollte, hätte nicht mehr von einer Vermietung in demselben Ausmaß ausgegangen werden können. Somit wäre die Änderung der Bewertung und eine außerplanmäßige Abschreibung erfolgt. Im Gutachten 2009 ging der Gutachter jedoch unverändert von einer

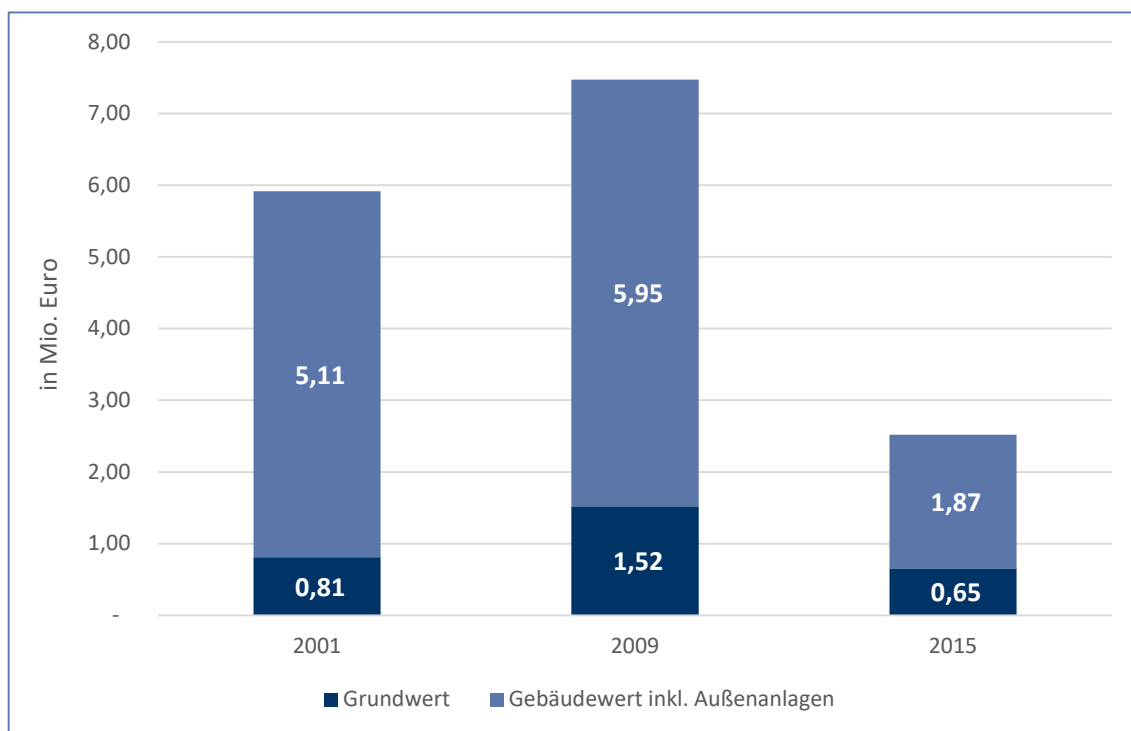
Ertragswertberechnung aufgrund der Vermietung aus. Zudem erhöhte sich der Ertragswert im Gutachten 2009 im Vergleich zum Jahr 2001. Auf Rückfrage des LRH konnte die LIM keine weiteren Unterlagen zu den Gründen für die Einholung des Gutachtens 2009 und zur Berechnung der außerplanmäßigen Abschreibung vorlegen.

Während die in den Jahren 2001 und 2009 beauftragten Gutachter für die Verkehrswertermittlung jeweils das Sach- und Ertragswertverfahren mit einer Gewichtung von eins zu drei heranzogen, wendete der im Jahr 2015 beauftragte Gutachter nur das Sachwertverfahren an. Als Begründung führte er aus, dass eine Schule keine typische Ertragswertliegenschaft darstellte.

Sachwert Tourismusberufsschule Oberwollanig

(3) Da der im Jahr 2015 beauftragte Gutachter den Verkehrswert der Liegenschaft nur auf Basis des Sachwerts ermittelte, stellte der LRH in der folgenden Abbildung die von den drei Gutachtern ermittelten Sachwerte gegenüber:

Abbildung 2: Sachwert Tourismusberufsschule Oberwollanig (2001, 2009, 2015)



Quelle: Darstellung des LRH auf Basis Gutachten

Bei den Sachwerten bestanden zwischen den Gutachten große Unterschiede. Der Gutachter 2015 ermittelte für die Liegenschaft einen Sachwert von 2,51 Mio. Euro. Die Vorgutachter ermittelten in den Jahren 2001 und 2009 einen um 3,40 Mio. Euro bzw. 4,96 Mio. Euro höheren Sachwert.

Die Reduktion des Grundwerts ergab sich insbesondere aufgrund von geringeren Wertansätzen des Gutachters im Jahr 2015. Der im Jahr 2015 herangezogene Gutachter ermittelte Vergleichspreise für die Baulandflächen und setzte einen Quadratmeterpreis von 65 Euro an. Grünlandflächen bewertete der Gutachter 2015 mit einem Quadratmeterpreis von vier Euro. Demgegenüber waren die Grundflächen im Gutachten 2009 mit 110 Euro bewertet. Die gutachterlichen Wertansätze 2015 von 65 Euro und vier Euro lagen unter dem arithmetischen Mittelwert der vom Gutachter ermittelten Vergleichspreise von rund 68 Euro und rund 8 Euro bzw. der mündlichen Auskunft eines Immobilienmaklers von rund 70 Euro. Zudem enthielt das Gutachten 2015 in der Bewertung eine geringfügige Differenz bei der Flächenangabe der Gefährdungszone.²⁰

Die Reduktion des Gebäudewerts resultierte insbesondere daraus, dass der Gutachter im Jahr 2015 eine Bewertung auf Basis der Nutzfläche durchführte, während der Gutachter im Jahr 2009 von einer Kubaturberechnung und somit vom Rauminhalt ausging. Dadurch war der Gebäudewert im Jahr 2015 geringer. Zudem enthielt das Gutachten 2015 teilweise widersprüchliche Angaben zu den Gebäudeflächen und den Baujahren der Gebäudeteile.

Weiters nahm der Gutachter im Jahr 2015 pauschale Abschläge von 20% aufgrund der starken Zweckgebundenheit des Gebäudes und von 14% aufgrund der negativen Marktsituation vor.

²⁰ Neben der Grünlandfläche von 803 m² bewertete der Gutachter auch Baulandflächen in der Gefährdungszone sowie mit roter Zonierung mit dem Grünlandpreis von vier Euro. Baulandflächen mit gelber Zonierung bewertete er mit 60% des Baulandwerts. In der Bewertung war die Gefährdungszone mit 803 m² in derselben Größe wie die rote Zone angesetzt, obwohl die Gefährdungszone laut der allgemeinen Beschreibung des Gutachtens nur eine Fläche von 697 m² aufwies.

16.2 (1) Für den LRH war nicht nachvollziehbar, warum das Gutachten 2015 auf Weisung der damaligen Büroleitung des Landeshauptmanns nicht an Kaufinteressenten weitergegeben werden sollte, zumal die LIG Eigentümerin der Liegenschaft und Auftraggeberin des Gutachtens war.

(2) Der LRH kritisierte, dass die LIM keine Informationen zur Berechnung der außerplanmäßigen Abschreibung im Jahr 2009 vorlegen konnte. Zudem waren die vom Land angeführten Gründe für die Beauftragung des Gutachtens 2009 und die daraus resultierende Wertminderung nicht nachvollziehbar. Er empfahl dem Land, die Grundlagen für die Einholung von Gutachten und daraus resultierende Wertänderungen festzuhalten und nachvollziehbar zu dokumentieren.

(3) Der LRH wies darauf hin, dass der im Jahr 2015 gutachterlich ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft Tourismusberufsschule Oberwollanig von 2,16 Mio. Euro unter den in den Vorgutachten festgestellten Verkehrswerten lag. Bei Vergleich des Sachwerts, der die Grundlage für den im Jahr 2015 ermittelten Verkehrswert war, ergab sich im Vergleich zu den Vorgutachten eine noch deutlichere Reduktion.

Der LRH stellte fest, dass die Wertansätze für den Grundwert unter dem arithmetischen Mittelwert der vom Gutachter ermittelten Vergleichspreise bzw. der mündlichen Auskunft eines Immobilienmaklers lagen. Er kritisierte, dass das Gutachten teilweise widersprüchliche Angaben über die Flächen und Baujahre der Gebäudeteile enthielt und diese der LIG nicht auffielen. Der LRH empfahl dem Land, auf die Nachvollziehbarkeit von Verkehrswertgutachten zu achten. Zudem sollten eingeholte Gutachten zukünftig hinsichtlich der enthaltenen Wertansätze und Flächenangaben plausibilisiert, das Ergebnis schriftlich dokumentiert und etwaige Mängel vor Fertigstellung des Gutachtens erörtert und gegebenenfalls behoben werden.

16.3 (2) *Das Land gab in seiner Stellungnahme an, dass die Empfehlung des LRH, die Grundlagen für die Einholung von Gutachten und daraus resultierende Wertänderungen festzuhalten und nachvollziehbar zu dokumentieren, umgesetzt werden würde.*

(3) Weiters führte das Land in seiner Stellungnahme aus, dass die Empfehlung hinsichtlich der Plausibilisierung von eingeholten Gutachten umgesetzt werden würde. Insbesondere würde auf die Plausibilität der Kennwerte im Verhältnis zu bereits in der Vergangenheit eingeholten Gutachten geachtet werden. Die Ergebnisse der Plausibilisierung würden schriftlich dokumentiert werden.

Rechts- und Beratungsaufwendungen

- 17 Die Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen in Zusammenhang mit der Verwertung der Liegenschaft betrugen 7.583 Euro.

Die Aufwendungen für Rechtsberatungsleistungen betrugen 3.383 Euro. Diese fielen im Zuge der Abwicklung des Kaufvertrags mit dem Käufer und dessen Säumigkeit bei der Entrichtung des Kaufpreises an. Die Rechtsberatungsleistungen wurden im Rahmen der laufenden anwaltlichen Vertretung mit dem reduzierten Stundensatz von 200 Euro abgerechnet.

Für die Erstellung des Gutachtens holte die LIG drei Angebote von Gutachtern ein, worauf zwei Angebote einlangten. Die LIG bezahlte 4.200 Euro für das Gutachten aus dem Jahr 2015.

Verkauf durch Land Kärnten

Schloss Drauhofen

Ausgangslage

- 18 Die Liegenschaft Schloss Drauhofen befand sich im Bezirk Spittal an der Drau und bestand aus dem Schloss samt landwirtschaftlicher Flächen sowie dem Drauhofener Wald. Das Schloss wies inklusive der landwirtschaftlichen Flächen eine Größe von rund 15 Hektar auf, während die Waldflächen ein Ausmaß von rund 52 Hektar hatten. Auf der Liegenschaft befanden sich das Schlossgebäude samt Zubauten sowie zwei weitere Gebäude.

Das Land nutzte die Liegenschaft für den Schul- und Internatsbetrieb der LFS (Landwirtschaftlichen Fachschule) Drauhofen. Im Jahr 2015 beschloss die Kärntner Landesregierung die Zusammenlegung der LFS Drauhofen mit der LFS Litzlhof zu einem Bildungszentrum für Agrar- und Haushaltsmanagement am Standort der LFS Litzlhof. Die nach der Zusammenlegung nicht mehr benötigte Liegenschaft in Drauhofen sollte daher verwertet werden.

Verkaufsprozess

Verkauf über öffentliches Bieterverfahren

- 19.1 (1) Das Land beauftragte die LIG im Jahr 2017, die Verwertung der Liegenschaft bis spätestens Ende 2019 durchzuführen. Dazu holte die LIG ein Verkehrswertgutachten eines Immobiliengutachters ein. Nach der Wiedereingliederung der LIG im Jahr 2018 in die Landesverwaltung beauftragte die LIM im Juli 2019 einen Makler mit der Verwertung der Liegenschaft. Der Makler führte anschließend eine Veröffentlichung der Liegenschaft in Printmedien und elektronischen Medien durch und kontaktierte potentielle Käufer. Eine Vorgabe für die LIM zur Durchführung eines öffentlichen Bieterverfahrens bestand zu diesem Zeitpunkt nicht. Es sollten jedoch 7,5 Hektar der landwirtschaftlichen Flächen der LFS Drauhofen im Eigentum des Landes verbleiben, da diese für den Schulbetrieb der LFS Litzlhof notwendig waren.

Nach Rücksprache mit potentiellen Käufern aktualisierte das Land die verkaufsgegenständliche Liegenschaft ein Jahr später im Juli 2020 und reduzierte die unbedingt notwendige Fläche für den Schulbetrieb der LFS Litzlhof von 7,5 Hektar auf

fünf Hektar. In diesem Zuge beschloss das Land, den Verkauf über ein öffentliches Bieterverfahren abzuwickeln. Der beauftragte Makler sollte auch das Bieterverfahren durchführen. Weiters beauftragte das Land die Aktualisierung des Gutachtens aus dem Jahr 2017 beim selben Gutachter, um den Marktwert zu ermitteln und das erzielte Höchstgebot im Rahmen des Bieterverfahrens besser einschätzen zu können.

Das Land führte anschließend über den Makler ein Bieterverfahren durch. Die Angebotsfrist lief von August 2020 bis Oktober 2020. Zwei Bieter gaben ein Kaufangebot ab.²¹ Das Angebot des Bestbieters betrug 3,01 Mio. Euro. Aufgrund des Verdachts einer gefälschten Finanzierungsbestätigung im Zuge des Bieterverfahrens schied das Land den Bestbieter aus dem Verfahren aus. Nach anwaltlicher Rücksprache klärte das Land den Zweitbieter über die Umstände auf, worauf dieser sein Kaufangebot von 3,00 Mio. Euro zurückzog. Folglich nahm das Land aufgrund der Ausschreibung keine Verwertung der Liegenschaft vor.

Verkauf über Gutachten

(2) Im Anschluss nahm das Land direkte Verhandlungen mit dem Zweitbieter des Bieterverfahrens über den Verkauf der Liegenschaft auf Basis des aktualisierten Gutachtens aus dem Jahr 2020 auf. Dieser gab im Mai 2021 ein Angebot über 2,8 Mio. Euro ab. Vor dem Start eines neuerlichen Bieterverfahrens gab der Zweitbieter im Dezember 2021 ein weiteres Kaufangebot von 2.950.000 Euro ab. Dieses lag um 5.000 Euro über dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert der Liegenschaft von 2.945.000 Euro.²² Folglich beschloss das Land im Dezember 2021 den Verkauf der Liegenschaft.

Hinsichtlich der Prozessbeschreibung für die Verwertung verwies der LRH auf seine Empfehlung in TZ 6.

²¹ jeweils ohne die 5 ha landwirtschaftliche Fläche

²² inklusive des Drauhofener Waldes sowie 150.000 Euro für die miterworbene Fläche von fünf Hektar für den Eigenbedarf der LFS Litzlhof

Kaufvertrag

(3) Das Land schloss den Kaufvertrag mit dem Käufer im Februar 2022 ab. Die für den Verkauf erforderlichen Beschlüsse der Kärntner Landesregierung und des Kärntner Landtags lagen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags vor.

Laut der Informationen auf der Webseite des Schlosses Drauhofen nutzte der Käufer das Schloss seit Herbst 2022 für Mitarbeiter seines Unternehmens. Darüber hinaus war Ende 2024 die vorübergehende Nutzung als Notunterkunft für Flüchtlinge geplant.

Landwirtschaftliche Flächen

(4) Die Abteilung 10 – Land- und Forstwirtschaft, Ländlicher Raum stellte im Jahr 2019 fest, dass für den ordnungsgemäßen Schulbetrieb der LFS Litzlhof nicht sämtliche Flächen der ehemaligen LFS Drauhofen verwertet werden sollten. Eine Fläche von ursprünglich 7,5 Hektar sollte im Landeseigentum verbleiben, da diese für den Schulbetrieb der LFS Litzlhof notwendig gewesen wäre.²³ Im Jahr 2020 reduzierte das Land die unbedingt erforderliche Fläche nach Rücksprache mit der Abteilung 10 von 7,5 Hektar auf fünf Hektar. Die verbleibende Fläche bildete die Grundlage für das Bieterverfahren im Jahr 2020. Auf die landwirtschaftlichen Flächen von fünf Hektar hätte das Land laut der Abteilung 10 nur verzichten können, wenn der Käufer gleichwertige landwirtschaftliche Ersatzflächen bereitstellen würde.

Das Kaufangebot von Dezember 2021 über 2,95 Mio. Euro und der Kaufvertrag umfassten sämtliche Flächen, somit auch die für den Eigenbedarf der LFS Litzlhof benötigten fünf Hektar. Für diese Flächen war im Kaufangebot an Stelle von Ersatzflächen ein unentgeltliches Fruchtgenussrecht für das Land für die Dauer von 25 Jahren vorgesehen. Falls der Käufer die Flächen früher benötigte, würde er geeignete Ersatzflächen entsprechend der Vorgaben des Landes bereitstellen. Die Abteilung 10 beurteilte das Angebot in ihrer Stellungnahme als akzeptabel. Sie wies jedoch darauf hin, dass die LIM laufend nach angrenzenden landwirtschaftlichen

²³ Diese war fixer Bestandteil des Lehr- und Bewirtschaftungsplans der LFS Litzlhof und waren unter anderem für Futtermittelproduktion und den Lehrplan im Ackerbaubereich notwendig.

