

Bericht des Kärntner Landesrechnungshofes

Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee Schuldenentwicklung und Verkaufsprozess der Benediktinerschule

LRH-GUE-5/2020

Auskunft

Kärntner Landesrechnungshof
Kaufmannngasse 13H
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Tel. +43/676/83332-202

E-Mail: office@lrh-ktn.at

Impressum

Herausgeber: Kärntner Landesrechnungshof
Kaufmannngasse 13H
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Redaktion: Kärntner Landesrechnungshof

Herausgegeben: Klagenfurt am Wörthersee, April 2020

Titelfoto: Lindwurmbrunnen in Klagenfurt, Österreich
Shutterstock.com, Bild Nr. 766973809

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VII
Zahlen und Fakten.....	1
Kurzfassung	2
Prüfauftrag	2
Schuldenentwicklung.....	2
Verkauf der Benediktiner Schule	5
Prüfauftrag und Prüfungsdurchführung	8
Prüfauftrag	8
Prüfungsdurchführung	8
Darstellung des Prüfungsergebnisses.....	9
Schuldenentwicklung.....	10
Entwicklung Fremdkapital	10
Kennzahlen aus dem Rechnungsquerschnitt	20
Zukünftige Entwicklungen	30
Verkauf der Benediktiner Schule.....	37
Allgemeines.....	37
Phase vor dem strukturierten Verkaufsprozess	39
Strukturierter Verkaufsprozess.....	44
Vertragskonstruktion.....	62
Kosten des Liegenschaftsverkaufs.....	73
Schlussempfehlungen.....	75

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGBL.	Bundesgesetzblatt
EUR	Euro
f.	folgende, -r, -s
ff.	fortfolgend, -e
i.d.F.	in der Fassung
i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
i.V.m.	in Verbindung mit
K-AGO	Kärntner Allgemeine Gemeindeordnung
K-GHO	Kärntner Gemeindehaushaltsordnung
K-GHV	Kärntner Gemeindehaftungs-Verordnung
K-LRHG	Kärntner Landesrechnungshofgesetz
K-LVG	Kärntner Landesverfassung
K-SpvG	Kärntner Spekulationsverbotsgesetz
LGBL.	Landesgesetzblatt
lit.	litera (Buchstabe)
LRH	Kärntner Landesrechnungshof
rd.	rund
RH	Rechnungshof
RZ	Randziffer
TZ	Textzahl(en)
vgl.	vergleiche

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

VRV Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung

Z Ziffer

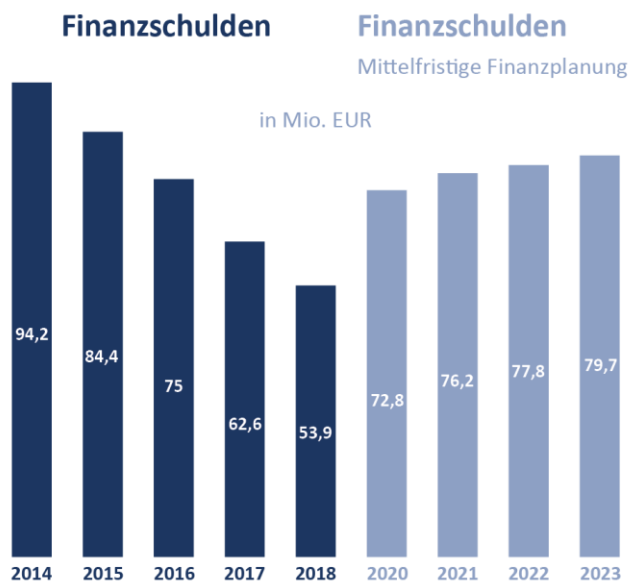
ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Öffentliches Sparen und Sparquote 2014 – 2018.....	22
Abbildung 2: Eigenfinanzierungsquote 2014 – 2018.....	24
Abbildung 3: Freie Finanzspitze 2014 – 2018	25
Abbildung 4: Verschuldensdauer in Jahren 2014 – 2018.....	27
Abbildung 5: Schuldendienstquote 2014 – 2018.....	28
Abbildung 6: Lage der Benediktinerschule.....	37
Abbildung 7: Inserat Verkauf der Benediktinerschule.....	46
Abbildung 8: Datenraumstruktur	49

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Finanzschulden und Zinsen 2014 – 2018	12
Tabelle 2: Leasing 2014 - 2018.....	13
Tabelle 3: Leasingverpflichtungen gemäß Leasingspiegel 2014 – 2018.....	14
Tabelle 4: Rücklagen 2014 bis 2018	15
Tabelle 5: Zahlungsmittelbestand 2014 - 2018	16
Tabelle 6: Haftungen 2014 – 2018.....	17
Tabelle 7: Haftungen zum 31. Dezember 2018	18
Tabelle 8: Rechnungsquerschnitt Gebührenhaushalte und übriger Haushalt	19
Tabelle 9: Rechnungsquerschnitt 2014 – 2018	21
Tabelle 10: Bonitätsbewertung KDZ-Quicktest	29
Tabelle 11: Zusammenfassung der Kennzahlen 2018.....	29
Tabelle 12: Rechnungsquerschnitt – Voranschlag 2019	30
Tabelle 13: Finanzschulden – Voranschlag 2019	31
Tabelle 14: Freie Finanzspitze – Mittelfristige Finanzplanung 2019 – 2023	33
Tabelle 15: Maastrichtergebnis – Mittelfristige Finanzplanung 2019 – 2023.....	34
Tabelle 16: Schulden und Haftungen – Mittelfristige Finanzplanung 2019 – 2023.....	34
Tabelle 17: Nutzungen je Stockwerk der beiden Varianten Bieter „A“.....	55
Tabelle 18: Nutzungen je Bauteil und Stockwerk Bieter „B“	56
Tabelle 19: Nutzungen je Stockwerk Konzept Bieter „C“	57
Tabelle 20: Nutzungen je Stockwerk Konzept Bieter „D“	58
Tabelle 21: Ergebnis der Bewertungskommission	59
Tabelle 22: Kosten des Verkaufsprozesses	74

LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT AUF EINEN BLICK



Bonitätsbewertung 2018 KDZ-Quicktest

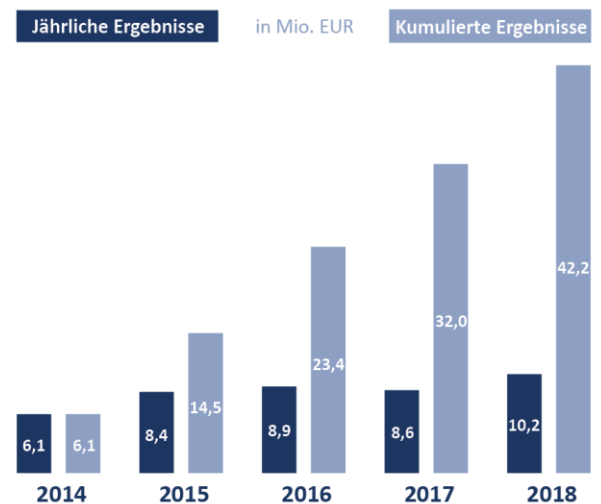
Verschuldensdauer	Sehr gut
Schuldendienstquote	Sehr gut
Eigenfinanzierungsquote	Gut
Quote freie Finanzspitze	Durchschnitt
Öffentliche Sparquote	Genügend

Von 2014 bis 2018 sind die **Finanzschulden** um **40,25 Mio. EUR** gesunken.

Im selben Zeitraum wurde ein **Überschuss** von rund **42,19 Mio. EUR** im Gebührenhaushalt Kanal, Kläranlage, Müll erzielt.

Ergebnis der laufenden Gebarung und Vermögensgebarung

Gebührenhaushalt Kanal, Kläranlage, Müll



Verkauf der Benediktinerschule

4 Bieter

2,21 Mio. EUR

Kaufpreis für die Benediktinerschule

Bewertungskriterien

60% Städtebauliches Konzept

40% Kaufpreis

KURZFASSUNG

Prüfauftrag

Der Kärntner Landtag beauftragte den Kärntner Landesrechnungshof (LRH) mit der Überprüfung der Schuldenentwicklung der Landeshauptstadt Klagenfurt und des Verkaufs der Benediktinerschule durch die Landeshauptstadt Klagenfurt. Der Landtag führte in seinem Prüfauftrag an, dass die Schuldenentwicklung der Landeshauptstadt Klagenfurt bedenklich und das letzte Budget nur mittels Auflösung von Rücklagen ausgeglichen erstellt worden wäre. Darüber hinaus wäre Vermögen verwertet und dennoch Schulden nicht abgebaut worden. (TZ 1)

Schuldenentwicklung

Entwicklung Fremdkapital

Im Überprüfungszeitraum 2014 bis 2018 konnte die Stadtgemeinde Klagenfurt die Finanzschulden von 94,16 Mio. EUR auf 53,91 Mio. EUR somit um 40,25 Mio. EUR bzw. rd. 43% reduzieren. Diese Entwicklung resultierte aus kontinuierlichen Rückzahlungen, die vor allem durch die positiven Ergebnisse der Gebührenhaushalte (Kanalisation, Kläranlage und Müllbeseitigung) möglich waren, deren Überschuss aus der laufenden Gebarung und der Vermögensgebarung im Zeitraum 2014 bis 2018 in Summe rd. 42,19 Mio. EUR betrug. (TZ 4, TZ 5, TZ 9)

Zur Finanzierung ihrer Ausgaben zog die Stadtgemeinde Klagenfurt unter anderem Einnahmen aus dem KF-Spezialfonds heran, welchen sie im Jahr 2006 gegründet hatte. Entgegen ihren Veranlagungsrichtlinien hatte die Stadtgemeinde Klagenfurt bis zum Ende des Jahres 2013 fast die Hälfte der Kapitalsubstanz des KF-Fonds entnommen. Im Überprüfungszeitraum reduzierte sich das Fondsvermögen um 1,41 Mio. EUR aufgrund von Kursverlusten. (TZ 4)

Die künftigen Leasingverpflichtungen für Kraftfahrzeuge wies die Stadtgemeinde Klagenfurt nicht im Leasingspiegel aus und stellte damit einen Teil ihrer Verpflichtungen nicht transparent dar. (TZ 6)

Die Stadtgemeinde Klagenfurt erhöhte den Stand der Rücklagen im Zeitraum 2014 bis 2018 von 83,53 Mio. EUR um rd. 45% auf 121,10 Mio. EUR. Den größten Anteil an den Rücklagen hatten jene für die Kanalisation und die Müllbeseitigung. Die Unterdeckung der Rücklagen betrug zum Ende des Jahres 2018 rd. 45,5 Mio. EUR. (TZ 7)

Die Haftungen für Unternehmen, an denen die Stadtgemeinde Klagenfurt beteiligt war, konnte sie in den Jahren 2014 bis 2018 von 74,83 Mio. EUR auf 49,32 Mio. EUR bzw. um rd. 34 % reduzieren. Die weiche Patronatserklärung für die Klagenfurter Messe Betriebs GmbH bezog die Stadtgemeinde Klagenfurt nicht in den Haftungsnachweis mit ein, obwohl nicht auszuschließen war, dass durch eine Verletzung der in der Patronatserklärung festgelegten Handlungs- und Informationspflichten eine Haftung bzw. Schadenersatzpflicht resultieren könnte. (TZ 8)

Die Stadtgemeinde Klagenfurt verfügte über Betriebe mit marktbestimmter Tätigkeit, darunter die Kanalisation, die Kläranlage, die Müllbeseitigung oder der Seniorenpark. Diese Betriebe wurden in eigenen Rechnungskreisen geführt, die Ergebnisse flossen jedoch in den Haushalt mit ein. Da die Schuldentilgung im Überprüfungszeitraum ohne diese positiven Beiträge aus dem Gebührenhaushalt nicht erfolgen hätte können, werden künftig Einsparungen im allgemeinen Haushalt notwendig sein, um genügend Mittel zur Schuldentilgung bereitstellen zu können. (TZ 9)

Kennzahlen aus dem Rechnungsabschluss

Zur Darstellung der allgemeinen finanziellen Entwicklung der Stadtgemeinde Klagenfurt zog der LRH den zur Analyse von Gemeindehaushalten entwickelten Kennzahlentest heran. Die Berechnung der dazu erforderlichen Kennzahlen wie das „öffentliche Sparen“, die „Eigenfinanzierungsquote“, die „freie Finanzspitze“ sowie die „Schuldendienstquote“ und die „Verschuldensdauer“ erfolgte auf Basis der Rechnungsquerschnitte der Jahre 2014 bis 2018, ergänzt durch die Angaben zu Schulden und Haftungen aus den jeweiligen Rechnungsabschlüssen. Als Interpretationshilfe sah der KDZ-Quicktest eine Bonitätsbewertung und Gesamtbeurteilung des Kennzahlensystems durch eine Gesamtnote nach Punkten und nach einem differenzierten Schulnoten-Schlüssel vor. Insgesamt konnten 100 Punkte erreicht werden.

Die Ergebnisse der Kennzahlen-Analyse nach dem KDZ-Quicktest für den Haushalt der Stadtgemeinde Klagenfurt im Jahr 2018 stellen sich folgendermaßen dar:

Kennzahl	Werte 2018	Referenzwert	Bewertung	Bonitätsbewertung (Punkte)
Öffentliche Sparquote	11,64%	>5% <15%	Genügend (4)	9,0
Eigenfinanzierungsquote	103,36%	>100% <105%	Gut (2)	19,0
Quote freie Finanzspitze	7,32%	>5% <10%	Durchschnitt (3)	13,0
Verschuldensdauer	3,20 Jahre	>0 <3,80 Jahre	Sehr gut (1)	10,5
Schuldendienstquote	4,91%	>0% <10%	Sehr gut (1)	12,0
Bonitätsbewertung gesamt		61 - 80 Punkte	Gut (2)	63,5

Die Stadtgemeinde Klagenfurt konnte insgesamt 63,5 Punkte und somit eine Bewertung mit „Gut“ erreichen, jedoch wurden die „öffentliche Sparquote“ und die „freie Finanzspitze“ nur mit „Genügend“ bzw. „Durchschnittlich“ beurteilt. (TZ 16)

Zukünftige Entwicklungen

Entsprechend dem Klagenfurter Stadtrecht hatte der Gemeinderat einen mittelfristigen Finanzplan für einen Zeitraum von fünf Haushaltsjahren aufzustellen. Bei der Erstellung des jährlichen Voranschlags war auf diesen Finanzplan Rücksicht zu nehmen. Die mittelfristige Finanzplanung bildete die Grundlage für eine mehrjährige Ausrichtung des Gemeindehaushalts. (TZ 18)

Der im Oktober 2015 beschlossene „Reformplan Klagenfurt 2020“ sah vor, nachhaltig eine freie Finanzspitze von 10% zu erzielen. Diese Vorgabe hielt der mittelfristige Finanzplan der Stadtgemeinde Klagenfurt für die Jahre 2019 bis 2023 nicht ein, sondern lag mit Werten zwischen 0,1% und 1,1% weit darunter. Auch das im „Reformplan Klagenfurt 2020“ gesetzte Ziel eines ausgeglichenen Maastrichtergebnisses würde laut mittelfristiger Finanzplanung in den Jahren 2019 bis 2023 nicht erreicht werden. (TZ 18)

Der mittelfristige Finanzplan der Stadtgemeinde Klagenfurt war vor allem eine Fortschreibung der Werte aus den Vorjahren. Für die Jahre 2018 bis 2023 sah er vor, dass die Haftungen von 49,32 Mio. EUR (2018) auf 23,02 Mio. EUR (2023) um 53,3% reduziert würden, wobei gleichzeitig die Finanzschulden um 25,83 Mio. EUR bzw. 47,9% auf 79,74 Mio. EUR bis zum Jahr 2023 anstiegen. Der LRH empfahl der Stadtgemeinde Klagenfurt, verstärkt Anstrengungen zur Schuldenminimierung zu setzen, um den finanziellen Spielraum für künftige Investitionen zu erhöhen. (TZ 18)

Verkauf der Benediktiner Schule

Allgemeines

Die Liegenschaft der Benediktinerschule war seit dem Jahr 1868 im Eigentum der Stadtgemeinde Klagenfurt. Auf dem Grundstück befand sich die 1878 erbaute Benediktinerschule, deren Fassaden und Stiegenhäuser unter Denkmalschutz standen. Der seit der Errichtung dort befindliche Schulbetrieb sollte mit Ende des Schuljahrs 2019/2020 eingestellt werden. (TZ 19)

Phase vor dem strukturierten Verkaufsprozess

Die Stadtgemeinde Klagenfurt beauftragte gemeinsam mit einem Kaufinteressenten einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens. Um einen möglichst hohen Kaufpreis zu erzielen, der im oberen Bereich der im Verkehrswertgutachten angegebenen Streuung lag, sollte die Stadtgemeinde Klagenfurt Verkehrswertgutachten im Rahmen von Liegenschaftsverkäufen nicht gemeinsam mit potentiellen Kaufinteressenten, sondern alleine beauftragen. (TZ 20)

Mit der Plausibilisierung des Verkehrswertgutachtens beauftragte die Stadtgemeinde Klagenfurt ein Ziviltechnikerbüro. Sie folgte jedoch nicht dessen Empfehlung und ließ die Beurteilung des Verkehrswerts nicht in Kombination mit einem geplanten Nachnutzungskonzept vornehmen. (TZ 21)

Anfang Juli 2018 präsentierte die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Klagenfurt gemeinsam mit dem für Liegenschaften zuständigen Stadtrat sowie dem Kaufinteressenten ein Projekt zur Veräußerung und Nutzung der Liegenschaft der Benediktinerschule der Öffentlichkeit. Nachdem sich daraufhin ein weiterer Kaufinteressent bei der Stadtgemeinde Klagenfurt meldete, beschloss diese, auch anderen Bietern die Möglichkeit zu geben, Konzepte und Angebote zu präsentieren, um das für die Stadtgemeinde Klagenfurt bestmögliche Ergebnis zu erzielen. (TZ 22)

Strukturierter Verkaufsprozess

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Europäischen Kommission hätte die Stadtgemeinde Klagenfurt grundsätzlich die Möglichkeit gehabt, alleine auf Basis des eingeholten Sachverständigengutachtens die Benediktinerschule an den ersten Kaufinteressenten zu veräußern. Die Stadtgemeinde entschied sich jedoch dazu, ein strukturiertes Veräußerungsverfahren durchzuführen, um das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. Bei diesem Verfahren stand die Qualität des eingereichten Angebots im

Vordergrund und nach Maßgabe ausgewählter Kriterien sollte die beste Lösung für den Standort gefunden werden. (TZ 24)

Trotz Hinweis der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei publizierte die Stadtgemeinde Klagenfurt das Ausschreibungsverfahren zum Verkauf der Liegenschaft der Benediktinerschule nicht entsprechend den Vorgaben der Europäischen Kommission international oder europaweit. Der LRH empfahl, den Verkauf derartiger Liegenschaften europa- oder weltweit zu publizieren, um einen möglichst großen Interessentenkreis zu erreichen und das Veräußerungspotential dadurch bestmöglich auszuschöpfen. Die Stadtgemeinde sollte hierfür auch die kostenlose Online-Plattform „TED“ nutzen. (TZ 25)

Die Stadtgemeinde Klagenfurt beantwortete im Rahmen des Veräußerungsverfahrens nicht sämtliche Fragen der Interessenten vollständig, stellte angeforderte Planunterlagen nicht zur Verfügung und gab die Nutzfläche um 996 m² (bzw. 15,0%) geringer an, als es der Sachverständige in seinem Verkehrswertgutachten festgehalten hatte. Darüber hinaus hatten nicht alle Interessenten Zugang zum Verkehrswertgutachten und waren somit nicht in gleicher Weise informiert. Da die Stadtgemeinde den ermittelten Verkehrswert ohnehin als Mindestpreis festgelegt hatte, konnte sich die Publikation der diesbezüglichen Kalkulationsgrundlage nicht negativ auf den Wettbewerb auswirken. (TZ 26)

Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss waren der Kaufpreis als Bewertungskriterium in den Verkaufsunterlagen mit 40% und das städtebauliche Konzept mit 60% gewichtet. Zur Bewertung der Konzepte waren die Subkriterien „Wirtschaft“, „Verkehr“ und „Städtebau“ festgelegt. Eine fünfköpfige Kommission nahm die Bewertung vor. Die verbale Beschreibung der durchgeführten Bewertung war im Protokoll zur Sitzung der Bewertungskommission nur äußerst knapp formuliert und die Punktevergabe nur zum Kriterium „Kaufpreis“ konkret nachvollziehbar. (TZ 22, TZ 29)

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klagenfurt stimmte in seiner Sitzung am 17. Dezember 2018 dem Verkauf der Benediktinerschule an den Bieter „B“ mehrheitlich zu. Gleichzeitig genehmigte der Gemeinderat die Vertragsentwürfe und beauftragte die bereits tätige Rechtsanwaltskanzlei mit der Abwicklung. (TZ 30)

Vertragskonstruktion

Die Stadtgemeinde Klagenfurt adaptierte mit dem Bieter „B“ mehrere Bestimmungen in den Verträgen, obwohl diese Vorgangsweise den Bedingungen des Veräußerungsverfahrens widersprach, wonach die Vertragsentwürfe den Inhalt der

abzuschließenden Verträge widerspiegeln und jedem Angebot vorbehaltlos zugrunde zu legen waren. Auch der Beschluss des Gemeinderats der Stadtgemeinde Klagenfurt war auf Basis der Vertragsentwürfe gefasst worden und hatte nicht den Abschluss der finalen Verträge zum Inhalt. (TZ 31)

Mit einem Optionsvertrag räumte die Stadtgemeinde Klagenfurt dem Bieter „B“ ein entgeltliches Optionsrecht ein, binnen drei Jahren den bereits vordefinierten Liegenschaftskaufvertrag abzuschließen. (TZ 31)

Für die Turnsaalnutzung durch den „Klagenfurter Turnverein 1862“ sollte die Stadtgemeinde Klagenfurt nunmehr ein angemessenes Entgelt an den Bieter „B“ leisten, obwohl ein Entgelt weder in den Verkaufsunterlagen noch im Angebot des Bieters „B“ vorgesehen war. Darüber hinaus definierte die Stadtgemeinde im Liegenschaftskaufvertrag die wesentlichen Bedingungen für das Nutzungsrecht am Turnsaal nicht. (TZ 32)

Mangels vertraglicher Vereinbarung haftete der Bieter „B“ für Verschlechterungen der Benediktinerschule bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts nur bei Verschulden. (TZ 34)

Zur Ausübung des Vorkaufsrechts müsste die Stadtgemeinde Klagenfurt während aufrechtem Wiederkaufsrecht stets den wertgesicherten Kaufpreis des Bieters „B“ zahlen. Dies würde auch dann gelten, wenn der vom potentiellen Käufer gebotene Kaufpreis geringer wäre. (TZ 35)

Kosten des Liegenschaftsverkaufs

Die Stadtgemeinde Klagenfurt beauftragte den Ziviltechniker und die Rechtsanwaltskanzlei lediglich mündlich, womit die beauftragten Leistungsinhalte nicht dokumentiert waren. Dienstleistungsaufträge sollten durchwegs schriftlich erteilt werden, um Rechtssicherheit zu erhalten sowie Transparenz und Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten. (TZ 36)

PRÜFAUFTRAG UND PRÜFUNGS DURCHFÜHRUNG

Prüfauftrag

- 1 Der Kärntner Landtag fasste in seiner 14. Sitzung am 31. Jänner 2019 einstimmig den Beschluss, den Kärntner Landesrechnungshof (LRH) mit der Überprüfung der Schuldenentwicklung der Landeshauptstadt Klagenfurt ab dem Jahr 2014 sowie des Verkaufs der Benediktinerschule durch die Landeshauptstadt Klagenfurt zu beauftragen. Dieses vom 1. Präsidenten des Kärntner Landtags übermittelte Prüfverlangen langte beim LRH am 5. Februar 2019 ein.

Die Zuständigkeit des LRH zur Überprüfung der Landeshauptstadt Klagenfurt ergab sich aus den gesetzlichen Bestimmungen der Kärntner Landesverfassung¹ und des Kärntner Landesrechnungshofgesetzes². Darin war festgelegt, dass der LRH die Überprüfung der Gebarung von Gemeinden mit mindestens 10.000 Einwohnern auf Beschluss des Landtages oder auf begründetes Ersuchen der Landesregierung durchzuführen hat. Solche Anträge und Ersuchen waren jedoch nur hinsichtlich jener Gemeinden zulässig, die im Vergleich mit anderen Gemeinden über eine auffällige Entwicklung bei Schulden oder Haftungen verfügten. Der Antrag zum gegenständlichen Prüfverlangen verwies darauf, dass die Schuldenentwicklung der Landeshauptstadt Klagenfurt bedenklich und das letzte Budget nur mittels Auflösung von Rücklagen ausgeglichen erstellt worden wäre. Darüber hinaus wäre Vermögen verwertet und dennoch Schulden nicht abgebaut worden.

Prüfungsdurchführung

- 2 Der LRH nahm seine Prüftätigkeit im Juli 2019 auf. Grundlage der Überprüfung waren die Rechnungsabschlüsse und Voranschläge der Stadtgemeinde Klagenfurt der Jahre 2014 bis 2019 sowie die von der Stadtgemeinde Klagenfurt vorgelegten Unterlagen zur Geschichte und zum Verkauf der Benediktinerschule. Weiters besprach der LRH offene Fragen mit den Verantwortlichen der Stadtgemeinde Klagenfurt sowie deren Beauftragten.

Am 18. November 2019 fand eine Schlussbesprechung in den Räumlichkeiten der Stadtgemeinde Klagenfurt statt, in deren Verlauf der LRH die Prüffeststellungen und Empfehlungen präsentierte und mit den Verantwortlichen der Stadtgemeinde Klagenfurt und deren Beauftragten erörterte.

¹ Art. 70 Abs. 2 Z 10 in Verbindung mit Art. 71 Abs. 7b Kärntner Landesverfassung K-LVG

² § 8 Abs. 1 lit. k in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Kärntner Landesrechnungshofgesetz K-LRHG

Das vorläufige Ergebnis zur gegenständlichen Überprüfung übermittelte der LRH gemäß § 15 Abs. 3 K-LRHG der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Klagenfurt am 6. Dezember 2019 mit dem Ersuchen, innerhalb einer Frist von drei Monaten Stellung zu nehmen. Die Stadtgemeinde Klagenfurt übermittelte ihre Stellungnahme am 28. Februar 2020.

Gemäß § 15 K-LRHG stellte der Bericht Zl. LRH-GUE-6/4-2019 das vorläufige Überprüfungsergebnis dar.³ Unter Berücksichtigung der Stellungnahme erstattete der LRH nunmehr dem Kontrollausschuss des Kärntner Landtags gemäß § 17 K-LRHG den endgültigen Bericht und übermittelte diesen gleichzeitig an die Landesregierung sowie an den Gemeinderat und die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Klagenfurt.

Darstellung des Prüfungsergebnisses

- 3 Bei der Berichterstattung werden punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellungen (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl – TZ) und deren Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 2), die zusammengefasste Gegenäußerung der Stadtgemeinde Klagenfurt (Kennzeichnung mit 3 und kursive Schriftweise) und eine allenfalls anschließende Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

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

³ § 15 Abs. 3 und 4 K-LRHG

SCHULDENENTWICKLUNG

Entwicklung Fremdkapital

Allgemeines

- 4.1 Das Stadtrecht der Stadtgemeinde Klagenfurt sah vor, dass für die Aufnahme von Darlehen und die Übernahme von Haftungen ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich war.⁴ Mit dem Beschluss zum Voranschlag für das jeweilige Finanzjahr genehmigte der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klagenfurt die Aufnahme der Finanzschulden insgesamt. Die durch Gemeinderatsbeschlüsse gedeckten Darlehens- bzw. Kreditaufnahmegenehmigungen aus Vorjahren blieben wirksam, wenn diese zur Deckung von Ausgaben des außerordentlichen Haushalts dienten. Die Finanzverwaltung der Stadtgemeinde Klagenfurt war somit nicht nur innerhalb des Veranschlagungszeitraums, sondern auch in späteren Finanzjahren zur Aufnahme von bereits in Vorperioden beschlossenen Darlehen berechtigt.