Flächen für die LFS Litzlhof Ausschau halten hätte sollen, um für die Zeit nach Auslauf des Fruchtgenussrechts vorzusorgen.

Im erfolglosen Bieterverfahren gab der Käufer ein Kaufangebot von 3 Mio. Euro ab. In diesem waren die fünf Hektar landwirtschaftliche Flächen nicht enthalten. Ohne Berücksichtigung dieser Flächen ergab sich ein Kaufpreis von 2,80 Mio. Euro. Dieser lag somit um 0,20 Mio. Euro unter dem Angebot des Käufers im Bieterverfahren.

- 19.2 (4) Der LRH wies darauf hin, dass die Abteilung 10 langfristig nach Ablauf des Fruchtgenussrechts einen Bedarf der LFS Litzlhof betreffend die mitveräußerten notwendigen landwirtschaftlichen Flächen feststellte und somit zukünftig eine Investition des Landes erforderlich sein wird. Der LRH empfahl dem Land, den Bedarf entsprechend der Vorgaben der Fachabteilung rechtzeitig zu erheben und die notwendigen Flächen bei Bedarf sicherzustellen.

Der LRH stellte fest, dass der Kaufpreis ohne Berücksichtigung der fünf Hektar landwirtschaftliche Flächen von 2,80 Mio. Euro um 0,20 Mio. Euro unter dem Angebot des Käufers im erfolglosen Bieterverfahren lag.

- 19.3 (4) *Das Land führte in seiner Stellungnahme aus, dass hinsichtlich des rechtzeitigen Ankaufs der landwirtschaftlichen Flächen eine Abstimmung zwischen der LIM und der zuständigen Fachabteilung erfolgen würde.*

Bewertung des Verkaufsobjekts

Allgemeines

- 20.1 (1) Die LIM holte im Jahr 2017 ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts für das Schloss Drauhofen ein. Im Jahr 2020 beauftragte die LIM eine Aktualisierung des Gutachtens für das Schloss bei demselben Gutachter. Zusätzlich erstellte das Land für die Waldflächen in 2013 und 2020 jeweils ein internes Verkehrswertgutachten. Die Gutachten aus dem Jahr 2020 stellten für die gesamte Liegenschaft inklusive Waldflächen einen Verkehrswert von 2.795.000 Euro fest. Dieser entfiel mit 2.290.000 Euro auf das Schloss und die landwirtschaftlichen Flächen²⁴ und mit

²⁴ ohne die verkaufsgegenständlichen fünf Hektar landwirtschaftliche Flächen

505.000 Euro auf die Waldflächen. Nach Berücksichtigung von weiteren 150.000 Euro für die mitveräußerten landwirtschaftlichen Flächen im Ausmaß von fünf Hektar, die nicht Teil des Bewertungsgutachtens waren, ergab sich insgesamt ein Wert von 2.945.000 Euro.

Verkehrswertgutachten Schloss Drauhofen

(2) Der LRH stellte in der folgenden Tabelle die ermittelten Verkehrswerte für das Schloss Drauhofen für die Jahre 2017 und 2020 gegenüber:

Tabelle 4: Verkehrswert Schloss Drauhofen (2017, 2020)

Aufgliederung	2017	2020 ¹⁾	Differenz 2017-2020	
	in Euro		in %	
Grundwert	897.826	764.529	-133.297	-14,8%
Gebäudewert	4.105.750	3.314.867	-790.883	-19,3%
Zwischensumme	5.003.576	4.079.396	-924.180	-18,5%
Abschlag 20% ²⁾ Zweckgebundenheit ³⁾	-1.000.715	-810.000	190.715	-19,1%
Sachwert	4.002.860	3.269.396	-733.464	-18,3%
Abschlag 30% negativ wertbeeinflussende Umstände	-1.200.858	-980.819	220.039	-18,3%
<i>Verkehrswert (berechnet)</i>	<i>2.802.002</i>	<i>2.288.577</i>	<i>-513.425</i>	<i>-18,3%</i>
Verkehrswert	2.800.000	2.290.000	-510.000	-18,2%
¹⁾ exklusive landwirtschaftliche Nutzfläche von 5 Hektar				
²⁾ Die Abwertung im Gutachten 2020 betrug rechnerisch nur 19,86%.				
³⁾ laut Gutachten 2020 inklusive Abzug von 150.000 Euro für die nicht bewerteten Flächen.				

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis Gutachten

Die Gutachten stammten von demselben Gutachter. Der gutachterlich ermittelte Verkehrswert lag im Jahr 2020 um 0,51 Mio. Euro bzw. 18% unter dem im Jahr 2017 ermittelten Verkehrswert. Ein wesentlicher Unterschied war, dass im Gutachten 2020 die landwirtschaftliche Fläche von fünf Hektar aufgrund des Eigenbedarfs der LFS Litzlhof nicht veräußert werden sollte und somit auch nicht Bestandteil des Gutachtens aus 2020 sein sollte. Der LRH stellte bei den beiden Gutachten 2017 und 2020 diesbezüglich folgende Auffälligkeiten fest:

- In beiden Gutachten 2017 und 2020 nahm der Gutachter einen pauschalen Abschlag von 20% auf den Sachwert vor.
- Als Begründung des 20-%igen Abschlags führten die Gutachten aus 2017 und 2020 die starke Zweckgebundenheit des Gebäudes bzw. der

- Gebäudeteile an. Der Abschlag hatte somit keine Auswirkung auf den Grundwert.
- Im Gutachten 2017 berechnete der Gutachter den Abschlag von 20% jedoch nicht nur vom Sachwert der Gebäude, sondern vom Sachwert der gesamten Liegenschaft inklusive des Grundwerts.
 - Im Jahr 2020 wendete der Gutachter den 20%-igen Abschlag rechnerisch nur auf den Sachwert der Gebäude an und rundete diesen. Im Gutachten 2017 nahm der Gutachter keine Rundung vor.
 - Im Gutachten 2020 zog der Gutachter die nicht zu bewertende Fläche von fünf Hektar nicht vom Grundwert ab, sondern berücksichtigte diese in der Darstellung erst am Ende des Gutachtens beim 20%-igen Abschlag vom Sachwert der Gebäude. Als Grund führte der Gutachter die bessere Übersichtlichkeit an.
 - Der Gutachter stellte diesen zusätzlichen Abschlag für die nicht bewerteten fünf Hektar jedoch als Bestandteil des 20%-igen Abschlags wegen der Zweckwidmung der Gebäude dar. Aus Sicht des LRH war die Übersichtlichkeit durch diese gemeinsame Darstellung beeinträchtigt.
 - Der Gutachter setzte in beiden Gutachten bei der Bewertung einen weiteren pauschalen Abschlag von 30% aufgrund einer negativen Marktsituation an.

Neben den nicht bewerteten Flächen war der Verkehrswert auf verminderte Wertansätze im Gutachten 2020 gegenüber dem Jahr 2017 zurückzuführen.

Die Reduktion des Grundwerts resultierte daraus, dass der Gutachter den Wertansatz für die landwirtschaftlichen Flächen auf Basis einer mündlichen Wertauskunft eines Immobilienmaklers gegenüber seinem ersten Gutachten aus dem Jahr 2017 von vier Euro pro Quadratmeter auf drei Euro bzw. um 25% reduzierte. In der mündlichen Wertauskunft gab der Immobilienmakler einen Wert zwischen drei und fünf Euro an. Der Gutachter wählte mit drei Euro somit das untere Ende der Bandbreite. Im Vergleich dazu stieg der Wertansatz des Gutachters für Bauland auf Basis der mündlichen Auskunft des Immobilienmaklers von 35 Euro auf 37 Euro bzw. um 5,7%.

Das Gutachten führte als Grundlage dieser mündlichen Auskunft zwei unterschiedliche Immobilienmakler an. Aus dem Gutachten war damit nicht zu erkennen, welcher Immobilienmakler die Wertauskunft erteilte. Der Wertansatz von 37 Euro lag unter dem arithmetischen Mittelwert der vom Gutachter ermittelten Vergleichstransaktionen von 46,10 Euro.²⁵ Als Begründung für den geringeren Wertansatz führte der Gutachter die Lage der Liegenschaft auf der Schattseite an.

Die Reduktion des Gebäudewerts resultierte daraus, dass der Gutachter die Wertansätze für die Gebäude im Gutachten 2020 gegenüber seinem ersten Gutachten aus dem Jahr 2017 auf Basis einer neuerlichen Besichtigung im Jahr 2020 reduzierte. Eine nähere Begründung dafür war im Gutachten nicht angeführt. Zudem wichen die im Gutachten in der allgemeinen Beschreibung angeführten Wertansätze der Gebäudeteile teilweise von den in der Bewertung verwendeten Wertansätzen ab.

Verkehrswertgutachten Drauhofener Wald

(3) Für die Waldflächen lag ein separates internes Gutachten aus Dezember 2013 vor, das das Land im Jahr 2020 aktualisierte. Der LRH stellte in der folgenden Tabelle die ermittelten Verkehrswerte für die Waldflächen für die Jahre 2013 und 2020 dar:

Tabelle 5: Verkehrswert Drauhofener Wald (2013, 2020)

Aufgliederung	2013	2020	Differenz 2013-2020	
	in Euro			in%
Sachwert	412.284	494.742	82.458	20,0%
Verkehrswert (gerundet)	405.000	505.000	100.000	24,7%

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis Gutachten

Das interne Gutachten stellte für den Drauhofener Wald im Ausmaß von rund 52 Hektar im Jahr 2020 einen Verkehrswert von 505.000 Euro bzw. 0,97 Euro pro Quadratmeter fest.²⁶

Die Waldflächen waren nicht der LIM zugeordnet, sondern befanden sich in direktem Eigentum des Landes. Daher verrechnete die Unterabteilung Hochbau den Kaufpreis

²⁵ Dieser lag leicht unter dem vom LRH berechneten Mittelwert von 46,24 Euro.

²⁶ Der Gutachter ermittelte einen Sachwert von 494.742 Euro und rundete den Verkehrswert auf 505.000 Euro.

von 505.000 Euro im Februar 2022 intern an die LIM. Die Rechnung lautete jedoch nicht auf den hoheitlichen Selbstversorgungsbetrieb, in dem die LFS Drauhofen erfasst war, sondern auf den erwerbswirtschaftlichen Betrieb der LIM. Auf Rückfrage des LRH war dies dadurch begründet, dass das Land für den hoheitlichen Betrieb der LIM im Buchhaltungssystem zum Zeitpunkt der Rechnungslegung keine Stammdaten angelegt hatte. Dies wäre mittlerweile erfolgt. Eine Korrektur der Rechnung nahm das Land nicht vor.

- 20.2 (2) Der LRH wies darauf hin, dass der im Jahr 2020 gutachterlich ermittelte Verkehrswert des Schlosses Drauhofen von 2,29 Mio. Euro unter dem von demselben Gutachter festgestellten Verkehrswert des Jahres 2017 lag. Dies resultierte teilweise daraus, dass im Gutachten 2017 die landwirtschaftliche Fläche von fünf Hektar noch Teil der Bewertung war. Zudem zog der Gutachter im Jahr 2020 teilweise geringere Ansätze bei der Bewertung des Grund- und Gebäudewerts heran, als in seinem Erstgutachten aus 2017.

Der LRH stellte fest, dass der Bewertungsansatz des Grundwerts am unteren Ende der Bandbreite bzw. unter dem arithmetischen Mittelwert lag. Zudem war die Berechnung des Abschlags teilweise uneinheitlich und missverständlich. Der LRH kritisierte, dass das Gutachten widersprüchliche Angaben sowie teilweise unterschiedliche Wertansätze für die Gebäude enthielt und diese der LIM nicht auffielen. Der LRH empfahl dem Land, auf die Nachvollziehbarkeit von Gutachten zu achten. Weiters empfahl der LRH, eingeholte Gutachten zukünftig hinsichtlich der enthaltenen Wertangaben zu plausibilisieren, das Ergebnis schriftlich zu dokumentieren und etwaige Mängel vor Fertigstellung des Gutachtens zu erörtern und gegebenenfalls beheben zu lassen.

- (3) Der LRH stellte fest, dass der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Jahr 2020 für die Waldflächen 0,97 Euro betrug. Der LRH kritisierte, dass die interne Verrechnung des Verkaufserlöses der Waldflächen an den erwerbswirtschaftlichen Betrieb der LIM erfolgte, obwohl die Liegenschaft dem hoheitlichen Selbstversorgungsbetrieb zugeordnet war. Der LRH empfahl dem Land, die interne Verrechnung zu korrigieren und zukünftig eine korrekte interne Verrechnung sicherzustellen.

20.3 (2) Das Land sagte im Hinblick auf die Plausibilisierung von Gutachten und der Dokumentation der Ergebnisse die Umsetzung zu und verwies auf seine Ausführungen unter TZ 16.

(3) Zudem merkte das Land in seiner Stellungnahme an, dass die interne Verrechnung von Verkaufserlösen künftig ordnungsgemäß vorgenommen werden würde.

Rechts- und Beratungsaufwendungen

21 Die Aufwendungen für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Verwertung der Liegenschaft betrugen insgesamt 44.382 Euro.

Der überwiegende Teil entfiel mit 35.400 Euro auf den beauftragten Makler, der eine Provision von 1% des Kaufpreises verrechnete. Vergleichsangebote lagen bei der Beauftragung vor.

Die LIM holte für die Erstellung des Gutachtens aus 2017 vier Angebote ein, worauf zwei Angebote einlangten. Sie vergab den Auftrag an den Bestbieter mit 3.000 Euro. Dabei handelte es sich um denselben Gutachter wie beim GIG Völkermarkt im Jahr 2014 und der Tourismusberufsschule Oberwollanig im Jahr 2015. Für die Erstellung des Gutachtens 2020 vereinbarte die LIM mit dem Gutachter einen Betrag von 2.400 Euro. Unter Berücksichtigung weiterer Leistungen in Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz von 360 Euro rechnete der Gutachter vereinbarungsgemäß einen Betrag von insgesamt 5.760 Euro für beide Gutachten ab.

Die Aufwendungen für Rechtsberatungsleistungen betrugen 2.089 Euro und betrafen Leistungen für die Grundstücksteilung und die Vertragsdurchsicht. Sie wurden im Rahmen der laufenden anwaltlichen Vertretung mit dem reduzierten Stundensatz von 240 Euro abgerechnet. Für sonstige Leistungen im Zusammenhang mit der Grundstücksteilung fielen Aufwendungen von 1.133 Euro an.

Verkauf durch K-BV Development

Allgemeines

- 22 Die K-BV Development wurde im Jahr 2007 als SIG (SIG – Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH) gegründet. Die Aufgaben der SIG umfassten beispielsweise den Erwerb, die Nutzung, die Verwaltung und die Veräußerung von Liegenschaften. Gegenstand und Zweck der Gesellschaft war die Optimierung des Liegenschaftsmanagements der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften. Sie verwaltete die touristischen Liegenschaften am Ossiacher See, Hafnersee, Maltschacher See und in Bad Saag.

Im Jahr 2019 wurden 25% der Anteile an der SIG von der Land Kärnten Beteiligungen GmbH an die Seen Beteiligungsverwaltung K-BV GmbH veräußert, die im Alleineigentum der Land Kärnten Beteiligungen GmbH stand. Mit verschmelzender Umwandlung der Land Kärnten Beteiligungen GmbH in die K-BV wurden die in der Land Kärnten Beteiligungen GmbH verbliebenen 75%-Anteile an der SIG sowie 100% der Anteile an der Seen Beteiligungsverwaltung K-BV GmbH auf die K-BV übertragen. Seitdem hielt die K-BV 75% und die Seen Beteiligungsverwaltung K-BV GmbH 25 % der Anteile an der SIG. Im Jahr 2021 wurde die SIG in die K-BV Development umfirmiert. Der Vorstand der K-BV war gleichzeitig auch Geschäftsführer der K-BV Development.

Feriendorf Ossiacher See

Ausgangslage

- 23 Die Liegenschaft Feriendorf Ossiacher See hatte ein Ausmaß von rund 2,9 Hektar und beherbergte die Feriendorfanlage des ehemaligen Sonnenresorts. Die Feriendorfanlage bestand aus dem Verwaltungsgebäude, dem Zentrumsgebäude, dem Hotelgebäude und neun Apartmenthäusern. Die Liegenschaft war an eine Betreibergesellschaft verpachtet.