Der jeweilige Voranschlag regelte die Darlehenskonditionen. Beispielsweise war im Voranschlag seit dem Jahr 2018 vorgesehen, dass der Nominalzinssatz der aufzunehmenden Kredite 4% nicht übersteigen und der Zuzählungskurs 98% nicht unterschreiten durfte.⁵ Die Laufzeit der aufzunehmenden Kredite war mit einer Dauer von 25 Jahren limitiert. Davon ausgenommen war die Aufnahme von öffentlichen Wohnbaudarlehen/-krediten, Krediten für die Wasser- bzw. Abwasserwirtschaft und Krediten der Kommunalkredit Austria AG. Bei diesen konnte die Kreditaufnahme zu den von den Kreditgebern gestellten Bedingungen erfolgen. Im Allgemeinen war auf die aktuellen Marktverhältnisse und die Struktur des bereits bestehenden Schuldenportfolios der Stadtgemeinde Klagenfurt zu achten.

Neben der Finanzierung durch die Darlehen hatte die Stadtgemeinde Klagenfurt Leasingverpflichtungen, unter anderem für Immobilien und Kraftfahrzeuge. Des Weiteren finanzierte sich die Stadtgemeinde Klagenfurt durch Rücklagen sowie über Einnahmen aus dem KF-Spezialfonds⁶, der im Jahr 2006 gegründet wurde. Das darin eingebrachte Vermögen setzte sich aus einer Sonderdividende der Stadtwerke Klagenfurt AG in Höhe von 58,53 Mio. EUR und aus Einnahmen aus der Übertragung von Immobilien aus dem städtischen Eigentum in ausgegliederte Gesellschaften in Höhe von 5,4 Mio. EUR zusammen. Die Veranlagungsrichtlinien der Stadtgemeinde Klagenfurt gaben die Bewahrung der Kapitalsubstanz und die Erwirtschaftung eines

⁴ § 88 Klagenfurter Stadtrecht 1998 LGBl. Nr. 70/1998 (WV) i.d.F. LGBl. Nr. 50/2019

⁵ Bis zum Jahr 2017 waren ein Nominalzinssatz von 6% und der Zuzählungskurs von 98% vorgesehen.

⁶ Laut Auskunft der Stadtgemeinde Klagenfurt setzte sich der Fonds aus 77% Renten- und Rentenfonds, 11,72% Aktien, 6,71% Bankguthaben und 4,57% Sonstiges zusammen.

laufenden Ertrages sowie dessen Ausschüttung für die Finanzierung von Vorhaben der Stadt vor. Bis Ende des Jahres 2013 reduzierte sich das Vermögen des KF-Spezialfonds durch Entnahmen der Stadtgemeinde Klagenfurt auf 35,47 Mio. EUR. Im Überprüfungszeitraum von 2014 bis 2018 erfolgten keine Entnahmen mehr, jedoch verringerte sich das Fondsvermögen durch die negative Kursentwicklung um 1,41 Mio. EUR auf 34,06 Mio. EUR. Der KF-Spezialfonds hatte bis zum Jahr 2019 eine Zweckbindung als Risikovorsorge für Haftungen.⁷ Mit dem Gemeinderatsbeschluss⁸ vom 2. Juli 2019 wurde er nunmehr für die Neuerrichtung der Kläranlage zweckgebunden.

Das Kärntner Spekulationsverbotsgesetz (K-SpvG) normierte, dass die Finanzgebarung des Landes Kärnten und der Kärntner Gemeinden bzw. Gemeindeverbände risikoavers auszurichten war.⁹ Die möglichen Veranlagungsformen waren unter anderem auf Sicht- und Spareinlagen, Termineinlagen und bestimmte Anleihen von inländischen oder vergleichbaren ausländischen Gebietskörperschaften bzw. inländischen Fonds öffentlichen Rechts beschränkt.¹⁰ Für bestehende Veranlagungsformen, die nicht den Bestimmungen des K-SpvG entsprachen, war eine Übergangsfrist bis 31. Dezember 2019 vorgesehen.¹¹ Eine Verordnung der Landesregierung, die weitere Veranlagungsformen für zulässig erklärte, sofern diese den Grundsätzen des K-SpvG entsprachen,¹² lag bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung (1. April 2020) im Entwurf vor.

- 4.2 Der LRH bemängelte, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt entgegen ihren Veranlagungsrichtlinien fast die Hälfte der Kapitalsubstanz des KF-Fonds bis zum Ende des Jahres 2013 entnommen hatte, und kritisierte des Weiteren, dass sich das Fondsvermögen im Betrachtungszeitraum durch Kursverluste um 1,41 Mio. EUR reduzierte. Der LRH wies kritisch auf die Kursverluste des KF-Spezialfonds hin und empfahl, das Fondsvermögen entsprechend den Vorgaben des K-SpvG verlustfrei anzulegen. Darüber hinaus sollte die Stadtgemeinde Klagenfurt darauf achten, dass ihre Veranlagungen ausschließlich im Rahmen des K-SpvG erfolgen.
- 4.3 *Die Stadtgemeinde Klagenfurt führte in ihrer Stellungnahme an, dass sie das Fondsvermögen im Zeitraum 2006 bis 2018 verlustfrei angelegt hätte. Die durchschnittliche Rendite hätte zum 31. Dezember 2018 bei 2,141% gelegen. Der annualisierte Stichtagsverlust vom 31. Dezember 2018*

⁷ Gemeinderatsbeschluss vom 2. März 2010, MZL 34/0187/10 „Maßnahmenpaket zur Aufrechterhaltung des Haushaltsgleichgewichts“

⁸ MZL 34/0450/2019 „Abt. Entsorgung, KF-Spezialfonds – Zweckbindung zur Errichtung der Kläranlage“

⁹ Vgl. § 3 K-SpvG

¹⁰ Vgl. § 6 Abs. 1 K-SpvG

¹¹ Vgl. § 17 Abs. 1 K-SpvG

¹² Vgl. § 6 Abs. 2 K-SpvG

wäre im Jahr 2019 aufgeholt worden und der stichtagsbezogene Wert am 31. Dezember 2019 bei 35.357.990,72 EUR gelegen.

- 4.4 Der LRH empfahl, die Fondsentwicklung weiterhin genau zu beobachten, um gegebenenfalls die Fondsmittel kurzfristig umschichten und verlustfrei anlegen zu können.

Finanzschulden und Zinsaufwand

- 5 Die Finanzschulden und Zinsen entwickelten sich in den Jahren 2014 bis 2018 im Detail folgendermaßen:

Tabelle 1: Finanzschulden und Zinsen 2014 – 2018

Finanzschulden und Zinsen	2014	2015	2016	2017	2018
	in EUR				
Finanzschulden per 1. Jänner	83.644.303	94.158.437	84.367.318	74.978.696	62.576.856
Ordentlicher Haushalt					
Aufnahme von Finanzschulden von Trägern des öffentlichen Rechts	0	0	0	0	0
Aufnahme von Finanzschulden von Anderen	0	0	0	0	0
Rückzahlung von Finanzschulden bei Trägern des öffentlichen Rechts	400.950	417.381	422.138	4.257.194	402.477
Rückzahlung von Finanzschulden bei Anderen	9.084.916	9.373.737	8.966.484	8.996.487	9.023.865
Summe Ordentlicher Haushalt	9.485.867	9.791.119	9.388.622	13.253.681	9.426.342
Zinsen für Finanzschulden	1.874.311	1.582.770	1.346.071	1.156.446	891.442
Außerordentlicher Haushalt					
Aufnahme von Finanzschulden von Trägern des öffentlichen Rechts	0	0	0	851.841	760.009
Aufnahme von Finanzschulden von Anderen	20.000.000	0	0	0	0
Rückzahlung von Finanzschulden bei Trägern des öffentlichen Rechts	0	0	0	0	0
Rückzahlung von Finanzschulden bei Anderen	0	0	0	0	0
Summe Außerordentlicher Haushalt	20.000.000	0	0	851.841	760.009
Zinsen für Finanzschulden	0	0	0	0	0
Finanzschulden per 31. Dezember	94.158.437	84.367.318	74.978.696	62.576.856	53.910.523

Quelle: Rechnungsabschlüsse 2014 – 2018, eigene Darstellung

Die Finanzschulden zum 1. Jänner 2014 betragen 83,64 Mio. EUR. Im Laufe dieses Jahres nahm die Stadtgemeinde Klagenfurt 20,00 Mio. EUR bei einer Bank für die Finanzierung von verschiedenen Projekten über den außerordentlichen Haushalt auf. Unter Berücksichtigung der Tilgung betragen mit Ende 2014 die Finanzschulden 94,16 Mio. EUR, womit der Höchststand im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2018 erreicht wurde. In den Folgejahren gab es erst 2017 und 2018 wieder neuerliche Kreditaufnahmen. Die Nominalzinssätze für die Darlehen betragen zwischen 0,431% und 4,425%.

Durch die kontinuierlichen Rückzahlungen reduzierte die Stadtgemeinde Klagenfurt in den Jahren 2014 bis 2018 die Finanzschulden von 94,16 Mio. EUR auf 53,91 Mio. EUR somit um 40,25 Mio. EUR. Diese Rückzahlungen waren vor allem durch die positiven Ergebnissen der Gebührenhaushalte möglich (siehe TZ 9), deren Überschuss aus der laufenden Gebarung und der Vermögensgebarung in den Jahren 2014 bis 2018 in Summe rd. 42,19 Mio. EUR betrug. Gleichzeitig mit der Rückzahlung der Finanzschulden erhöhte sich die Unterdeckung der Rücklagen um 15,54 Mio. EUR und betrug Ende des Jahres 2018 rd. 45,5 Mio. EUR (siehe TZ 7). Der Zinsaufwand für die Finanzschulden reduzierte sich in diesem Zeitraum von 1,87 Mio. EUR im Jahr 2014 auf 0,89 Mio. EUR im Jahr 2018.

Leasingverpflichtungen

- 6.1 Für Investitionen in Immobilien und die Anschaffung von Kraftfahrzeugen ging die Stadtgemeinde Klagenfurt Leasingverpflichtungen ein. Die Entwicklung der Ausgaben für das Leasing für die Jahre 2014 bis 2018 zeigt folgende Tabelle:

Tabelle 2: Leasing 2014 - 2018

Leasing	2014	2015	2016	2017	2018	Veränderung	
	in EUR					in %	
Immobilienleasing							
Halle Waidmannsdorf	183.580	183.412	122.347	-	-	-183.580	-100,00%
Halle St. Peter	62.687	62.238	53.897	51.349	51.337	-11.349	-18,10%
Schule Annabichl	252.880	173.432	94.126	93.646	93.709	-159.171	-62,94%
Schule St. Ruprecht	57.817	47.964	47.828	47.709	43.165	-14.652	-25,34%
Rennerschule	74.102	72.959	71.901	71.464	59.616	-14.486	-19,55%
Summe	631.066	540.006	390.099	264.168	247.828	-383.238	-60,73%
Kraftfahrzeugleasing							
Kraftfahrzeuge	41.370	29.560	192.351	344.496	577.689	536.319	1296,39%
Cemobil (Elektrofahrzeuge)	56.388	63.567	-	-	-	-56.388	-100,00%
Summe	97.758	93.127	192.351	344.496	577.689	479.930	490,93%
Gesamt	728.824	633.133	582.450	608.664	825.517	96.692	13,27%

Quelle: Rechnungsabschlüsse 2014 – 2018, eigene Darstellung

Bis zum Jahr 2016 entfiel der größte Teil der Aufwände für Leasing auf das Immobilienleasing. Durch das Auslaufen des Immobilienleasings für die Halle Waidmannsdorf reduzierte sich das Immobilienleasing auf 247.828 EUR im Jahr 2018. Die Leasingausgaben für Kraftfahrzeuge erhöhten sich im Betrachtungszeitraum von 97.758 EUR auf 577.689 EUR und somit um 479.930 EUR. Diese Entwicklung resultierte aus einer Strategieänderung der Stadtgemeinde Klagenfurt bei der Anschaffung von Kraftfahrzeugen, die künftig bevorzugt durch Leasing anstatt durch Kauf erfolgen sollte.

Die folgende Tabelle zeigt die im Leasingspiegel, der eine Beilage zum Rechnungsabschluss war, angeführten künftigen Leasingverpflichtungen jeweils für die Folgejahre:

Tabelle 3: Leasingverpflichtungen gemäß Leasingspiegel 2014 – 2018

Leasingverpflichtungen	2014	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2014 - 2018	
	in Mio. EUR						
Leasingverpflichtungen für Immobilien*)	1,82	1,35	1,02	0,82	0,60	-1,22	-66,97%
Gesamt	1,82	1,35	1,02	0,82	0,60	-1,22	-66,97%

*) ausstehende Leasingverpflichtungen laut Nachweis im Rechnungsabschluss jeweils zum 31. Dezember jeden Jahres

Quelle: Rechnungsabschlüsse 2014 – 2018, eigene Darstellung

Die künftigen Leasingverpflichtungen für Immobilien waren im Jahr 2018 mit 0,60 Mio. EUR um 1,22 Mio. EUR niedriger als noch im Jahr 2014 mit 1,82 Mio. EUR.

Im Leasingspiegel waren die künftigen Leasingverpflichtungen für Kraftfahrzeuge nicht ausgewiesen. Gemäß den Vorgaben der VRV 2015¹³ war dem Rechnungsabschluss als Beilage ein Leasingspiegel, unterteilt in Finanzierungs- und Operating Leasing, beizufügen.¹⁴

- 6.2 Der LRH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt die künftigen Leasingverpflichtungen für Kraftfahrzeuge nicht im Leasingspiegel auswies und damit einen Teil ihrer Verpflichtungen nicht transparent darstellte. Der LRH empfahl, um einen Gesamtüberblick zu gewährleisten, sämtliche Leasingverpflichtungen in den Leasingspiegel aufzunehmen, insbesondere da ab dem Finanzjahr 2020 diesbezügliche verpflichtende Angaben in der VRV 2015 vorgesehen waren.
- 6.3 *Die Stadtgemeinde Klagenfurt führte in ihrer Stellungnahme an, dass sie im Prüfzeitraum 2014 bis 2018 ihren Rechnungsabschlüssen als Anlage C einen Leasingspiegel betreffend die Immobilien-Leasing-Verpflichtungen beigelegt hätte. Dieser wäre gemäß VRV 1997 nicht vorgesehen und als Zusatzinformation zu verstehen gewesen. Die VRV 2015 würde nunmehr in § 37 Abs. 1 Ziff. 8 die Führung eines Leasingspiegels, unterteilt in Finanzierungs- und Operating Leasing, vorsehen. In diesem würden auch zukünftig von der Stadtgemeinde Klagenfurt die Leasingverpflichtungen betreffend Kraftzeuge ausgewiesen werden.*
- 6.4 Zur möglichst getreuen Darstellung der finanziellen Lage sollten alle Leasingverpflichtungen in den Leasingspiegel aufgenommen werden.

Rücklagen

- 7 Die Gemeindehaushaltsordnung legte fest, dass bei der Bildung von Rücklagen entsprechend der finanziellen Lage der Gemeinde vorzugehen war, um den

¹³ Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 (VRV 2015) BGBl. II Nr. 313/2015 i.d.F. BGBl. II Nr. 17/2018

¹⁴ gem. VRV 2015 Anlage 6j: Leasingspiegel

Voranschlagsausgleich nicht zu gefährden. In den Gebührenhaushalten waren die Rücklagen in dem Umfang anzusammeln, der für die Instandsetzung und Erneuerung des der Wertminderung und dem Verbrauch unterliegenden Vermögens dieser Einrichtungen erforderlich war.¹⁵

Die Entwicklung der Rücklagen für die Jahre 2014 bis 2018 der Stadtgemeinde Klagenfurt zeigt folgende Tabelle:

Tabelle 4: Rücklagen 2014 bis 2018

Unternehmen	2014	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2014 - 2018	
	in EUR					in %	
Rücklagen Allgemein	2.833	7.116.949	15.011.926	15.866.910	15.316.473	15.313.640	540464,87%
Rücklagen STW Veranlagungserträge	9.345.738	9.489.516	0	0	0	-9.345.738	-100,00%
Rücklagen Müllbeseitigung	11.150.671	12.276.889	12.945.676	14.628.177	17.109.323	5.958.652	53,44%
Rücklagen Kanalisation	55.300.415	61.305.266	68.500.388	74.292.748	80.937.599	25.637.184	46,36%
Rücklagen Wohn- und Geschäftsgebäude	6.601.616	7.444.466	8.399.832	6.894.310	7.040.571	438.955	6,65%
Rücklagen IVK (Immobilienverwaltung Klagenfurt)	100.907	100.907	0	0	0	-100.907	-100,00%
Rücklagen Loretto	1.029.486	1.029.486	0	0	0	-1.029.486	-100,00%
Rücklagen Haushaltsreste	0	209.441	451.636	817.237	697.061	697.061	-
Gesamt	83.531.666	98.972.919	105.309.457	112.499.382	121.101.027	37.569.361	44,98%

Quelle: Rechnungsabschlüsse 2014 – 2018, eigene Darstellung

Die Stadtgemeinde Klagenfurt erhöhte den Stand der Rücklagen im Zeitraum 2014 bis 2018 von 83,53 Mio. EUR um 37,57 Mio. EUR und somit um 44,98% auf 121,10 Mio. EUR. Die höchsten Stände wiesen hierbei die Rücklagen für die Kanalisation mit 80,94 Mio. EUR und jene für die Müllbeseitigung in Höhe von 17,11 Mio. EUR auf. Besonders die Rücklage der Kanalisation erhöhte sich jährlich um durchschnittlich 6,41 Mio. EUR.

Die Kärntner Gemeindehaushaltsordnung¹⁶ normierte, dass die Rücklagen bis zu ihrer Verwendung so anzulegen waren, dass sie den höchstmöglichen Zinsenertrag erbrachten und im Bedarfsfalle verfügbar waren. Des Weiteren waren die angesammelten Rücklagen

¹⁵ vgl. § 69 Kärntner Gemeindehaushaltsordnung (K-GHO) LGBl. Nr. 2/1999 i.d.F. LGBl. 3/2015

¹⁶ vgl. § 69 Kärntner Gemeindehaushaltsordnung (K-GHO) LGBl. Nr. 2/1999 i.d.F. LGBl. 3/2015

im Kassenbestand nachzuweisen. In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung des Kassenbestandes der Stadtgemeinde Klagenfurt dargestellt:

Tabelle 5: Zahlungsmittelbestand 2014 - 2018

Zahlungsmittelbestand	2014	2015	2016	2017	2018	Veränderung	
	in EUR						in %
Eigene Wertpapiere	35.531.026	35.443.527	35.795.469	35.509.060	34.303.894	-1.227.133	-3,45%
davon KF-Spezialfonds	35.328.984	35.217.705	35.586.027	35.273.498	34.062.443	- 1.266.541	-3,58%
Bargeld, Post und Banken	18.004.530	21.526.485	36.314.489	35.816.386	41.258.598	23.254.068	129,16%
Gesamt	53.535.556	56.970.012	72.109.958	71.325.446	75.562.491	22.026.935	41,14%
Rücklagen	83.531.666	98.972.919	105.309.457	112.499.382	121.101.027	37.569.361	44,98%
Unterdeckung in EUR	29.996.110	42.002.907	33.199.499	41.173.936	45.538.536	15.542.426	
Unterdeckung in %	35,9%	42,4%	31,5%	36,6%	37,6%		

Quelle: RA 2014 – 2018 eigene Darstellung

Unter der Position eigene Wertpapiere befand sich vor allem der KF-Spezialfonds, welcher mit Gemeinderatsbeschluss¹⁷ im Jahr 2019 für die Kläranlage zweckgewidmet worden war.¹⁸ Bis zu diesem Zeitpunkt war der Fonds als Risikovorsorge für die Haftungen der Stadtgemeinde Klagenfurt zweckgewidmet gewesen. Die Unterdeckung der Rücklagen bewegte sich im Betrachtungszeitraum zwischen 30,0 Mio. EUR und 45,5 Mio. EUR.

Haftungen

- 8.1 Um Unternehmen, an denen die Stadtgemeinde Klagenfurt beteiligt war, die Möglichkeit zu geben, Projekte kostengünstiger durchzuführen, übernahm diese Haftungen für die Finanzierung. Die Haftungen waren gemäß Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 1997 (VRV)¹⁹ in den Rechnungsabschlüssen auszuweisen.²⁰

¹⁷ Gemeinderatsbeschluss vom 2. Juli 2019, MZL.34/0450/2019 „Abt. Entsorgung, KF-Spezialfonds – Zweckbindung zur Errichtung der Kläranlage“

¹⁸ siehe TZ 4

¹⁹ Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 1997 (VRV 1997) BGBl. Nr. 787/1996 i.d.F. BGBl. II Nr. 118/2007

²⁰ § 17 Abs. 2 Z 8 VRV 1997

Die Haftungen waren im Rechnungsabschluss im Nachweis über den Stand an Haftungen anzuführen.²¹ Neue Haftungsübernahmen bedurften seit Inkrafttreten der Kärntner Gemeindehaftungs-Verordnung²² der Genehmigung durch die Gemeindeaufsichtsbehörde.²³ Die Entwicklung der Haftungen für die Jahre 2014 bis 2018 der Stadtgemeinde Klagenfurt zeigt folgende Tabelle:

Tabelle 6: Haftungen 2014 – 2018

Unternehmen	2014	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2014 - 2018	
	in EUR						2018
Wasserverband Wörthersee-Ost	7.806.340	7.359.680	6.894.818	6.442.466	5.988.442	-1.817.898	-23,29%
Landeshauptstadt Klagenfurt Immobilien KG	15.350.014	14.717.316	13.207.291	11.697.893	10.169.604	-5.180.411	-33,75%
UZ Immobilienbesitz GmbH	8.000.000	6.000.000	5.559.867	5.559.867	5.559.867	-2.440.133	-30,50%
Immobilien Verwaltung Klagenfurt GmbH & Co KG	30.642.325	29.869.656	28.909.976	27.400.050	25.888.797	-4.753.528	-15,51%
Klagenfurter Messe Betriebs GmbH	2.505.186	2.298.594	2.087.612	1.874.022	1.659.716	-845.469	-33,75%
Stadtwerke Klagenfurt AG	10.038.826	6.154.004	2.112.316	77.925	52.209	-9.986.617	-99,48%
UZ Klagenfurt Gründer- und Innovationspark GmbH	488.341	269.924	98.479	0	0	-488.341	-100,00%
Gesamt	74.831.031	66.669.174	58.870.360	53.052.223	49.318.635	-25.512.396	-34,09%

Quelle: Rechnungsabschlüsse 2014 – 2018, eigene Darstellung

Die Stadtgemeinde Klagenfurt konnte in den letzten fünf Jahren die Haftungen um 25,51 Mio. EUR bzw. 34,09% von 74,83 Mio. EUR auf 49,32 Mio. EUR reduzieren. Vor allem die Haftungen für die Stadtwerke Klagenfurt AG verringerten sich um 9,99 Mio. EUR, jene für die Landeshauptstadt Klagenfurt Immobilien KG um 5,18 Mio. EUR und die für die Immobilienverwaltung Klagenfurt GmbH & Co KG um 4,75 Mio. EUR.

²¹ § 74 Abs. 4 Kärntner Gemeindehaushaltsordnung (K-GHO) LGBl. Nr. 2/1999 i.d.F. LGBl. 3/2015

²² Kärntner Gemeindehaftungs-Verordnung 2019 (K-GHV 2019) i.d.g.F.

²³ § 104 Abs. 1 Kärntner Allgemeine Gemeindeordnung (K-AGO) LGBl. Nr. 66/1998 i.d.F. LGBl. Nr. 71/2018

Die nachstehende Übersicht zeigt die Entwicklung der Haftungen für das Jahr 2018:

Tabelle 7: Haftungen zum 31. Dezember 2018

Unternehmen	Genehmigte Haftungshöhe	1. Jänner	Zugang	Abgang	31. Dezember
	in EUR				
Wasserverband Wörthersee-Ost	17.857.048	6.442.466	0	454.024	5.988.442
Landeshauptstadt Klagenfurt Immobilien KG	23.362.500	11.697.893	66.547	1.594.837	10.169.604
UZ Immobilienbesitz GmbH	8.000.000	5.559.867	6.529	6.529	5.559.867
Immobilien Verwaltung Klagenfurt GmbH & Co KG	42.946.788	27.400.050	0	1.511.252	25.888.797
Klagenfurter Messe Betriebs GmbH	3.300.000	1.874.022	4.235	218.540	1.659.716
Stadtwerke Klagenfurt AG	655.613	77.925	0	25.716	52.209
Gesamt	96.121.949	53.052.223	77.311	3.810.899	49.318.635

Quelle: Rechnungsabschluss 2018, eigene Darstellung

Die Stadtgemeinde Klagenfurt hielt mit einem Haftungsstand zum 31. Dezember 2018 in Höhe von 49.318.635 EUR die Haftungsobergrenze gemäß der Kärntner Gemeindehaftungs-Verordnung in Höhe von 215.317.600 EUR ein.

Die Stadtgemeinde Klagenfurt wies im Bericht zum Rechnungsabschluss noch auf eine „weichere Haftung“ für die Klagenfurter Messe Betriebs GmbH mit einem Stand von 198.833 EUR hin. Dabei handelte es sich laut Auskunft der Stadtgemeinde Klagenfurt um eine weiche Patronatserklärung, wonach die Stadtgemeinde Klagenfurt ihren Einfluss an der Klagenfurter Messe Betriebs GmbH dahingehend verwenden würde, dass diese die Mittel für die Abstattung des Kredites sowie der Zinsen und Nebenkosten bereitstelle. Gemäß dieser Patronatserklärung hätte die Stadtgemeinde Klagenfurt diverse Änderungen wie beispielsweise eine Veränderung in der Beteiligungshöhe bereits im Vorfeld dem Kreditgeber mitzuteilen.

- 8.2 Der LRH bemängelte, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt die Haftung für die Klagenfurter Messe Betriebs GmbH nicht in den Haftungsnachweis miteinbezog. Aus Sicht des LRH war nicht auszuschließen, dass durch eine Verletzung der in der Patronatserklärung festgelegten Handlungs- und Informationspflichten eine Haftung bzw. Schadenersatzpflicht resultieren könnte. Der LRH empfahl daher aus Gründen der Vollständigkeit und Vorsicht zu prüfen, ob diese Patronatserklärung aufgrund faktischer Gegebenheiten in den Haftungsnachweis aufzunehmen und in die Berechnung der Haftungsobergrenzen miteinzubeziehen wäre.

- 8.3 Die Stadtgemeinde Klagenfurt sagte in ihrer Stellungnahme zu, entsprechend der Empfehlung des LRH die Haftung für die Klagenfurter Messe Betriebs GmbH ab dem Jahr 2019 im Haftungsnachweis auszuweisen.

Ergebnisse der Gebührenhaushalte

- 9.1 Die Stadtgemeinde Klagenfurt verfügte über Betriebe mit marktbestimmter Tätigkeit²⁴, darunter die Kanalisation, die Kläranlage, die Müllbeseitigung oder der Seniorenpark. Diese Betriebe wurden in eigenen Rechnungskreisen geführt, die Ergebnisse flossen jedoch in den Gesamthaushalt mit ein. Die Betriebe Kanalisation, Kläranlage und Müllbeseitigung finanzierten sich durch Gebühren. Um den Rechnungsquerschnitt differenzierter darstellen zu können, betrachtete der LRH die Ergebnisse dieser Betriebe (Gebührenhaushalte) gesondert.

Im Folgenden wird das Ergebnis dieser Gebührenhaushalte und jenes des übrigen Haushalts der Stadtgemeinde Klagenfurt näher dargestellt:

Tabelle 8: Rechnungsquerschnitt Gebührenhaushalte und übriger Haushalt

Rechnungsquerschnitt	2014	2015	2016	2017	2018	Summe 2014-2018
	in EUR					
Gebührenhaushalt Kanal, Kläranlage, Müll						
Einnahmen aus laufender Gebarung	42.395.842	42.242.109	42.825.002	43.082.573	43.475.525	214.021.052
Ausgaben aus laufender Gebarung	32.080.697	31.759.316	29.797.550	29.453.886	30.492.029	153.583.480
Saldo 1: Ergebnis der laufenden Gebarung	10.315.145	10.482.793	13.027.452	13.628.687	12.983.496	60.437.573
Einnahmen aus Vermögensgebarung	30.712	39.773	85.467	3.600	46.383	205.935
Ausgaben aus Vermögensgebarung	4.268.784	2.139.843	4.173.910	5.070.212	2.804.313	18.457.062
Saldo 2: Ergebnis Vermögensgebarung	-4.238.072	-2.100.070	-4.088.443	-5.066.612	-2.757.930	-18.251.127
Saldo 1 + 2: Gebührenhaushalt Kanal, Kläranlage, Müll	6.077.073	8.382.723	8.939.009	8.562.075	10.225.566	42.186.446
Übriger Haushalt						
Einnahmen aus laufender Gebarung	235.881.998	240.556.261	246.477.727	248.115.195	260.061.993	1.231.093.173
Ausgaben aus laufender Gebarung	227.773.906	226.850.607	227.286.814	230.765.470	241.402.222	1.154.079.020
Saldo 1: Ergebnis der laufenden Gebarung	8.108.091	13.705.654	19.190.913	17.349.724	18.659.771	77.014.153
Einnahmen aus Vermögensgebarung	3.735.034	2.052.015	5.991.437	6.773.621	5.050.558	23.602.664
Ausgaben aus Vermögensgebarung	20.038.754	14.338.703	18.778.445	21.038.350	23.905.829	98.100.081
Saldo 2: Ergebnis Vermögensgebarung	-16.303.719	-12.286.689	-12.787.008	-14.264.729	-18.855.271	-74.497.416
Saldo 1 + 2: Übriger Haushalt	-8.195.628	1.418.965	6.403.905	3.084.995	-195.500	2.516.737
Saldo 1 + 2: Gesamter Haushalt	-2.118.555	9.801.688	15.342.914	11.647.070	10.030.065	44.703.182

Quelle: Rechnungsabschlüsse 2014 – 2018, eigene Darstellung

Der Saldo aus der laufenden Gebarung und der Vermögensgebarung (Saldo 1 und 2) der Gebührenhaushalte betrug für die Jahre 2014 bis 2018 in Summe rd. 42,19 Mio. EUR. Der Saldo aus der laufenden Gebarung und der Vermögensgebarung (Saldo 1 und 2) des übrigen Haushalts für den gleichen Zeitraum betrug in Summe nur 2,52 Mio. EUR. Im

²⁴ wirtschaftliche Unternehmungen und Betriebe der Gemeinde mit marktbestimmter Tätigkeit, die über eine vollständige Rechnungsführung verfügten, weitgehende Entscheidungsfreiheit in der Ausübung ihrer Hauptfunktion besaßen und mindestens zur Hälfte kostendeckend geführt wurden. A85-89

Jahr 2018 resultierte das positive Ergebnis der Stadtgemeinde Klagenfurt vollständig aus dem positiven Ergebnis der Gebührenhaushalte. Ohne die positiven Beiträge aus den Gebührenhaushalten hätte die Schuldentilgung nicht erfolgen können.

- 9.2 Der LRH stellte kritisch fest, dass ein Großteil der positiven Ergebnisse, welche die Stadtgemeinde Klagenfurt schließlich zur Schuldentilgung verwendete, aus den Gebührenhaushalten resultierte. Der LRH wies darauf hin, dass Einsparungen im allgemeinen Haushalt notwendig sein werden, um künftig genügend Mittel zur Schuldentilgung bereitstellen zu können, und empfahl der Stadtgemeinde Klagenfurt, restriktiver bei der Haushaltsführung vorzugehen.
- 9.3 *Die Stadtgemeinde Klagenfurt hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass sie ständig entsprechende Bemühungen anstellen würde. Für das Jahr 2020 wäre eine Haushaltssperre von 15 Prozent verhängt worden, um entsprechende Ergebnisse erzielen zu können. Die Ergebnisse des Haushaltsjahres 2019 würden auch deutlich besser ausfallen als noch im Budget 2019 abgebildet, wodurch Zuführungen zur allgemeinen Haushaltsrücklage möglich würden.*

Kennzahlen aus dem Rechnungsquerschnitt

Allgemeines

- 10 Ein verpflichtender Bestandteil des Rechnungsabschlusses war der Rechnungsquerschnitt, der die wesentlichsten Positionen des Gemeindehaushalts enthielt.²⁵ Unterteilt war der Rechnungsquerschnitt in die laufende Gebarung, die Vermögensgebarung und die Finanztransaktionen. Die laufende Gebarung enthielt die laufenden Einnahmen (bspw. Gebühren, Steuern, Ertragsanteile) und die laufenden Ausgaben (bspw. Personal- und Betriebsaufwand). In der Vermögensgebarung waren u.a. die Einnahmen und Ausgaben der Vermögensveräußerung bzw. des Vermögenserwerbs dargestellt. In den Finanztransaktionen waren die Auflösungen und Zuführungen zu Rücklagen ebenso wie die Darlehensaufnahmen bzw. Tilgungen enthalten.

²⁵ § 9 Abs. 1 Z 2 VRV 1997 bzw. § 17 Abs. 2 Z. 2)

Die folgende Tabelle zeigt die Rechnungsquerschnitte der Stadtgemeinde Klagenfurt für die Jahre 2014 bis 2018 für den ordentlichen und außerordentlichen Haushalt zusammengefasst:

Tabelle 9: Rechnungsquerschnitt 2014 – 2018

Rechnungsquerschnitt	2014	2015	2016	2017	2018
	in EUR				
Laufende Gebarung					
Laufende Einnahmen	278.277.840	282.798.370	289.302.729	291.197.767	303.537.518
Laufende Ausgaben	259.854.604	258.609.924	257.084.364	260.219.356	271.894.252
Saldo 1: Ergebnis der laufenden Gebarung	18.423.237	24.188.446	32.218.365	30.978.411	31.643.266
Vermögensgebarung					
Einnahmen der Vermögensgebarung	3.765.746	2.091.788	6.076.904	6.777.221	5.096.941
Ausgaben der Vermögensgebarung	24.307.537	16.478.547	22.952.355	26.108.562	26.710.142
Saldo 2: Ergebnis der Vermögensgebarung	-20.541.791	-14.386.759	-16.875.451	-19.331.341	-21.613.201
Finanztransaktionen					
Einnahmen aus Finanztransaktionen	31.220.155	6.894.145	26.389.608	10.200.185	8.339.908
Ausgaben aus Finanztransaktionen	22.418.777	28.643.610	39.221.148	29.250.005	24.921.441
Saldo 3: Ergebnis der Finanztransaktionen	8.801.378	-21.749.465	-12.831.540	-19.049.820	-16.581.533
Saldo 4: Jahresergebnis	6.682.823	-11.947.777	2.511.374	-7.402.750	-6.551.467

Quelle: Rechnungsabschlüsse 2014 – 2018, eigene Darstellung

Der Saldo 1 der laufenden Gebarung entwickelte sich in den Jahren 2014 bis 2018 von 18,42 Mio. EUR auf 31,64 Mio. EUR und konnte bis auf das Jahr 2014 den negativen Saldo 2 aus der Vermögensgebarung abdecken. Mit Ausnahme des Jahres 2014 wies der Rechnungsquerschnitt einen negativen Saldo aus Finanztransaktionen auf, womit die Einnahmen aus Finanztransaktionen (u.a. Darlehensaufnahmen) geringer waren als die Ausgaben (u.a. Darlehensrückzahlungen).

Zur Darstellung der allgemeinen finanziellen Entwicklung der Stadtgemeinde Klagenfurt zog der LRH den zur Analyse von Gemeindehaushalten entwickelten Kennzahlentest²⁶ heran. Die Berechnung der dazu erforderlichen Kennzahlen wie das „öffentliche Sparen“, die „Eigenfinanzierungsquote“, die „freie Finanzspitze“ sowie die „Schuldendienstquote“ und die „Verschuldensdauer“ erfolgte auf Basis der Rechnungsquerschnitte der Jahre 2014 bis 2018, ergänzt durch die Angaben zu Schulden und Haftungen aus den jeweiligen Rechnungsabschlüssen.²⁷

²⁶ In der Praxis und Literatur als sogenannter KDZ-Quicktest bekannt, den das KDZ-Zentrum für Verwaltungsforschung vor allem für die einfache und aussagekräftige Analyse des Gemeindehaushalts entwickelte.

²⁷ Das Kontrollamt der Stadtgemeinde Klagenfurt verwendete in ihren Analysen zum Rechnungsabschluss teilweise eigene Kennzahlen.

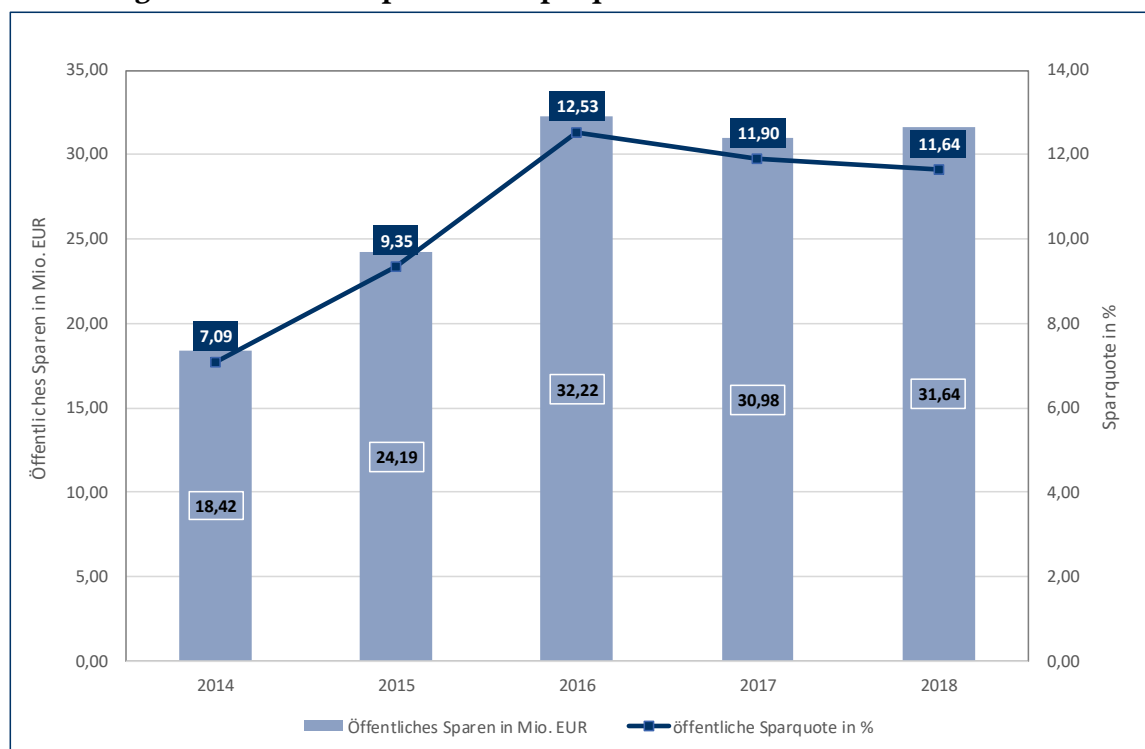
Öffentliches Sparen und öffentliche Sparquote (Ertragskraft)

- 11.1 Das öffentliche Sparen entsprach dem Saldo zwischen den Einnahmen und Ausgaben der laufenden Gebarung. Ein positives Ergebnis der laufenden Gebarung drückte aus, dass Mittel für die Finanzierung der Vermögensgebarung und für Finanztransaktionen zur Verfügung standen.

Die öffentliche Sparquote entsprach dem Verhältnis des öffentlichen Sparens zu den Ausgaben der laufenden Gebarung.

Die folgende Grafik stellt das öffentliche Sparen und die öffentliche Sparquote dar:

Abbildung 1: Öffentliches Sparen und Sparquote 2014 – 2018



Quelle: Rechnungsabschlüsse 2014 – 2018, eigene Darstellung

Der Rechnungsquerschnitt zeigte für die Stadtgemeinde Klagenfurt im Rechnungsjahr 2018 ein öffentliches Sparvolumen von 31,64 Mio. EUR. In den letzten fünf Jahren entwickelte sich dieser Saldo tendenziell positiv. Die öffentliche Sparquote sank im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr (2017: 11,90%) leicht und betrug 11,64%.

- 11.2 Der LRH stellte kritisch fest, dass die öffentliche Sparquote in den letzten fünf Jahren durchgängig im Bereich zwischen 5% und 15% lag, womit gemäß den Referenzwerten²⁸

²⁸ Referenzwerte nach Biwald und Wachter in: Biwald, Peter (2005), Kommunale Haushalte mit Kennzahlen analysieren und steuern, KDZ Forum Public Management, Nr. 4, S. 8. Diese Referenzwerte basieren auf einem empirischen Befund sowie einer

aus empirischen Studien zu kommunalen Haushalten nur von einer „genügenden“ Ertragskraft gesprochen werden konnte. Der LRH empfahl, die Bemühungen zur Erhöhung der öffentlichen Sparquote in Richtung 15% zu verstärken, um ausreichende Mittel für Investitionen und Schuldentilgungen zur Verfügung zu haben.

- 11.3 *Die Stadtgemeinde Klagenfurt hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass sie ständig entsprechende Bemühungen anstellen würde. Für das Jahr 2020 wäre eine Haushaltssperre von 15 Prozent verhängt worden, um entsprechende Ergebnisse erzielen zu können. Die Ergebnisse des Haushaltsjahres 2019 würden auch deutlich besser ausfallen als noch im Budget 2019 abgebildet, wodurch Zuführungen zur allgemeinen Haushaltsrücklage möglich würden.*
- 11.4 Der LRH wiederholte seine Empfehlung, die Bemühungen zur Erhöhung der öffentlichen Sparquote zu intensivieren, um die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadtgemeinde zu steigern und die öffentliche Sparquote in Richtung 15% zu erhöhen.

Eigenfinanzierungsquote

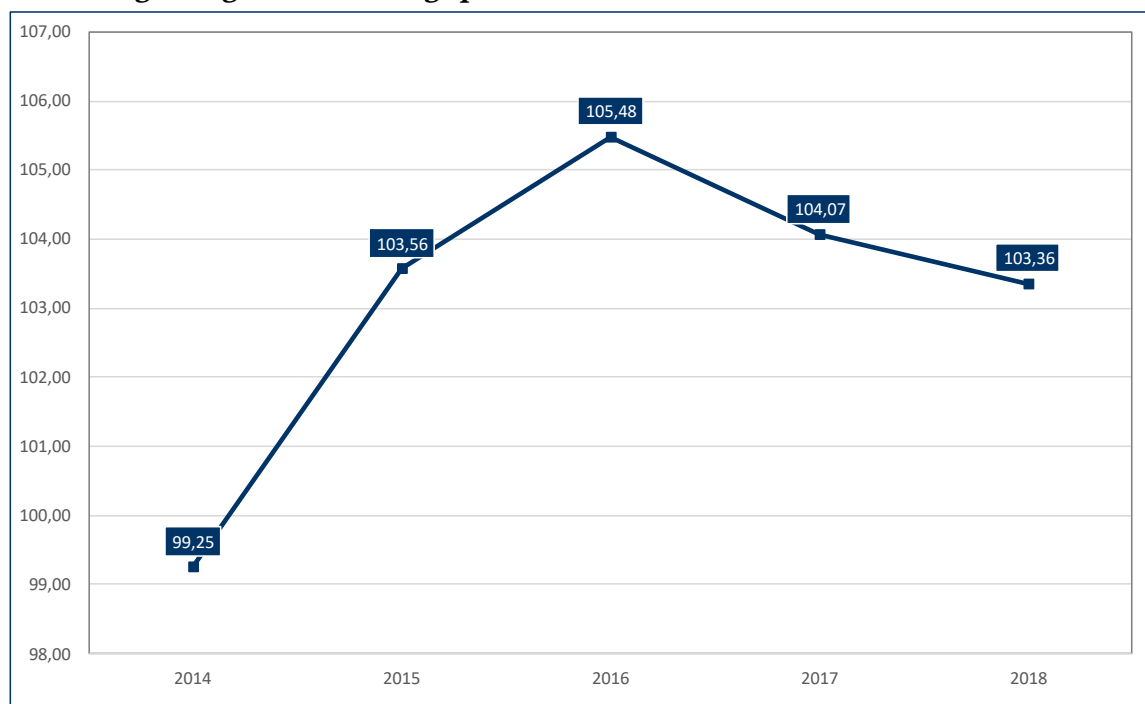
- 12.1 Die Eigenfinanzierungsquote zeigte an, in welchem Ausmaß die laufenden Ausgaben und die Ausgaben der Vermögensgebarung durch die laufenden Einnahmen und Einnahmen aus der Vermögensgebarung gedeckt wurden. Sie entsprach dem Verhältnis der Summe der Einnahmen zur Summe der Ausgaben.

Ein Wert von 100 oder darüber ließ darauf schließen, dass die Ausgaben für den laufenden Betrieb sowie für den Vermögensaufbau ohne Nettoneuverschuldung und Rücklagenauflösung zu finanzieren waren. Werte unter 100 zeigten an, dass zur Finanzierung der Ausgaben neue Schulden oder die Auflösung von Rücklagen notwendig waren.

Verknüpfung mit Referenzmodellen von Quicktests aus dem privatwirtschaftlichen Bereich. Eine genügende Ertragskraft entspricht demnach einem Wert von größer 5% und kleiner 15%.

Die folgende Grafik stellt die Eigenfinanzierungsquote der Stadtgemeinde Klagenfurt dar:

Abbildung 2: Eigenfinanzierungsquote 2014 – 2018



Quelle: Rechnungsabschlüsse 2014 – 2018, eigene Darstellung

Die aus dem Rechnungsquerschnitt der Stadtgemeinde Klagenfurt ermittelte Eigenfinanzierungsquote lag im Jahr 2018 bei 103,36 und damit geringfügig unter den Werten der beiden Vorjahre (2016: 105,48 und 2017: 104,07). Die Eigenfinanzierungsquote überschritt seit dem Jahr 2015 die Marke von 100.

- 12.2 Der LRH stellte fest, dass die Eigenfinanzierungsquote im Jahr 2018 über dem Referenzwert von 100 lag. Dies entsprach einer „guten“ Eigenfinanzierungskraft.²⁹ Die Stadtgemeinde Klagenfurt konnte mit den Einnahmen aus der laufenden Gebarung die Ausgaben aus der laufenden Gebarung decken.

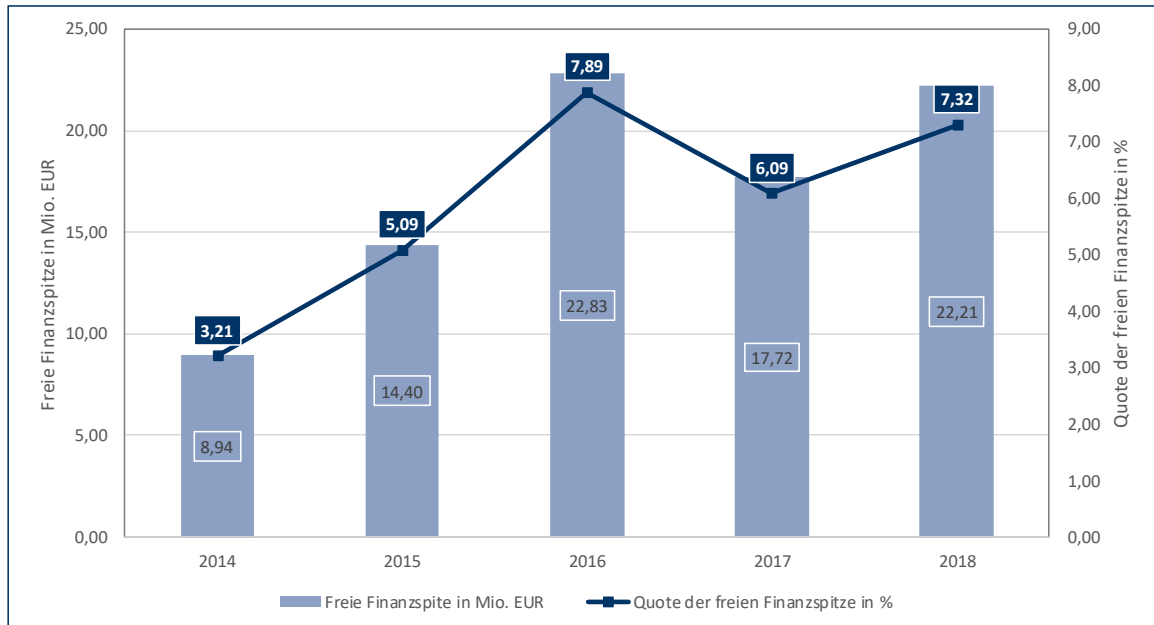
Freie Finanzspitze

- 13.1 Die freie Finanzspitze entsprach dem öffentlichen Sparen abzüglich der laufenden Tilgungsverpflichtungen. Die Quote der freien Finanzspitze ergab sich aus der freien Finanzspitze im Verhältnis zu den Einnahmen der laufenden Gebarung. Sie gab Aufschluss über die Höhe des finanziellen Spielraums für neue Projekte und Investitionen unter Berücksichtigung der finanziellen Belastung aus Tilgungen.

²⁹ Referenzwerte nach Biwald und Wachter in: Biwald, Peter (2005), Kommunale Haushalte mit Kennzahlen analysieren und steuern, KDZ Forum Public Management, Nr. 4, S. 8.

Die folgende Grafik stellt die freie Finanzspitze dar:

Abbildung 3: Freie Finanzspitze 2014 – 2018



Quelle: Rechnungsabschlüsse 2014 – 2018, eigene Darstellung

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klagenfurt beschloss im Oktober 2015 den „Reformplan Klagenfurt 2020“. Das Ziel dieses Plans war das Erreichen einer nachhaltigen freien Finanzspitze in Höhe von 10% der laufenden Einnahmen bis zum Jahr 2021. In den Jahren davor sollte dieser Wert in einprozentigen Schritten ansteigen. Der „Reformplan Klagenfurt 2020“ sollte des Weiteren laufend ergänzt und angepasst werden.

- 13.2 Der LRH stellte fest, dass die Quote der freien Finanzspitze im Betrachtungszeitraum zwischen 3,21% und 7,89% lag. Seit dem Jahr 2015 überschritt diese Kennzahl den Referenzwert von 5%, ab dem von einer durchschnittlichen finanziellen Leistungsfähigkeit gesprochen werden kann.³⁰ Der LRH empfahl, die Bemühungen zur Erhöhung der Quote der freien Finanzspitze zu intensivieren, um die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadtgemeinde zu steigern und das im „Reformplan Klagenfurt 2020“ gesetzte Ziel einer Quote der freien Finanzspitze von 10% bis zum Jahr 2021 zu erreichen.

³⁰ Referenzwerte nach Biwald und Wachter in: Biwald, Peter (2005), Kommunale Haushalte mit Kennzahlen analysieren und steuern, KDZ Forum Public Management, Nr. 4, S. 8. Demnach ist die finanzielle Leistungsfähigkeit durchschnittlich, wenn die Quote freie Finanzspitze über 8% liegt. In einer jüngeren Publikation geht Köfel, Manuel in Kennzahlen zum Voranschlags- und Rechnungsquerschnitt, erschienen in: Stabile Finanzwirtschaft in Gemeinden (Kommunale Forschung in Österreich, Bd. 125), hrsg. von Klug, Friedrich, Linz 2013, S. 91-104, von einer „durchschnittlichen“ Quote freie Finanzspitze zwischen 5% und 10% aus.

- 13.3 *Die Stadtgemeinde Klagenfurt hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass sie ständig entsprechende Bemühungen anstellen würde. Für das Jahr 2020 wäre eine Haushaltssperre von 15 Prozent verhängt worden, um entsprechende Ergebnisse erzielen zu können. Die Ergebnisse des Haushaltsjahres 2019 würden auch deutlich besser ausfallen als noch im Budget 2019 abgebildet, wodurch Zuführungen zur allgemeinen Haushaltsrücklage möglich würden.*
- 13.4 Der LRH wiederholte seine Empfehlung, auf die Erhöhung der Quote der freien Finanzspitze zu achten, um die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadtgemeinde zu steigern und das im „Reformplan Klagenfurt 2020“ gesetzte Ziel einer Quote der freien Finanzspitze von 10% bis zum Jahr 2021 zu erreichen.

Verschuldensdauer

- 14.1 Die Kennzahl der Verschuldensdauer zeigte die Rückzahlungsdauer der bestehenden schuldähnlichen Verpflichtungen³¹ ohne Neuinvestitionen auf Basis des durchschnittlichen Saldos der laufenden Gebarung. Dabei wurde angenommen, dass die gesamten Überschüsse aus der laufenden Gebarung zur Schuldentilgung verwendet würden. Die Kennzahl gab an, wie viele Jahre die Gebietskörperschaft unter dieser Annahme für die vollständige Tilgung aller Schulden und schuldähnlichen Verpflichtungen benötigte.