Der Rechnungshof Österreich stellte bereits in seinem Bericht aus dem Jahr 2013²⁷ fest, dass unter Berücksichtigung von Kosten-Nutzen-Aspekten über die Beibehaltung

²⁷ Bericht des Rechnungshofs Österreich aus dem Jahr 2013, Reihe Kärnten 2013/1: Ausgliederung des Immobilienmanagements des Landes Kärnten und Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH, bzw. aus dem Jahr 2016, Reihe Kärnten 2016/7: Ausgliederung des Immobilienmanagements des Landes Kärnten und Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH; Follow-up-Überprüfung

oder den Verkauf der Liegenschaft zu entscheiden wäre.²⁸ Zusätzlich war aufgrund der Aufwendungen für die laufende Instandhaltung eine Entscheidung über den Verkauf erforderlich. Im Jahr 2017 entschieden sich die damaligen Gremien der K-BV Development für den Verkauf der Liegenschaft. Grundlage dafür waren der Bericht des Rechnungshofes Österreich und die Ergebnisse aus mehreren vorangehenden Sitzungen der Arbeitsgruppe SIG auf Ebene der Kärntner Landesregierung. Als einen wesentlichen Grund für den Verkauf führte sie insbesondere den Investitionsrückstau an. Dieser wurde in einem Gutachten aus dem Jahr 2013 mit 4,5 Mio. Euro bewertet.

Verkaufsprozess

- 24 Der Verkauf erfolgte über ein öffentliches Bieterverfahren. Mit der Abwicklung des Bieterverfahrens beauftragte die K-BV Development eine Rechtsanwaltskanzlei in Klagenfurt. Die K-BV Development holte für die Feststellung des Verkehrswerts der Liegenschaft kein eigenes Gutachten ein. Sie definierte jedoch intern einen Mindestpreis für den Verkauf, der sich an der Höhe des im Jahr 2013 nachträglich festgestellten Verkehrswerts orientierte.

Das Bieterverfahren startete im November 2017. Bis zum Ende der Angebotsfrist im Jänner 2018 langten keine Angebote ein. Im Dezember 2018 erfolgte die Verlängerung des erfolglosen Bieterverfahrens. Die Angebotsfrist endete am 7. März 2019. Im Zuge der Ausschreibung war ein Mindestinvestitionsvolumen von 1 Mio. Euro gefordert. Weiters sah die Ausschreibung vor, dass der touristische Betrieb möglichst langfristig fortgesetzt werden sollte.

Es langten zwei Angebote ein. Der Bestbieter bot einen Kaufpreis von 4,7 Mio. Euro, Investitionen von 23,41 Mio. Euro sowie die Aufrechterhaltung des touristischen Betriebs für fünf Jahre. Der Zweitbieter bot einen Kaufpreis von 3,5 Mio. Euro und unverbindliche Investitionen von 1 Mio. Euro. Zur touristischen Betriebspflicht machte er keine Angaben. Eine geplante Nachverhandlung fand nicht statt, da der Zweitbieter mitteilte, sein Angebot nicht nachzubessern und sich vom

²⁸ Die SIG erwarb die Liegenschaft im Jahr 2007 um 5,3 Mio. Euro mit erheblichem Investitionsrückstau zu einem überhöhten Kaufpreis. Rückwirkend wurde für die Liegenschaft zum Kaufzeitpunkt ein Wert von 4,2 Mio. Euro festgestellt. Bezüglich des Kaufs der Liegenschaft durch die SIG im Jahr 2007 verwies der LRH auf die Berichte des Rechnungshofs Österreich.

Bieterverfahren zurückzog. Folglich erhielt der Bestbieter am 12. März 2019 den Zuschlag.

Hinsichtlich der Prozessbeschreibung für die Verwertung verwies der LRH auf seine Empfehlung in TZ 6.

Kaufvertrag

Allgemeines

- 25.1 (1) Die K-BV Development schloss den Kaufvertrag mit dem Bestbieter im Juni 2019 ab. Die für den Verkauf erforderlichen Beschlüsse der Generalversammlung bzw. des Aufsichtsrats der K-BV und der Land Kärnten Beteiligungen GmbH lagen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vor.

Der Kaufpreis für die Liegenschaft betrug 4,7 Mio. Euro. Dieser ergab sich durch das Angebot des Käufers und lag über dem intern festgelegten Mindestpreis. Der Buchwert der Liegenschaft betrug 2,11 Mio. Euro. Der Verkaufspreis lag somit um 2,59 Mio. Euro über dem Buchwert.

Investitionsverpflichtung

(2) Der Kaufvertrag sah eine Verpflichtung für den Käufer zu Investitionen vor, welche die Attraktivität des Standorts als touristische Einrichtung steigern würden. Eine nähere Definition war nicht enthalten. Dem Kaufvertrag war ein grober Investitionsplan beigelegt. Dieser teilte das Projekt in die Phasen Planung, Bau und Vermarktung und in quartalsweise Investitionsbeträge auf. Der Investitionsplan war integraler Bestandteil des Kaufvertrags und sah ab Oktober 2021 bis Ende 2024 Investitionen von insgesamt 23 Mio. Euro vor.²⁹

Der Kaufvertrag sah eine monatliche Strafzahlung von 10.000 Euro vor, sollte der vereinbarte Investitionsplan vom Käufer nicht eingehalten werden.

²⁹ Die Investitionssumme laut Kaufvertrag belief sich auf 23,41 Mio. Euro und war damit um 412.500 Euro höher als im beiliegenden Investitionsplan. Laut den Ausschreibungsunterlagen mussten die Investitionen zudem exkl. Umsatzsteuer angeführt werden. Der Kaufvertrag hielt dazu jedoch fest, dass der Betrag inkl. Umsatzsteuer war.

Touristische Betriebspflicht

(3) Der Kaufvertrag verpflichtete den Käufer weiters, den touristischen Betrieb auf der Liegenschaft für fünf Jahre zu jeweils zwei Saisonen, somit insgesamt für zehn Saisonen, in ungefährtem Ausmaß des bisherigen Betriebs aufrecht zu erhalten. Eine nähere Definition zum Umfang der Betriebspflicht enthielt der Kaufvertrag nicht. Der Kaufvertrag sah bei Verletzung der Betriebspflicht eine Strafzahlung von 100.000 Euro pro nicht betriebene Saison vor.

Nach der Zuschlagserteilung am 12. März 2019 berichtete die Geschäftsführung der K-BV Development in der Aufsichtsratssitzung der K-BV am 20. März 2019, dass für den Fall der Nichteinhaltung der Betriebspflicht seitens des Käufers eine Rückabwicklung des Kaufvertrags erfolgen sollte. Die Ausschreibungsunterlagen und der Kaufvertragsentwurf enthielten jedoch keine solche Rückkaufvereinbarung. Folglich korrigierte die ehemalige Geschäftsführung der K-BV Development am Folgetag ihre mündlich im Rahmen der Sitzung erteilte Auskunft, wonach eine Rückkaufvereinbarung nicht vorgesehen wäre. Diese Korrektur fand sich in weiterer Folge auch im Protokoll der Aufsichtsratssitzung wieder. Dazu holte die Geschäftsführung am selben Tag die Auskunft des beauftragten Rechtsanwalts ein, der eine Rückkaufvereinbarung nicht empfahl. Dies begründete er mit steuerrechtlichen Fragestellungen, der Abgeltung getätigter Investitionen und der möglichen Übernahme einer halbfertigen Baustelle.

In der folgenden Aufsichtsratssitzung vom 8. April 2019 beurteilte der Aufsichtsrat der K-BV die vorgesehene Strafzahlung von 100.000 Euro in Zusammenhang mit der Sicherstellung der touristischen Betriebspflicht als nicht ausreichend.³⁰ Er beauftragte die Geschäftsführung der K-BV Development, den touristischen Betrieb für fünf Jahre vertraglich sicherzustellen. Der beauftragte Rechtsanwalt teilte der Geschäftsführung der K-BV Development daraufhin am selben Tag mit, dass die Strafzahlung aufgrund der Betriebspflicht insgesamt bis zu 1 Mio. Euro betragen würde. Aufgrund des bereits erfolgten Zuschlags wäre eine Erhöhung der Strafzahlung nicht mehr möglich gewesen.

³⁰ Dies teilte der Vorstand der K-BV der Geschäftsführung der K-BV Development am 10. April 2019 per E-Mail mit.

Eine Rückkaufvereinbarung wurde schließlich nicht in den Kaufvertrag aufgenommen. Die in den Gremien beschlossenen Ausschreibungskriterien sahen auch keine explizite Rückkaufvereinbarung vor. Der Kaufvertrag enthielt jedoch entsprechend der gremialen Vorgaben eine Nachbesserungsklausel in Form eines zusätzlichen Kaufpreises, wenn der Käufer die Liegenschaft innerhalb von fünf Jahren weiterveräußern sollte.

Entwicklungen seit dem Verkauf

(4) Der Käufer plante bereits im Jahr 2019 keine Sanierung der Feriendorfanlage, sondern einen gänzlichen Neubau samt Widmungsänderung. Die Gemeinde Ossiach teilte dem Käufer mit, dass eine Änderung der Flächenwidmung und des Bebauungsplans nur erfolgen könnte, wenn der Käufer auf eine Parifizierung³¹ verzichtete. Die Gemeinde befürchtete wie die K-BV Development, dass der Käufer an Stelle einer touristischen Nutzung plante, Wohnungseigentum zu begründen und Ferienwohnungen zu verkaufen. Der Käufer gab keinen Verzicht auf eine Parifizierung ab, worauf es zu keiner Änderung der Widmung kam.

Der Käufer plante Ende 2021 das Projekt um. Die Baubewilligung wurde im März 2023 erlassen. Seitdem hätten nach Information der K-BV Development keine Bautätigkeiten stattgefunden.

- 25.2 (3) Der LRH wies darauf hin, dass im Kaufvertrag eine unbestimmte Formulierung und somit keine konkreten Angaben zum Ausmaß der touristischen Betriebspflicht enthalten waren. Er empfahl der K-BV Development, wesentliche Verpflichtungen des Käufers wie die touristische Betriebspflicht nicht unbestimmt zu formulieren, sondern nach Möglichkeit in konkretem Ausmaß festzulegen, um Auffassungsunterschiede und allfällige Rechtsstreitigkeiten betreffend die vereinbarten Verpflichtungen bestmöglich zu vermeiden.

Der LRH stellte kritisch fest, dass im Kaufvertrag keine Rückabwicklung vereinbart war, sollten die vertraglichen Verpflichtungen wie die Investitionen und die Betriebspflicht nicht eingehalten werden. Der LRH stellte fest, dass die Vereinbarung der Strafzahlungen nicht ausreichte, um die vertraglichen Verpflichtungen des

³¹ Begründung von Wohnungseigentum

Käufers sicherzustellen. In diesem Zusammenhang verwies er auf die Bedenken des Aufsichtsrats der K-BV. Auffällig war, dass die Möglichkeit einer Rückkaufvereinbarung erstmals nach bereits erfolgter Zuschlagserteilung in Betracht gezogen wurde. Der LRH empfahl der K-BV Development, zukünftig vertraglich eine Rückabwicklung zu vereinbaren, falls wesentliche vertragliche Verpflichtungen vom Käufer nicht eingehalten werden und seitens des Landes über die Verwertung hinaus ein Interesse an der Liegenschaft besteht. In diesem Zusammenhang wies der LRH auf den Entwurf der Zusatzvereinbarung aus dem Jahr 2021 hin, in dem die K-BV Development eine entsprechende Rückkaufvereinbarung plante.³²

- 25.3 *Die K-BV Development merkte in ihrer Stellungnahme an, dass den Empfehlungen des LRH seit dem Jahr 2021 entsprochen werden würde. Sie verwies ergänzend auf ihre Ausführungen unter TZ 6 und 7.*

Rechts- und Beratungsaufwendungen

- 26 Die Aufwendungen für Beratungsleistungen der K-BV Development in Zusammenhang mit der Verwertung der Liegenschaft betrugen 36.565 Euro.

Für die Durchführung des Bieterverfahrens holte die K-BV Development drei Vergleichsangebote ein. Die K-BV Development zahlte für das erste Bieterverfahren einen Pauschalbetrag von 25.088 Euro an die beauftragte Rechtsanwaltskanzlei. Für die Wiederaufnahme des Bieterverfahrens beauftragte die K-BV Development dieselbe Kanzlei. Die Abrechnung erfolgte nicht mehr pauschal, sondern mit einem reduzierten Stundensatz. In Summe betrugen die Aufwendungen für das fortgesetzte Bieterverfahren 5.041 Euro. Der restliche Betrag von 6.438 Euro entfiel auf Zusatzleistungen wie beispielsweise die Abklärung von steuerlichen Fragestellungen.

Mit Stand Juli 2024 betrugen die Aufwendungen in Zusammenhang mit dem Rechtsstreit rund 49.000 Euro.

³² siehe TZ 27

Rechtsstreit

- 27 Im Oktober 2021 erstellte die K-BV Development eine Vergleichsvereinbarung in Form einer Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag. Darin bot die K-BV Development dem Käufer eine Aufhebung der vertraglich vereinbarten Investitions- und Betriebspflichten samt Pönalzahlungen an. Im Gegenzug war eine neue zehnmonatige Betriebspflicht pro Jahr für 20 Jahre und Investitionen im Ausmaß von 30 Mio. Euro vorgesehen. Weiters sah die Vereinbarung eine Konkretisierung der Betriebspflicht vor. Zudem sah die Zusatzvereinbarung eine ähnliche Regelung zu Pönalzahlungen wie der Kaufvertrag vor, sollte die Investitionsverpflichtung, die Betriebspflicht oder die vorgesehene Nutzung nicht erfüllt werden. Im Gegensatz zum Kaufvertrag enthielt die Zusatzvereinbarung jedoch für diese Fälle ein Wiederkaufsrecht für die K-BV Development in Höhe des Verkaufspreises von 4,7 Mio. Euro. Die Zusatzvereinbarung wurde mangels Zustimmung des Käufers nicht abgeschlossen. Im Dezember 2021 bot der Käufer der K-BV Development die Liegenschaft zum Rückkauf um 10,04 Mio. Euro an.

Im April 2022 brachte die K-BV Development Klage gegen den Käufer betreffend der nicht geleisteten Strafzahlungen für die nicht durchgeführten Investitionen ein. In der Gerichtsverhandlung im September 2023 erstattete der Käufer ein Vergleichsangebot, indem er den Rückkaufpreis von 10,04 Mio. Euro auf 7,8 Mio. Euro reduzierte. Alternativ schlug der Käufer vor, das Investitionsvolumen auf sechs bis zehn Mio. Euro und die Betriebspflicht auf sechs Monate pro Jahr zu reduzieren. Die sonstigen Regelungen des Kaufvertrags wären ansonsten aufrecht geblieben. Zusätzlich hätte der Käufer auf Begründung von Wohnungseigentum auf der Liegenschaft verzichtet. Der Vorschlag setzte jedoch nicht alle Forderungen des Entwurfs der Zusatzvereinbarung von Oktober 2021 der K-BV Development wie beispielsweise zum Hotelbetrieb um. Seitens der K-BV Development bestanden Bedenken, dass auf der Liegenschaft folglich „kalte Betten“ entstehen würden und die Liegenschaft beispielsweise für Zweitwohnsitze genutzt werden würde. Da diese Befürchtung im Zuge der Vergleichsgespräche nicht ausgeräumt werden konnte, erfolgte keine Vereinbarung mit dem Käufer. Die K-BV Development gab ihrerseits ein Rückkaufangebot in Höhe des Verkaufspreises von 4,7 Mio. Euro ab, das der Käufer

nicht annahm. Hinsichtlich der vertraglichen Vereinbarung einer Rückabwicklung verwies der LRH auf seine Empfehlung in TZ 25.

Durch Urteile des Landesgerichts Klagenfurts bzw. des Oberlandesgerichts Graz wurden der K-BV Development rechtskräftig 180.000 Euro an Strafzahlungen zugesprochen, woraufhin die K-BV Development im Juni 2024 eine Zwangsversteigerung einleitete. Darüber hinaus forderte die K-BV Development im Juli 2024 einen weiteren Betrag von insgesamt 500.000 Euro an Pönalzahlungen vom Käufer ein. Davon entfielen 400.000 Euro auf vier nicht betriebene Saisons. Der restliche Betrag von 100.000 Euro entfiel auf die nicht erfolgten Investitionen von Oktober 2023 bis Juli 2024. Seit Juli 2024 forderte die K-BV Development keine weiteren Strafzahlungen ein. Laut Auskunft der K-BV Development waren zum Zeitpunkt der Überprüfung des LRH Vergleichsverhandlungen mit dem Käufer im Gange.

Bis März 2025 wurden seitens des Käufers keine Strafzahlungen geleistet. Nach Auskunft der K-BV Development hätten Bedenken hinsichtlich der Einbringlichkeit der Strafzahlungen bestanden. Aus dem Grundbuch war ersichtlich, dass für eine Bank vorrangige Höchstbetragspfandrechte von 7,85 Mio. Euro eingetragen waren.

Verkäufe BABEG

Allgemeines

- 28 Die Gründung der BABEG im Jahr 1993 zielte auf die Stärkung der Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der Kärntner Wirtschaft ab. An der BABEG waren der Bund mit 50%, das Land mit 47,5% und der Kärntner Wirtschaftsförderungsfonds mit 2,5% beteiligt.