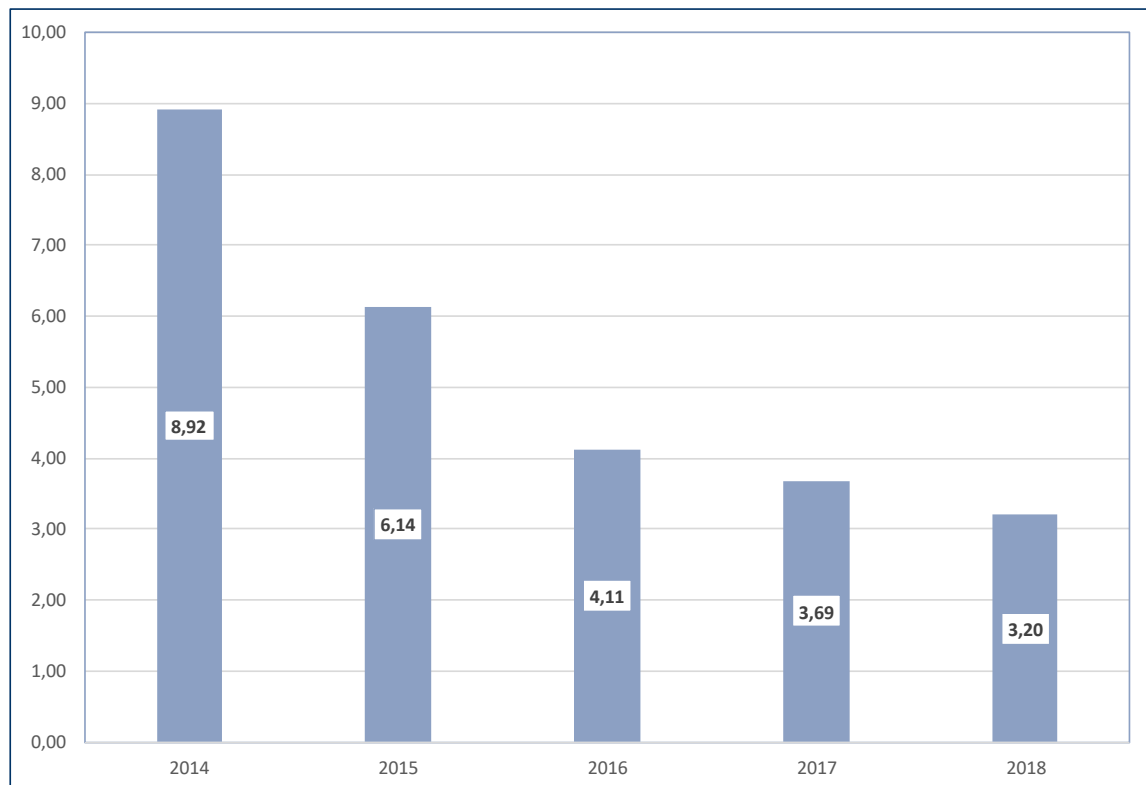
Die Kennzahl war als Hauptindikator für das Ausmaß der Verschuldung anzusehen. Werte unter drei Jahren galten als ausgezeichnet, Werte über 25 Jahren als unzureichend.³²

³¹ Darlehen, Leasingverpflichtungen, Haftungen

³² Referenzwerte nach Biwald und Wachter in: Biwald, Peter (2005), Kommunale Haushalte mit Kennzahlen analysieren und steuern, KDZ Forum Public Management, Nr. 4, S. 8

Für die Stadtgemeinde Klagenfurt ergab sich für die Verschuldungsdauer in einem Betrachtungszeitraum von fünf Jahren folgendes Bild:

Abbildung 4: Verschuldensdauer in Jahren 2014 – 2018



Quelle: Rechnungsabschlüsse 2014 – 2018, eigene Darstellung

Die Verschuldensdauer der Stadtgemeinde Klagenfurt entwickelte sich seit 2014 positiv und lag im Jahr 2018 etwas über drei Jahren.

- 14.2 Der LRH stellte fest, dass die Verschuldungsdauer der Stadtgemeinde Klagenfurt bei Betrachtung der letzten fünf Jahren kontinuierlich von 8,92 Jahre auf 3,20 Jahre sank. Diese Kennzahl war daher ab dem Jahr 2017 nach dem zugrundeliegenden Referenzrahmen mit „sehr gut“ zu bewerten.³³

³³ Referenzwerte nach Biwald und Wachter in: Biwald, Peter (2005), Kommunale Haushalte mit Kennzahlen analysieren und steuern, KDZ Forum Public Management, Nr. 4, S. 8

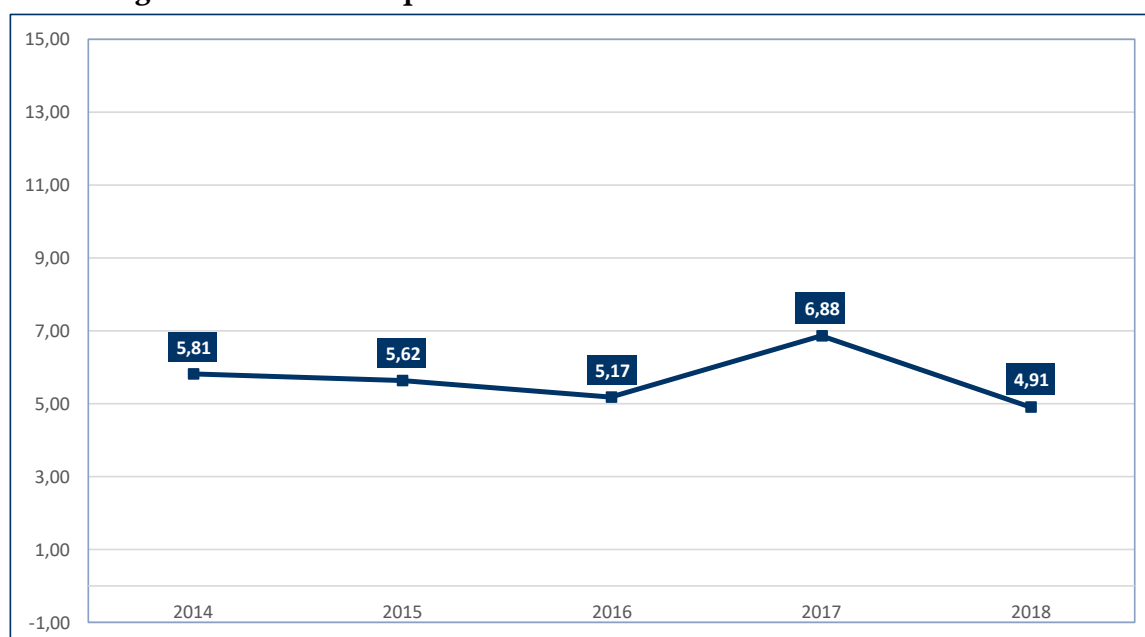
Schuldendienstquote

- 15.1 Die Schuldendienstquote zeigte, welcher Teil der Abgaben (Einnahmen aus eigenen Steuern, Ertragsanteilen und Gebühren)³⁴ für den Schuldendienst aufzuwenden war, wobei auch schuldähnliche Verpflichtungen wie Leasing einzubeziehen waren. Als Schuldendienst waren sowohl Zinszahlungen als auch ordentliche Tilgungen zu verstehen.

Je geringer die Schuldendienstquote, desto größer war der finanzielle Spielraum und desto besser war diese Kennzahl zu bewerten. Werte unter 10% waren als sehr gut, Werte über 25% als unzureichend zu bewerten.

Für die Stadtgemeinde Klagenfurt ergab sich für die Schuldendienstquote in einem Betrachtungszeitraum von fünf Jahren folgendes Bild:

Abbildung 5: Schuldendienstquote 2014 – 2018



Quelle: Rechnungsabschlüsse 2014 – 2018, eigene Darstellung

Die Schuldendienstquote der Stadtgemeinde Klagenfurt blieb in den letzten fünf Jahren in etwa gleich und lag im Jahr 2018 bei 4,91%.

- 15.2 Der LRH stellte fest, dass die Schuldendienstquote der Stadtgemeinde Klagenfurt in den letzten fünf Jahren zwischen 6,88% (2017) und 4,91% (2018) lag und somit durchgehend

³⁴ Kennzahl 10, 11 und 12 gemäß Rechnungsquerschnitt

unter 10%, was nach den zugrundeliegenden Referenzwerten mit „Sehr gut“ zu bewerten war.

Zusammenfassung der Kennzahlen für das Jahr 2018

- 16.1 Als Interpretationshilfe sah der KDZ-Quicktest eine Bonitätsbewertung und Gesamtbeurteilung des Kennzahlensystems durch eine Gesamtnote nach Punkten und nach einem differenzierten Schulnoten-Schlüssel vor.³⁵ Insgesamt konnten 100 Punkte erreicht werden. Die Notenbewertung nach erreichten Punkten gab nachstehende Tabelle wieder:

Tabelle 10: Bonitätsbewertung KDZ-Quicktest

Bonitätsbewertung	Benotung
81 - 100 Punkte	Sehr gut
61 - 80 Punkte	Gut
41 - 60 Punkte	Durchschnitt
21 - 40 Punkte	Genügend
unter 20 Punkte	Unzureichend

Quelle: KDZ Quicktest 2015, eigene Darstellung

Die nachstehende Tabelle stellt die Ergebnisse der Kennzahlen-Analyse nach dem KDZ-Quicktest für den Haushalt der Stadtgemeinde Klagenfurt im Jahr 2018 nochmals zusammenfassend dar:

Tabelle 11: Zusammenfassung der Kennzahlen 2018

Kennzahl	Werte 2018	Referenzwert	Bewertung	Bonitätsbewertung (Punkte)
Öffentliche Sparquote	11,64%	>5% <15%	Genügend (4)	9,0
Eigenfinanzierungsquote	103,36%	>100% <105%	Gut (2)	19,0
Quote freie Finanzspitze	7,32%	>5% <10%	Durchschnitt (3)	13,0
Verschuldensdauer	3,20 Jahre	>0 <3,80 Jahre	Sehr gut (1)	10,5
Schuldendienstquote	4,91%	>0% <10%	Sehr gut (1)	12,0
Bonitätsbewertung gesamt		61 - 80 Punkte	Gut (2)	63,5

Quelle: Rechnungsabschluss 2018, eigene Darstellung

Die Stadtgemeinde Klagenfurt konnte gesamt 63,5 Punkte und somit eine Bewertung mit „Gut“ erreichen, wobei der Referenzrahmen für „Gut“ zwischen 61 und 80 Punkten lag. Die Kennzahlen „Öffentliche Sparquote“ und „Quote freie Finanzspitze“ waren nach

³⁵ siehe KDZ-Quicktest, KDZ-Praxisplaner, Anwendungsleitfaden, verfügbar auf der Homepage des Zentrums für Verwaltungsforschung KDZ: <https://www.offenerhaushalt.at/quicktest>

dem herangezogenen Referenzrahmen als „Genügend“ bzw. „Durchschnitt“ einzustufen, die übrigen Kennzahlen waren mit „Gut“ oder mit „Sehr gut“ bewertet.

- 16.2 Der LRH stellte kritisch fest, dass nach dem Notensystem des Quicktests die Stadtgemeinde Klagenfurt im Jahr 2018 zwar mit der Gesamtnote „Gut“ (2) zu bewerten war, jedoch die Öffentliche Sparquote und die freie Finanzspitze nur mit „Genügend“ bzw. „Durchschnittlich“ beurteilt wurden. Der LRH empfahl daher der Stadtgemeinde Klagenfurt, Verbesserungen beim öffentlichen Sparen und bei der freien Finanzspitze anzustreben, vor allem um den finanziellen Spielraum für neue Projekte und Investitionen zu erhöhen.

Zukünftige Entwicklungen

Voranschlag 2019

- 17.1 Das Klagenfurter Stadtrecht normierte, dass der Voranschlag die Grundlage für die Gebarung der Stadtgemeinde Klagenfurt bildete und vor Ende eines jeden Jahres durch den Gemeinderat zu beschließen war. Den Voranschlag für das Jahr 2019 beschloss der Gemeinderat am 27. November 2018. In der folgenden Tabelle sind die Rechnungsquerschnitte für den Rechnungsabschluss 2017 sowie für den Rechnungsabschluss 2018 und den Voranschlag 2019 dargestellt:

Tabelle 12: Rechnungsquerschnitt – Voranschlag 2019

Rechnungsquerschnitt	RA 2017	RA 2018	VA 2019
	in EUR		
Laufende Gebarung			
Laufende Einnahmen	291.197.767	303.537.518	302.057.100
Laufende Ausgaben	260.219.356	271.894.252	291.474.500
Saldo 1: Ergebnis der laufenden Gebarung	30.978.411	31.643.266	10.582.600
Vermögensgebarung			
Einnahmen der Vermögensgebarung	6.777.221	5.096.941	2.229.300
Ausgaben der Vermögensgebarung	26.108.562	26.710.142	29.997.600
Saldo 2: Ergebnis der Vermögensgebarung	-19.331.341	-21.613.201	-27.768.300
Finanztransaktionen			
Einnahmen aus Finanztransaktionen	10.200.185	8.339.908	32.023.300
Ausgaben aus Finanztransaktionen	29.250.005	24.921.441	14.837.500
Saldo 3: Ergebnis der Finanztransaktionen	-19.049.820	-16.581.533	17.185.800
Saldo 4: Jahresergebnis	-7.402.750	-6.551.467	100

Quelle: Voranschlag 2019 und Rechnungsabschlüsse 2018 und 2017, Rechnungsquerschnitt, eigene Darstellung

Das geplante Ergebnis der laufenden Gebarung im Voranschlag 2019 war mit 10,58 Mio. EUR um rund 21,06 Mio. EUR niedriger ausgewiesen als im

Rechnungsabschluss 2018. Innerhalb der Vermögensgebarung rechnete die Stadtgemeinde Klagenfurt mit Ausgaben, vor allem für den Erwerb von Vermögen und Rechten, in Höhe von 30,00 Mio. EUR. Die Einnahmen aus Finanztransaktionen waren mit 32,02 Mio. EUR veranschlagt. Davon entfielen 16,29 Mio. EUR auf die Aufnahme von Finanzschulden und 13,50 Mio. EUR auf Rücklagenentnahmen. Die Ausgaben für Finanztransaktionen in Höhe von 14,84 Mio. EUR verteilten sich mit 6,58 Mio. EUR auf die Zuführung zu Rücklagen und mit 7,91 Mio. EUR auf die Darlehenstilgung.

Der Voranschlag 2019 enthielt auch den Nachweis über die Entwicklung der Finanzschulden, welche sich folgendermaßen darstellen:

Tabelle 13: Finanzschulden – Voranschlag 2019

Finanzschulden und -verpflichtungen	VA 2019
	in EUR
Finanzschulden per 1. Jänner	53.978.132
Ordentlicher Haushalt	
Aufnahme von Finanzschulden von Trägern des öffentlichen Rechts	0
Aufnahme von Finanzschulden von anderen	0
Rückzahlung von Finanzschulden bei Trägern des öffentlichen Rechts	-448.485
Rückzahlung von Finanzschulden bei anderen	-7.462.320
Ordentlicher Haushalt Gesamt	-7.910.805
Zinsen für Finanzschulden	718.451
Außerordentlicher Haushalt	
Aufnahme von Finanzschulden von Trägern des öffentlichen Rechts	0
Aufnahme von Finanzschulden von Anderen	16.285.000
Rückzahlung von Finanzschulden bei Trägern des öffentlichen Rechts	0
Rückzahlung von Finanzschulden bei Anderen	0
Außerordentlicher Haushalt Gesamt	16.285.000
Finanzschulden per 31. Dezember	62.352.327

Quelle: Voranschlag 2019, Nachweis Schuldengesamtübersicht, eigene Darstellung

Die geplanten Finanzschulden zu Beginn des Jahres 2019 betragen laut Voranschlag 2019 etwa 53,98 Mio. EUR. Der tatsächliche Schuldenstand mit 53,91 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018 war geringfügig niedriger. Der Voranschlag für das Jahr 2019 sah die Aufnahme von Darlehen in Höhe von rd. 16,29 Mio. EUR vor. Die geplanten Rückzahlungen (Tilgungen) veranschlagte die Stadtgemeinde Klagenfurt für das Jahr 2019 mit 7,91 Mio. EUR. Bei Aufrechnung der geplanten Darlehensaufnahmen und Tilgungen ergab sich eine rechnerische Nettoneuverschuldung in Höhe von 8,37 Mio. EUR und somit ein erwarteter Schuldenstand am 31. Dezember 2019 in Höhe von 62,35 Mio. EUR.

- 17.2 Der LRH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt für das Jahr 2019 eine Nettoneuverschuldung in Höhe von 8,37 Mio. EUR budgetierte und sich dadurch der geplante Schuldenstand mit Ende 2019 wieder auf 62,35 Mio. EUR erhöhen würde. Der LRH empfahl der Stadtgemeinde Klagenfurt, die positive Schuldenentwicklung der Jahre 2014 bis 2018 weiter zu verfolgen und den Schuldenstand dauerhaft niedrig zu halten.

Mittelfristige Finanzplanung

- 18.1 Entsprechend dem Klagenfurter Stadtrecht³⁶ hatte der Gemeinderat einen mittelfristigen Finanzplan für einen Zeitraum von fünf Haushaltsjahren aufzustellen. Bei der Erstellung des jährlichen Voranschlags war auf diesen Finanzplan Rücksicht zu nehmen. Das erste Finanzjahr des mittelfristigen Finanzplans fiel mit dem Haushaltsjahr zusammen, das der Beschlussfassung über den Finanzplan folgte.

Die mittelfristige Finanzplanung bildete die Grundlage für eine mehrjährige Ausrichtung des Gemeindehaushalts. Der Österreichischen Stabilitätspakt 2012 sah eine koordinierte Vorgangsweise bei der mittelfristigen Ausrichtung der Haushaltsführung von Bund, Ländern und Gemeinden und eine jährliche Meldeverpflichtung vor. Die Gemeinden hatten ihre Haushalte unter Einhaltung der Fiskalregeln ausgeglichenen zu führen und Stabilitätsbeiträge zu erbringen. Die Haftungen der Stadtgemeinde Klagenfurt und der ihr zugeordneten Rechtsträger durften gemäß dem Österreichischen Stabilitätspakt³⁷ die landesrechtlich verbindlich festgelegte Haftungsobergrenze nicht überschreiten. Die Kärntner Gemeindehaftungs-Verordnung³⁸ normierte, dass in Kärnten die Haftungen einer einzelnen Gemeinde einschließlich bestimmter ausgegliederter Rechtsträger³⁹ im Jahr eine Haftungsobergrenze von 75% der Gemeindecinnahmen des zweitvorangegangenen Jahres⁴⁰ nicht überschreiten durften. Für die Haftungen mussten Risikovorsorgen gebildet werden. Hierfür war der KF-Spezialfonds mit Gemeinderatsbeschluss⁴¹ vom 2. März 2010 primär anteilmäßig zweckgebunden.

Die Abteilung Finanzen der Stadtgemeinde Klagenfurt erstellte auf Basis des Voranschlagsentwurfs 2019 eine mittelfristige Finanz- und Investitionsplanung. In der nachstehenden Tabelle ist der letztgültige mittelfristigen Finanzplan mit der Berechnung

³⁶ vgl. § 83a Abs. 1 Klagenfurter Stadtrecht 1998 i.d.g.F.

³⁷ vgl. Art. 13 Abs. 1 Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Österreichischen Stabilitätspakt 2012 – ÖStP 2012, BGBl. I Nr. 30/2013 i.d.F. BGBl. I Nr. 45/2013

³⁸ vgl. § 2 Abs. 3 Kärntner Gemeindehaftungs-Verordnung 2019 (K-GHV 2019) i.d.g.F.

³⁹ Sektor Staat nach ESVG 2010

⁴⁰ nach Abschnitt 92 und 93 (Öffentliche Abgaben ohne Landesumlage) gem. Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 1997, BGBl. II Nr. 787/1996 i.d.F. BGBl. II Nr. 313/2015

⁴¹ MZL 34/0187/10 „Maßnahmenpaket zur Aufrechterhaltung des Haushaltsgleichgewichts“

der freien Finanzspitze für die Jahre 2019 bis 2023 inklusive der Rechnungsabschlussdaten des Jahres 2018 dargestellt:

Tabelle 14: Freie Finanzspitze – Mittelfristige Finanzplanung 2019 – 2023

Freie Finanzspitze	RA 2018	VA 2019	MF 2020	MF 2021	MF 2022	MF 2023
	in Mio. EUR					
Einnahmen der laufenden Gebarung	303,53	302,10	306,60	312,00	317,60	323,20
Ausgaben der laufenden Gebarung	271,89	291,50	295,80	301,70	308,90	315,20
Saldo	31,64	10,60	10,80	10,30	8,70	8,00
in % der Einnahmen	10,4%	3,5%	3,5%	3,3%	2,7%	2,5%
Schuldentilgung	9,43	7,90	7,30	7,60	8,00	7,60
Freie Finanzspitze	22,21	2,70	3,50	2,70	0,70	0,40
Freie Finanzspitze in %	7,3%	0,9%	1,1%	0,9%	0,2%	0,1%

Quelle: Rechnungsabschluss 2018 und mittelfristige Finanzplanung 2019 bis 2023, eigene Darstellung

Das angestrebte Ziel des „Reformplans Klagenfurt 2020“ der Erreichung von 10% der laufenden Einnahmen für die freie Finanzspitze bis zum Jahr 2021⁴² wird laut mittelfristiger Finanzplanung nicht erreicht werden. Während die freie Finanzspitze im Jahr 2018 noch bei 7,3% lag, würde diese in den Folgejahren laut mittelfristiger Finanzplanung bis auf 0,1% sinken.

⁴² siehe TZ 13

Die Stadtgemeinde Klagenfurt berechnete für die mittelfristige Finanzplanung, ausgehend von den Ergebnissen der laufenden Gebarung, der Vermögensgebarung und unter Berücksichtigung der Finanztransaktionen für Betriebe mit marktbestimmter Tätigkeit das Maastrichterergebnis für die Jahre 2019 bis 2023. Die Vorgabe des „Reformplans Klagenfurt 2020“ war ein ausgeglichenes Maastrichterergebnis (Saldo 0). Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des geplanten Maastrichterergebnisses für die Jahre 2019 bis 2023:

Tabelle 15: Maastrichterergebnis – Mittelfristige Finanzplanung 2019 – 2023

Finanzierungssaldo	RA 2018	VA 2019	MF 2020	MF 2021	MF 2022	MF 2023
	in Mio. EUR					
Laufende Gebarung						
Einnahmen der laufenden Gebarung	303,53	302,10	306,60	312,00	317,60	323,20
Ausgaben der laufenden Gebarung	271,89	291,50	295,80	301,70	308,90	315,20
Saldo 1: Laufende Gebarung	31,64	10,60	10,80	10,30	8,70	7,90
Vermögensgebarung						
Einnahmen der Vermögensgebarung	5,10	2,20	5,30	2,70	2,80	5,90
Ausgaben der Vermögensgebarung	26,71	30,00	39,40	30,80	27,90	32,70
Saldo 2: Ergebnis der Vermögensgebarung	-21,61	-27,80	-34,10	-28,10	-25,10	-26,80
Finanztransaktionen A85-89						
Einnahmen Finanztransaktionen A85 - A89	5,23	9,10	11,10	11,50	14,00	14,50
Ausgaben Finanztransaktionen A85 - A 89	15,21	5,70	5,50	5,10	4,80	4,40
Saldo der Finanztransaktionen von Betrieben mit marktbestimmter Tätigkeit	-9,98	3,40	5,60	6,40	9,20	10,10
Maastrichterergebnis	0,04	-13,80	-17,70	-11,40	-7,20	-8,80
Zielvorgabe "Reformplan Klagenfurt 2020"	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Quelle: Rechnungsabschluss 2018 und mittelfristige Finanzplanung 2019 bis 2023, eigene Darstellung

Während im Jahr 2018 das Maastrichterergebnis mit 0,04 Mio. EUR noch positiv war, zeigte die mittelfristige Finanzplanung in den Folgejahren negative Finanzierungssalden zwischen 7,20 Mio. EUR und 17,70 Mio. EUR. Die Zielvorgabe des Reformplans konnte in keinem der geplanten Jahre erreicht werden.

In der folgenden Tabelle wird die geplante Entwicklung der Schulden und Haftungen für die Jahre 2019 bis 2023, ohne außerbudgetäre Einheiten, dargestellt:

Tabelle 16: Schulden und Haftungen – Mittelfristige Finanzplanung 2019 – 2023

Schulden und Haftungen	RA 2018	VA 2019	MF 2020	MF 2021	MF 2022	MF 2023
	in Mio. EUR					
Stand Finanzschulden zum 31. Dezember	53,91	62,35	72,78	76,21	77,83	79,74
Stand der Haftungen zum 31. Dezember	49,32	31,43	29,26	27,18	25,10	23,02

Quelle: Rechnungsabschluss 2018 und mittelfristige Finanzplanung 2019 bis 2023, eigene Darstellung

Auf Basis der Prognosen sah der mittelfristige Finanzplan der Stadtgemeinde Klagenfurt für die Jahre 2019 bis 2023 einen durchschnittlichen jährlichen Fremdfinanzierungsbedarf

von rd. 5,16 Mio. EUR vor (insgesamt 25,83 Mio. EUR).⁴³ Unter Berücksichtigung der Tilgung von bestehenden Darlehen plante die Stadtgemeinde Klagenfurt somit eine steigende Verschuldung von 53,91 Mio. EUR (2018) auf 79,74 Mio. EUR (2023). Gleichzeitig sollten die Haftungen von derzeit 49,32 Mio. EUR (2018) auf 23,02 Mio. EUR (2023) sinken.

Bei Durchsicht der Unterlagen zur mittelfristigen Finanzplanung bzw. der dazugehörigen mittelfristigen Investitionsplanung konnte der LRH feststellen, dass es sich hierbei in erster Linie um fortgeschriebene Werte der Vorjahre handelte. Allfällige genauere Aufschlüsselungen bzw. Erläuterungen zu den Annahmen waren den Unterlagen nicht zu entnehmen.

- 18.2 Der LRH kritisierte, dass der mittelfristige Finanzplan für die Jahre 2019 bis 2023 die Vorgabe des „Reformplans Klagenfurt 2020“, eine freie Finanzspitze von 10% zu erzielen, nicht einhielt, sondern mit Werten zwischen 0,1% und 1,1% weit darunterlag. Der LRH empfahl der Stadtgemeinde Klagenfurt, künftig die Planungen so zu gestalten, dass das im „Reformplan Klagenfurt 2020“ gesetzte Ziel einer Quote der freien Finanzspitze von 10% erreicht würde, dies vor allem um die finanzielle Leistungsfähigkeit zu steigern.

Der LRH bemängelte, dass das im „Reformplan Klagenfurt 2020“ gesetzte Ziel eines ausgeglichenen Maastrichterergebnisses laut mittelfristiger Finanzplanung in den Jahren 2019 bis 2023 nicht erreicht werden würde. Der LRH empfahl auch hier, die Planungen künftig so zu gestalten, dass das im „Reformplan Klagenfurt 2020“ gesetzte Ziel erreicht würde, nicht zuletzt um den entsprechenden Beitrag zur Haushaltskonsolidierung zu leisten.

Der LRH stellte kritisch fest, dass zwar die Haftungen laut Planung von 49,32 Mio. EUR (2018) auf 23,02 Mio. EUR (2023) um 53,3% reduziert werden sollten, gleichzeitig würden die Finanzschulden von 53,91 Mio. EUR im Rechnungsabschluss 2018 um 47,9% auf 79,74 Mio. EUR bis zum Jahr 2023 ansteigen. Der LRH empfahl der Stadtgemeinde Klagenfurt, verstärkt Anstrengungen zur Schuldenminimierung zu setzen, um den finanziellen Spielraum für künftige Investitionen zu erhöhen.

Der LRH kritisierte des Weiteren, dass es sich bei der mittelfristigen Finanzplanung vor allem um eine Fortschreibung der Werte aus den Vorjahren handelte, und empfahl zum Zweck einer möglichst getreuen Darstellung, die zukünftigen Einzahlungen und Auszahlungen sowie die geplanten Investitionen gewissenhaft zu schätzen und

⁴³ ohne jene der außerbudgetären Einheiten UZ Immobilienbesitz GmbH, IPAK International Projekt Management Agency GmbH, Landeshauptstadt Klagenfurt Immobilien KG

entsprechend zu erläutern. Allfällige Änderungen sollten zeitnah eingearbeitet werden und der Abgleich der Soll- und Ist-Werte regelmäßig erfolgen.

- 18.3 *Die Stadtgemeinde führte in ihrer Stellungnahme an, dass die mittelfristige Finanzplanung auf der jeweilig vorhandenen Beschlusslage basieren und zeigen würde, wohin sich der Gemeindehaushalt bei bloßer Budgetfortschreibung entwickeln würde. Der mittelfristige Finanzplan könnte daher die für den Reformweg bzw. das Reformziel erforderlichen politischen Entscheidungen, die daraus resultierenden budgetären Auswirkungen bzw. Veränderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen nicht vorwegnehmen. Die Stadtgemeinde Klagenfurt wäre aber bemüht, erforderliche, in die Zukunft blickende politische Beschlüsse herbeizuführen, sodass eine Einarbeitung in die mittelfristige Finanzplanung möglich würde.*
- 18.4 Der LRH wies darauf hin, dass die mittelfristige Finanzplanung eine möglichst getreue Darstellung der zukünftigen Einzahlungen und Auszahlungen inklusive der geplanten Investitionen sein sollte und nicht eine Fortschreibung der Werte der Vorjahre.

VERKAUF DER BENEDIKTINER SCHULE

Allgemeines

Beschreibung der Liegenschaft

- 19 (1) Die Stadtgemeinde Klagenfurt erwarb vom Land Kärnten mit Kaufvertrag vom 16. September 1868 unter anderem die Liegenschaft mit der Grundstücksnummer .519 und der Einlagezahl 40001 in der Katastralgemeinde 72127 Klagenfurt.⁴⁴ Diese Liegenschaft umfasste eine Gesamtfläche von 3.102 m² und war im Grundbuch als Baufläche für Gebäude und Gebäudenebenenflächen ausgewiesen. Der Flächenwidmungsplan wies die Liegenschaft als „Bauland – Geschäftsgebiet“ aus. Das Grundstück befand sich am westlichen Rand des Benediktinermarktes und war umrahmt von der Adolf-Kolping-Gasse, der Lichtenfelsgasse sowie dem Benediktinerplatz. An der Nordseite schloss das Post- und Bankgebäude sowie das Hotel Sandwirth an.

Abbildung 6: Lage der Benediktinerschule



Quelle: Kärntner Geografisches Informationssystem (KAGIS)

⁴⁴ Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Jahr 1868 umfasste das Grundstück im Franziszeischen Kataster die damaligen Parzellen Nr. 140, 141 und 142.

Auf dem Grundstück befand sich das Gebäude der Benediktinerschule, das die Stadtgemeinde Klagenfurt im Jahr 1878 erbaut hatte. Gemeinsam mit diesem Schulgebäude errichtete die Stadtgemeinde auch eine Turnhalle, die der „Klagenfurter Turnverein 1862“ mitfinanzierte und dafür ein immerwährendes, unentgeltliches Benützungsrecht für die Turnhalle und die dazugehörigen Nebenräumlichkeiten erhalten hatte.

Anfang der 1980er Jahre führte die Stadtgemeinde Klagenfurt Um- und Zubauarbeiten an der Benediktinerschule durch. Dabei errichtete sie insbesondere Zubauten im Hof mit Sanitärbereichen und Unterrichtsräumen sowie über dem bestehenden Turnsaal einen zweiten. Die Nutzfläche des Gebäudes betrug nach diesem Um- und Zubau auf fünf Ebenen insgesamt 6.659 m². Während der Bauarbeiten ermöglichte die Stadtgemeinde dem „Klagenfurter Turnverein 1862“ die Nutzung anderer städtischer Turnsäle. Nach Abschluss der Um- und Zubauarbeiten räumte sie dem Verein das immerwährende, unentgeltliche Nutzungsrecht für den ebenerdigen Turnsaal ein.⁴⁵

Das Gebäude der Benediktinerschule stand unter Denkmalschutz⁴⁶, wobei die straßenseitigen Fassaden mit dem Dach sowie die Stiegenhäuser im Inneren die wesentliche Teile des Denkmals bildeten.

Schulbetrieb

(2) In der Benediktinerschule fand seit ihrer Errichtung ein Schulbetrieb statt. Zuletzt waren darin die Volksschule 1 sowie die Neue Mittelschule (NMS) 7 untergebracht. Am 20. Mai 2015 beschloss die Landesregierung ein Entwicklungskonzept zur Standortoptimierung der Pflichtschulen. Darin fand sich hinsichtlich der Benediktinerschule die Empfehlung, die Volksschule 1 in das geplante Bildungszentrum Westschule⁴⁷ zu verlegen und die NMS 7 räumlich in das Bildungszentrum St. Ruprecht⁴⁸ zu integrieren. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klagenfurt folgte dieser Empfehlung, wodurch der Schulstandort Benediktinerschule entbehrlich werden würde und einer anderen Verwendung zugeführt werden könnte.

Um den Schulbetrieb der Benediktinerschule sukzessive einzustellen, fanden ab dem Schuljahr 2016/2017 keine Einschreibungen mehr in die NMS 7 statt und mit dem Schuljahr 2018/2019 erfolgte schließlich die Auflassung dieser Schule. Die verbliebenen Schüler wurden in der NMS 12 im Schulzentrum St. Ruprecht integriert. Die

⁴⁵ Vereinbarung vom 24. November 1980 (Beschluss des Stadtsenats vom 4. November 1980)

⁴⁶ § 1 und 2 bzw. § 2a Denkmalschutzgesetz BGBl. Nr. 533/1923 i.d.F. BGBl. I Nr. 92/2013 und Verordnung nach § 2a Denkmalschutzgesetz i.d.g.F.

⁴⁷ Lerchenfeldstraße 35

⁴⁸ Kneippgasse 30

Volksschule 1 sollte im Herbst 2020 in das dann fertig sanierte Bildungszentrum Westschule übersiedeln und damit der Schulbetrieb in der Benediktinerschule zur Gänze eingestellt werden.

Phase vor dem strukturierten Verkaufsprozess

Nutzungskonzept und Verkehrswertgutachten

- 20.1 Für eine weitere Nutzung der Baulichkeiten der Benediktinerschule lagen konkrete Ideen der Stadtgemeinde Klagenfurt vor, wie beispielsweise die Errichtung eines Hauses der Begegnung oder eines Museums. Die Stadtgemeinde Klagenfurt schätzte die dafür notwendigen Sanierungskosten auf etwa 20 Mio. EUR und erachtete daher eine Umsetzung derartiger Ideen als nicht finanzierbar, insbesondere da andere Projekte vordringlicher waren. Die Stadtgemeinde beabsichtigte somit, das Grundstück samt dem denkmalgeschützten Schulgebäude zu veräußern und ein mit ihr abgestimmtes Nutzungskonzept durch private Investoren umsetzen zu lassen.

Für die Stadtgemeinde Klagenfurt handelte es sich um einen strategisch bedeutenden innerstädtischen Standort mit städtebaulichem Entwicklungspotential. Entsprechend den Vorstellungen der Stadtgemeinde sollte die Benediktinerschule daher touristisch genutzt werden (z.B. Hotel samt Parkplatzangebot) und in der Erdgeschoßzone einen Nutzungsmix ermöglichen, der das vorhandene Angebot des Benediktinerplatzes ergänzt. Darüber hinaus sollte das künftige Projekt städtebaulich mit dem Umfeld des Benediktinerplatzes verknüpft werden.

Noch bevor die Stadtgemeinde Klagenfurt die Liegenschaft der Benediktinerschule offiziell zum Verkauf anbot, meldete sich ein Kaufinteressent⁴⁹. Gemeinsam mit diesem beauftragte die Stadtgemeinde Klagenfurt im Dezember 2017 einen allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen mit der Ermittlung des Verkehrswerts⁵⁰ des Grundstücks samt Gebäude.

In dem Gutachten vom 12. März 2018 setzte der Sachverständige den Bodenwert mit rund 2,79 Mio. EUR an. Den Bauwert des Gebäudes bezifferte er unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands und der technischen Lebensdauer auf rund 4,15 Mio. EUR, woraus sich ein Sachwert⁵¹ für die Liegenschaft von 6,94 Mio. EUR errechnete. Hinsichtlich des Verkehrswertes führte er in seinem Gutachten aus, dass die vorhandenen

⁴⁹ Zwei Unternehmen traten gemeinsam als Kaufinteressent auf.

⁵⁰ § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) „Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“

⁵¹ § 6 Abs. 1 LBG „Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln. (Sachwert)“

Grundrissflächen für potentielle Anleger oder Liegenschaftsentwickler vollkommen unbrauchbar wären. Ein Gesamtabbruch wäre jedoch aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich und der Sachverständige ging aufgrund seiner Erfahrungswerte davon aus, dass zumindest die Fassade des gegenständlichen Objekts zu erhalten wäre. Weiters führte der Sachverständige aus, dass für die im Zuge eines Neubauprojektes voraussichtlich erforderlichen KFZ-Abstellplätze eine Tiefgarage unter dem bestehenden Objekt zu errichten wäre. Daher erhöhte er die durchschnittlich anzunehmenden Abbruchkosten (30,-/m³ EUR) um den Mehraufwand für die Unterfangungsmaßnahmen zur Konservierung der Fassade (6,-/m³ EUR). Auf Basis des vom Sachverständigen berechneten umbauten Raums von rd. 28.178 m³ ergaben sich Abbruchkosten von rd. 1,00 Mio. EUR. In der Stadtsenatssitzung vom 10. Juli 2018 führte der Sachverständige dazu aus, dass auch bei Beibehaltung der Grundrissstruktur, aufgrund der Materialtrennung fast dieselben Abbruchkosten entstehen würden, da vor allem die Installationen zu erneuern wären.

Entsprechend der Berechnungsmethode für Liegenschaften mit wirtschaftlich verbrauchten (abbruchreifen) Gebäuden⁵², reduzierte der Sachverständige den Bodenwert von 2,79 Mio. EUR um die Abbruchkosten von rd. 1,00 Mio. EUR und ermittelte so einen Verkehrswert von 1,79 Mio. EUR. Er wies darauf hin, dass der tatsächlich erzielbare Verkaufswert erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von $\pm 10\%$ bis 15% des errechneten Wertes liegen könnte.

20.2 Der LRH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt gemeinsam mit einem Kaufinteressenten einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragte. Um einen möglichst hohen Kaufpreis zu erzielen, der im oberen Bereich der im Verkehrswertgutachten angegebenen Streuung lag, empfahl der LRH, Verkehrswertgutachten im Rahmen von Liegenschaftsverkäufen nicht gemeinsam mit potentiellen Kaufinteressenten, sondern alleine zu beauftragen.

20.3 *Die Stadtgemeinde Klagenfurt wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass es hinsichtlich der weiteren Nutzung der Baulichkeiten der Benediktinerschule in der öffentlichen Diskussion zwar einzelne, „politische Ideen“ zu unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten gegeben, sie jedoch keine Beschlüsse zu Nutzungskonzepten oder Planungsentwürfen gefasst hätte.*

Weiters hätte die Stadtgemeinde Klagenfurt entsprechend ihrer Stellungnahme keine Anhaltspunkte dafür, dass nicht objektive oder sachfremde Motive die Wertermittlung des Sachverständigen

⁵² Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S. 85

beeinflusst hätten. In weiterer Folge sei der so ermittelte Verkehrswert auch als Mindestkaufpreis im strukturierten Verkaufsprozess festgelegt worden.

- 20.4 Der LRH wies darauf hin, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt in ihrer Stellungnahme zum Bieterverfahren⁵³ die Ansicht vertreten hatte, dass die selbstständige Bewertung der Liegenschaft durch die teilnehmenden Bieter einen Grundsatz des Bieterverfahrens darstellen würde. Nichts Anderes konnte für die Phase vor einem Direktverkauf gelten, in der sich die Stadtgemeinde Klagenfurt mit einem Verkehrswertgutachten eine entsprechende Expertise über den Zustand und Wert der Liegenschaft einholen hätte können. Dem potentiellen Kaufinteressenten wäre es freigestanden, eine eigene Bewertung durchzuführen und ein entsprechendes Preisangebot abzugeben. So wäre die Möglichkeit gewahrt gewesen, einen möglichst hohen Kaufpreis zu erzielen. Wenn der potentielle Kaufinteressent das Verkehrswertgutachten kannte, war es äußerst unwahrscheinlich, dass dessen Preisangebot über dem im Gutachten angegebenen Wert liegen würde.

Der LRH wiederholte daher seine Empfehlung, Verkehrswertgutachten im Rahmen von Liegenschaftsverkäufen nicht gemeinsam mit potentiellen Kaufinteressenten, sondern alleine zu beauftragen.

Plausibilitätsprüfung

- 21.1 Die Stadtgemeinde Klagenfurt beauftragte am 24. Juli 2019 ein Ziviltechnikerbüro damit, das Verkehrswertgutachten des Sachverständigen vom 12. März 2018 auf Plausibilität zu prüfen. Insbesondere auf Basis eines Lokalaugenscheins und der Bestandspläne hielt der Ziviltechniker in seinem Schreiben vom 30. Juli 2018 fest, dass der Befund des Gutachtens und die Flächenaufstellungen zutreffend wären. Ebenso beurteilte dieser den ermittelten Boden- und Bauwert als plausibel, sodass der im Gutachten angeführte Sachwert von 6,94 Mio. EUR als korrekt ermittelt angesehen werden konnte.

Zum Verkehrswert führte der Ziviltechniker aus, dass dieser wesentlich vom geplanten Nachnutzungskonzept abhängen würde. Die Bausubstanz wäre je nach Konzept entweder zu großen Teilen, geringfügig oder praktisch gar nicht verwertbar. Daher sollte nach Ansicht des Ziviltechnikers der Verkehrswert in Kombination mit einem geplanten Nachnutzungskonzept beurteilt werden.

- 21.2 Der LRH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt nicht der Empfehlung des Ziviltechnikers folgte und die Beurteilung des Verkehrswerts nicht in Kombination mit einem geplanten Nachnutzungskonzept vornehmen ließ. Der LRH empfahl, bei

⁵³ siehe TZ 26

zukünftigen, vergleichbaren Immobilientransaktionen einen Sachverständigen auch damit zu beauftragen, den Verkehrswert unter Berücksichtigung möglicher Nutzungskonzepte zu ermitteln.

- 21.3 *Die Stadtgemeinde Klagenfurt führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie die rechtlich nicht mehr zwingende Plausibilitätsprüfung durchgeführt hätte, um die Marktkonformität des Mindestpreises zu prüfen. Diese Prüfung hätte zu dem Ergebnis geführt, dass der angenommene Mindestkaufpreis korrekt ermittelt worden wäre.*

Die Stadtgemeinde Klagenfurt konnte die Empfehlung des LRH, den Sachverständigen auch damit zu beauftragen, den Verkehrswert unter Berücksichtigung möglicher Nutzungskonzepte ermitteln zu lassen, grundsätzlich nachvollziehen. Im konkreten Fall wäre es jedoch entbehrlich bzw. nicht durchführbar gewesen. Ein zentrales Element des strukturierten Verkaufsprozesses wäre ein ergebnisoffenes Abfragen des Marktes nach möglichen (unterschiedlichsten) Nutzungskonzepten für die konkrete Liegenschaft. Es wäre folglich kein konkretes Nachnutzungskonzept vorgelegen, welches vorab bewertet hätte werden können. Die Feststellung des Verkehrswerts in Kombination mit dem (dann konkreten) Nutzungskonzept wäre ein Teil des strukturierten Verkaufsprozesses gewesen.

- 21.4 Der LRH verwies darauf, dass der beauftragte Ziviltechniker den Befund des Gutachtens als plausibel und den angeführten Sachwert als korrekt ermittelt angesehen hatte. Zum Verkehrswert hatte der Ziviltechniker ausgeführt, dass dieser wesentlich vom geplanten Nachnutzungskonzept abhängen würde und daher in Kombination mit einem solchen beurteilt werden sollte.

Der LRH konnte der Argumentation der Stadtgemeinde Klagenfurt nicht folgen, wonach mangels konkret vorliegendem Nachnutzungskonzept eine Bewertung entbehrlich bzw. nicht durchführbar gewesen wäre, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Plausibilitätsgutachtens bereits ein konkretes Nachnutzungskonzept⁵⁴ des Kaufinteressenten vorlag.

Der LRH wiederholte daher seine Empfehlung, bei zukünftigen, vergleichbaren Immobilientransaktionen einen Sachverständigen auch damit zu beauftragen, den Verkehrswert unter Berücksichtigung möglicher Nutzungskonzepte zu ermitteln.

Kaufangebote

- 22 Anfang Juli 2018 präsentierte die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Klagenfurt gemeinsam mit dem für Liegenschaften zuständigen Stadtrat sowie dem Kaufinteressenten ein Projekt zur Veräußerung und Nutzung der Liegenschaft der

⁵⁴ siehe TZ 22

Benediktinerschule der Öffentlichkeit. Im Innenhof sollte demnach ein neues Hotelgebäude mit Tiefgarage errichtet und an das bestehende Hotel des Kaufinteressenten angeschlossen werden. Das Bestandsgebäude der Benediktinerschule wollte der Kaufinteressent vorerst nicht nutzen. Er plante jedoch in weiterer Folge eine Sanierung des Altbestandes durchzuführen, die Art der Nutzung ließ er noch offen.

Wenige Tage nach dieser Präsentation langte bei der Stadtgemeinde Klagenfurt ein weiteres Angebot von einem anderen Unternehmen für den Kauf der Benediktinerschule ein. Aufgrund dieses Angebots sprachen sich in der nachfolgenden Stadtsenatssitzung am 10. Juli 2018, bei dem der Sachverständige sein Verkehrswertgutachten erläuterte und der ursprüngliche Kaufinteressent sein Konzept nochmals präsentierte, dafür aus, auch anderen Bietern die Möglichkeit zu geben, Konzepte und Angebote zu präsentieren. Es sollte demnach das Ziel sein, das für die Stadtgemeinde Klagenfurt bestmögliche Ergebnis zu erzielen.

Der für Liegenschaften zuständige Stadtrat legte dem Stadtsenat einen Antrag vor, wonach die Stadtgemeinde Klagenfurt eine bestimmte Rechtsanwaltskanzlei mit der Durchführung eines strukturierten Veräußerungsverfahrens für die Liegenschaft der Benediktinerschule beauftragen sollte. Bei der Bewertung der Angebote sollte die städtebauliche Konzeption mit 60% und der Kaufpreis mit 40% gewichtet werden.

Im Rahmen der Stadtsenatssitzung am 26. Juli 2018 referierte ein Vertreter der vorgesehenen Rechtsanwaltskanzlei über die Möglichkeiten für eine rechtskonforme Veräußerung der Liegenschaft und erläuterte insbesondere das strukturierte Veräußerungsverfahren. Der Stadtsenat beriet über die Durchführung eines derartigen Verfahrens, fasste jedoch keinen Beschluss, sondern übertrug die Zuständigkeit hierfür an den Gemeinderat.

Die Rechtsanwaltskanzlei übermittelte am Tag nach der Stadtsenatssitzung der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Klagenfurt ein Schreiben, in der sie die verschiedenen Möglichkeiten für eine rechtskonforme Veräußerung der Liegenschaft der Benediktinerschule nochmals zusammenfassend darstellte.

Diese Ausführungen wiederholte ein Vertreter der Rechtsanwaltskanzlei in der Gemeinderatssitzung am 3. August 2018, an der auch der Sachverständige teilnahm und Fragen zu seinem Verkehrswertgutachten beantwortete. Nach einer ausführlichen Diskussion beschloss der Gemeinderat mehrheitlich eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Durchführung eines strukturiertes Veräußerungsverfahrens zu beauftragen. Ziel dieses

Verfahrens war es, das bestmögliche Ergebnis für die Stadtgemeinde Klagenfurt zu erzielen.

Einen eingebrachten Abänderungsantrag, die rechtsanwaltlichen Leistungen für das strukturierte Veräußerungsverfahren auszuschreiben und bei der Bewertung das städtebauliche Konzept sowie den Kaufpreis gleich zu gewichten, lehnte der Gemeinderat in derselben Sitzung mehrheitlich ab.

Strukturierter Verkaufsprozess

Rechtsgrundlage

- 23 Bei Veräußerungen von Liegenschaften der öffentlichen Hand war darauf zu achten, dass keine gegen das EU-Recht verstoßende Beihilfe an den Käufer vorlag. Staatliche Beihilfen waren grundsätzlich unzulässig, wenn sie bestimmte Unternehmen begünstigten, den Wettbewerb verfälschten oder zu verfälschen drohten und den Handel zwischen den Mitgliedsstaaten beeinträchtigten. Bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken der öffentlichen Hand konnte beispielsweise ein zu geringer Verkaufspreis eine unzulässige staatliche Beihilfe darstellen.

Die Europäische Kommission veröffentlichte im Jahr 1997 die so genannte „Grundstücksmitteilung“.⁵⁵ Darin beschrieb sie Verfahrensgrundsätze, die die öffentliche Hand bei Verkäufen von Bauten und Grundstücken einzuhalten hatte, um eine unzulässige staatliche Beihilfe auszuschließen. Diese Grundstücksmitteilung wurde im Jahr 2016 von der „Bekanntmachung zum Begriff der staatlichen Beihilfe“ ersetzt, in der die Europäische Kommission auch für andere Transaktionen als den Verkauf von Immobilien derartige Verfahrensgrundsätze definierte.⁵⁶ Die Grundstücksmitteilung konnte trotzdem weiterhin als Auslegungshilfe herangezogen werden, da sie in Hinblick auf den Verkauf von Immobilien in einigen Punkten konkreter war.⁵⁷

Gewähltes Veräußerungsverfahren und Bewertungskriterien

- 24.1 Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Europäischen Kommission hätte die Stadtgemeinde Klagenfurt grundsätzlich die Möglichkeit gehabt, alleine auf Basis des eingeholten Sachverständigengutachtens die Benediktinerschule an den ersten Kaufinteressenten zu veräußern.⁵⁸ Die Stadtgemeinde entschied sich jedoch dazu, ein

⁵⁵ ABl. Nr. C 209/3 vom 10.7.1997: Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatliche Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (97/C 209/03)

⁵⁶ ABl. Nr. C 262/1 vom 19.7.2016: Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV (2016/C 262/01; in der Folge vereinfacht kurz als „Bekanntmachung“ bezeichnet)

⁵⁷ Eder, Aufhebung der Grundstücksmitteilung – Ein Update zur Immobilienveräußerung durch die öffentliche Hand im Lichte des Beihilferechtes, Zeitschrift für Beihilfenrecht (BRZ) 2016, S. 179

⁵⁸ Bekanntmachung, Rn 103 letzter Satz

strukturiertes Veräußerungsverfahren⁵⁹ durchzuführen, um das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. Bei diesem Verfahren stand die Qualität des eingereichten Angebots im Vordergrund und nach Maßgabe ausgewählter Kriterien sollte die beste Lösung für den Standort gefunden werden. Die Auswahl- und Zuschlagskriterien sollten so gewählt werden, dass sie einen Vergleich und eine objektive Bewertung der Angebote ermöglichten.⁶⁰ Als Mindestkaufpreis fungierte dabei der vom Sachverständigen festgestellte Verkehrswert.

Entsprechend den Vorgaben an ein strukturiertes Veräußerungsverfahren forderte die Stadtgemeinde Klagenfurt die Bieter dazu auf, mit ihrem Angebot ein Liegenschaftsentwicklungskonzept vorzulegen. Dieses sollte insbesondere eine bestmögliche Belegung des Stadtteils und damit eine Attraktivierung der gesamten Klagenfurter Innenstadt gewährleisten.

Zur Bewertung der vorgelegten Konzepte zog die Stadtgemeinde Klagenfurt die Kriterien „Wirtschaft“, „Verkehr“ und „Städtebau“ heran. Die Projektbeschreibung der Bieter sollte demnach insbesondere darlegen, ob und wie das Projekt die Innenstadt und den Arbeitsmarkt beleben würde. Relevant war auch, wie die Verkehrsthemen (z.B. Erreichbarkeit, Stellplätze, Fuß- und Radverkehr) gelöst würden und ob das zukünftige Gebäude über einen innenstadtauglichen Nutzungsmix verfügte. Weiters sollte die Projektbeschreibung darlegen, ob das geplante Gebäude eine adäquate städtebaulich-architektonische Qualität aufwies und ob das Projekt den Vorgaben des Denkmalschutzes Rechnung trug. Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates sollten diese Kriterien bei der Bewertung der Angebote mit insgesamt 60% und der Kaufpreis mit 40% gewichtet werden.

- 24.2 Der LRH hob positiv hervor, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt ein strukturiertes Veräußerungsverfahren durchführte und so die Möglichkeit wahrnahm, anhand der Konzepte und angebotenen Kaufpreise das für sie beste Angebot auszuwählen.
- 24.3 *Durch das positive Hervorheben der Durchführung eines strukturierten Verkaufsprozesses durch den LRH, sah sich die Stadtgemeinde Klagenfurt in ihrem Bemühen bestätigt, Vorreiterin für einen verantwortungsvollen und transparenten Umgang mit öffentlichem Vermögen zu sein.*

Veröffentlichung

- 25.1 Entsprechend den Vorgaben der Europäischen Kommission musste die Ausschreibung des Veräußerungsverfahrens jedenfalls über einen Zeitraum von zwei Monaten mehrfach

⁵⁹ in Deutschland als Konzeptvergabe bezeichnet

⁶⁰ Bekanntmachung, Rn 92

in der nationalen Presse, Immobilienanzeigern und durch Makler bekannt gemacht werden. Wenn die zu verkaufende Liegenschaft aufgrund ihres hohen Wertes oder anderer Merkmale für europa- oder weltweit tätige Bieter von Interesse sein könnte, sollte das Veräußerungsverfahren auch in internationalen Zeitschriften, auf Online-Plattformen⁶¹ oder durch international tätige Makler publiziert werden. Dadurch sollte sichergestellt werden, dass möglichst viele potentiellen Käufer über das Ausschreibungsverfahren Kenntnis erlangen.⁶²

Die Stadtgemeinde Klagenfurt veröffentlichte den Verkauf des Areals der Benediktinerschule in der Zeit vom 15. bis 22. September 2018 in den Tageszeitungen „Kleine Zeitung“, „Kronen Zeitung“, „Die Presse“ und „Der Standard“ mehrmals. Dazu nutzte sie folgendes Inserat:

Abbildung 7: Inserat Verkauf der Benediktinerschule

Verkauf des Areals „Benediktinerschule“



KLAGENFURT
AM WÖRTHERSEE

Die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee beabsichtigt eine Liegenschaft im Rahmen eines wettbewerblichen, strukturierten Verkaufsprozesses zu veräußern.

Bei der zum Verkauf stehenden Liegenschaft handelt es sich um ein zentral in der Innenstadt von Klagenfurt am Wörthersee liegendes Schulgebäude. Der Gebäudekomplex befindet sich am westlichen Rand des Benediktinermarkts, umrahmt von der Adolf-Kolping-Gasse, der Lichtenfelsgasse sowie dem Benediktinerplatz.

Als Ansprechpartner fungiert

Beauftragte Rechtsanwaltskanzlei
(aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert)

Die Verkaufsunterlagen können unter [redacted] bei gleichzeitiger Bekanntgabe der Identität des Kaufinteressenten angefordert werden.

Die Veröffentlichung ist abrufbar unter www.klagenfurt.at und [redacted]

Quelle: Kleine Zeitung vom 15.9.2018, Seite 17

⁶¹ z.B. Tenders electronic daily (TED), Online Version des „Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union“ für das europäische öffentliche Auftragswesen (Bekanntmachung von Vergaben und Ausschreibungen)

⁶² Bekanntmachung, Rn 91; Grundstücksmitteilung II. Abschnitt Punkt 1. lit. a; KomE 2002/17/EG Scott Paper SA/Kimberly-Clark vom 15.1.2002, Rn 140

Eine Publikation in internationalen Zeitschriften oder durch einen europaweit tätigen Makler erfolgte nicht, obwohl die Liegenschaft der Benediktinerschule wegen ihres Werts typischerweise auch für europa- oder weltweit tätige Investoren von Interesse hätte sein können. Die Stadtgemeinde Klagenfurt veröffentlichte das Ausschreibungsverfahren auch nicht auf der kostenlosen Online-Plattform der Europäischen Union für die Bekanntmachung von Vergaben und Ausschreibungen (TED). Auf diese Plattform hatte die beauftragte Rechtsanwaltskanzlei im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 3. August 2018 hingewiesen.