Von 2006 bis einschließlich 2015 nahmen Organe der Entwicklungsagentur Kärnten GmbH und des Kärntner Wirtschaftsförderungsfonds die Geschäftsführung der BABEG auf Grundlage von Verträgen wahr. Die BABEG beschäftigte bis Ende 2015 keine eigenen Mitarbeiter. Mit der Auflösung der Entwicklungsagentur Kärnten GmbH übernahm die BABEG mit 1. Jänner 2016 die Aufgaben Betriebsansiedlung und Standortmanagement und deren Mitarbeiter. Der Vertrag mit dem Kärntner Wirtschaftsförderungsfonds endete ebenfalls.

Zu den Kernaufgaben der BABEG zählte die Betriebsansiedlung. Die BABEG agierte als One-Stop-Shop für Unternehmer, die sich in Kärnten niederlassen wollten. Ein weiterer Aufgabenschwerpunkt war das Standortmanagement und die damit verbundene Weiterentwicklung der Industrie- und Gewerbeparks. Der BABEG oblag in diesem Geschäftszweig unter anderem der An- und Verkauf von Grundstücksflächen. Die BABEG verwaltete Industrie- und Gewerbeflächen an den Standorten Völkermarkt, Kühnsdorf, St. Veit an der Glan und Fürnitz. Sie verfügte mit Ende Jänner 2025 über Industrie- und Gewerbeflächen im Ausmaß von über 40 Hektar.

GIG Völkermarkt

Ausgangslage

Architekturwettbewerb

- 29.1 Im Jahr 1991 erwarb die VIP Völkermarkter Industriepark GmbH (VIP GmbH) mehrere Gewerbeflächen im Bezirk Völkermarkt. Die VIP GmbH beabsichtigte ein Gründer-, Innovations- und Gewerbezentrum zu errichten und führte einen

Architekturwettbewerb durch. Die VIP GmbH wurde im Jahr 1996 mit der BABEG als deren Alleingesellschafterin verschmolzen.

Die BABEG stellte dem LRH das Protokoll der Jurysitzung vom Juli 1993 zur Verfügung.³³ Daraus ergab sich, dass sechs Projektanten ihre Projekte vor dem Preisgericht vorstellten. Eine Anonymisierung der Projektarbeiten erfolgte somit nicht. Das Preisgericht entschied sich für das Projekt eines bekannten österreichischen Stararchitekten, wobei es auf eine erschwerte Funktionalität des Bürogebäudes aufgrund der Raumanordnung verwies. Die Realisierungsaufwendungen waren kein Kriterium bei der Projektauswahl und blieben gänzlich unberücksichtigt. Dem Juryprotokoll war zu entnehmen, dass das zentrale Bewertungskriterium das Erscheinungsbild des Gebäudekörpers war. Ein architektonisch anspruchsvoller und auffälliger Gebäudekörper sollte als sichtbares Zeichen für Innovation stehen, womit man sich eine hohe Außenwirkung für den Gewerbepark Völkermarkt erhoffte, um Unternehmen anzusprechen. Die VIP GmbH beauftragte den Stararchitekten mit der Ausführungsplanung.

Errichtung der Gebäude

Von Anfang 1994 bis Mitte 1995 erfolgte die Errichtung des Büro- und Hallengebäudes. Die Errichtungskosten betrugen umgerechnet 2,49 Mio. Euro.

Die Liegenschaft GIG Völkermarkt befand sich im interkommunalen Industrie- und Gewerbepark in Völkermarkt und hatte eine Grundfläche von 9.537 m². Die Widmung der Liegenschaft lautete auf Bauland Industriegebiet. Auf der Liegenschaft befanden sich mit dem Büroturm und dem Hallentrakt zwei Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 1.800 m². Der Büroturm mit einer Höhe von rund 25 Metern war das optische Aushängeschild des Gewerbeparks Völkermarkt, war aber von der Bundesstraße B70 aus kaum einsehbar. In den Büroturm und den Hallentrakt wurden in weiterer Folge Startups und Unternehmen eingemietet.

³³ Die Bekanntmachung des Architekturwettbewerbs und Unterlagen zu den herangezogenen Bewertungskriterien der eingereichten Projekte konnten dem LRH nicht vorgelegt werden.

Sanierungskonzept

Die BABEG beauftragte im Jahr 2013 ein Ziviltechnikerunternehmen mit der Erstellung eines Sanierungskonzepts für den Büroturm und die Betriebshallen.³⁴ Es sollte eine Entscheidungsgrundlage für anstehende Instandhaltungsmaßnahmen darstellen und verschiedene Sanierungsvarianten abbilden. Die Sanierung zielte auf die Beseitigung bestehender Mängel der Baustruktur ab. Außerdem sollte das Gebäude bauphysikalisch, elektrotechnisch und brandschutztechnisch optimiert werden, sodass es den geltenden OIB-Richtlinien entspreche. Das Ziviltechnikerunternehmen stellte im Zuge der Bestandsaufnahme unter anderem Mängel der Fassade und des Sonnenschutzes und damit eine Überhitzung der Büroräumlichkeiten fest, da die Fassade nicht mehr dem Stand der Technik entsprach und der außenliegende Sonnenschutz nicht mehr funktionierte.

Das 236-seitige Sanierungskonzept wies folgende Sanierungsvarianten für den Büroturm und den Hallentrakt aus:

Tabelle 6: Sanierungsvarianten GIG Völkermarkt (2013)

Gebäude	in Euro*	Restlebensdauer in Jahren
Büroturm		
Vollsanierung	923.862	25 bis 30
Teilsanierung	522.610	15 bis 20
Abbruch	170.000	-
Mindestsanierung	98.190	10
Hallentrakt		
Vollsanierung	261.810	k.A.
Teilsanierung	81.810	k.A.
* exkl. 20% USt.		

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis Sanierungskonzept

Die Tabelle zeigt, dass rund 20 Jahre nach der Errichtung der Gebäude umfangreiche Sanierungen notwendig waren. Eine Vollsanierung des Büroturms war mit 923.862 Euro exkl. Umsatzsteuer veranschlagt. Davon entfielen rund 45% auf die komplette Erneuerung der Fassade und des Sonnenschutzes und rund 25% auf

³⁴ Die Aufwendungen für das Sanierungskonzept betrugen 29.400 Euro.

Innensanierungen sowie den Umbau und die Verglasung des Stiegenhauses. Bei Ausführung dieser Sanierungsvariante wären sämtliche bautechnischen Normen erfüllt worden. Demgegenüber war die Teilsanierung des Büroturms mit 522.610 Euro exkl. Umsatzsteuer veranschlagt. Im Gegensatz zur Vollsanierung sollten hier deutlich weniger Maßnahmen in Bezug auf die Fassade und den Sonnenschutz und die Innensanierungen, keine Dacherneuerung und keine Adaptierungen des Stiegenhauses umgesetzt werden. Durch diese Sanierungsvariante wären die bautechnischen Normen nur teilweise erfüllt worden. Bei Ausführung dieser Sanierungsvariante hätte die Restlebensdauer 15 bis 20 Jahre betragen.

Im Vergleich zum Bürogebäude befand sich der Hallentrakt in einem wesentlich besseren Bauzustand. Die vom Ziviltechnikerunternehmen festgestellten, unbedingt notwendigen Sanierungen waren mit 81.810 Euro exkl. Umsatzsteuer veranschlagt und betrafen insbesondere die Dachsanierung und -abdichtung aufgrund von Wassereintritten. Demgegenüber waren für die Vollsanierung insgesamt 261.810 Euro exkl. Umsatzsteuer veranschlagt, die zusätzlich den Austausch der Schiebetüren mit 180.000 Euro exkl. Umsatzsteuer umfassten.

Verkaufsentschluss

Die BABEG begann 2014 mit der Prüfung eines möglichen Verkaufs der Liegenschaft GIG Völkermarkt. Der Grund für den Verkauf war unter anderem der hohe Sanierungsaufwand für die Gebäude, insbesondere für den Büroturm. Die Sanierungen waren notwendig, um schwerwiegende Gebäudeschäden, insbesondere aufgrund von Wassereintritten, zu vermeiden und die Vermietbarkeit der Geschäftsflächen sicherzustellen. Die Geschäftsführung der BABEG berichtete im Aufsichtsrat, dass die ersten Schäden am Büroturm bereits drei Jahre nach dessen Fertigstellung aufgetreten wären. Durch die unterschiedlichen, beim Büroturm verwendeten Baumaterialien wie Beton, Stahl und Glas wären Spannungen ausgelöst worden. Zudem wären die Geschäftsflächen im Büroturm verschachtelt und daher nicht optimal nutzbar gewesen. Aufgrund der anspruchsvollen Architektur des Büroturms wäre in den Vorjahren bereits ein höherer Instandhaltungsaufwand notwendig gewesen.

29.2 (1) Der LRH kritisierte, dass keine Anonymisierung der Projektarbeiten bei Durchführung des Architekturwettbewerbs erfolgte. Zudem blieben die Aufwendungen für die Projektrealisierung bei der Projektauswahl unberücksichtigt. Der LRH empfahl der BABEG als Rechtsnachfolgerin der VIP GmbH, bei Architekturwettbewerben auf die Anonymisierung von Projektarbeiten zu achten und bei der Projektauswahl auf die Aufwendungen für die Projektrealisierung Bedacht zu nehmen.

(2) Der LRH wies kritisch darauf hin, dass der architektonisch auffällige Büroturm aus Sicht des LRH wenig dazu geeignet war, das Image des Gewerbeparks Völkermarkt zu steigern. Für die Ansiedlung von Unternehmen waren Standortfaktoren wie die Lage oder die Verkehrsanbindung entscheidend. Zudem war der Büroturm von der Bundesstraße aus kaum einsehbar. Auch aufgrund der architektonischen Gestaltung des Büroturms lag ein hoher Sanierungsaufwand vor, aufgrund dessen der Verkauf erfolgte. Der LRH empfahl der BABEG als Rechtsnachfolgerin der VIP GmbH, von der Errichtung derart architektonisch auffälliger Gebäude Abstand zu nehmen und Gebäude in Gewerbeparks funktionell auszurichten.

29.3 (1) *Die BABEG führte aus, dass von Seiten der BABEG keine Stellungnahme hinsichtlich der Anonymisierung der Projektarbeiten bei der Durchführung des konkreten Architekturwettbewerbs betreffend das GIG Völkermarkt abgegeben werden könnte. Die damalige Geschäftsführung und die zuständigen Mitarbeiter wären nicht mehr in der BABEG beschäftigt. Sollte die BABEG künftig Architekturwettbewerbe durchführen, würde die Empfehlung des LRH berücksichtigt werden.*

(2) *Weiters gab die BABEG in ihrer Stellungnahme an, dass die Empfehlung, Gebäude in Gewerbeparks funktionell auszurichten, im Falle der Errichtung von Gebäuden jedenfalls berücksichtigt werden würde.*

29.4 Der LRH begrüßte die zugesagte Umsetzung seiner Empfehlungen.

Verkaufsprozess

Verkehrswertgutachten

- 30.1 Die BABEG beauftragte im März 2014 einen Gutachter zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft GIG Völkermarkt. Nach Vorliegen des Gutachtens beauftragte sie auch zwei Teilgutachten für den Büroturm und den Hallentrakt samt den jeweiligen Grundflächen, offenbar da zwischenzeitlich eine separate Verwertung des Büroturms angedacht war. Die BABEG entschied sich in weiterer Folge gegen eine separate Verwertung. Das beauftragte Gutachten sollte als Grundlage für die Verkaufsgespräche mit einem Kaufinteressenten dienen, der in weiterer Folge von einem Kauf allerdings Abstand nahm.

Die folgende Tabelle zeigt den vom Gutachter ermittelten Verkehrswert der Liegenschaft GIG Völkermarkt aufgegliedert nach dem Sach- und Ertragswert:

Tabelle 7: Verkehrswert GIG Völkermarkt (2014)

Aufgliederung	in Euro
Sachwert	796.759
Grundwert	219.351
Gebäudewert Büroturm	112.513
Gebäudewert Hallen	464.895
Ertragswert	349.483
Büroturm	0
Hallen	349.483
Zwischenergebnis*	424.029
abzügl. Einschränkung Dienstbarkeiten	-3.220
Verkehrswert gerundet	420.000
* Gewichtung Sachwert zu Ertragswert 1 zu 5	

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis Gutachten

Der Gutachter ermittelte für die Liegenschaft GIG Völkermarkt einen Verkehrswert von insgesamt 0,42 Mio. Euro. Für die Verkehrswertermittlung zog der Gutachter sowohl das Sach- als auch das Ertragswertverfahren mit einer Gewichtung von eins zu fünf heran.

Dabei ergaben sich folgende Auffälligkeiten:

- Während die Hallen 368.718 Euro zum Verkehrswert beitrugen, entfielen auf den Büroturm nur 18.752 Euro.³⁵ Der geringe Verkehrswert des Büroturms resultierte daraus, dass für dieses Objekt laut dem Gutachten kein Ertragswert zu erzielen wäre. Dies lag im Wesentlichen an den notwendigen umfassenden Sanierungen, die laut Gutachter außerhalb des üblichen Rahmens lagen.
- Der Gutachter berücksichtigte bei der Ermittlung des Gebäude- und Ertragswerts des Büroturms die im Sanierungskonzept angeführte Variante der Teilsanierung mit Aufwendungen von 522.610 Euro exkl. Umsatzsteuer. Bei den Hallen zog er die Variante der Vollsanierung mit 261.810 Euro exkl. Umsatzsteuer heran. Der LRH stellte fest, dass der Gutachter in seine Bewertung nur die Teilsanierungsvariante mit 81.810 Euro exkl. Umsatzsteuer aufnehmen wollte und ihm hier offenbar ein Fehler unterlief. Bei Berücksichtigung dieser Sanierungsvariante hätte sich ein um rund 165.000 Euro höherer Verkehrswert der Liegenschaft ergeben, sodass dieser bei rund 585.000 Euro gelegen wäre.
- Der Gutachter brachte bei der Ermittlung der Gebäudewerte die Sanierungsaufwendungen vom Neubauwert³⁶ in Abzug und nahm zusätzlich eine lineare Alterswertminderung vor. Bei der Ermittlung der Ertragswerte brachte der Gutachter die Sanierungsaufwendungen in Abzug, obwohl beim Jahresreinertrag bereits Instandhaltungen berücksichtigt waren. Zudem nahm er einen Kapitalisierungszinssatz von 7,5% an.
- Der Gutachter ermittelte für den Büroturm und die Hallen einen Neubauwert von insgesamt 1,88 Mio. Euro im Jahr 2014.³⁷ Demgegenüber betrugen die Aufwendungen für die Errichtung der

³⁵ Auf die Grundflächen entfielen 33.339 Euro.

³⁶ Der Neubauwert gab die Aufwendungen für die Neuerrichtung der Gebäude inklusive sämtlicher Installationen zum Bewertungsstichtag an.

³⁷ Büroturm: 0,71 Mio. Euro, Hallen: 1,17 Mio. Euro

Gebäude in den Jahren 1994/95 umgerechnet 2,49 Mio. Euro. Der Gutachter verwies in seinem Gutachten auf die damals hohen Aufwendungen für die Errichtung, insbesondere für den Büroturm. Der LRH stellte fest, dass sich der Baupreisindex von 1994 auf 2014 um 55,2% erhöhte.

- Von der gesamt vermietbaren Fläche des Büroturms und den Hallen von insgesamt 1.787 m² waren zum Bewertungsstichtag rund ein Viertel nicht vermietet.

Nach Vorliegen des Verkehrswertgutachtens nahm die BABEG vom Buchwert von 1,58 Mio. Euro eine außerplanmäßige Abschreibung von 1,16 Mio. Euro vor.

Bieterverfahren

Die BABEG führte zur Verwertung der Liegenschaft GIG Völkermarkt in weiterer Folge ein Bieterverfahren durch und beauftragte mit der Durchführung eine Rechtsanwaltskanzlei. Im Bieterverfahren wurde für die Liegenschaft kein Mindestverkaufspreis festgelegt. Die BABEG behielt sich in den Ausschreibungsunterlagen allerdings vor, das Verkaufsverfahren bis zur Zuschlagserteilung jederzeit und einseitig abzuändern oder zu widerrufen, beispielsweise wenn die Angebote den Vorstellungen der BABEG nicht entsprechen sollten.

Ab 14. August 2015 erfolgte eine öffentliche Bekanntmachung des beabsichtigten Verkaufs in mehreren österreichischen Printmedien und auf der Website eines Printmediums. Die in den Printmedien veröffentlichte Bekanntmachung enthielt lediglich die Einlagezahl und die Katastralgemeinde der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft. Sie enthielt keine Angaben zur Lage, Größe, Widmung oder den Gebäuden. In der Bekanntmachung war angeführt, dass die Ausschreibungsunterlagen bei der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei angefordert werden konnten. Die Ausschreibungsunterlagen enthielten nähere Angaben zum Verkaufsobjekt, eine detaillierte Beschreibung des Verkaufsverfahrens und die vertraglichen Bestimmungen des abzuschließenden Kaufvertrags.

Nach der Übermittlung der Ausschreibungsunterlagen hatten die Interessenten die Möglichkeit, sich durch die Abgabe eines indikativen unverbindlichen Angebots am weiteren Verkaufsprozess zu beteiligen, womit sie Zugang zu einem eingerichteten Datenraum erhielten. Im Datenraum standen den Interessenten Unterlagen zur Liegenschaft wie beispielsweise das Verkehrswertgutachten zur Verfügung. In weiterer Folge hatten die Kaufinteressenten die Möglichkeit, die Liegenschaft zu besichtigen. Die Interessenten konnten bis zum Ablauf der festgesetzten Angebotsfrist am 19. Oktober 2015 ein verbindliches Kaufangebot abgeben. Die eingelangten verbindlichen Kaufangebote wurden von der Rechtsanwaltskanzlei in einem Tresor verwahrt und nach Ablauf der Angebotsfrist kommissionell geöffnet. Es lagen drei verbindliche Kaufangebote vor.³⁸ Die Angebotspreise lagen bei 80.000 Euro, 205.000 Euro und 270.000 Euro.³⁹

Danach wurden die drei Kaufinteressenten zu einer Bietersitzung am 9. November 2015 eingeladen. Im Rahmen der Bietersitzung erfolgte eine Versteigerung der Liegenschaft. Dabei hatten sie die Möglichkeit, ihre Angebote zu erhöhen und sich wechselseitig zu überbieten. Da für einen Kaufinteressenten keine vertretungsbefugte Person an der Bietersitzung teilnahm, wurde er an der Teilnahme der Versteigerung ausgeschlossen. Die Versteigerung wurde mit dem höchsten Angebotspreis von 270.000 Euro eröffnet. Das höchste Gebot lag bei 271.000 Euro und wurde von einem im Lavanttal ansässigen Personaldienstleistungsunternehmen abgegeben. Der Zuschlag wurde an die Höchstbieterin vorbehaltlich der Genehmigung durch den Aufsichtsrat erteilt.

Kaufvertrag

Die BABEG schloss mit der Höchstbieterin Ende Dezember 2015 einen Kaufvertrag ab. Der Verkaufspreis betrug 271.000 Euro exkl. Umsatzsteuer. Das Unternehmen übernahm als neue Eigentümerin der Liegenschaft sämtliche bestehenden Bestandsverhältnisse mit den auf der Liegenschaft eingemieteten Unternehmen.

³⁸ Einer der Kaufinteressenten war bereits Mieter von Geschäftsflächen im Büroturm.

³⁹ Der Angebotspreis des Personaldienstleistungsunternehmens lag bei 205.000 Euro.

Gremiale Beschlüsse

Der Gesellschaftsvertrag der BABEG sah vor, dass die Geschäftsführung bei der Veräußerung von Grund und Boden die vorherige Zustimmung des Aufsichtsrats einzuholen hatte. Der für den Verkauf erforderlichen Beschluss des Aufsichtsrats lag vor. Dieser sah einen Verkauf über ein Bieterverfahren vor.

Eine Zustimmung der Generalversammlung bei derartigen Veräußerungen war laut Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen. Laut Auskunft der BABEG würde auch der aktuell gültige Gesellschaftsvertrag kein Zustimmungserfordernis der Generalversammlung vorsehen.

- 30.2 (1) Der LRH wies auf die Errichtungsaufwendungen von umgerechnet 2,49 Mio. Euro hin. Ein Gutachter ermittelte 20 Jahre später für die Gesamtliegenschaft einen Verkehrswert von 0,42 Mio. Euro. Dies resultierte im Wesentlichen aus dem Gebäudezustand und den damit verbundenen erforderlichen Sanierungen des Büroturms.

Der LRH wies kritisch darauf hin, dass die BABEG bei der Durchsicht des Gutachtens nicht erkannte, dass bei der Ermittlung des Gebäude- und Ertragswerts der Hallen anstatt der Variante der Teilsanierung offenbar irrtümlich die Vollsanierungsvariante berücksichtigt wurde. Dadurch ergab sich ein um rund 165.000 Euro geringerer Verkehrswert für die Liegenschaft. Zudem war für den LRH die Ermittlung des Gebäude- und Ertragswerts aufgrund der mehrmaligen Berücksichtigung der Sanierungsaufwendungen nicht nachvollziehbar. Auch der im Jahr 2014 ermittelte Neubauwert von 1,88 Mio. Euro war für den LRH nicht nachvollziehbar, da dieser unter den Herstellungsaufwendungen des Jahres 1995 lag und alleine aufgrund der Steigerung des Baupreisindex 3,86 Mio. Euro betragen hätte müssen. Der LRH empfahl der BABEG, eingeholte Verkehrswertgutachten inhaltlich und rechnerisch zu plausibilisieren.

(2) Der LRH kritisierte, dass die in den Printmedien veröffentlichte Bekanntmachung keine näheren Angaben zur verkaufsgegenständlichen Liegenschaft enthielt, wie beispielsweise zur Lage, Widmung oder den sich darauf befindlichen Gebäuden. Kaufinteressenten erlangten erst mit der aktiven Anforderung der

Ausschreibungsunterlagen ein genaueres Bild vom Verkaufsobjekt. Der LRH empfahl der BABEG, bei der Bekanntmachung von beabsichtigten Verkäufen auf detailliertere Angaben zum Verkaufsobjekt zu achten, um eine größtmögliche Zahl an Kaufinteressenten anzusprechen.

(3) Der LRH kritisierte, dass den Interessenten das von der BABEG eingeholte Verkehrswertgutachten im Bieterverfahren zur Verfügung gestellt wurde. Den Interessenten war damit der gutachterlich ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft vor Abgabe der verbindlichen Angebote bekannt. Da laut den Ausschreibungsunterlagen sämtliche Bieter nach Angebotsabgabe zur Versteigerung einzuladen waren, war das Bieterverfahren aus Sicht des LRH derart konzipiert, dass die Interessenten in ihrem verbindlichen Kaufangebot aus taktischen Gründen einen geringeren Angebotspreis abgeben konnten. Der LRH empfahl der BABEG, bei Durchführung eines Bieterverfahrens eingeholte Verkehrswertgutachten ausschließlich zur Plausibilisierung eines intern festgelegten Mindestverkaufspreises heranzuziehen. Um den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen, sollten sie gegenüber Interessenten nicht bekanntgegeben werden. Aus Sicht des LRH könnten Interessenten zudem durch die Vorgabe, lediglich eine gewisse Anzahl an Bietern zur Bietersitzung einzuladen, zur Abgabe höherer Kaufangebote bewegt werden.

30.3 *(1) Die BABEG gab in ihrer Stellungnahme an, dass sie die offenbar irrtümliche Heranziehung der Vollsanierungsvariante durch den Gutachter zur Kenntnis genommen hätte. Allerdings hätte dieser Sachverhalt nicht mehr rekonstruiert werden können, da die damalige Geschäftsführung und die zuständigen Mitarbeiter nicht mehr in der BABEG beschäftigt wären. Sämtliche von der BABEG eingeholten Bewertungsgutachten würden überprüft und im Zuge mehrerer Nachbesprechungen mit dem Gutachter erörtert werden.*

(2) Die BABEG sagte in ihrer Stellungnahme die Umsetzung der Empfehlung zu. Ergänzend merkte sie an, dass aktuell kein Verkauf von Gebäuden geplant wäre.

(3) In ihrer Stellungnahme führte die BABEG aus, dass im Falle der Durchführung eines bedingungsfreien Bieterverfahrens ein Verkauf auch zulässig wäre, wenn der gutachterlich festgestellte Verkehrswert nicht erreicht wird. Der Verkauf an den

Meistbietenden würde einen Verkauf zum Marktwert darstellen und keine staatliche Beihilfe darstellen. Grundlage für den Verkaufspreis des GIG Völkermarkt wären die im Rahmen des Bieterverfahrens übermittelten Angebote gewesen. Die Vorgehensweise der BABEG hätte somit den beihilfenrechtlichen Vorgaben entsprochen.

- 30.4 (3) Der LRH wies darauf hin, dass den Interessenten durch das zur Verfügung gestellte Verkehrswertgutachten der gutachterlich ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft vor der Abgabe der verbindlichen Angebote bekannt war. Zudem war sämtlichen Interessenten bei Abgabe ihrer Angebote bekannt, dass sie unabhängig von der Höhe ihres Angebots an der Bietersitzung teilnehmen konnten. Dies führte dazu, dass die Interessenten in ihren Kaufangeboten Angebotspreise abgaben, die deutlich unter dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert lagen. Der LRH blieb daher bei seiner Empfehlung, um bei Durchführung eines Bieterverfahrens den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen.

Rechts- und Beratungsaufwendungen

- 31.1 Im Zusammenhang mit dem Verkauf bezahlte die BABEG insgesamt 24.420 Euro an Rechts- und Beratungsaufwendungen.

Die BABEG beauftragte eine Rechtsanwaltskanzlei, die für die Abwicklung des Bieterverfahrens zuständig war. Sie holte keine weiteren Vergleichsangebote ein. Die Rechtsanwaltskanzlei rechnete ihre Leistungen mit einem Stundensatz von 240 Euro ab. Die BABEG bezahlte insgesamt 19.680 Euro. Einen Teil der erbrachten Leistungen rechnete die Rechtsanwaltskanzlei erst nach über einem Jahr ab.

Die BABEG beauftragte für die Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft einen Gutachter auf Basis einer telefonischen Preisauskunft. Das Angebot des Gutachters für die Gutachtenserstellung lag bei 2.160 Euro. Die BABEG holte keine weiteren Vergleichsangebote ein. Der beauftragte Gutachter erstellte neben dem Gutachten für die gesamte Liegenschaft auch zwei Teilgutachten für den Büroturm und den Hallentrakt samt den jeweiligen Grundflächen, da die BABEG zwischenzeitlich den Büroturm separat verwerten wollte. Die BABEG bezahlte für das Gesamt- und die zwei Teilgutachten insgesamt 4.320 Euro, da auch die zwei Teilgutachten mit 2.160 Euro

abgerechnet wurden. Der gesamte Inhalt der Teilgutachten ergab sich bereits aus dem Gesamtgutachten.

Der Gutachter erstellte zusätzlich zu den Gutachten eine Standortinformation zur Liegenschaft GIG Völkermarkt. Sie enthielt Basisinformationen zur Liegenschaft und den Gebäuden wie die Widmung oder den Grundbuchsstand, eine Baubeschreibung und eine Auflistung der vermieteten Fläche samt den erzielten Mieteinnahmen. Diese Informationen fanden sich auch in den Gutachten. Die BABEG bezahlte für die Standortinformation zusätzlich 420 Euro.

31.2 (1) Der LRH kritisierte die fehlende Einholung von Vergleichsangeboten bei der Beauftragung von Rechts- und Beratungsleistungen. Der LRH empfahl der BABEG, in regelmäßigen Abständen Vergleichsangebote einzuholen, um die Preisangemessenheit zu dokumentieren. Er verwies an dieser Stelle auch auf die an die BABEG ausgesprochene Empfehlung in seinem Bericht aus dem Jahr 2019.⁴⁰

(2) Der LRH kritisierte, dass die beauftragte Rechtsanwaltskanzlei Leistungen erst nach über einem Jahr gegenüber der BABEG abrechnete. Der LRH empfahl der BABEG, im Hinblick auf die sachliche Rechnungskontrolle auf eine zeitnahe Verrechnung von Rechts- und Beratungsleistungen zu achten.

(3) Der LRH wies kritisch darauf hin, dass die BABEG sowohl für das Gesamtgutachten als auch die zwei Teilgutachten jeweils 2.160 Euro bezahlte. Für die Erstellung der Teilgutachten war keine separate Befundaufnahme und keine gutachterliche Fachexpertise mehr notwendig, da sich der Inhalt der Teilgutachten zur Gänze aus dem Gesamtgutachten ergab. Der LRH empfahl der BABEG, vor der Beauftragung von Teilgutachten deren Zweckmäßigkeit abzuklären und auf die Preisangemessenheit im Vergleich zur erbrachten Leistung zu achten.

(4) Der LRH kritisierte die Beauftragung der Standortinformation sowie die damit verbundenen Aufwendungen. Da sie lediglich Basisinformationen zur Liegenschaft enthielt, hätte sie auch von der BABEG selbst erstellt werden können. Der LRH empfahl der BABEG, Unterlagen, die grundlegende Informationen zur Liegenschaft

⁴⁰ Bericht des Kärntner Landesrechnungshofs aus dem Jahr 2019, LRH-GUE-4/2019: Aufgaben, Personal sowie Rechts- und Beratungsaufwand in ausgewählten Unternehmen des Landes

und Gebäuden enthalten und für die keine gutachterliche Fachexpertise notwendig ist, mit eigenen Ressourcen zu erstellen.

31.3 *(1) Die BABEG gab in ihrer Stellungnahme an, dass die Empfehlung des LRH seit 2019 umgesetzt werden würde. Die Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei für die Abwicklung des gegenständlichen Bieterverfahrens ohne Einholung von Vergleichsangeboten wäre damit zu begründen gewesen, dass sie über entsprechende Erfahrungen in diesem Rechtsgebiet verfügt und umfangreiche Kenntnisse der Strukturen der Kärntner Landesgesellschaften gehabt hätte.*

(2) In ihrer Stellungnahme gab die BABEG an, dass die Empfehlung des LRH umgesetzt werden würde. Bei der betreffenden Teilrechnung dürfte es sich um einen Einzelfall handeln. Die BABEG merkte zudem an, dass die zeitnahe Abrechnung von Leistungen auch in der Verantwortung des Auftragnehmers gelegen wäre.

(3) und (4) Die BABEG gab in ihrer Stellungnahme an, dass die Zweckmäßigkeit der Beauftragung eines Gesamtgutachtens und der Teilgutachten sowie der Standortinformation nicht mehr bewertet werden könnte. Die Beauftragungen wären durch die damalige Geschäftsführung erfolgt.

31.4 *(1) Der LRH nahm die Ausführungen der BABEG zur Kenntnis. Er wies allerdings darauf hin, dass auch andere Rechtsdienstleister entsprechende Fachexpertise in diesem Rechtsgebiet aufwiesen und für die Abwicklung des gegenständlichen Bieterverfahrens eine Kenntnis der Strukturen der Landesgesellschaften nicht notwendig war. Er blieb daher bei seiner Kritik und Empfehlung.*

Verkauf von Gewerbeflächen

Berichterstattung im Aufsichtsrat

32 Die BABEG war Eigentümerin zweier unbebauter Gewerbeflächen im interkommunalen Industrie- und Gewerbepark Völkermarkt. Die Gewerbefläche A hatte ein Ausmaß von 24.027 m² und war ausschließlich als Bauland Industriegebiet gewidmet. Die Gewerbefläche B hatte ein Ausmaß von 36.315 m² und war – mit Ausnahme einer als Grünland Schutzstreifen als Immissionsschutz gewidmeten Fläche von 3.700 m² – ebenfalls als Bauland Industriegebiet gewidmet.

Im September 2020 berichtete der Geschäftsführer der BABEG in der Aufsichtsratssitzung erstmals über den beabsichtigten Verkauf dieser Gewerbeflächen an eine Immobilienverwaltung GmbH. Diese sollte auf den Gewerbeflächen Betriebshallen errichten lassen und sie in weiterer Folge an Unternehmen vermieten. Er wies darauf hin, dass internationale Unternehmen vor einer Niederlassung eher an einem Mietverhältnis in bestehende Infrastruktur als an einem Grundstückskauf interessiert wären und damit Halleninfrastruktur zur Verfügung stehen würde. Der Aufsichtsrat genehmigte auf Basis dieser Berichterstattung einstimmig den Verkauf der Gewerbefläche A zum Quadratmeterpreis von 21,7 Euro und den Verkauf der Gewerbefläche B zum Quadratmeterpreis von 22,5 Euro an die Immobilienverwaltung GmbH. Die Hallen sollten innerhalb von zehn Jahren errichtet werden.

Zwei Jahre danach berichtete der Geschäftsführer in der Aufsichtsratssitzung vom September 2022 neuerlich zu diesem Verkaufsvorgang. Die Immobilienverwaltung GmbH beabsichtige, nach dem Erwerb der Gewerbefläche A diese gegen ein sich in unmittelbarer Nähe des Gewerbeparks befindliches Privatgrundstück abzutauschen (in weiterer Folge als Tauschgrundstück bezeichnet). Das Tauschgrundstück war direkt an der Bundesstraße B70 und damit an der Einfahrt zum Gewerbepark gelegen. Von der Liegenschaft GIG Völkermarkt war es nur durch ein schmales Privatgrundstück⁴¹ getrennt. Der Geschäftsführer der BABEG berichtete, dass das Tauschgrundstück aufgrund der Lage deutlich mehr Sichtbarkeit für den Gewerbepark bringen würde.⁴² Sämtliche wesentlichen Kaufvertragsbedingungen wie ein zehnjähriges Vorkaufsrecht oder eine Bebauungsverpflichtung für die Käuferin sollten für das Tauschgrundstück übernommen werden. Der Geschäftsführer der BABEG wies darauf hin, dass die BABEG in das Tauschgeschäft zwischen der Käuferin der Gewerbefläche und dem privaten Grundstückseigentümern nicht eingebunden wäre. In der Aufsichtsratssitzung vom März 2023 erfolgte ein ergänzender Bericht der Geschäftsführung der BABEG. Der Aufsichtsrat nahm die Berichte der Geschäftsführung zustimmend zur Kenntnis. Eine Genehmigung der

⁴¹ Das Privatgrundstück und das Tauschgrundstück standen im Eigentum derselben Personen.