Bis zum Ende der Angebotsfrist am 16. November 2018 um 14:00 Uhr meldeten sich 19 Interessenten, wovon 18 in Österreich und einer in Deutschland ansässig war.

- 25.2 Der LRH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt trotz Hinweis der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei das Ausschreibungsverfahren zum Verkauf der Liegenschaft der Benediktinerschule nicht entsprechend den Vorgaben der Europäischen Kommission international oder europaweit publizierte.

Der LRH empfahl der Stadtgemeinde Klagenfurt, Ausschreibungsverfahren zum Verkauf von Liegenschaften wie jene der Benediktinerschule auch in international beachteten Publikationen zu veröffentlichen. Die Stadtgemeinde sollte hierfür auch die kostenlose Online-Plattform „TED“ nutzen. Darüber hinaus empfahl der LRH beim Verkauf derartiger Liegenschaften europa- oder weltweit tätige Makler mit der Verbreitung des Angebots zu beauftragen. Durch diese Maßnahmen wäre ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen am Wettbewerb teilzunehmen und das Veräußerungspotential bestmöglich ausgeschöpft.

- 25.3 *Die Stadtgemeinde Klagenfurt führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sich die übliche Praxis bei Grundstücksverkäufen durch Gebietskörperschaften (insbesondere bei Kommunen) darauf beschränken würde, die Verkaufsabsicht auf der eigenen Website zu veröffentlichen. Die Verkaufsabsicht der Stadtgemeinde Klagenfurt sei jedoch bereits vor der Entscheidung, einen strukturierten Verkaufsprozess durchzuführen, weitgehend öffentlich bekannt gewesen. Dies zeigte sich darin, dass Dritte alternative Angebote in Aussicht gestellt hätten.*

Nach Ansicht der Stadtgemeinde Klagenfurt hätte sie ihre Verkaufsabsicht hinsichtlich der Benediktinerschule in Immobilienanzeigeteilen regionaler und österreichweit erscheinenden Tageszeitungen hinreichend bekannt gemacht. Dies wäre durch die Anzahl der Interessenten belegt und würde sich die grenzüberschreitende Wirkung daran zeigen, dass einer der vier Bieter nicht aus Österreich gewesen wäre. Darüber hinaus erschien der Stadtgemeinde Klagenfurt die Schaltung von Anzeigen in Immobilienanzeigeteilen österreichischer Zeitungen als die wichtigste Form der

Bekanntmachung. Es hätte jener Nachfragemarkt erreicht werden sollen, der auch ein Interesse an der konzeptionellen Erarbeitung der Entwicklung des Areals hätte und bei dem nicht das Interesse an einer Wertsteigerung im Vordergrund stünde.

Die Stadtgemeinde Klagenfurt hätte von der Beauftragung von Maklern aus Kostengründen abgesehen, um sich mögliche Provisionsforderungen zu ersparen.

Die Stadtgemeinde Klagenfurt sicherte in ihrer Stellungnahme zu, zukünftig der Empfehlung des LRH näherzutreten und ihre Verkaufsabsicht auch im Webportal „TED“ zu veröffentlichen.

- 25.4 Der LRH sah die Bereitschaft der Stadtgemeinde Klagenfurt, seiner Empfehlung zu folgen und zukünftig die Online-Plattform „TED“ zur Veröffentlichung ihrer Verkaufsabsicht zu nutzen, positiv.

Hinsichtlich der Argumentation der Stadtgemeinde Klagenfurt, dass sie ihre Verkaufsabsicht in Immobilienanzeigenteilen regionaler und österreichweit erscheinenden Tageszeitungen hinreichend bekannt gemacht hätte, verwies der LRH auf die Grundstücksmitteilung und die Entscheidungspraxis der Europäischen Kommission. Demnach müssen Grundstücke, die aufgrund ihres großen Wertes oder sonstiger Merkmale für international tätige Investoren von Interesse sein könnten, sowohl in der nationalen und internationalen Presse als auch über Immobilienmakler bekannt gemacht werden.⁶³ Die Europäische Kommission hielt in einer Entscheidung dazu explizit fest, dass der Einsatz nur einer der beiden Formen nicht ausreichte, sondern beide kombiniert eingesetzt werden mussten. Dadurch sollten alle potentiellen Käufer von dem Angebot Kenntnis erlangen.⁶⁴

Der LRH wiederholte daher seine Empfehlung, Ausschreibungsverfahren zum Verkauf von Liegenschaften wie jene der Benediktinerschule auch in international beachteten Publikationen zu veröffentlichen, die kostenlose Online-Plattform „TED“ zu nutzen und europa- oder weltweit tätige Makler mit der Verbreitung des Angebots zu beauftragen. Durch diese Maßnahmen wäre ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen am Wettbewerb teilzunehmen und das Veräußerungspotential bestmöglich ausgeschöpft.

Angebotsphase

- 26.1 Das Veräußerungsverfahren musste transparent abgewickelt werden, damit alle interessierten Bieter in jeder Phase des Verfahrens in gleicher Weise informiert waren.















⁶³ Bekanntmachung, Rn 91; Grundstücksmitteilung II. Abschnitt Punkt 1. lit. a

⁶⁴ KomE 2002/17/EG Scott Paper SA/Kimberly-Clark vom 15.1.2002, Rn 140; Eder, Aufhebung der Grundstücksmitteilung – Ein Update zur Immobilienveräußerung durch die öffentliche Hand im Lichte des Beihilferechtes, Zeitschrift für Beihilfenrecht (BRZ) 2016, S. 185

Den interessierten Bietern war auch ausreichend Zeit zur Angebotserstellung zu geben und sie mussten über die Auswahl- und Zuschlagskriterien Bescheid wissen.⁶⁵ Um diesen Vorgaben der Europäischen Kommission nachzukommen, richtete die Stadtgemeinde Klagenfurt einen virtuellen Datenraum ein, der Angaben und Unterlagen zur verkaufsgegenständlichen Liegenschaft enthielt.

Der Datenraum wies folgende Ordnerstruktur auf:

Abbildung 8: Datenraumstruktur

- ▼  Datenrauminhalt 14.9.2018
 -  01 Aktueller Grundbuchsauszug
 -  02 Informationen zum Eigentumsrecht
 -  03 Informationen/Unterlagen zu Grunddienstbarkeiten
 -  04 Allenfalls sonstige nicht verbücherte Verträge/Lasten
 -  05 Bestandverträge und sonstige Nutzungsverträge
 -  06 Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne
 -  07 Informationen zur Energieeffizienz
 -  08 Sonstige Planunterlagen und Fotodokumentationen
 -  09 baubehördl u sonst Gen
 -  10 Wartungsverträge
 -  11 Denkmalschutz
 -  12 Informationen zu Kontaminierung/Altlasten (Abfrage im Verdachtsflächenkataster)
 -  13 Informationen zu objektgebundenen Steuern und Abgaben

Quelle: Transaktionsbericht Stadtgemeinde Klagenfurt, eigene Darstellung

Um Zugang zu diesen Datenraum zu erhalten, mussten die Interessenten ihre Identität bekannt geben und eine Geheimhaltungserklärung abgeben. Von den insgesamt 19 Interessenten, die die Verkaufsunterlagen anforderten, gaben zwei ihre Identität nicht bekannt und sechs weitere unterfertigten die Geheimhaltungserklärung nicht. Diese Interessenten erhielten daher von der Stadtgemeinde Klagenfurt keinen Zugang zu den Verkaufsunterlagen.

Darüber hinaus hatten die Interessenten die Möglichkeit, bis zum 5. November 2018 Fragen zu stellen, die die Stadtgemeinde Klagenfurt anonymisierte und samt den Antworten im virtuellen Datenraum veröffentlichte. Die Interessenten stellten insgesamt 27 Fragen über Planunterlagen, Belastungen der Liegenschaft, benachbarte Baumaßnahmen, den Turnsaal, den Optionsvertrag und den Liegenschafts Kaufvertrag.

Eine Frage zur Nutzfläche des Gebäudes der Benediktinerschule beantwortete die Stadtgemeinde Klagenfurt anstatt mit dem im Verkehrswertgutachten angegebenen 6.659,44 m² mit einem Wert von 5.663 m² (Differenz von rund 996 m² bzw. 15,0% zur

⁶⁵ Bekanntmachung, Rn 91

im Verkehrswertgutachten angegebenen Gesamtnutzungsfläche). Darüber hinaus teilte sie wiederholt mit, dass ihr keine Planunterlagen über den Bestand und die Umgebung vorliegen würden, obwohl sie nicht nur Eigentümerin der Liegenschaft war, sondern die Bürgermeisterin auch als Baubehörde erster Instanz fungierte.⁶⁶ Rechtliche Fragen zu den Verträgen ließ die Stadtgemeinde zum überwiegenden Teil unbeantwortet und teilte mit, dass die Vertragsentwürfe jedem Angebot vorbehaltlos zugrunde zu legen waren. Die Bieter hatten jedoch die Möglichkeit, Anmerkungen zu einzelnen Vertragsbestimmungen in einem eigenen Dokument dem Angebot beizulegen.

Im virtuellen Datenraum war das Verkehrswertgutachten⁶⁷, das die Grundlage für den Mindestkaufpreis bildete, nicht enthalten. Auch auf Nachfrage eines Interessenten stellte die Stadtgemeinde Klagenfurt das Gutachten nicht zur Verfügung. Als Begründung gab sie an, dass die Liegenschaftsbewertung nicht offengelegt würde, um ein bestmögliches wettbewerbliches Verfahren zu ermöglichen.

Der aus zwei Gesellschaften gebildete Bieter „B“⁶⁸ war mit jenem Kaufinteressenten gesellschaftlich verflochten, der das Verkehrswertgutachten gemeinsam mit der Stadtgemeinde Klagenfurt beauftragt hatte. Dieses enthielt unter anderem Informationen darüber, auf welcher Basis der Sachverständige den Bodenwert errechnete und von welchen Daten er hinsichtlich des fiktiven Baujahrs, der bisherigen Lebensdauer, des Instandhaltungszustands und der technischen Lebensdauer des Gebäudes ausging. Diese Daten waren für die Ermittlung des Bauwerts relevant. Hinsichtlich der Berechnung des Verkehrswerts führte der Sachverständige begründend aus, warum er die Methode für wirtschaftlich verbrauchte Gebäude anwandte und wie sich die von ihm veranschlagten Abbruchkosten zusammensetzten. Darüber hinaus enthielt das Verkehrswertgutachten eine detaillierte Darstellung der Nutzflächen je Stockwerk und Raum, der Raumhöhen und des umbauten Raums je Stockwerk.

Diese Informationen zu den Hintergründen der Verkehrswertberechnung hatte ausschließlich der Bieter „B“, während die übrigen Interessenten lediglich vom Verkehrswert als Ergebnis der Berechnung Kenntnis hatten.

26.2 Der LRH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt nicht sämtliche Fragen der Interessenten vollständig beantwortete, angeforderte Planunterlagen nicht zur Verfügung

⁶⁶ § 3 Abs. 1 Kärntner Bauordnung 1996 i.d.F. LGBl. Nr. 71/2018 i.V.m § 11 Klagenfurter Stadtrecht 1998 i.d.F. 50/2019

⁶⁷ siehe TZ 20

⁶⁸ siehe TZ 27

stellte und die Nutzfläche um 996 m² (bzw. 15,0%) geringer angab als es der Sachverständige in seinem Verkehrswertgutachten festgehalten hatte.

Weiters kritisierte der LRH, dass nicht alle Interessenten Zugang zum Verkehrswertgutachten hatten und somit nicht in gleicher Weise informiert waren. Der Begründung der Stadtgemeinde, dass durch die Publikation des Verkehrswertgutachtens eine Beeinträchtigung des wettbewerblichen Verfahrens zu erwarten war, konnte der LRH nicht folgen. Da die Stadtgemeinde den ermittelten Verkehrswert ohnehin als Mindestpreis festgelegt hatte, konnte sich die Publikation der diesbezüglichen Kalkulationsgrundlage nicht negativ auf den Wettbewerb auswirken.

Der LRH empfahl der Stadtgemeinde Klagenfurt, die in der Bekanntmachung der Europäischen Kommission beschriebene Vorgangsweise bei Liegenschaftsveräußerungen zu beachten und eine erhöhte Transparenz zu gewährleisten.

26.3 *Die Stadtgemeinde Klagenfurt nahm zu diesem Punkt ausführlich Stellung und gliederte ihre Ausführungen dabei in folgende Punkte:*

(1) Beantwortung von Rechtsfragen

Entsprechend den Ausführungen der Stadtgemeinde Klagenfurt wäre es jedem Bieter freigestanden, sich bei der Teilnahme am strukturierten Verkaufsprozess durch eigene Berater (unter anderem auch Rechtsexperten) unterstützen zu lassen. Die Bieter hätten demnach auftretende Rechtsfragen selbst analysieren und bewerten sollen, da diese auch Kaufpreisbewertungsrelevanz hätten haben können.

Außerdem hätte die Beantwortung von Rechtsfragen nach Ansicht der Stadtgemeinde Klagenfurt auch eine Bevorzugung jener Bieter dargestellt, die auf die Einholung einer rechtlichen Expertise bei der Ausarbeitung des Angebots verzichteten. Auch wenn die Fragebeantwortung allen Bietern zur Verfügung gestellt worden wäre, wäre sie für jene Bieter nutzlos, welche bereits von eigenen Beratern (oder durch eigene Sachkunde) sich allenfalls stellende Rechtsfragen selbst beantwortet hätten.

Die Stadtgemeinde Klagenfurt führte in ihrer Stellungnahme weiters aus, dass die Beantwortung von Rechtsfragen unter Umständen auch Vertrauenstatbestände hätte begründen können, welche dann – zu ihrem Nachteil – herangezogen werden würden, um allfällige Ansprüche zu konstruieren.

(2) Planunterlagen

Die Stadtgemeinde Klagenfurt gab in ihrer Stellungnahme an, dass sie jene Planunterlagen den Bietern vollständig offengelegt hätte, die den involvierten Abteilungen zur Verfügung gestanden wären. Da sie die Liegenschaften im Wege der Privatwirtschaftsverwaltung verkaufen und somit

nicht als Behörde agieren würde, könnte eine (voraussetzende) Offenlegung von Informationen aus Bauakten möglicherweise zu einer problematischen Sphärenvermischung führen.

(3) Nutzfläche

Die Stadtgemeinde Klagenfurt führte in ihrer Stellungnahme aus, sie habe die Fragestellung des Bieters zur Nutzfläche so verstanden, dass er wissen wolle, welche Fläche von der Schule genutzt wurde. Die dabei angegebenen Flächenabweichungen würden aus dem teilweise nicht berücksichtigten Dachgeschoss resultieren. Dabei betonte die Stadtgemeinde Klagenfurt, dass allen Bietern die gleichen Informationen zur Verfügung gestanden wären. Darüber hinaus hätten alle abgegebenen Konzepte den Ausbau des Dachgeschosses mitberücksichtigt, weshalb sie davon ausgehe, dass sämtliche Bieter die Beantwortung der Frage richtig verstanden hätten.

(4) Offenlegung des Verkehrswertgutachtens

In ihrer Stellungnahme vertrat die Stadtgemeinde Klagenfurt die Ansicht, es sei einer der Grundsätze des Bieterverfahrens, dass die daran teilnehmenden Bieter die Preisbildung durch eigene (selbstständige) Bewertung durchführen. Eine gleiche Informationsbasis zeige sich unter anderem darin, dass ein teilnehmender Bieter selbst ein Bewertungsgutachten durch einen Sachverständigen durchgeführt hätte, welches nicht allen anderen Bietern zur Verfügung stand.

Im Ergebnis ging die Stadtgemeinde Klagenfurt in ihrer Stellungnahme davon aus, dass sie die in der Bekanntmachung über den Beihilfenbegriff der Europäischen Kommission definierten Voraussetzungen für die Vorgehensweise bei Liegenschaftsveräußerungen entsprochen hätte. Das durchgeführte Bieterverfahren hätte internationalen Standards entsprochen und es sei insbesondere dem Transparenzgrundsatz nachgekommen worden.

- 26.4 (1) Zur Stellungnahme der Stadtgemeinde Klagenfurt merkte der LRH an, dass es sich bei den Rechtsfragen wiederholt um Klarstellungen handelte, die seitens der Stadtgemeinde Klagenfurt unbeantwortet blieben. So ließ sie unter anderem offen, ob unter dem Begriff „geräumt“ auch die Säuberung sämtlicher Flächen von Keller bis Dachgeschoß umfasst war oder ob der Wiederkaufspreis dem Kaufpreis entsprechen würde. Auch bei der Frage, ob das Optionsrecht innerhalb von verbundenen Unternehmen übertragbar wäre, verwies die Stadtgemeinde Klagenfurt lediglich darauf, dass die Vertragsentwürfe jedem Angebot vorbehaltlos zugrunde zu legen wären. Im finalen Optionsvertrag sah sie diesbezüglich jedoch Klarstellungsbedarf und adaptierte den Vertrag.⁶⁹

⁶⁹ siehe TZ 31

Der LRH sah keine Bevorzugung bestimmter Bieter bei der öffentlichen Beantwortung von gestellten Fragen, auch wenn es jedem Bieter freistand zu jedem Zeitpunkt eine zusätzliche rechtliche Expertise einzuholen.

(2) Der LRH teilte nicht die Bedenken der Stadtgemeinde Klagenfurt, dass eine Offenlegung von Planunterlagen eine problematische Sphärenvermischung darstellen würde. Insbesondere da die nachgefragten Planunterlagen unter anderem die Benediktinerschule betrafen und damit der Stadtgemeinde Klagenfurt nicht nur als Baubehörde sondern auch als Bauherrin vorliegen mussten.

(3) Trotzdem die Stadtgemeinde Klagenfurt die Ansicht vertrat, dass alle Bieter die Angabe nur jener von der Schule genutzten Flächen als Nutzfläche richtig verstanden hätten, wäre es für die Bieter hilfreich gewesen, die vom Sachverständige in seinem Verkehrswertgutachten festgestellte tatsächliche Nutzfläche zu erfahren.

(4) Der Argumentation der Stadtgemeinde Klagenfurt zur Offenlegung des Verkehrswertgutachtens konnte der LRH nicht folgen. Die Stadtgemeinde Klagenfurt legte für den strukturierten Verkaufsprozess einen Mindestpreis fest, der auf dem Verkehrswertgutachten basierte. Dieses Gutachten stand ausschließlich dem Bieter „B“ zur Verfügung, der somit als einziger Bieter die Informationen zu den Hintergründen des Verkehrswertes hatte.⁷⁰

Der LRH verwies nochmals auf die Bekanntmachung der Europäischen Kommission zur Transparenz⁷¹ und wiederholte seine Empfehlung, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt die von der Europäischen Kommission beschriebene Vorgangsweise bei Liegenschaftsveräußerungen beachten und eine erhöhte Transparenz gewährleisten sollte.

Öffnung der Angebote

27.1 Bis zum Ende der Angebotsfrist am 16. November 2018 um 14:00 Uhr langten bei der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei vier Angebote ein. Zur weiteren Beschreibung des Verfahrens anonymisierte der LRH die Bieter und bezeichnete diese in der Folge als Bieter „A“, Bieter „B“, Bieter „C“ und Bieter „D“.

Am 19. und 20. November 2018 öffnete die beauftragte Rechtsanwaltskanzlei in ihren Räumlichkeiten die Angebote, prüfte sie auf Vollständigkeit sowie Einhaltung der

⁷⁰ z.B. das fiktive Baujahr, die bisherige Lebensdauer, der Instandhaltungszustand, die technische Lebensdauer, die Berechnungsmethode des Verkehrswerts, die veranschlagten Abbruchkosten, die Nutzfläche je Stockwerk und Raum, die Raumhöhen und der umbaute Raum je Stockwerk

⁷¹ „Das Verfahren muss transparent sein, damit alle interessierten Bieter in jeder Phase des Ausschreibungsverfahrens in gleicher Weise ordnungsgemäß informiert sind. Der Zugang zu Informationen, ausreichend Zeit für interessierte Bieter und die Klarheit der Auswahl- und Zuschlagskriterien sind für ein transparentes Auswahlverfahren von entscheidender Bedeutung.“

Formalkriterien und machte entsprechende Anmerkungen. Das Angebot des Bieters „A“ wurde laut Protokoll am 19. November 2018 geöffnet, die Unterfertigung des Angebotsöffnungsprotokolls war jedoch mit 16. November 2018, drei Tage vor der Öffnung, datiert.

- 27.2 Der LRH bemängelte, dass die Datierung der Unterfertigung eines Angebotsöffnungsprotokolls fehlerhaft war. Der LRH empfahl Angebotsöffnungsprotokolle sorgfältig auszufertigen, um die Nachvollziehbarkeit des Prozesses zu gewährleisten.
- 27.3 *Die Stadtgemeinde Klagenfurt teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass es bei der Protokollunterfertigung zu einer Verwechslung des Tagesdatums („16.11“ statt „19.11“) gekommen wäre. Dabei würde es sich um eine einmalige Ziffernverwechslung und nicht um ein systematisches Problem handeln. Die Stadtgemeinde Klagenfurt sicherte zu, der Empfehlung des LRH zu folgen.*

Angebote

Bieter „A“

- 28 (1) Der Bieter „A“ legte zwei unterschiedliche Konzepte als Varianten vor. Bei einer Variante sollte eine Musikuniversität samt Studentenwohnheim in den Räumlichkeiten untergebracht werden. Bei der anderen Variante war eine Mischung aus „Longstay-Appartements“⁷² und Hotel geplant. Dabei sollten die ca. 114 Zimmer als Hotel- und Wohnraum genutzt werden. Bei beiden Varianten sollte der bestehende untere Turnsaal erhalten bleiben und die Böden im Erdgeschoß auf das Niveau des Benediktinerplatzes abgesenkt werden. Geplant war auch, dass die Fassade zum Benediktinerplatz und zur Lichtenfelsgasse geöffnet würde.

⁷² Appartements, die auf einen längeren Aufenthalt der Gäste ausgerichtet waren und unter anderem eine Möglichkeit zur Selbstverpflegung (Kochnische) boten

In nachfolgender Tabelle sind die geplanten Nutzungen je Stockwerk der beiden Varianten dargestellt:

Tabelle 17: Nutzungen je Stockwerk der beiden Varianten Bieter „A“

Stockwerk	Variante	
	Musikuniversität und Studentenwohnheim	Longstay-Appartements und Hotel
Untergeschoß	Tiefgarage (33 Stellplätze) Lager	Tiefgarage (33 Stellplätze) Lager
Erdgeschoß	Turnsaal samt Nebenräumen Stadtbibliothek Markthalle (Erweiterung Benediktinermarkt) Fassade zum Benediktinerplatz geöffnet	Turnsaal samt Nebenräumen Stadtbibliothek Markthalle (Erweiterung Benediktinermarkt) Fassade zum Benediktinerplatz geöffnet
1. Obergeschoß	Turnsaal Luftraum samt Nebenräumen Bildungseinrichtung "Musikuniversität"	Turnsaal Luftraum samt Nebenräumen Longstay-Appartements und Hotelzimmer
2. Obergeschoß	Bildungseinrichtung "Musikuniversität" Veranstaltungs- oder Büroräume	Longstay-Appartements und Hotelzimmer
Dachgeschoß	35 Kleinstwohnungen für Studenten	Longstay-Appartements und Hotelzimmer

Quelle: Planunterlagen Bieter „A“, eigene Darstellung

Entsprechend dem Konzept des Bieters „A“ sollte der Turnsaal dem „Klagenfurter Turnverein 1862“ im Ausmaß der derzeitigen Nutzung von Montag bis Freitag in der Zeit von 16:00 Uhr bis max. 22:00 Uhr zur Verfügung gestellt werden. Auf welche Weise dieses Nutzungsrecht eingeräumt werden sollte, ließ der Bieter „A“ offen, obwohl die Stadtgemeinde Klagenfurt eine solche Angabe in den Verkaufsunterlagen explizit forderte.

Bieter „B“

(2) Das Konzept des Bieters „B“ sah vor, die Zubauten aus dem späten 20. Jahrhundert zu entfernen und den Urzustand des Gebäudes freizulegen. Die denkmalgeschützten Stiegehäuser sollten erhalten bleiben und die Eingangsportale geöffnet werden. Im Innenhof war ein Niveauausgleich geplant, um den gesamten Erdgeschoßbereich barrierefrei zu gestalten. Der Innenhof an sich sollte offen und für Fußgänger sowie Radfahrer nutzbar sein.

Da die beiden bestehenden Turnsäle nicht Teil der historischen Bausubstanz waren, sollte dieser Bereich durch einen Neubau ersetzt werden. Das Konzept sah diesbezüglich vor, dass ein neuer Turnsaal im Untergeschoß und darüber ein fünfgeschoßiger Gebäudekomplex samt Dachgeschoß errichtet werden sollte.

Die vorgesehene Aufteilung der Nutzungen je Bauteil und Stockwerk ist in folgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 18: Nutzungen je Bauteil und Stockwerk Bieter „B“

Stockwerk	Bauteil	
	Altbau Benediktinerschule	Neubau Adolf-Kolping-Gasse
Untergeschoß	Tiefgarage (3-geschoßig, 184 Stellplätze)	Turnsaal
Erdgeschoß	Handel (650 m ²), offener Hof	Hotelzimmer
1. Obergeschoß	5 Wohneinheiten Büroräumlichkeiten (350 m ²)	Hotelzimmer
2. Obergeschoß	5 Wohneinheiten Büroräumlichkeiten (350 m ²)	Hotelzimmer
3. Obergeschoß (Dachgeschoß)	5 Wohneinheiten Büroräumlichkeiten (400 m ²)	Hotelzimmer
4. Obergeschoß	(nicht vorhanden)	Hotelzimmer
Dachgeschoß	(nicht vorhanden)	Frühstücksraum Terrasse Alternativ: 18 Hotelzimmer

Quelle: Planunterlagen Bieter „B“, eigene Darstellung

Der Bieter „B“ wollte mit dem „Klagenfurter Turnverein 1862“ die Nutzung des Turnsaals zu den bisherigen Konditionen vertraglich festlegen und im Grundbuch eintragen. Alternativ schlug der Bieter „B“ vor, einen Turnsaal auf einer anderen Liegenschaft zu errichten, wodurch eine unterbrechungsfreie Nutzung möglich wäre.

Als einziger Bieter legte Bieter „B“ seinem Angebot mehrere Anmerkungen zu den Entwürfen des Options- und Kaufvertrages bei. Er regte darin unter anderem eine besondere Kündigungsmöglichkeit an. Er urgierte auch eine Regelung, wonach die Stadtgemeinde Klagenfurt die Kosten für die Entsorgung jener Gegenstände zu tragen hätte, die sich nach der Übergabe noch im Gebäude der Benediktinerschule befänden. Darüber hinaus erachtete der Bieter „B“ wesentliche Änderungen zum vorgesehenen Wiederkaufsrechts⁷³ als notwendig.

Bieter „C“

(3) Das Konzept des Bieters „C“ sah vor, dass beide bestehenden Turnsäle erhalten blieben und ein zusätzliches Geschoß durch Anhebung des Dachs geschaffen wird. In den Räumlichkeiten sollte ein Hotel mit 144 Betten und ein Kongresszentrum mit 500 m² Nutzfläche für bis zu 400 Personen untergebracht werden. Im Dachgeschoß waren sechs Penthousewohnungen geplant.

⁷³ siehe TZ 34

Die vorgesehene Aufteilung der Nutzungen je Stockwerk ist in folgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 19: Nutzungen je Stockwerk Konzept Bieter „C“

Stockwerk	geplante Nutzung
Untergeschoß	Tiefgarage (25 Stellplätze)
Erdgeschoß	Turnsaal samt Nebenräume Kongresssaal Restaurant/Café samt Nebenräume
1. Obergeschoß	Hotel (25 Zimmer) Turnsaal
Zwischengeschoß	Turnsaal Luftraum Kongressaal
2. Obergeschoß	Hotel (25 Zimmer) Turnsaal Luftraum Frühstücksraum Terrasse
3. Obergeschoß	Hotel (20 Suiten)
Dachgeschoß	6 Penthousewohnungen

Quelle: Planunterlagen Bieter „C“, eigene Darstellung

Um dem „Klagenfurter Turnverein 1862“ weiterhin die Turnsaalnutzung zu gewährleisten, sollte die Stadtgemeinde Klagenfurt das Eigentum an den Turnsälen erhalten. Alternativ bot der Bieter „C“ an, mit dem „Klagenfurter Turnverein 1862“ einen langfristigen Nutzungsvertrag abzuschließen und im Grundbuch einzutragen.

Bieter „D“

(4) Der Bieter „D“ plante neben dem Umbau und der Revitalisierung des Altbestandes, oberhalb des bestehenden unteren Turnsaals in der Adolf-Kolping-Gasse einen Neubau zu errichten. Im gesamten Gebäude sollten 95 Wohneinheiten (teilweise mit Galerie) und drei Dienstleistungseinheiten (Wasch-Salon, Reinigungsdienst, Fitnessbereich) untergebracht werden. Um Konkurrenz mit dem Benediktinerplatz zu vermeiden, war kein Gastronomiebetrieb vorgesehen. In seinem Angebot wies der Bieter „D“ darauf hin, dass die Umsetzung des Projektes mit einem eigenen „Bautrup“ aus Deutschland vorgesehen wäre, um Planungssicherheit und eine mängelfreie Ausführung sicherzustellen.

In nachfolgender Tabelle sind die geplanten Nutzungen je Stockwerk dargestellt:

Tabelle 20: Nutzungen je Stockwerk Konzept Bieter „D“

Stockwerk	geplante Nutzung
Untergeschoß	Tiefgarage (25 Stellplätze)
Erdgeschoß	Turnsaal samt Nebenräume Maisonette-Wohnungen samt Nebenräume
1. Obergeschoß	Wohnungen
2. Obergeschoß	Wohnungen
Dachgeschoß	Wohnungen

Quelle: Planunterlagen Bieter „D“, eigene Darstellung

Im Konzept des Bieters „D“ war nicht dargelegt, wie er die Nutzung der Turnsäle durch den „Klagenfurter Turnverein 1862“ sicherstellen wollte, obwohl die Stadtgemeinde Klagenfurt eine solche Angabe in den Verkaufsunterlagen explizit forderte.

Bewertung

- 29.1 Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss war der Kaufpreis als Bewertungskriterium in den Verkaufsunterlagen mit maximal 400 der insgesamt 1.000 möglichen Punkte gewichtet. Das Angebot mit dem höchsten Kaufpreis erhielt 400 Punkte. Die Punkte der übrigen Angebote entsprachen dem prozentuellen Verhältnis des gebotenen Kaufpreises zum höchsten Kaufpreis.⁷⁴

Für das städtebauliche Konzept waren insgesamt maximal 600 Punkte vorgesehen. Zur Bewertung der Konzepte nach den festgelegten Subkriterien „Wirtschaft“, „Verkehr“ und „Städtebau“ setzte die Stadtgemeinde Klagenfurt eine fünfköpfige Bewertungskommission aus sachkundigen Vertretern zusammen. Diese bestand aus drei Abteilungsleitern der Stadtgemeinde Klagenfurt und zwei externen Experten. Die Sitzungen der Bewertungskommission wurden von der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei begleitet. Die Bewertungskommission trat erstmals am 28. November 2018 zusammen und legte nach einer allgemeinen Einführung zum Verfahren fest, wie mit den vorliegenden Angeboten im Zuge der inhaltlichen Prüfung vorzugehen wäre. In der Sitzung der Bewertungskommission am 29. November 2018 waren alle vier Bieter eingeladen, ihre Konzepte persönlich zu präsentieren. Die Bieter „A“, „B“ und „C“ nahmen diese Möglichkeit wahr und stellten ihre Konzepte vor. Der Bieter „D“ blieb diesem Termin fern. Nach den Präsentationen bewertete die Kommission

⁷⁴ Transaktionsbericht, Anlage ./3 – Teil A (Beschreibung Verkaufsprozess), S. 18

die Konzepte der vier Bieter nach den von der Stadtgemeinde Klagenfurt festgelegten Kriterien und kam dabei zu folgendem Ergebnis:

Tabelle 21: Ergebnis der Bewertungskommission

Interessent	Kaufpreis in Mio. EUR	Punkte Kaufpreis	Punkte Wirtschaft	Punkte Verkehr	Punkte Städtebau	Gesamt
Bieter "B"	2,21	347	170	200	190	907
Bieter "A"	2,55	400	170	120	150	840
Bieter "C"	1,93	303	100	130	150	683
Bieter "D"	1,80	282	120	80	140	622

Quelle: Bewertungsmatrix der Bewertungskommission, eigene Darstellung

Die gebotenen Kaufpreise waren höher und die dargestellten Konzepte detaillierter als jenes des ersten Kaufinteressenten in der Phase vor dem strukturierten Veräußerungsverfahren.

Die Sitzung der Bewertungskommission dauerte von 9:00 Uhr bis 17:20 Uhr. Das diesbezügliche Protokoll beinhaltet eine kurze verbale Beschreibung der durchgeführten Bewertung, die knapp eine DIN⁷⁵ A4 Seite umfasste, und eine tabellarische Darstellung der vergebenen Punkte. Die Fragen der Bewertungskommission an die Bieter, deren Antworten und eine Dokumentation, aufgrund welcher Überlegungen die konkrete Punktevergabe zu den jeweiligen Subkriterien erfolgte, waren im Protokoll nicht enthalten.

- 29.2 Der LRH stellte kritisch fest, dass im Protokoll zur Sitzung der Bewertungskommission die verbale Beschreibung der durchgeführten Bewertung äußerst knapp und die Punktevergabe nur zum Kriterium Kaufpreis konkret nachvollziehbar war.

Der LRH empfahl, den Entscheidungsprozess einer Bewertungskommission so zu dokumentieren, dass dieser jederzeit im Zuge einer Nachprüfung nachvollzogen werden könnte.

- 29.3 *Die Stadtgemeinde Klagenfurt führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie die Qualitätskriterien für das Konzept durch ein von ihr erarbeitetes Punktesystem detailliert aufgegliedert hätte. Folglich wären die Bewertungsparameter für die Ermittlung des besten Konzepts und deren Gewichtung nachvollziehbar gewesen. Darüber hinaus hätte die Bewertungskommission einstimmig entschieden.*

Entsprechend der Stellungnahme der Stadtgemeinde Klagenfurt würde die verbale Begründung der Entscheidung der Bewertungskommission den Rechtssprechungsstandards der Vergabekontrollbehörden entsprechen. Demnach sei grundsätzlich eine stichwortartige Begründung

⁷⁵ Deutsche Industrie Norm

ausreichend. Anderes würde insbesondere dann gelten, wenn im Willensbildungsprozess widerstreitende Meinungen innerhalb der Bewertungskommission bestünden. Eine solche Konstellation wäre aber aufgrund des übereinstimmenden Bewertungsergebnisses nicht vorgelegen.

Des Weiteren betonte die Stadtgemeinde Klagenfurt in ihrer Stellungnahme, dass der Leiter der Abteilung Stadtplanung bei der Sitzung des Gemeinderats, bei dem der Verkauf der Benediktinerschule beschlossen wurde, anwesend gewesen wäre und dort die Bewertung zusätzlich erläutert hätte. Die Bewertung durch die Bewertungskommission sei offensichtlich für sämtliche Gemeinderatsmitglieder nachvollziehbar gewesen, da es diesbezüglich keine Rückfragen oder Beanstandungen gegeben hätte.

Die Stadtgemeinde Klagenfurt wies abschließend in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass alle Bieter die Gelegenheit gehabt hätten, das Konzept selbst vorzustellen. Diese Möglichkeit hätten bis auf einen Bieter auch alle genutzt. Der Gemeinderat wäre somit in der Lage gewesen, eine eigene Bewertung vorzunehmen oder eben dem Ergebnis der Bewertungskommission zu folgen.

- 29.4 Der LRH wies darauf hin, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt zu den Subkriterien „Wirtschaft“, „Verkehr“ und „Städtebau“ Parameter definiert hatte, die von den Bietern in ihren Konzepten zu beschreiben waren. Die Bewertungskommission ging in ihrem Protokoll nicht auf diese Parameter ein. Der LRH vermisste eine nachvollziehbare Dokumentation, aufgrund welcher Überlegungen die konkrete Punktevergabe zu den jeweiligen Subkriterien erfolgte. Beispielsweise erhielt der Bieter „C“ im Subkriterium „Wirtschaft“ die geringsten Punkte, obwohl nach der verbalen Beschreibung – insbesondere in Hinblick auf die Arbeitsplatzeffekte – der Bieter „D“ am schlechtesten abgeschnitten haben müsste. Im Subkriterium „Verkehr“ hat die Bewertungskommission die Bieter „A“ und „C“ verbal gleich beschrieben, jedoch unterschiedliche Punkte vergeben. Auch die protokollierten Ausführungen des Leiters der Abteilung Stadtplanung in der Gemeinderatssitzung vom 17. Dezember 2018 umfassten keine Konkretisierung der vorgenommenen Bewertung der Konzepte.

Zu der von der Stadtgemeinde Klagenfurt angeführten Möglichkeit die Entscheidung einer Bewertungskommission stichwortartig zu begründen, wies der LRH darauf hin, dass auch eine derartige Begründung plausibel und nachvollziehbar zu verfassen wäre.

Der LRH wiederholte daher seine Empfehlung, den Entscheidungsprozess einer Bewertungskommission so zu dokumentieren, dass dieser jederzeit im Zuge einer Nachprüfung nachvollzogen werden könnte.

Zuschlag

- 30 In der Stadtsenatssitzung am 10. Dezember 2018 fasste ein Mitglied der Bewertungskommission die Konzepte der Bieter zusammen und erläuterte die Entscheidung der Kommission. Ein Vertreter der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei legte insbesondere dar, durch welche vertragliche Konstruktion die Stadtgemeinde Klagenfurt die Umsetzung des Konzepts sicherstellen wollte.

Nach diesen Ausführungen stimmte der Stadtsenat mehrheitlich dafür, den Antrag, wonach die Benediktinerschule an den Bieter „B“ verkauft und die beigeschlossenen Verträge (Optionsvertrag, Liegenschaftsvertrag und Treuhandvereinbarung) abgeschlossen werden, an den Gemeinderat zur Beschlussfassung weiterzuleiten.

In der diesbezüglichen Gemeinderatssitzung am 17. Dezember 2018 referierten wieder ein Mitglied der Bewertungskommission und ein Vertreter der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei. Darüber hinaus nahmen die Bieter „B“, „A“ und „C“ die Möglichkeit wahr, ihr Konzept dem Gemeinderat zu präsentieren. Der Bieter „D“ blieb auch diesem Termin fern. Nach einer ausführlichen Diskussion beschloss der Gemeinderat mehrheitlich, dem Verkauf der Benediktinerschule an den Bieter „B“ zuzustimmen, die Vertragsentwürfe (Optionsvertrag, Liegenschaftsvertrag und Treuhandvereinbarung) zu genehmigen und mit der Abwicklung die bereits tätige Rechtsanwaltskanzlei zu beauftragen. Die gesetzlich erforderliche Anwesenheit von mindestens zwei Drittel der Gemeinderatsmitglieder lag vor.⁷⁶

Auch aus den Niederschriften zur Stadtsenatssitzung am 10. Dezember 2018 und zur Gemeinderatssitzung am 17. Dezember 2018 war nicht ersichtlich, aufgrund welcher Überlegungen die Konzepte der Bieter in den jeweiligen Subkriterien die konkreten Punkte erhielten.

⁷⁶ § 88 Abs. 1 Z 1 und Abs. 2 Klagenfurter Stadtrecht 1998 i.d.F. LGBl Nr. 50/2019

Vertragskonstruktion

Optionsvertrag

Allgemeines

- 31.1 (1) Die Verträge zwischen der Stadtgemeinde Klagenfurt und dem Bieter „B“ waren zum Zeitpunkt der Überprüfung des LRH bereits final abgestimmt und unterschriftsreif. Um die vertragliche Gestaltung bei zukünftigen, vergleichbaren Immobilientransaktionen zu verbessern, überprüfte der LRH die Verträge insbesondere in Hinblick auf die Absicherung der Konzeptumsetzung und die Haftung der Stadtgemeinde.

Für den Verkauf der Benediktinerschule war eine besondere Vertragskonstruktion notwendig. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Konzepts, wie insbesondere etwaig notwendige Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, konnten erst nach Abschluss des strukturierten Veräußerungsverfahrens geschaffen werden. Die Stadtgemeinde Klagenfurt legte daher bereits in den Unterlagen zum Veräußerungsverfahren fest, dass sie mit dem Bestbieter einen Optionsvertrag für den Kauf der Benediktinerschule mit einer Laufzeit von drei Jahren abschließen würde. Innerhalb dieses Zeitraums sollte die Stadtgemeinde Klagenfurt auf Basis der Unterlagen des Bestbieters die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Dem Bestbieter kam während der Laufzeit der Option das Recht zu, mit der Stadtgemeinde Klagenfurt einen bereits formulierten Liegenschafts Kaufvertrag abzuschließen und so das Grundstück samt der Benediktinerschule zu erwerben.

Um die Rahmenbedingungen festzulegen, waren die Entwürfe des Options- und Liegenschafts Kaufvertrags bereits Teil der Unterlagen zum Veräußerungsverfahren. Zu diesen Vertragsentwürfen hielt die Stadtgemeinde Klagenfurt in der Beschreibung des Verkaufsprozesses fest, dass Alternativ- und Abänderungsangebote unzulässig waren. Demnach spiegelten die Vertragsbestimmungen die Vorstellungen der Stadtgemeinde als Verkäuferin über den Inhalt der abzuschließenden Verträge wider und waren jedem Angebot vorbehaltlos zugrunde zu legen. Abweichungen waren unzulässig und die Bieter konnten in einem eigenen Dokument nur Anmerkungen zu einzelnen Vertragsbestimmungen abgeben. Auf diese Vorgaben verwies die Stadtgemeinde Klagenfurt auch bei mehreren Fragen der Bieter.

Die Bieter waren für die Dauer von fünf Monaten ab Ablauf der Angebotsfrist an ihr Angebot gebunden, diese Bindungsfrist endete am 16. April 2019. Bis zu diesem Termin kam es zu keinem Vertragsabschluss, sondern die Stadtgemeinde Klagenfurt verhandelte noch bis Oktober 2019 mit dem Bieter „B“ über den Inhalt der Verträge. Die aus den

Verhandlungen resultierenden, finalen Verträge sahen wesentliche Änderungen im Vergleich zu den Vertragsentwürfen vor, die Teil der Unterlagen des Veräußerungsverfahrens waren.⁷⁷ Mit Schreiben vom 9. Juli 2019 teilte die beauftragte Rechtsanwaltskanzlei dem Rechtsvertreter des Bieters „B“ mit, dass der Stadtsenat die Änderungen der Verträge zustimmend zur Kenntnis genommen hätte.

Die Stadtgemeinde sah keine neuerliche Beschlussfassung des Gemeinderats über den Abschluss der finalen Verträge vor.

Inhalt und konkrete Änderungen

(2) Mit dem Optionsvertrag räumte die Stadtgemeinde Klagenfurt dem Bieter „B“ ein entgeltliches Optionsrecht ein. Demnach konnte er binnen drei Jahren ab Unterfertigung des Optionsvertrags schriftlich erklären, den bereits vordefinierten Liegenschafts-kaufvertrag abzuschließen. Für dieses Optionsrecht musste der Bieter „B“ jährlich ein Optionsentgelt in Höhe von netto 180.000 EUR leisten. Dieses wäre bei Ausübung der Option auf den Kaufpreis anzurechnen und verbliebe sonst bei der Stadtgemeinde Klagenfurt.

Abweichend vom Entwurf zum Optionsvertrag hielt die Stadtgemeinde Klagenfurt in der finalen Version klarstellend fest, dass sie während der Dauer der Option einem Dritten nur dann Rechte an der Benediktinerschule einräumen dürfte, wenn der Bieter „B“ zustimmte. Des Weiteren sah der finale Optionsvertrag die Möglichkeit vor, dass der Bieter „B“ das Optionsrecht an Gesellschaften übertragen könnte, die von ihm beherrscht werden.

Die wesentlichste Änderung, die die Stadtgemeinde Klagenfurt in den finalen Optionsvertrag aufnahm, war ein außerordentliches Kündigungsrecht des Bieters „B“. Demnach konnte er den Optionsvertrag mit sofortiger Wirkung aufkündigen, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Konzepts (Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan) nicht binnen sechs Monaten vorlagen. Die Frist begann mit der Übergabe der dazu erforderlichen Unterlagen durch den Bieter „B“ zu laufen.

Ein weiterer, außerordentlicher Kündigungsgrund lag vor, wenn die Benediktinerschule nach Abschluss des Optionsvertrages derartig unter Denkmalschutz gestellt werden würde, dass eine Umsetzung des Konzepts nicht mehr möglich wäre. Insbesondere dieser Kündigungsgrund stand im Widerspruch zu den Bedingungen des strukturierten

⁷⁷ z.B.: Einräumung eines außerordentlichen Kündigungsrechts im Optionsvertrag (siehe TZ 31); Verlängerung der Frist bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts bei unverschuldeten Bauverzögerungen (siehe TZ 34)

Verkaufsprozesses. Demnach hatten die Bieter die Verpflichtung ihr Konzept mit den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesdenkmalamt abzustimmen. Abweichend davon übernahm im finalen Optionsvertrag die Stadtgemeinde Klagenfurt das Risiko, dass der Denkmalschutz einer Umsetzung des Konzepts entgegenstand.

Wenn der Bieter „B“ von diesem außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen würde, müsste die Stadtgemeinde Klagenfurt das bisher erhaltene Optionsentgelt zurückzahlen.

Das Kündigungsrecht der Stadtgemeinde Klagenfurt blieb im finalen Optionsvertrag unverändert. Sie konnte den Optionsvertrag aufkündigen, wenn der Bieter „B“ das Optionsentgelt nicht innerhalb der vertraglich festgesetzten Frist bezahlte und auch eine Nachfrist von 20 Bankarbeitstagen verstreichen ließe. Das bereits bezahlte Optionsentgelt verbliebe bei einer solchen Kündigung bei der Stadtgemeinde.

- 31.2 Der LRH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt mit dem Bieter „B“ mehrere Bestimmungen in den Verträgen adaptierte. Die Änderungen betrafen wesentliche Bedingungen, die für alle Interessenten und Bieter relevant gewesen wären. Diese Vorgangsweise widersprach den Bedingungen des Veräußerungsverfahrens, wonach die Vertragsentwürfe den Inhalt der abzuschließenden Verträge widerspiegeln und jedem Angebot vorbehaltlos zugrunde zu legen waren. Alternativ- und Abänderungsangebote waren unzulässig. Der LRH empfahl der Stadtgemeinde Klagenfurt sich bei zukünftigen, vergleichbaren Verkaufsprozessen an die selbst definierten Vorgaben zu halten, um eine Gleichbehandlung der Bieter und eine erhöhte Transparenz zu gewährleisten.

Der LRH merkte kritisch an, dass der Beschluss des Gemeinderats der Stadtgemeinde Klagenfurt auf Basis der Vertragsentwürfe gefasst worden war und nicht den Abschluss der finalen Verträge zum Inhalt hatte. Der LRH empfahl, bei Änderung wesentlicher Vertragsbestimmungen auch die finalen, mit dem Vertragspartner abgestimmten Verträge dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

- 31.3 (1) *Die Stadtgemeinde Klagenfurt führte in ihrer Stellungnahme aus, dass der strukturierte Verkaufsprozess so ausgerichtet gewesen wäre, dass ein möglichst breites Spektrum an möglichen Konzepten von Bietern angeboten werden würde. Dieses Ziel sei auch erreicht worden, da unterschiedlichste Konzepte (z.B. Mikroapartments für Studenten, Kongresshotel, gemischte Nutzungskonzepte) eingereicht worden wären. Aufgrund dieser Zielsetzung hätte die Stadtgemeinde Klagenfurt die in den Ausschreibungsunterlagen enthaltenen Verträge bestmöglich ergebnisoffen ausgestaltet. Diese ergebnisoffene Gestaltung der Verträge hätte die klarstellenden Konkretisierungen*

für den Fall notwendig gemacht, dass die Optionsnehmer ihr Optionsrecht ziehen und mit diesen der Liegenschafts Kaufvertrag abgeschlossen werden würde.

Des Weiteren wies die Stadtgemeinde Klagenfurt in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Bieter nach den Ausschreibungsbedingungen grundsätzlich die Möglichkeit gehabt hätten, weitere Erklärungen abzugeben (etwa auch hinsichtlich der Verträge „Verhandlungsgegenstände“ anzuregen).

Darüber hinaus vertrat die Stadtgemeinde Klagenfurt die Rechtsansicht, dass Vertragsanpassungen zulässig und möglich wären. Es wäre ein noch offensiveres Verhalten rechtlich zulässig, da eine Bindungswirkung bei freiwilliger Anwendung vergaberechtlicher Grundsätze nach der Entscheidung über den Zuschlag grundsätzlich wegfallen würden.

Abschließend wies die Stadtgemeinde Klagenfurt in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass es sich ihres Erachtens nach bei den vorgenommenen Adaptionen nicht um wesentliche Vertragsänderungen, sondern um Klarstellungen bzw. sacherforderliche Anpassungen handeln würde. Diese Adaptionen seien von der Intention getragen, für beide Seiten eine bestmögliche Umsetzungssicherheit für das Projekt „Benediktinerschule“ zu schaffen. Aus diesem Grund wäre aber auch der bestehende Beschluss des Gemeinderats umgesetzt, weshalb eine entsprechende Befassung des Stadtsenats erwirkt worden sei.

(2) Die Stadtgemeinde Klagenfurt wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass erfahrungsgemäß eine rasche Abklärung mit dem Bundesdenkmalamt für die Bieter vorweg nicht mit ausreichender Planungssicherheit möglich gewesen wäre. Sie habe zwar laufend auf den Abschluss gedrängt und war es auch ihr Wunsch, eine rasche Abklärung mit dem Bundesdenkmalamt zu erlangen, jedoch war sowohl sie als auch die Bieter vom Bundesdenkmalamt abhängig.

Die Stadtgemeinde Klagenfurt hätte bei Bieter „B“ den Eindruck gewonnen, er wolle vor Optionsvertragsunterfertigung ausreichende Planungssicherheit für die Umsetzung des Konzepts erlangen. Gleichzeitig hätte sie ein vitales Interesse daran gehabt, dass das beste Konzept und somit die Entscheidung des Gemeinderats umgesetzt werden würde.

Da letztlich ausreichende Planungssicherheit vorgelegen hätte, wäre auch die Konkretisierung eines außerordentlichen Kündigungsrechts nicht wesentlich gewesen, weil es sich nicht verwirklichen hätten können. Im Übrigen seien außerordentliche Kündigungsrechte gesetzlich zwingend.

Die Stadtgemeinde Klagenfurt wies abschließend darauf hin, dass die Möglichkeit, ein Optionsrecht innerhalb einer Bietergruppe bzw. innerhalb des Gesellschaftsverbands eines Bieters zu übertragen, systemimmanent sei, um allfällige Optimierungen zu ermöglichen. Eine Übertragung des Nutzungsrechts an Dritte (außerhalb des gesellschaftsrechtlichen Verbands eines Bieters oder

außerhalb einer Bietergruppe) wäre nach wie vor unzulässig, weshalb auch diese Änderung eine Klarstellung und keine Vertragsabänderung darstellen würde.

- 31.4 Die vom LRH thematisierten Vertragsänderungen betrafen wesentliche Bedingungen, die für alle Interessenten sowie Bieter relevant gewesen wären und nicht die konzeptionelle Umsetzung des Projekts betrafen. Die Stadtgemeinde Klagenfurt hatte beispielsweise in den finalen Optionsvertrag ein außerordentliches Kündigungsrecht aufgenommen und im finalen Liegenschafts Kaufvertrag die Frist zur Ausübung des Wiederkaufsrechts⁷⁸ geändert.

Darüber hinaus merkte der LRH an, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt eine ergebnisoffene Gestaltung der Verträge auch im Rahmen des strukturierten Verkaufsprozesses adäquat hätte berücksichtigen können. Entsprechend den Bedingungen des Veräußerungsverfahrens waren jedoch Alternativ- sowie Abänderungsangebote und Abweichungen von den übermittelten Verträgen unzulässig. Die Bieter konnten lediglich Anmerkungen zu einzelnen Vertragsbestimmungen abgeben.

Der LRH wiederholte daher seine Empfehlung, wonach sich die Stadtgemeinde Klagenfurt bei zukünftigen, vergleichbaren Verkaufsprozessen an die selbst definierten Vorgaben halten sollte, um eine Gleichbehandlung der Bieter sicherzustellen.

Liegenschafts Kaufvertrag

Turnsaal

- 32.1 Entsprechend den Verkaufsunterlagen hatten die Bieter darzulegen, wie sie dem „Klagenfurter Turnverein 1862“ die Nutzung eines Turnsaals ermöglichen werden. Der Bieter „B“ hatte dazu in seinem Angebot ausgeführt, dass er dem Turnverein die Nutzung des Turnsaals zu den bisherigen Konditionen vertraglich einräumen und dieses Nutzungsrecht im Grundbuch eintragen würde. Als Alternative sah er im Angebot die Möglichkeit vor, dass er auf einer anderen Liegenschaft einen Turnsaal errichten könnte, wodurch eine unterbrechungsfreie Nutzung möglich wäre.

Im finalen Liegenschafts Kaufvertrag einigten sich die Stadtgemeinde Klagenfurt und der Bieter „B“ auf eine abweichende Regelung. Demnach räumte der Bieter „B“ der Stadtgemeinde gegen ein angemessenes Entgelt ein Nutzungsrecht an dem auf dem Areal der Benediktinerschule zu errichtenden Turnsaal ein. Dadurch sollte es dem „Klagenfurter Turnverein 1862“ und Dritten möglich sein, den Turnsaal im bisherigen Umfang zu nutzen. Die Stadtgemeinde Klagenfurt definierte im Liegenschafts Kaufvertrag

⁷⁸ siehe TZ 34

weder die Höhe des angemessenen Entgelts noch den konkreten Umfang der zulässigen Nutzung.

Das im finalen Liegenschaftskaufvertrag nunmehr vorgesehene, angemessene Entgelt für die Turnsaalnutzung war weder in den Verkaufsunterlagen noch im Angebot des Bieters „B“ enthalten gewesen.

- 32.2 Der LRH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt für die Turnsaalnutzung durch den „Klagenfurter Turnverein 1862“ ein angemessenes Entgelt zu leisten hatte, obwohl weder in den Verkaufsunterlagen noch im Angebot des Bieters „B“ ein Entgelt vorgesehen war. Weiters bemängelte der LRH, dass die Stadtgemeinde im Liegenschaftskaufvertrag die wesentlichen Bedingungen für das Nutzungsrecht am Turnsaal nicht definierte.

Der LRH empfahl, bei zukünftigen, vergleichbaren Rechtseinräumungen das bindende Angebot des Bieters nicht zu Ungunsten der Stadtgemeinde abzuändern. Darüber hinaus wären die relevanten Rahmenbedingungen wie insbesondere Entgelt und Umfang klar festzulegen.