⁴² Zudem hätte sich auf dem Tauschgrundstück die Hinweistafel für den Gewerbepark befunden, wofür die BABEG ein jährliches Nutzungsentgelt von rund 700 Euro zu leisten hatte.

Generalversammlung war bei einem Verkauf von Liegenschaften laut Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen.

Der Geschäftszweig der Immobilienverwaltung GmbH mit Sitz in der Gemeinde Eberndorf war der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Immobilien. Der Alleingesellschafter der GmbH war zum Zeitpunkt der Überprüfung auch Eigentümer anderer im Gewerbepark Völkermarkt befindlicher Gewerbeflächen.

Abschluss der Kaufverträge

Kaufvertrag März 2023

- 33.1 Der Kaufvertrag vom März 2023 betraf ausschließlich die Gewerbefläche A. Der Verkaufspreis betrug 521.386 Euro und damit 21,7 Euro pro Quadratmeter. Im Kaufvertrag fand sich keine Verpflichtung für die Immobilienverwaltung GmbH zur Errichtung von Betriebshallen. Zudem war keine bestimmte Verwendung und Nutzung der Gewerbeflächen durch die Immobilienverwaltung GmbH vertraglich vereinbart. Eine Rückabwicklung war vertraglich nicht vorgesehen. Der BABEG wurde von der Käuferin ein Vorkaufsrecht für einen Zeitraum von zehn Jahren ab der Vertragsunterfertigung eingeräumt.

Zusatzvereinbarung März 2023

Neben dem Kaufvertrag schloss die BABEG mit der Immobilienverwaltung GmbH im März 2023 eine Zusatzvereinbarung ab. Damit erteilte sie ihre Zustimmung zum beabsichtigten Tauschgeschäft, sofern die in der Zusatzvereinbarung definierten Vertragsbedingungen für das Tauschgrundstück gelten. Die Zusatzvereinbarung sah im Falle des Tauschs folgende wesentlichen Vertragsbedingungen vor:

- Die Immobilienverwaltung GmbH erwirbt das Tauschgrundstück, um darauf einen Betrieb zu errichten und ihren Geschäftszweig der Immobilienverwaltung auszuüben. Die Käuferin verpflichtete sich, das Tauschgrundstück ausschließlich im Rahmen dieses Verwendungszwecks zu gebrauchen.
- Die Beschränkung in der künftigen Verwendung und Nutzung des Tauschgrundstücks war auf zehn Jahre ab der Unterfertigung der

Zusatzvereinbarung befristet. Eine Änderung des Verwendungszwecks innerhalb dieses Zeitraums bedurfte der schriftlichen Zustimmung der BABEG. Die Käuferin verpflichtete sich zur Zahlung einer Konventionalstrafe in Höhe des Verkaufspreises an die BABEG, sollte innerhalb dieses Zeitraums der vereinbarte Verwendungszweck ohne Zustimmung der BABEG geändert werden.

- Die BABEG war berechtigt, von der Käuferin die Bezahlung der Konventionalstrafe auch zu verlangen, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren ab dem rechtskräftigen Vorliegen der widmungs- und baurechtlichen Voraussetzungen eine zweckentsprechende Bebauung des Tauschgrundstücks herbeiführte.
- Eine Rückabwicklung des Kaufvertrags war vertraglich nicht vereinbart.
- Die Immobilienverwaltung GmbH räumte der BABEG für das Tauschgrundstück ein zehnjähriges Vorkaufsrecht ab der Unterfertigung der Zusatzvereinbarung ein.

Diese Vertragsbedingungen der Zusatzvereinbarung bezogen sich dem Vertragswortlaut nach ausschließlich auf das Tauschgrundstück und nicht auf die verkaufsgegenständliche Gewerbefläche A. Darüber hinaus war der Beginn des Zeitraums für das Vorkaufsrecht bzw. die Verwendungsbeschränkung mit dem Abschluss der Zusatzvereinbarung nicht nachvollziehbar.

Kaufvertrag März 2024

Im März 2024 schloss die BABEG mit der Immobilienverwaltung GmbH einen Kaufvertrag über die Gewerbefläche B mit folgenden wesentlichen Inhalt ab:

- Der Verkaufspreis betrug 769.388 Euro und damit 22,5 Euro pro Quadratmeter. Die Bezahlung sollte in drei gleich hohen Teilbeträgen erfolgen, wobei der letzte Teilbetrag am 31. Jänner 2026 fällig war. Die Sicherstellung der offenen Teilbeträge erfolgte über ein Pfandrecht. Die Übergabe des Kaufobjekts erfolgte mit Vertragsunterfertigung und Bezahlung des ersten Teilbetrags.

- Ein als Grünland Schutzstreifen als Immissionsschutz gewidmeter Teil der Gewerbefläche B im Ausmaß von 2.120 m² wurde von der Immobilienverwaltung GmbH nicht übernommen und war damit nicht vom Verkauf umfasst. Die BABEG brachte für den nicht übernommenen Grünland Schutzstreifen den gutachterlich ermittelten durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 22,5 Euro in Abzug, obwohl das Gutachten den Grünland Schutzstreifen mit 5,5 Euro pro Quadratmeter auswies. Die BABEG brachte beim Verkaufspreis für diese Fläche somit 46.338 Euro statt 11.660 Euro in Abzug.
- Im Kaufvertrag war vereinbart, dass die Immobilienverwaltung GmbH die Gewerbefläche B erwirbt, um sie im Rahmen ihres Geschäftszweigs „Vermietung und Verpachtung von Immobilien“ Betrieben zur Benützung zu überlassen. Sie war nach dem Vertragswortlaut ausdrücklich berechtigt⁴³, die Gewerbefläche B Dritten in Bestand zu geben.
- Die von der Immobilienverwaltung GmbH mit Dritten abzuschließenden Bestandverträge waren zehn Jahre ab der Vertragsunterfertigung mit der BABEG abzustimmen. Eine schriftliche Zustimmung der BABEG war nicht vorgesehen.
- Die Beschränkung in der künftigen Verwendung und Nutzung des Tauschgrundstücks war auf zehn Jahre ab der Vertragsunterfertigung befristet. Eine Änderung des Verwendungszwecks innerhalb dieses Zeitraums bedurfte der schriftlichen Zustimmung der BABEG. Die Käuferin verpflichtete sich zur Zahlung einer Konventionalstrafe in Höhe des Verkaufspreises an die BABEG, sollte innerhalb dieses Zeitraums der vereinbarte Verwendungszweck ohne Zustimmung der BABEG geändert werden.
- Eine Rückabwicklung des Kaufvertrags war vertraglich nicht vereinbart.

⁴³ Die Wortfolge „ausdrücklich berechtigt“ war im Kaufvertrag unterstrichen.

- Die Immobilienverwaltung GmbH räumte der BABEG ein zehnjähriges Vorkaufsrecht ab der Vertragsunterfertigung ein.

Laut Auskunft der BABEG wären dem Aufsichtsrat keine Vertragsentwürfe vor Abschluss dieser Kaufverträge vorgelegen. Eine Vorlage von Kaufvertragsentwürfen an den Aufsichtsrat wäre nicht vorgesehen gewesen. Sollte von den Vertragsklauseln eines in der BABEG gültigen Standardkaufvertrags abgewichen werden, müsste dazu im Aufsichtsrat berichtet und auf Basis der Berichterstattung eine Genehmigung des Aufsichtsrats erteilt werden. Der LRH stellte fest, dass der Kaufvertrag 2024 vom Vertragswortlaut von den Standardvertragsklauseln abwich. Eine Berichterstattung der Geschäftsführung bzw. Zustimmung des Aufsichtsrats dazu lag nicht vor.

33.2 (1) Der LRH wies kritisch auf den langen Zeitraum zwischen der Genehmigung des Verkaufs durch den Aufsichtsrat und dem Vertragsabschluss hin. Dem LRH konnten keine nachvollziehbaren Gründe für den nicht zeitnahen Vertragsabschluss genannt werden. Der LRH empfahl der BABEG, Verkäufe zeitnah nach erfolgter Genehmigung durch den Aufsichtsrat vertraglich abzuwickeln. Er verwies in diesem Zusammenhang auch auf die Problematik in Bezug auf den Verkehrswert und auf seine Ausführungen unter TZ 34.

(2) Der LRH wies kritisch auf die mangelhafte Ausgestaltung des Kaufvertrags betreffend die Gewerbefläche A hin. Die Verpflichtung zur Errichtung von Betriebshallen auf dieser Gewerbefläche war im Kaufvertrag vertraglich nicht sichergestellt. Sie war ausschließlich in einer Zusatzvereinbarung definiert, die sich dem Vertragswortlaut nach aber nur auf ein im Privateigentum befindliches Tauschgrundstück bezog. Somit war die Verpflichtung zur Errichtung von Betriebshallen ausschließlich am Tauschgrundstück sichergestellt, wobei die BABEG auf das Zustandekommen des Tauschs keinen Einfluss hatte. Der LRH empfahl der BABEG, Pflichten des Käufers, wie beispielsweise die Errichtung von Infrastruktur, stets im Hauptvertrag, der das Verkaufsobjekt betrifft, und nicht in Nebenvereinbarungen sicherzustellen.

(3) Der LRH kritisierte die Ausgestaltung des Kaufvertrags betreffend die Gewerbefläche B, die er nicht nachvollziehen konnte. Der vertraglich eingeräumte Verwendungszweck entsprach nicht dem vom Aufsichtsrat genehmigten

Verkaufszweck dieser Gewerbefläche. Obwohl der Aufsichtsrat den Verkauf unter der Prämisse der Errichtung von Betriebshallen genehmigte, war die Immobilienverwaltung GmbH als Käuferin laut Kaufvertrag ausdrücklich berechtigt, die erworbene Gewerbefläche an Dritte in Bestand zu geben, ohne dass sie zur Errichtung von Betriebshallen verpflichtet gewesen wäre.

(4) Der LRH wies kritisch darauf hin, dass die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat über den Kaufvertrag betreffend die Gewerbefläche B zu berichten und dessen Genehmigung einzuholen gehabt hätte, da dieser explizit von den Standardvertragsklauseln abwich. Eine Vorlage von Kaufvertragsentwürfen an den Aufsichtsrat erfolgte nicht. Der LRH empfahl der BABEG, im Aufsichtsrat über Verkaufsvorgänge zu berichten, wenn bei der Vertragsgestaltung von den Standardvertragsklauseln abgewichen werden sollte. Es sollte zudem geprüft werden, ob derartige Kaufvertragsentwürfe vor dem Vertragsabschluss dem Aufsichtsrat vorgelegt werden sollten.

(5) Der LRH kritisierte, dass die BABEG den Verkaufspreis der Gewerbefläche B, nachdem die Käuferin einen Teil des Grünland Schutzstreifens nicht übernahm, nicht sachgerecht ermittelte. Die BABEG zog für den nicht übernommenen Grünland Schutzstreifen einen gutachterlich ermittelten durchschnittlichen Quadratmeterpreis für die Gesamtfläche anstatt des konkreten, weitaus niedrigeren Quadratmeterpreises für die jeweilige Widmung dieser Teilfläche ab. Bei Berücksichtigung des konkreten Grundwerts dieser Teilfläche hätte sich nach Berechnung des LRH ein um rund 35.000 Euro höherer Verkaufspreis ergeben. Der LRH empfahl der BABEG, beim Verkauf von Gewerbeflächen und der Berechnung des Verkaufspreises auf die Widmung und die damit verbundenen konkreten Quadratmeterpreise zu achten.

33.3 (1) *Die BABEG gab in ihrer Stellungnahme an, dass ein zeitnahe Vertragsabschluss nach der Genehmigung durch den Aufsichtsrat wünschenswert, in der Praxis allerdings nicht immer möglich wäre. Der gegenständliche Verkaufsvorgang hätte einen Sonderfall dargestellt.*

Der lange Zeitraum zwischen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat und dem Abschluss der Kaufverträge wäre auf unterschiedliche Faktoren zurückzuführen gewesen. Die BABEG führte als Gründe einerseits den beabsichtigten Grundstückstausch samt danach notwendiger Umwidmung und andererseits einen Rodungsbedarf für einen Teil der Gewerbefläche B an. Die Rodungsbewilligungen für die Gewerbefläche B wären vom Käufer und somit von der Immobilienverwaltung GmbH selbst zu beantragen gewesen. Diese wäre mit Stand Mitte Mai 2025 noch nicht erteilt worden. Zudem wären bei fast jedem Verkauf Grundstücksteilungen und damit ein Zeitraum von drei bis vier Monaten bis zum Vertragsabschluss notwendig.

(2) In ihrer Stellungnahme gab die BABEG an, dass durch den beabsichtigten Flächentausch geplant wäre, die Errichtung von Betriebshallen durch die Immobilienverwaltung GmbH auf dem Tauschgrundstück zu realisieren. Aus diesem Grund wären im Kaufvertrag betreffend die Gewerbefläche A keine Verpflichtungen für den Käufer aufgenommen worden. Ansonsten hätte der private Grundstückseigentümer im Falle des Grundstückstauschs Verpflichtungen eingehen müssen, denen er nicht nachkommen hätte können.

Verpflichtungen für den Käufer, wie die Errichtung von Betriebshallen, wären daher in der Zusatzvereinbarung festgelegt worden, die eine Beilage zum Kaufvertrag wäre. Der Immobilienverwaltung GmbH wäre bewusst und hätte sie auch bestätigt, dass die Bedingungen auf die Gewerbefläche A übergehen, sollte der Tausch nicht zustande kommen. Das Projekt würde in diesem Fall auf der Gewerbefläche A umgesetzt werden. Die BABEG legte dem LRH im Zuge des Stellungnahmeverfahrens eine Erklärung der Immobilienverwaltung GmbH vor, in der dies bestätigt wurde. Die Immobilienverwaltung GmbH führte zudem aus, dass sie sich weiterhin bemühen werde, den Grundstückstausch möglichst bald umzusetzen. Sie betonte allerdings, dass dieser vom Willen der privaten Grundstückseigentümer abhängen würde.

(3) Die BABEG führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sich die Vertragsbestimmung „Die Käuferin ist im Rahmen des vereinbarten Verwendungszwecks ausdrücklich berechtigt, die kaufgegenständlichen Grundstücke Dritten in Bestand zu geben“ eindeutig auf die Vermietung und Verpachtung der Betriebshallen beziehen würde. Zudem wäre im Kaufvertrag festgehalten, dass die Bestandsverträge für die Dauer von

zehn Jahren mit der BABEG abgestimmt werden müssten, wobei damit die Bestandsverträge mit interessierten Unternehmen gemeint wären.

(4) Die BABEG führte in ihrer Stellungnahme aus, dass der Empfehlung des LRH insofern entsprochen werden würde, als der Aufsichtsrat bei relevanten Abweichungen von den Standardvertragsklauseln informiert werden würde. Weiters führte die BABEG aus, dass beim gegenständlichen Verkauf unter anderem die Zustimmung des Aufsichtsrats hinsichtlich der Bezahlung des Kaufpreises in drei Teilbeträgen eingeholt worden wäre.

Eine Beschlussfassung von Verträgen durch den Aufsichtsrat in Bezug auf Grundstücksverkäufe wäre gemäß Gesellschaftsvertrag allerdings nicht vorgesehen. Die Grundstücksflächen würden für die BABEG Handelswaren darstellen und wären daher im Umlaufvermögen erfasst. Derartige Veräußerungen wären daher nicht mit Abgängen aus dem Anlagevermögen anderer Gesellschaften vergleichbar.

(5) In ihrer Stellungnahme gab die BABEG an, dass die Gewerbefläche B schwer verwertbar gewesen wäre. Es hätte kein Nachfrage für diese Fläche gegeben, was unter anderem an deren Lage gelegen wäre. Dieser Umstand wäre bei der Preisfestsetzung mitberücksichtigt worden.

In der Berechnung des LRH wäre die gemäß EU-Kommission eingeräumte Schwankungsbreite von 5% nicht berücksichtigt worden, sofern eine Veräußerung zum gutachterlich ermittelten Marktwert nicht möglich wäre. In diesem Fall hätte der durchschnittliche Quadratmeterpreis 22,34 Euro betragen und wäre damit unter dem kaufgegenständlichen Quadratmeterpreis von 22,5 Euro gelegen. Bei dieser Mischpreisberechnung wäre auch der tatsächlich verkaufte Grünland Schutzstreifen im Ausmaß von 1.580 m² mitberücksichtigt worden. Die BABEG wies ergänzend darauf hin, dass es nicht das Ziel wäre Gewinne aus den Grundstücksveräußerungen zu lukrieren, sondern Wertschöpfung am Standort zu ermöglichen.

- 33.4 (1) Für den LRH waren die von der BABEG vorgebrachten Argumente für den verzögerten Vertragsabschluss nicht nachvollziehbar. Laut dem Bericht der Geschäftsführung in der Aufsichtsratssitzung vom September 2020 sollte die Immobilienverwaltung GmbH die gesamten Gewerbeflächen A und B erwerben,

wodurch eine Grundstücksteilung zu diesem Zeitpunkt nicht vorgesehen war. Das von der BABEG vorgebrachte Argument des beabsichtigten Flächentauschs war für den LRH ebenfalls nicht nachvollziehbar, zumal dieser erstmals rund zwei Jahre nach der Genehmigung des Verkaufs durch den Aufsichtsrat Thema war. Zudem konnte der Flächentausch bis heute nicht durchgeführt werden. Auch der von der BABEG angeführte Rodungsbedarf bei einem kleinen Teil der Gewerbefläche B war aus Sicht des LRH kein Grund für den nicht zeitnahen Vertragsabschluss. Die BABEG führte in ihrer Stellungnahme selbst aus, dass die Rodungsbewilligungen auch aktuell noch ausstehen würden. Der LRH blieb daher bei seiner Empfehlung, Verkäufe zeitnah nach erfolgter Genehmigung durch den Aufsichtsrat vertraglich abzuwickeln.

(2) Der LRH konnte die Argumente der BABEG nicht nachvollziehen, warum die Verpflichtung zur Errichtung von Betriebshallen nicht im Kaufvertrag, sondern ausschließlich in der Zusatzvereinbarung sichergestellt wurde. Entgegen den Ausführungen der BABEG wären derartige Verpflichtungen bei einem Flächentausch nicht auf die privaten Grundstückseigentümer übergegangen, da sie nur zwischen den Vertragsparteien vereinbart worden wären. Zudem ergab sich aus der Zusatzvereinbarung nicht, ob bzw. wann die Verpflichtungen auf die Gewerbefläche A übergehen, sollte der Tausch nicht zustande kommen. Die Zusatzvereinbarung war auch keine Beilage zum Kaufvertrag. Der LRH blieb daher bei seiner Empfehlung.

(3) Der LRH wies darauf hin, dass dem Vertragswortlaut nach die Immobilienverwaltung GmbH als Käuferin „ausdrücklich berechtigt“ war, „die kaufgegenständlichen Grundstücke Dritten in Bestand zu geben“. Aus der von der BABEG angeführten Bestimmung im Kaufvertrag ergab sich dem Vertragswortlaut nach keine Verpflichtung zur Errichtung von Betriebshallen. Ein Standardkaufvertrag der BABEG enthielt Muster-Vertragsbestimmungen, die von der BABEG bei der Vertragsgestaltung herangezogen wurden. Im Kaufvertrag wurde von der Muster-Vertragsbestimmung hinsichtlich der Verpflichtung zur Errichtung eines Betriebs ausdrücklich abgewichen. Der Grund für die Abweichung und die Wahl des Vertragswortlauts waren für den LRH nicht nachvollziehbar. Er verwies im Hinblick auf die Geschäftstätigkeiten der Immobilienverwaltung GmbH im Gewerbepark Völkermarkt auf seine Ausführungen unter TZ 35.

(4) Der LRH wies nochmals darauf hin, dass Bestimmungen des Kaufvertrags 2024 explizit von den Muster-Vertragsbestimmungen des Standardkaufvertrags abwichen. Bei einer Abänderung war eine Berichterstattung der Geschäftsführung im Aufsichtsrat sowie eine Genehmigung des Aufsichtsrats vorgesehen. Im konkreten Fall wurde der Aufsichtsrat damit nicht befasst. Der LRH blieb daher bei seiner Empfehlung.

(5) Der LRH wies darauf hin, dass die Empfehlung des LRH auf die Erzielung des bestmöglichen Verkaufspreises bei der Verwertung von Gewerbeflächen abzielte. Aus diesem Grund sollte bei der Festlegung des Verkaufspreises immer auf die jeweilige Widmung und die konkreten Quadratmeterpreise geachtet werden. Im Gutachten war der Quadratmeterpreis für die als Grünland Schutzstreifen gewidmeten Flächen mit 5,5 Euro explizit ausgewiesen. Für den LRH war daher nicht nachvollziehbar, warum für die vom Käufer nicht übernommene Grünlandfläche der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Gewerbefläche B von 22,5 Euro herangezogen wurde. Der LRH blieb daher bei seiner Empfehlung.

Grundlage für den Verkaufspreis

- 34.1 Die Höhe des Verkaufspreises für die Gewerbeflächen A und B ergab sich auf Grundlage eines im Jänner 2019 eingeholten Verkehrswertgutachtens. Der Aufsichtsrat genehmigte den Verkauf im September 2020 auf Basis der gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Gewerbeflächen. Der Kaufvertragsabschluss betreffend die Gewerbefläche A erfolgte im März 2023, jener betreffend die Gewerbefläche B im März 2024. Das Verkehrswertgutachten war zum Zeitpunkt des Abschlusses der Kaufverträge somit bereits mehr als vier bzw. mehr als fünf Jahre alt.

Der Gutachter zog im Jahr 2019 bei seiner Bewertung einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 25 Euro für die als Bauland Industriegebiet und von 5,5 Euro für die als Grünland Schutzstreifen Immissionsschutz gewidmeten Gewerbeflächen heran. Er ermittelte unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens für die Gewerbefläche A einen Verkehrswert von 522.587 Euro⁴⁴ und für die

⁴⁴ Der Gutachter nahm Abwertungen von insgesamt 78.088 Euro vor.

Gewerbefläche B einen Verkehrswert von 815.725 Euro.⁴⁵ Bei der Gewerbefläche A nahm der Gutachter eine Abwertung von 10% bzw. 60.068 Euro aufgrund einer erschwerten Verwertbarkeit vor.

Der LRH forderte von der BABEG auch das Vorgutachten zu den beiden Gewerbeflächen an. Im Gutachten vom August 2014 zog derselbe Gutachter einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis für die als Bauland Industriegebiet gewidmeten Flächen von 23 Euro und für die als Grünland Schutzstreifen Immissionsschutz gewidmeten Flächen von 3,26 Euro heran. Er ermittelte unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens für die Gewerbefläche A einen Verkehrswert von 486.694 Euro⁴⁶ und für die Gewerbefläche B einen Verkehrswert von 760.568 Euro. Daraus ergab sich eine Steigerung des Verkehrswerts der Gewerbeflächen im Gewerbepark Völkermarkt zwischen 2014 und 2019 von 7,4% bzw. 7,3%.

Der LRH analysierte auch die Entwicklung des Grundwerts anderer vergleichbarer Gewerbeflächen im Industrie- und Gewerbepark Völkermarkt nach 2019. In einem Gutachten vom Juni 2023 zog der Gutachter für diese als Bauland Industriegebiet gewidmeten Flächen im Industrie- und Gewerbepark Völkermarkt einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 27,5 Euro heran. Daraus ergab sich im Vergleich zu 2019 eine Steigerung von 2,5 Euro pro Quadratmeter bzw. 10%. Im Zuge der Gutachtenserstellung 2023 holte der Gutachter eine Auskunft eines Immobilienmaklers ein. Dieser ging seit der letzten Gutachtenserstellung 2019 von einer Preissteigerung der als Bauland Industriegebiet gewidmeten Flächen von 5% bis 15% aus. Der LRH berechnete, dass unter Heranziehung dieser Parameter der Verkehrswert für die Gewerbeflächen A und B im Juni 2023 zwischen 66.900 Euro bis 200.700 Euro höher gewesen wäre.

Laut Auskunft der BABEG wären Verkehrswertgutachten für die in den Industrie- und Gewerbeparks zum Verkauf stehenden Gewerbeflächen alle fünf Jahre beauftragt worden. Dies wäre vom Wirtschaftsprüfer empfohlen worden. Die Beauftragung eines Gutachtens vor jedem potentiellen Verkauf wäre nicht zweckmäßig, da bei der

⁴⁵ Der Gutachter nahm eine Abwertung von 20.000 Euro aufgrund einer Dienstbarkeit vor.

⁴⁶ Im Vergleich zum Gutachten 2019 nahm er hier eine um 251m² geringere Grundfläche an.

Bewertung der Gewerbeflächen die Vergleichswertmethode zur Anwendung gelangen würde. Demnach würde sich der Verkaufspreis auf Basis anderer in unmittelbarer räumlicher und zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag verkaufter Flächen ergeben. Die BABEG hätte Grundstücke nie unter dem Verkehrswert verkauft.

- 34.2 (1) Der LRH kritisierte, dass die Grundlage für den Verkaufspreis der Gewerbeflächen ein Gutachten aus dem Jahr 2019 war. Der Kaufvertragsabschluss betreffend die Gewerbefläche A erfolgte im März 2023, jener betreffend die Gewerbefläche B im März 2024. Das Verkehrswertgutachten war zum Zeitpunkt des Abschlusses der Kaufverträge somit bereits über vier bzw. fünf Jahre alt. Derselbe Gutachter ging in einem Gutachten von Juni 2023 von einer Steigerung der als Bauland Industriegebiet gewidmeten Flächen im Industrie- und Gewerbepark Völkermarkt von 10% seit der Gutachtenserstellung im Jahr 2019 aus. Der LRH empfahl der BABEG, den Verkaufspreis von Gewerbeflächen auf Basis aktueller Gutachten festzulegen, damit er dem tatsächlichen Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs entspricht. Er verwies in diesem Zusammenhang auch auf die Beihilfenthematik.

(2) Der LRH hob zusammenfassend hervor, dass der Verwendungszweck hinsichtlich der Errichtung von Betriebshallen auf den Gewerbeflächen vertraglich nicht sichergestellt war und der Verkaufspreis auf Basis eines veralteten Gutachtens festgelegt wurde. Der LRH empfahl dem Land als Miteigentümer der BABEG, die Abwicklung dieses Verkaufs einer detaillierten Überprüfung zu unterziehen, um festzustellen, ob ein Schaden für die Gesellschaft eingetreten sein könnte.

- 34.3 (1) *Die BABEG gab in ihrer Stellungnahme an, dass vor der Genehmigung des Verkaufs durch den Aufsichtsrat im September 2020 Verhandlungen mit der Immobilienverwaltung GmbH stattgefunden hätten. Im Zuge dieser Verhandlungen wäre der Kaufpreis fixiert worden. Dieser hätte nachträglich von Seiten der BABEG nicht mehr einseitig abgeändert werden können. Die Immobilienverwaltung GmbH wäre in diesem Fall vom Kauf zurückgetreten bzw. wäre der Kaufpreis unter Umständen einklagbar gewesen. Zudem wäre ein solches Risiko im Hinblick auf die schwere Verwertbarkeit dieser Flächen für die BABEG nicht tragbar gewesen.*

Ein Vertragsabschluss wäre in der üblichen Zeitspanne zu erwarten gewesen. Aufgrund unterschiedlicher Faktoren, wie dem beabsichtigten Tausch der Gewerbefläche A und der notwendigen Widmung des Tauschgrundstücks einerseits sowie einem Rodungsbedarf für einen Teil der Gewerbefläche B andererseits, hätte sich der Verkaufsprozess erstreckt und hätte erst mit dem Abschluss der Kaufverträge im März 2023 bzw. März 2024 abgeschlossen werden können.

Weiters merkte die BABEG an, dass ein aktualisiertes Gutachten nach der Genehmigung des Verkaufs durch den Aufsichtsrat im September 2020 nicht zur Diskussion gestanden wäre. Die BABEG würde in Zeitabständen von fünf Jahren Neubewertungen ihrer Gewerbeflächen in den Industrie- und Gewerbeparks durchführen. Dies wäre vom Wirtschaftsprüfer empfohlen worden. Diese Vorgehensweise wäre auch von unterschiedlichen Sachverständigen bestätigt worden, die ein Verkehrswertgutachten in kürzeren Zeitabständen für wenig sinnvoll erachten würden, da bei der Bewertung von Grundstücken vorwiegend die Vergleichswertmethode zur Anwendung gelangen würde. Der Verkehrswert von Grundstücken würde somit auf Basis anderer verkaufter Grundstücke in unmittelbarer Nähe und Zeit sowie unter Berücksichtigung relevanter Bedingungen, wie die gleiche Widmung und Lage, ermittelt werden. Somit wären bei einer Aktualisierung von Gutachten in kürzeren Abständen kaum neue Ergebnisse zu erwarten gewesen.

Zudem hätten andere im gleichen Industrie- und Gewerbepark befindliche Gewerbeflächen mit den kaufgegenständlichen Gewerbeflächen A und B nicht unmittelbar verglichen werden können. Aus diesem Grund wäre in den beauftragten Verkehrswertgutachten jedes Grundstück gesondert bewertet worden.

(2) Das Land führte in seiner Stellungnahme aus, dass die zuständige Referentin unmittelbar nach Durchsicht des Rohberichts des LRH dem Aufsichtsratsvorsitzenden der BABEG den Auftrag zu einer Prüfung erteilte. Der Aufsichtsratsvorsitzende beauftragte einen Wirtschaftsprüfer sowie Rechtsanwalt mit der Prüfung der Sachverhalte. Beide wären in deren Stellungnahmen zum Ergebnis gekommen, dass aus dem Verkauf dieser Gewerbeflächen kein Schaden für die Gesellschaft entstanden bzw. feststellbar wäre. Auch der Immobiliengutachter wäre in seiner Stellungnahme

zu diesem Ergebnis gelangt. Die drei Stellungnahmen wurden dem LRH im Zuge des Stellungnahmeverfahrens übermittelt.

Der Wirtschaftsprüfer wurde mit einer gutachterlichen Stellungnahme zur Fragestellung beauftragt, in welcher Periodizität aus bilanzieller Sicht die Notwendigkeit besteht, im Zusammenhang mit im Umlaufvermögen ausgewiesenen Liegenschaften externe Bewertungsgutachten einzuholen. Darin führte er aus, dass die gegenständlichen Gewerbegrundstücke dem Umlaufvermögen zugeordnet wären. Das Unternehmensgesetzbuch würde keine gesetzliche Regelung zur Häufigkeit der Einholung von Bewertungsgutachten enthalten. Aus dem Vorsichtsprinzip und den Bestimmungen zur Bewertung von Umlaufvermögen würde sich dennoch ergeben, dass eine regelmäßige Prüfung hinsichtlich einer Wertminderung und einer Anpassung des Buchwert erforderlich wäre. In der Praxis hätte sich ein Zeitraum von bis zu fünf Jahren vor dem Hintergrund der mit Bewertungsgutachten verbundenen Aufwendungen als angemessen etabliert. Dies insbesondere dann, wenn keine konkreten Anhaltspunkte für eine Wertminderung bestehen würden und der Immobilienmarkt weitgehend stabil zu beurteilen wäre. Bei instabilen Marktverhältnissen oder besonderen Entwicklungen könnte hingegen eine häufigere Neubewertung notwendig sein. Der Wirtschaftsprüfer hätte im Zuge seiner Tätigkeit als Wirtschaftsprüfer der BABEG empfohlen, Bewertungsgutachten in einem Zeitraum von fünf Jahren einzuholen, sofern keine konkreten Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen. Da im Zeitraum 2019 bis 2023 keine wesentlichen Marktveränderungen eingetreten wären und keine Anhaltspunkte für eine Neubewertung bestanden hätten, wäre die Heranziehung des Gutachtens aus dem Jahr 2019 jedenfalls vertretbar gewesen. Für die Gewerbeflächen A und B hätte es nach Auskunft der BABEG nur einen Kaufinteressenten gegeben, womit die Verkaufspreise jedenfalls den Marktpreisen entsprochen hätten. In diesem Zusammenhang verwies der Wirtschaftsprüfer auch auf die Ausführungen des Immobiliengutachters. Der Wirtschaftsprüfer hätte somit keine Anhaltspunkte feststellen können, dass der BABEG im Zusammenhang mit diesen Verkäufen ein Vermögensnachteil oder Schaden entstanden wäre.

Der Immobiliengutachter merkte in seiner Stellungnahme zusammengefasst an, dass der Verkaufspreis bzw. Verkehrswert allein vom Markt und somit von den Käufern festgelegt werden würde. Dies könnte am ehesten über die Vergleichswertmethode

beurteilt werden. Zwischen der Gutachtenserstellung im Jahr 2019 und 2023 hätte es im gegenständlichen Industrie- und Gewerbepark keine Grundstücksverkäufe gegeben. Daraus würde sich ergeben, dass der Markt nicht bereit wäre, den gutachterlich ermittelten Verkehrswert zu bezahlen. Aus Sicht des Immobiliengutachters hätten somit die Verkehrswerte der Flächen im Industrie- und Gewerbepark keinesfalls angehoben werden sollen.

Der Rechtsanwalt verwies in seiner Stellungnahme hinsichtlich des Zeitraums, innerhalb dessen Verkehrswertgutachten einzuholen waren, auf die Ausführungen des Wirtschaftsprüfers. Zusätzlich verwies er auf die Stellungnahme des Immobiliengutachters, wonach sich die Grundstückspreise im Industrie- und Gewerbepark Völkermarkt von 2019 bis 2023 nicht erhöht hätten. Insbesondere aufgrund der Ausführungen des Wirtschaftsprüfers und Immobiliengutachters kam der Rechtsanwalt zu dem Ergebnis, dass der BABEG durch die Heranziehung des Gutachtens aus dem Jahr 2019 kein Nachteil entstanden wäre. Der gutachterlich ermittelte Verkehrswert könnte zudem keine Basis für eine Schadensberechnung bilden, wenn aufgrund der Marktlage mangels ausreichender Nachfrage der im Gutachten ermittelte Verkehrswert nicht erzielt werden könnte. Es hätte für diese Gewerbeflächen nur einen Kaufinteressenten gegeben. Nach Darstellung der BABEG wäre dieser nicht bereit gewesen, Kaufpreisanpassungen vorzunehmen. Zudem wäre auf die bei Liegenschaftsbewertungen zulässige Toleranz von zumindest 15% Bedacht zu nehmen.