- 32.3 *Die Stadtgemeinde Klagenfurt teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass in den Verkaufsunterlagen für die Turnsaalnutzung keine Unentgeltlichkeit vorgesehen gewesen wäre. Die Festlegung des angemessenen Entgelts bzw. der relevanten Rahmenbedingungen würde stark von den tatsächlichen Nutzungen des Turnsaals durch Dritte abhängen. Aktuell sei noch nicht sicher, wer (z.B. welche Sportvereine oder sonstige Organisationen) daran Interesse hätte. Allenfalls würde auch der Bieter selbst den neu errichteten Turnsaal benötigen. Demzufolge würden sich die Parameter für die konkrete Ausgestaltung erst in Zukunft herausstellen.*

Die Stadtgemeinde Klagenfurt hielt in ihrer Stellungnahme auch fest, dass sie darin keine Abänderung zu ihren Lasten erkennen würde, da sie keine Verpflichtung zur Nutzung hätte. Es sollte damit grundsätzlich erreicht werden, ein Freizeitangebot in der Innenstadt zu erhalten.

- 32.4 Der LRH wies die Stadtgemeinde Klagenfurt darauf hin, dass sie dem „Klagenfurter Turnverein 1862“ ein immerwährendes, unentgeltliches Benützungsrecht für die Turnhalle und die dazugehörigen Nebenräumlichkeiten eingeräumt hatte. Gemäß den Bedingungen zum Veräußerungsverfahren musste der Bieter diese Verpflichtung übernehmen. Der Bieter „B“ hatte in seinem Angebot ausgeführt, dass er dem Turnverein die Nutzung des Turnsaals zu den bisherigen Konditionen – sohin unentgeltlich – vertraglich einräumen und dieses Nutzungsrecht im Grundbuch eintragen würde. Im finalen Liegenschaftskaufvertrag fanden sich weder die Unentgeltlichkeit noch die grundbücherliche Sicherstellung wieder.

Der LRH wiederholte daher seine Empfehlung, bei zukünftigen, vergleichbaren Rechtseinräumungen das bindende Angebot des Bieters nicht zu Ungunsten der Stadtgemeinde abzuändern.

Gewährleistung

- 33.1 Der Liegenschaftskaufvertrag sah vor, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt die Gewährleistung nur in einem eingeschränkten Umfang übernehmen musste. Im Wesentlichen sicherte die Stadtgemeinde dem Bieter „B“ zu, Eigentümerin der Benediktinerschule zu sein und dass bei Übergabe keine Steuern, Gebühren, Abgaben oder Ähnliches offen aushafteten würden. Darüber hinaus leistete die Stadtgemeinde keine Gewähr für einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Eigenschaft oder eine bestimmte Größe der Liegenschaft.

Im Rahmen des strukturierten Verkaufsprozesses teilte die Stadtgemeinde Klagenfurt auf Anfrage eines Bieters mit, dass sie nicht bestätigen könne, dass das Gebäude der Benediktinerschule frei von Kontaminationen und Kampfmitteln sei. Folglich wollte sie für diese Eigenschaft keine Gewähr übernehmen. Die notwendige Bestimmung⁷⁹ um die Gewährleistung für die Freiheit von Kontaminationen und Kampfmitteln auszuschließen, war im Liegenschaftskaufvertrag nicht enthalten.

- 33.2 Der LRH bemängelte, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt, entgegen ihrer Antwort zur Frage eines Bieters, die Gewährleistung für die Freiheit von Kontaminationen und Kampfmitteln im Liegenschaftskaufvertrag nicht ausdrücklich ausschloss. Der LRH empfahl, bei zukünftigen, vergleichbaren Immobilientransaktionen beabsichtigte Gewährleistungsausschlüsse explizit in den Liegenschaftskaufvertrag aufzunehmen. Dadurch würde Rechtsklarheit geschaffen und es wäre sichergestellt, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt für die jeweiligen, gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften keine Gewähr leisten müsste.
- 33.3 *Die Stadtgemeinde Klagenfurt führte in ihrer Stellungnahme aus, dass bei Liegenschaften die Freiheit von Kontaminationen eine „gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft“ darstellen würde. Zusätzlich wies sie darauf hin, dass ein Gewährleistungsausschluss „für bestimmte Eigenschaften oder eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufobjekts“ nicht auch „gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften“ umfassen würde.*

Die Stadtgemeinde Klagenfurt betonte in ihrer Stellungnahme, dass sie im Liegenschaftskaufvertrag der Benediktinerschule einen umfassenden Gewährleistungsausschluss vorgesehen hätte, der die Gewährleistung generell ausschließen würde und nur für konkret definierte Eigenschaften die

⁷⁹ *Offner* in *Schwimann/Kodek*, ABGB Praxiskommentar⁴, § 923 Rz 2 und § 929 Rz 13; RIS-Justiz RS0113009

Gewährleistung übernommen worden wäre. Insbesondere hätte sie ausdrücklich keine Gewähr für einen bestimmten Zustand oder eine bestimmte Eigenschaft des Kaufgegenstands übernommen. Diese Bestimmung sei als Gewährleistungsausschluss zu werten.

Des Weiteren wies die Stadtgemeinde Klagenfurt darauf hin, dass vor Vertragsabschluss allen Bietern offengelegt worden sei, dass eine Kontaminierungsfreiheit nicht bestätigt werden könnte. Darin sei der Wille der Vertragsparteien dokumentiert, nicht für eine bestimmte Eigenschaft oder bestimmte Beschaffenheit der Benediktinerschule – insbesondere nicht für Kontaminierungsfreiheit – einzustehen zu wollen.

Die Stadtgemeinde Klagenfurt vertrat in ihrer Stellungnahme die Ansicht, dass der Empfehlung des LRH bereits im vorliegenden Liegenschaftskaufvertrag entsprochen worden wäre.

- 33.4 Die von der Stadtgemeinde Klagenfurt dargestellte Rechtsansicht, dass der gewählte Gewährleistungsausschluss auch die Freiheit von Kontaminationen umfassen würde, war zwar grundsätzlich nachvollziehbar, der LRH empfahl jedoch, um für Rechtssicherheit zu sorgen⁸⁰ und aufgrund des vergleichsweise geringen Aufwands, eine entsprechende Klausel bei ähnlichen Immobilientransaktionen explizit in den Vertrag aufzunehmen.

Wiederkaufsrecht

- 34.1 Wenn der Bieter „B“ innerhalb von drei Jahren das Optionsrecht ausübte, hatte er ab Übergabe der Liegenschaft grundsätzlich weitere drei Jahre Zeit, um das Konzept umzusetzen. Schaffte es der Bieter „B“ nicht, diese Frist einzuhalten, hätte die Stadtgemeinde Klagenfurt das Recht, die Benediktinerschule zu vordefinierten Bedingungen zurückzukaufen. Dieses sogenannte Wiederkaufsrecht war entsprechend dem Liegenschaftskaufvertrag im Grundbuch einzutragen.

Im finalen Liegenschaftskaufvertrag adaptierte die Stadtgemeinde Klagenfurt in Abstimmung mit dem Bieter „B“ die Frist zur Ausübung dieses Wiederkaufsrechts. Demnach würden „unverschuldete Behinderungen“ und damit zusammenhängende Bauverzögerungen den Beginn des Wiederkaufsrechts hinausschieben.

Die Stadtgemeinde Klagenfurt könnte das Wiederkaufsrecht auch dann ausüben, wenn der Bieter „B“ zwar mit den Arbeiten begonnen hätte, er es jedoch aus eigenem Verschulden nicht schaffte, das Konzept binnen drei Jahren fertigzustellen. Wenn die Stadtgemeinde in einem solchen Fall ihr Wiederkaufsrecht in Anspruch nähme, könnte der Bieter „B“ seine Aufwendungen für die Verbesserung und außerordentliche Erhaltung von ihr zurückverlangen. Dieser gesetzlich vorgesehene Anspruch war der Höhe nach

⁸⁰ RIS-Justiz RS0018523; RIS-Justiz RS0018561; OGH 1 Ob 38/14s vom 27. März 2014

durch die tatsächlichen Aufwendungen und den Wertzuwachs der Benediktinerschule im Zeitpunkt der Rückgabe begrenzt.⁸¹ Wenn es auf der Liegenschaft zu Verschlechterungen käme, haftete der Bieter „B“ – mangels abweichender vertraglicher Regelung – nur bei Verschulden.⁸²

Der Betrag, den die Stadtgemeinde Klagenfurt bezahlen müsste, um das Wiederkaufsrecht auszuüben (Wiederkaufspreis), entsprach dem wertgesicherten⁸³ Kaufpreis⁸⁴ des Bieters „B“. Eine derartige Wertsicherungsklausel war zulässig, gesetzlich jedoch nicht vorgesehen. Entsprechend den gesetzlichen Bedingungen würde der Wiederkaufspreis im Zweifel dem Kaufpreis entsprechen und eine Geldentwertung wäre wegen ihrer Voraussehbarkeit nicht zu berücksichtigen.⁸⁵

34.2 Der LRH bemängelte, dass mangels vertraglicher Vereinbarung der Bieter „B“ für Verschlechterungen der Benediktinerschule bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts nur bei Verschulden haftete. Der LRH empfahl, bei zukünftigen, vergleichbaren Immobilientransaktionen eine verschuldensunabhängige Gewährleistungshaftung für einen bestimmten Liegenschaftszustand in den Liegenschaftskaufvertrag aufzunehmen.

34.3 *Die Stadtgemeinde Klagenfurt teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die Verschuldenshaftung für Verschlechterungen des Wiederkaufsobjekts dem gesetzlichen Modell entsprechen würde. Folglich würde das Gesetz vorsehen, dass der Wiederverkäufer nur bei Verschulden für eine Verschlechterung des Wiederkaufsobjekts einzustehen hätte. Nach der Rechtsprechung des OGH würden solche dispositiven gesetzlichen Regelungen als Leitbild eines ausgewogenen Interessenausgleichs und somit dem, was redliche Vertragsparteien üblicherweise vereinbaren würden, entsprechen.*

Da somit im konkreten Fall das gesetzliche Modell zur Anwendung kommen würde, sah die Stadtgemeinde Klagenfurt keinen Mangel. Sie sagte jedoch zu, zukünftig ein Verhandlungsergebnis dahingehend anzustrengen, dass ein Vertragspartner die vom Gesetz abweichende (und damit zusätzliche) Haftung übernimmt. Diesbezüglich wies sie jedoch auch darauf hin, dass die vertragliche Verankerung von der Verhandlungssituation abhängen werden würde.

34.4 Der LRH wies darauf hin, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt bereits durch die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel zu ihrem Nachteil vom gesetzlichen Modell abwich. Darüber hinaus sollte das Wiederkaufsrecht zur Absicherung der Konzeptumsetzung dienen. Um dieser Zielsetzung zu entsprechen, war es nach Ansicht

⁸¹ *Apathy/Perner* in KBB⁵, ABGB Kurzkommentar, § 1069 Rz 1

⁸² RIS-Justiz RS0020220; *Apathy/Perner* in KBB⁵, ABGB Kurzkommentar, § 1069 Rz 2

⁸³ gebunden an den Verbraucherpreisindex 2015

⁸⁴ 2,21 Mio. EUR

⁸⁵ *Binder/Spitzer* in *Schwimmann/Kodek*, ABGB Praxiskommentar⁴, § 1068 Rz 11 f

des LRH zweckmäßig, eine verschuldensunabhängige Gewährleistungshaftung für einen bestimmten Liegenschaftszustand in den Liegenschaftskaufvertrag aufzunehmen. Andernfalls könnte eine Verschlechterung des Liegenschaftszustands dazu führen, dass das Wiederkaufsrecht aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen nur erschwert ausgeübt werden könnte.

Im Übrigen hätte die Stadtgemeinde Klagenfurt die Möglichkeit gehabt, die vom LRH empfohlene Klausel bereits im strukturierten Verkaufsprozess als Vertragsbestandteil festzulegen.

Der LRH verblieb daher bei seiner Empfehlung, bei zukünftigen, vergleichbaren Immobilientransaktionen eine verschuldensunabhängige Gewährleistungshaftung für einen bestimmten Liegenschaftszustand in den Liegenschaftskaufvertrag aufzunehmen.

Vorkaufsrecht

- 35.1 Wenn der Bieter „B“ nach Abschluss des Liegenschaftskaufvertrags beabsichtigte, die Benediktinerschule zu veräußern, hatte die Stadtgemeinde Klagenfurt das Recht, die Liegenschaft zu vordefinierten Bedingungen selbst zurückzukaufen. Dieses so genannte Vorkaufsrecht konnte die Stadtgemeinde bei allen denkbaren Veräußerungsvorgängen (z.B. Verkauf, Schenkung, Sacheinlage) wahrnehmen.

Der für die Ausübung des Vorkaufsrechts zu leistende Betrag (Einlösumpreis) war von der Art und dem Zeitpunkt des Veräußerungsvorgangs abhängig. Veräußerte der Bieter „B“ die Benediktinerschule entgeltlich oder unentgeltlich während aufrechtem Wiederkaufsrecht, entspräche der Einlösumpreis dem wertgesicherten⁸⁶ Kaufpreis⁸⁷ des Bieters „B“. Diese Bestimmung galt auch bei einem geringeren Angebot des potentiellen Käufers. Die Stadtgemeinde hätte daher bei einer solchen Konstellation zur Ausübung des Vorkaufsrechts einen Einlösumpreis zu bezahlen, der höher wäre, als der vom potentiellen Käufer gebotene Kaufpreis.

Nach Erlöschen des Wiederkaufsrechts war der Einlösumpreis davon abhängig, ob der Bieter „B“ die Benediktinerschule entgeltlich oder unentgeltlich veräußerte. Bei unentgeltlicher Veräußerung (z.B. Schenkung) war festgelegt, dass der Einlösumpreis dem Verkehrswert⁸⁸ entspräche. Für den Fall einer entgeltlichen Veräußerung (z.B. Verkauf, Tausch, Sacheinlage in eine Gesellschaft gegen Gewährung von Anteilsrechten), definierte die Stadtgemeinde Klagenfurt im Liegenschaftskaufvertrag

⁸⁶ gebunden an den Verbraucherpreisindex 2015

⁸⁷ 2,21 Mio. EUR

⁸⁸ siehe TZ 20

keinen Einlösungspreis. Daher müsste die Stadtgemeinde den vom potentiellen Käufer angebotenen Kaufpreis oder die von ihm angebotene Leistung entrichten. Wenn die Stadtgemeinde Klagenfurt die vom potentiellen Käufer angebotene Gegenleistung nicht selbst erbringen könnte, bestünde die Möglichkeit, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden könnte.⁸⁹

Gemäß dem Liegenschaftskaufvertrag konnte die Stadtgemeinde Klagenfurt ihr Vorkaufsrecht binnen einer Frist von drei Monaten ausüben. Diese Frist begann zu laufen, sobald der Bieter „B“ die Verkaufsabsicht bekannt gab und die Stadtgemeinde insbesondere über Preis, Zahlungsmodalitäten, Bedingungen, Nebenrechten und Nebenpflichten in Kenntnis setzte.⁹⁰

- 35.2 Der LRH merkte kritisch an, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt zur Ausübung des Vorkaufsrechts während aufrechtem Wiederkaufsrecht stets den wertgesicherten Kaufpreis des Bieters „B“ zahlen müsste. Dies würde auch dann gelten, wenn der vom potentielle Käufer gebotene Kaufpreis geringer wäre. Der LRH empfahl daher, bei zukünftigen, vergleichbaren Immobilientransaktionen ein Wahlrecht zugunsten der Stadtgemeinde Klagenfurt vorzusehen. Demnach wäre zur Ausübung des Vorkaufsrechts entweder der wertgesicherte Kaufpreis oder der vom Dritten gebotene Kaufpreis zu leisten. Dadurch könnte verhindert werden, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts durch einen Wertverlust der Immobilie erschwert würde.
- 35.3 *Die Stadtgemeinde Klagenfurt wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Anmerkung des LRH nur den Fall eines möglichen Wertverlustes erwähnen würde, jedoch nicht den Fall einer ebenfalls möglichen Verkehrswert- oder sonstigen Substanzwertsteigerung, bei dem sie durch diese Regelung einen Vorteil haben würde. Die von ihr vorgesehene Regelung würde das Ziel verfolgen, einen sachlich gerechtfertigten Interessen- und Risikoausgleich zu schaffen, der für beide Parteien ein kalkulierbares Risiko und (höhere) Rechtssicherheit bieten sollte.*
- 35.4 Der LRH wies darauf hin, dass auch bei Umsetzung seiner Empfehlung eine Verkehrswert- oder sonstige Substanzwertsteigerung für die Stadtgemeinde Klagenfurt von Vorteil wäre. Der LRH empfahl daher, bei zukünftigen, vergleichbaren Immobilientransaktionen ein Wahlrecht zugunsten der Stadtgemeinde Klagenfurt vorzusehen.

⁸⁹ OGH 1 Ob 66/01i und 5 Ob 14/11m; *Apathy/Perner* in KBB, ABGB Kurzkommentar⁵, § 1078 Rz 3

⁹⁰ RIS-Justiz RS0020180

Kosten des Liegenschaftsverkaufs

- 36.1 Im Zuge der Vorbereitung und Abwicklung des Verkaufs der Benediktinerschule erteilte die Stadtgemeinde Klagenfurt Aufträge an externe Sachverständige und an eine Rechtsanwaltskanzlei.

Im November 2017 ersuchte die Stadtgemeinde Klagenfurt einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen um ein Honorarangebot für die Erstellung einer Liegenschaftsbewertung. Der Sachverständige bot die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens mit einer Pauschalsumme von brutto 27.000 EUR an, wobei er den angebotenen Leistungsumfang näher beschrieb. Den schriftlichen Auftrag erteilte die Stadtgemeinde Klagenfurt dem Sachverständigen am 2. Dezember 2017, wobei sie darauf hinwies, dass der Stadtgemeinde Klagenfurt nur 50% der Angebotssumme in Rechnung zu stellen wären. Die übrigen 50% übernahm der erste Kaufinteressent, der sich die Kosten der Liegenschaftsbewertung mit der Stadtgemeinde Klagenfurt teilte.

Am 24. Juli 2018 beauftragte die Stadtgemeinde Klagenfurt mündlich einen Ziviltechniker mit der Durchführung einer Plausibilitätsprüfung der Liegenschaftsbewertung.

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 3. August 2018 beauftragte die Stadtgemeinde Klagenfurt eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Abwicklung des Verkaufsprozesses. Die Beauftragung erfolgte nur mündlich, da die Stadtgemeinde Klagenfurt nach eigenen Angaben aufgrund der langjährigen, vertrauensvollen und ausgezeichneten Zusammenarbeit eine schriftliche Beauftragung für entbehrlich erachtete. Die Veröffentlichungen der Ausschreibung in den lokalen Medien erfolgte im Rahmen dieses Auftrags durch die Rechtsanwaltskanzlei und diese verrechnete die Kosten der Zeitungsinserate als Barauslagen an die Stadtgemeinde Klagenfurt weiter. In der Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei war nach Auskunft der Stadtgemeinde Klagenfurt auch die Erstellung des Options- und des Liegenschafts Kaufvertrags mitumfasst, da beide Verträge bereits Bestandteile der Ausschreibungsunterlagen waren.

Alle Beauftragungen erfolgten als Direktvergaben⁹¹, da die Auftragswerte durchwegs unter dem in der geltenden Schwellenwertverordnung⁹² angeführten Schwellenwert für Direktvergaben von 100.000 EUR lagen.

⁹¹ § 41 Bundesvergabegesetz 2006 (BVergG 2006), BGBl. I Nr. 17/2006 i.d.F. BGBl. I Nr. 7/2016

⁹² § 1 Abs. 1 Schwellenwertverordnung 2012, BGBl. II Nr. 95/2012 i.d.F. BGBl. II Nr. 250/2016

Bis Anfang Juli 2019 verrechneten die beauftragten Unternehmen für ihre Leistungen folgende Beträge an die Stadtgemeinde Klagenfurt:

Tabelle 22: Kosten des Verkaufsprozesses

Leistung	Betrag brutto in EUR
Liegenschaftsbewertung	13.500,00
Plausibilitätsprüfung Liegenschaftsbewertung	1.341,00
Zeitungsinserte	18.282,15
Verkaufsprozess Benediktinerschule	56.184,62
Gesamtsumme	89.307,77

Quelle: Unterlagen Stadtgemeinde Klagenfurt, eigene Darstellung

Diese bisher abgerechneten Kosten des Verkaufsprozesses betragen insgesamt etwa 4% des Verkaufserlöses.

- 36.2 Der LRH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Klagenfurt dem Ziviltechniker und der Rechtsanwaltskanzlei lediglich mündliche Aufträge erteilte und somit die beauftragten Leistungsinhalte nicht dokumentiert waren. Der LRH empfahl der Stadtgemeinde Klagenfurt Dienstleistungsaufträge durchwegs schriftlich zu erteilen, um Rechtssicherheit zu erhalten sowie Transparenz und Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten.

SCHLUSSEMPFEHLUNGEN

Zusammenfassend hob der LRH folgende Empfehlungen hervor:

Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

- (1) Das Fondsvermögen des KF-Spezialfonds sollte entsprechend verlustfrei angelegt werden. (TZ 4)
- (2) Die Stadtgemeinde Klagenfurt sollte darauf achten, dass ihre Veranlagungen ausschließlich im Rahmen des K-SpVG erfolgen. (TZ 4)
- (3) Um einen Gesamtüberblick zu gewährleisten, sollten sämtliche Leasingverpflichtungen in den Leasingspiegel aufgenommen werden, insbesondere da ab dem Finanzjahr 2020 diesbezüglich verpflichtende Angaben in der VRV 2015 vorgesehen waren. (TZ 6)
- (4) Aus Gründen der Vollständigkeit und Vorsicht wäre zu prüfen, ob die Patronatserklärung aufgrund faktischer Gegebenheiten in den Haftungsnachweis aufzunehmen und in die Berechnung der Haftungsobergrenzen miteinbezogen werden sollte. (TZ 8)
- (5) Künftig werden Einsparungen im allgemeinen Haushalt notwendig sein, um genügend Mittel zur Schuldentilgung bereitstellen zu können. Eine restriktivere Haushaltsführung wird empfohlen. (TZ 9)
- (6) Die Bemühungen zur Erhöhung der öffentlichen Sparquote in Richtung 15% sollten verstärkt werden, um ausreichende Mittel für Investitionen und Schuldentilgungen zur Verfügung zu haben. (TZ 11)
- (7) Die Bemühungen zur Erhöhung der Quote der freien Finanzspitze sollten intensiviert werden, um die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadtgemeinde zu steigern und das im „Reformplan Klagenfurt 2020“ gesetzte Ziel einer Quote der freien Finanzspitze von 10% bis zum Jahr 2021 zu erreichen. (TZ 13)
- (8) Die Stadtgemeinde Klagenfurt sollte die positive Entwicklung der Jahre 2014 bis 2018 weiterverfolgen und den Schuldenstand dauerhaft niedrig halten. (TZ 17)
- (9) Die mittelfristige Finanzplanung sollte so gestaltet werden, dass das im „Reformplan Klagenfurt 2020“ gesetzte Ziel einer Quote der freien Finanzspitze von 10% erreicht würde, dies vor allem um die finanzielle Leistungsfähigkeit zu steigern. (TZ 18)

- (10) Die Stadtgemeinde Klagenfurt sollte die Bemühungen für ein ausgeglichenes Maastricht-Ergebnis in der mittelfristigen Finanzplanung verstärken, nicht zuletzt um den entsprechenden Beitrag zur Haushaltskonsolidierung zu leisten. (TZ 18)
- (11) Die Stadtgemeinde Klagenfurt sollte entgegen dem Szenario der mittelfristigen Finanzplanung künftig verstärkt Anstrengungen zur Schuldenminimierung setzen, um den finanziellen Spielraum für künftige Investitionen zu erhöhen. (TZ 18)
- (12) Zum Zweck einer möglichst getreuen Darstellung der zukünftigen Einzahlungen und Auszahlungen sowie der geplanten Investitionen sollten die Daten in der mittelfristigen Finanzplanung gewissenhaft geschätzt und entsprechend erläutert werden. (TZ 18)
- (13) Allfällige Änderungen der Daten in der mittelfristigen Finanzplanung sollten zeitnah eingearbeitet werden und der Abgleich der Soll- und Ist-Werte regelmäßig erfolgen. (TZ 18)
- (14) Um einen möglichst hohen Kaufpreis zu erzielen, sollten Verkehrswertgutachten im Rahmen von Liegenschaftsverkäufen nicht gemeinsam mit potentiellen Kaufinteressenten, sondern alleine beauftragt werden. (TZ 20)
- (15) Bei Immobilienverkäufen, die dem der Benediktinerschule ähnlich sind, sollte ein Sachverständiger auch damit beauftragt werden, den Verkehrswert unter Berücksichtigung des geplanten Nutzungskonzepts zu ermitteln. (TZ 21)
- (16) Ausschreibungsverfahren zum Verkauf von Liegenschaften, wie jene der Benediktinerschule, wären auch international zu veröffentlichen. Dafür sollte insbesondere die kostenlose Online-Plattform „TED“ genutzt werden. Darüber hinaus sollten europa- oder weltweit tätige Makler mit der Verbreitung des Verkaufsangebots beauftragt werden. (TZ 25)
- (17) Die in der Bekanntmachung der Europäischen Kommission beschriebenen Vorgangsweise bei Liegenschaftsveräußerungen wäre zu beachten und eine erhöhte Transparenz sicherzustellen. (TZ 26)
- (18) Angebotsöffnungsprotokolle sollten sorgfältig ausgefertigt werden, um die Nachvollziehbarkeit des Prozesses zu gewährleisten. (TZ 27)
- (19) Der Entscheidungsprozess einer Bewertungskommission wäre so zu dokumentieren, dass dieser jederzeit im Zuge einer Nachprüfung nachvollzogen werden könnte. (TZ 29)

- (20) Bei zukünftigen, vergleichbaren Verkaufsprozessen wären die selbst definierten Vorgaben zu beachten, um eine Gleichbehandlung der Bieter und eine erhöhte Transparenz sicherzustellen. (TZ 31)
- (21) Bei Änderung wesentlicher Vertragsbestimmungen wären auch die finalen, mit dem Vertragspartner abgestimmten Verträge dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. (TZ 31)
- (22) Bei Rechtseinräumungen wie der Turnsaalnutzung sollte das bindende Angebot des Bieters nicht zu Ungunsten der Stadtgemeinde abgeändert werden. Darüber hinaus wären die relevanten Rahmenbedingungen wie Entgelt und Umfang klar festzulegen. (TZ 32)
- (23) Bei zukünftigen, vergleichbaren Immobilientransaktionen sollte eine verschuldensunabhängige Gewährleistungshaftung für einen bestimmten Liegenschaftszustand (z.B. Freiheit von Kontaminationen und Kampfmittel) in den Liegenschafts Kaufvertrag aufgenommen werden. (TZ 34)
- (24) Bei zukünftigen, vergleichbaren Immobilientransaktionen sollte ein Wahlrecht zugunsten der Stadtgemeinde Klagenfurt vorgesehen werden, wonach zur Ausübung des Vorkaufsrechts entweder der wertgesicherte Kaufpreis oder der vom Dritten gebotene Kaufpreis zu leisten wäre. (TZ 35)
- (25) Sämtliche Dienstleistungsaufträge sollten schriftlich erteilt werden, um Rechtssicherheit zu erhalten sowie um Transparenz und Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten. (TZ 36)

Klagenfurt am Wörthersee, den 1. April 2020

Der Direktor

MMag. Günter Bauer, MBA