Die BABEG führte in ihrer Stellungnahme ergänzend aus, dass die Flächen aufgrund ihrer Lage schwer verwertbar gewesen wären und es keine anderen Kaufinteressenten gegeben hätte. Bei neuerlichen Preisverhandlungen wäre die Immobilienverwaltung GmbH vom Kauf zurückgetreten und die Flächen würden weiterhin brach liegen.

- 34.4 (1) Der LRH verwies im Hinblick auf den Zeitraum zwischen der Genehmigung des Verkaufs durch den Aufsichtsrat und dem Abschluss der Kaufverträge auf seine Ausführungen unter TZ 33. Zu den Ausführungen der BABEG, wonach Neubewertungen der Gewerbeflächen in Zeitabständen von fünf Jahren vorzunehmen wären und dies vom Wirtschaftsprüfer empfohlen worden wäre, merkte der LRH an, dass sich dessen Empfehlung auf die bilanzielle Darstellung der

Gewerbegrundstücke bezog. Die Verkehrswertermittlung von Gewerbeflächen in Zeitabständen von fünf Jahren zum Zweck eines Verkaufs erachtete der LRH als zu lange. In diesem Zeitraum war eine Änderung der Marktverhältnisse und damit eine Steigerung des Verkehrswerts wahrscheinlich, zumal der Gutachter in einem Gutachten aus 2023 hinsichtlich einer anderen Gewerbefläche im Industrie- und Gewerbepark Völkermarkt von einer Steigerung der als Bauland Industriegebiet gewidmeten Fläche von 10% zwischen Jänner 2019 und Juni 2023 ausging.

Zudem konnte die BABEG dem LRH keine Unterlagen vorlegen, die belegen würden, dass der Kaufpreis mit der Immobilienverwaltung GmbH nach der Genehmigung des Verkaufs durch den Aufsichtsrat bzw. vor dem Abschluss der Kaufverträge fixiert worden wäre. Der LRH blieb daher bei seiner Empfehlung.

(2) Der LRH nahm die Ausführungen des Landes sowie die im Zuge des Stellungnahmeverfahrens übermittelten gutachterlichen Stellungnahmen des Wirtschaftsprüfers, Immobiliengutachters und Rechtsanwalts zur Kenntnis. Dazu führte der LRH Folgendes aus:

- Der Wirtschaftsprüfer wurde mit einer Stellungnahme zur Fragestellung beauftragt, „in welcher Periodizität aus bilanzieller Sicht die Notwendigkeit besteht, im Zusammenhang mit im Umlaufvermögen ausgewiesenen Liegenschaften externe Bewertungsgutachten einzuholen“. Die Stellungnahme bezog sich somit auf die Bewertung von Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens im Rahmen der Jahresabschlusserstellung, die nach dem strengen Niederstwertprinzip zu bilanzieren waren. Für die bilanzielle Darstellung waren somit ausschließlich Wertminderungen relevant, weil Wertsteigerungen aufgrund des Realisationsprinzip in der Bilanz nicht ausgewiesen werden dürfen.
- Der Immobiliengutachter führte in seiner zweiseitigen Stellungnahme aus, dass die Grundstückspreise im gegenständlichen Industrie- und Gewerbepark zwischen 2019 und 2023 „aus seiner Sicht keinesfalls angehoben werden sollten“. Der LRH wies darauf hin, dass derselbe Immobiliengutachter in einem Gutachten aus 2023 bei einer anderen

Gewerbefläche im gegenständlichen Industrie- und Gewerbepark von einer Steigerung der als Bauland Industriegebiet gewidmeten Fläche von 10% zwischen Jänner 2019 und Juni 2023 ausging. Grundlage für die Ermittlung des Grundwerts im Vergleichswertverfahrens waren drei Grundstücksverkäufe zwischen 2020 und 2022 im gegenständlichen Industrie- und Gewerbepark.

- Der Rechtsanwalt verwies im Hinblick auf die Periodizität von Verkehrswertgutachten ausschließlich auf die Ausführungen des Wirtschaftsprüfers und somit auf die bilanzielle Bewertung der Grundstücke. Hinsichtlich der Entwicklung der Grundstückspreise im Industrie- und Gewerbepark verwies er auf die Ausführungen des Immobiliengutachters. Der Rechtsanwalt wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der gutachterlich ermittelte Verkehrswert keine Basis für eine Schadensberechnung bilden könnte, wenn dieser aufgrund der Marktlage mangels ausreichender Nachfrage nicht erzielt werden könnte. Dazu führte der LRH aus, dass die BABEG seit September 2020 diese Gewerbeflächen an keinen anderen Interessenten anbot und somit keinen Versuch unternahm, sie an einen anderen Interessenten zu verkaufen.

Aktueller Stand

- 35.1 Die Gewerbeflächen A und B befanden sich mit Stand 26. Februar 2025 im Eigentum der Immobilienverwaltung GmbH. Das Tauschgrundstück stand weiterhin im Privateigentum. Somit erfolgte rund zwei Jahre nach Abschluss des jeweiligen Kaufvertrags bzw. der Zusatzvereinbarung noch kein Flächentausch. Die BABEG konnte dem LRH bei einer Besprechung im November 2024 nicht bekanntgeben, ob der Tausch bereits durchgeführt wurde bzw. wie der aktuelle Stand war.

Der LRH führte im November 2024 einen Ortsaugenschein im Gewerbepark Völkermarkt durch und stellte fest, dass auf den von der Immobilienverwaltung GmbH erworbenen Gewerbeflächen A und B bislang keine Bautätigkeiten durchgeführt wurden.

Die Immobilienverwaltung GmbH bot über ihre Website andere unbebaute Gewerbeflächen im Ausmaß von rund 20.000m² im Gewerbepark Völkermarkt zur Verpachtung an. Ein Verkauf war nicht vorgesehen. Laut Auskunft der BABEG hätte es sich bei diesen Gewerbeflächen nicht um die kaufgegenständlichen Gewerbeflächen A und B gehandelt. Sie wären seit 2008 im Privateigentum des Alleingesellschafters der Immobilienverwaltung GmbH gewesen. Im Jahr 2018 wäre hier ein grundbücherlich sichergestelltes Vorkaufsrecht für die BABEG gelöscht worden.

35.2 Der LRH wies darauf hin, dass zwei Jahre nach Abschluss des jeweiligen Kaufvertrags bzw. der Zusatzvereinbarung noch kein Flächentausch zwischen der Immobilienverwaltung GmbH und den Privateigentümern durchgeführt werden konnte. Zudem erfolgten auf den kaufgegenständlichen Gewerbeflächen noch keine Bautätigkeiten.

35.3 *Die BABEG übermittelte dem LRH im Zuge des Stellungnahmeverfahrens eine schriftliche Stellungnahme der Immobilienverwaltung GmbH vom 7. Februar 2025. Die Immobilienverwaltung GmbH führte darin aus, dass die Verhandlungen betreffend den Grundstückstausch andauern würden. Der Tausch wäre von der Zustimmung der Privateigentümer abhängig. Die Immobilienverwaltung GmbH würde allerdings alles unternehmen, um den Tausch möglichst bald umsetzen zu können. Der Immobilienverwaltung GmbH wäre bewusst, dass die Vertragsbedingungen auf die Gewerbefläche A übergehen würden, sollte der Tausch nicht zu Stande kommen.*

In ihrer Stellungnahme teilte die BABEG mit, dass auf der Gewerbefläche B noch keine Bautätigkeiten erfolgt wären, da für bestimmte Teilflächen noch Rodungsbewilligungen ausstehen würden. Diese Bewilligungen wären von der Immobilienverwaltung GmbH als Käuferin zu beantragen. Die BABEG wäre berechtigt eine Konventionalstrafe einzufordern, sollte die Käuferin nicht innerhalb von fünf Jahren, somit bis 21. März 2029 mit den Bauarbeiten begonnen haben.

Schlussempfehlungen

Zusammenfassend hob der LRH folgende Empfehlungen hervor:

Land Kärnten

- (1) Das Land sollte für den Prozess Verkauf von Grundstücken und Gebäuden eine Prozessbeschreibung erstellen. Diese sollte auch den Ablauf und die Dokumentation einer Direktansprache möglicher Interessenten im Zuge eines Direktverkaufs abbilden. (TZ 6, 15)
- (2) Für den Prozess Verkauf von Grundstücken und Gebäuden sollte eine Risikoanalyse durchgeführt werden. (TZ 6)
- (3) Das Land sollte auch für die Einräumung eines Baurechts oder die Verpachtung von Liegenschaften eine Prozessbeschreibung erstellen. (TZ 6)
- (4) Vor dem beabsichtigten Verkauf von Liegenschaften sollten Alternativen, wie die Einräumung eines Baurechts oder eine Verpachtung, umfassend geprüft und bei Möglichkeit verstärkt in Anspruch genommen werden. Bei Liegenschaften, die eine besondere Lage aufweisen oder die am Markt nur eingeschränkt verfügbar sind, sollte der Einräumung eines Baurechts oder der Verpachtung jedenfalls Vorrang vor einem Verkauf zukommen. (TZ 7)
- (5) Das Land sollte auf die beidseitige Unterfertigung von Verträgen achten. (TZ 9)
- (6) Bestandsverträge sollten vor Beginn des Bestandsverhältnisses abgeschlossen werden. (TZ 9)
- (7) Der Mietzins und die Betriebskosten sollten in Bestandsverträgen separat aufgeschlüsselt und ausgewiesen werden. (TZ 9)
- (8) Das Land sollte auf den zeitnahen Eingang und die Einforderung vertraglich vereinbarter Zahlungen achten. Zudem sollte es auf eine Vorschreibung von Erträgen achten. (TZ 9, 13)
- (9) Das Land sollte auf die Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit von Gutachten achten und deren Inhalt plausibilisieren. Zudem sollten Gutachten künftig vor allem

hinsichtlich der enthaltenen Wertangaben plausibilisiert, das Ergebnis schriftlich dokumentiert und etwaige Mängel vor Fertigstellung des Gutachtens erörtert und gegebenenfalls behoben lassen werden. (TZ 10, 16, 20)

(10) Um den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen, sollte das Land auch bei einem Direktverkauf von Liegenschaften mittels Gutachten das Verkaufsobjekt mehreren potentiellen Kaufinteressenten anbieten. Die Ergebnisse der Direktansprache wären zu dokumentieren. (TZ 11, 15)

(11) In Kaufverträgen sollte auf die Sicherstellung von zeitlich angemessenen Vorkaufsrechten und Nachbesserungsklauseln geachtet werden. (TZ 11)

(12) Bei zweckgewidmeten Zahlungen sollte vertraglich vorgesehen werden, dass die Mittelverwendung und die Höhe der Aufwendungen mit Belegen nachgewiesen werden. (TZ 13)

(13) Auch beim Verkauf von beweglichem Vermögen sollte der Verkehrswert mittels Gutachten ermittelt werden. (TZ 13)

(14) Die Grundlagen für die Einholung von Gutachten und daraus resultierende Wertänderungen sollten festgehalten und nachvollziehbar dokumentiert werden. (TZ 16)

(15) Das Land sollte den Bedarf der LFS Litzlhof betreffend die beim Verkauf der Liegenschaft Schloss Drauhofen mitveräußerten notwendigen landwirtschaftlichen Flächen entsprechend der Vorgaben der Fachabteilung rechtzeitig erheben und die notwendigen Flächen bei Bedarf sicherstellen. (TZ 19)

(16) Die interne Verrechnung des Verkaufserlöses des Drauhofener Walds an den erwerbswirtschaftlichen Betrieb des LIM sollte korrigiert und künftig eine korrekte interne Verrechnung sichergestellt werden. (TZ 20)

(17) Das Land sollte als Miteigentümer der BABEG die Abwicklung des Verkaufs zweier Gewerbeflächen im Gewerbepark Völkermarkt einer detaillierten Überprüfung unterziehen, um festzustellen, ob ein Schaden für die Gesellschaft eingetreten sein könnte. (TZ 34)

K-BV Development

(18) Die K-BV Development sollte für die Einräumung eines Baurechts oder die Verpachtung von Liegenschaften eine Prozessbeschreibung erstellen. (TZ 6)

(19) In Verträgen sollten wesentliche Verpflichtungen des Käufers, wie die touristische Betriebspflicht, nicht unbestimmt formuliert, sondern nach Möglichkeit in konkretem Ausmaß festgelegt werden, um Auffassungsunterschiede und allfällige Rechtsstreitigkeiten bestmöglich zu vermeiden. (TZ 25)

(20) Die K-BV Development sollte zukünftig vertraglich eine Rückabwicklung vereinbaren, falls wesentliche vertragliche Verpflichtungen vom Käufer nicht eingehalten werden und seitens des Landes über die Verwertung hinaus ein Interesse an der Liegenschaft besteht. (TZ 25)

BABEG

(21) Die BABEG sollte in der Prozessbeschreibung und Risikoanalyse die Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkaufspreises von Liegenschaften abbilden. (TZ 6)

(22) Für die Einräumung eines Baurechts oder die Verpachtung von Liegenschaften sollte eine Prozessbeschreibung erstellt werden. (TZ 6)

(23) Vor dem beabsichtigten Verkauf von Liegenschaften sollten Alternativen, wie die Einräumung eines Baurechts oder eine Verpachtung, umfassend geprüft und bei Möglichkeit verstärkt in Anspruch genommen werden. (TZ 7)

(24) Bei Architekturwettbewerben sollte auf die Anonymisierung von Projektarbeiten und bei der Projektauswahl auf die Aufwendungen für die Projektrealisierung geachtet werden. (TZ 29)

(25) Die BABEG sollte von der Errichtung architektonisch auffälliger Gebäude Abstand nehmen und Gebäude in Gewerbeparks funktionell ausrichten. (TZ 29)

(26) Eingeholte Verkehrswertgutachten sollten inhaltlich und rechnerisch plausibilisiert werden. (TZ 30)

(27) Um eine größtmögliche Zahl an Kaufinteressenten anzusprechen, sollte bei der Bekanntmachung von beabsichtigten Verkäufen auf detailliertere Angaben zum Verkaufsobjekt geachtet werden. (TZ 30)

(28) Bei Durchführung eines Bieterverfahrens sollten eingeholte Verkehrswertgutachten ausschließlich zur Plausibilisierung eines allfällig intern festgelegten Mindestverkaufspreises herangezogen werden. Um den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen, sollten sie gegenüber Interessenten nicht bekanntgegeben werden. (TZ 30)

(29) Bei Rechts- und Beratungsleistungen sollten in regelmäßigen Abständen Vergleichsangebote eingeholt werden, um die Preisangemessenheit zu dokumentieren. (TZ 31)

(30) Im Hinblick auf die sachliche Rechnungskontrolle sollte auf eine zeitnahe Verrechnung von Rechts- und Beratungsleistungen geachtet werden. (TZ 31)

(31) Vor der Beauftragung von Teilgutachten sollte deren Zweckmäßigkeit abgeklärt und auf die Preisangemessenheit im Vergleich zur erbrachten Leistung geachtet werden. (TZ 31)

(32) Unterlagen, die grundlegende Informationen enthalten und für die keine gutachterliche Fachexpertise notwendig ist, sollten mit eigenen Ressourcen erstellt werden. (TZ 31)

(33) Verkäufe sollten zeitnah nach erfolgter Genehmigung durch den Aufsichtsrat vertraglich abgewickelt werden. (TZ 33)

(34) Pflichten des Käufers, wie beispielsweise die Errichtung von Infrastruktur, sollten stets im Hauptvertrag, der das Verkaufsobjekt betrifft, und nicht in Nebenvereinbarungen sichergestellt werden. (TZ 33)

(35) Im Aufsichtsrat sollte über Verkaufsvorgänge berichtet werden, wenn bei der Vertragsgestaltung von den Standardvertragsklauseln abgewichen wird. (TZ 33)

(36) Es sollte geprüft werden, ob Kaufvertragsentwürfe, die von den Standardvertragsklauseln abweichen, vor dem Vertragsabschluss dem Aufsichtsrat vorgelegt werden sollten. (TZ 33)

(37) Beim Verkauf von Gewerbeflächen und der Berechnung des Verkaufspreises sollte auf die Widmung und die damit verbundenen konkreten Quadratmeterpreise geachtet werden. (TZ 33)

(38) Der Verkaufspreis von Gewerbeflächen sollte auf Basis aktueller Gutachten festgelegt werden, damit er dem tatsächlichen Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs entspricht. (TZ 34)

Klagenfurt, den 18. Juli 2025

Der Direktor

MMag. Günter Bauer, MBA