



LANDES
RECHNUNGSHOF
KÄRNTEN

Verkauf von Landesvermögen

Kurzfassung



Verkauf von Landesvermögen

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

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

Landesjugendheim Görtschach

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

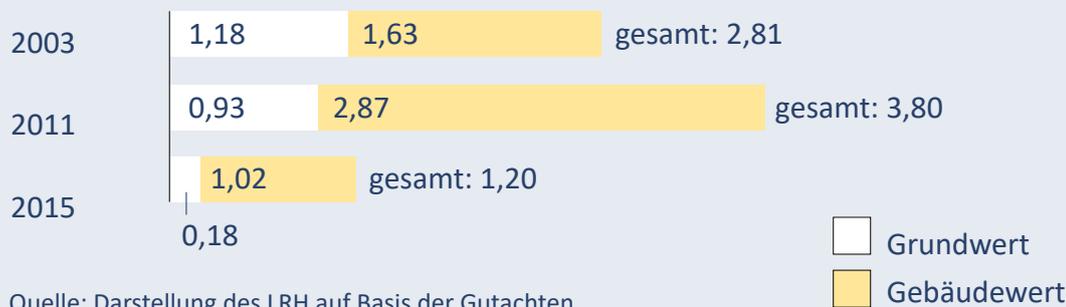
objekte auch bei einem Direktverkauf mehreren potentiellen Kaufinteressenten anzubieten, um den bestmöglichen Preis zu erzielen. (TZ 9, 11)

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

Tourismusberufsschule Oberwollanig

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

Sachwert Landesjugendheim Görttschach in Mio. Euro



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

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

Schloss Drauhofen

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

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

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

Ferierendorf Ossiacher See

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

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

GIG Völkermarkt

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

Ferierendorf Ossiacher See 2019 – März 2025



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

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

Verkauf von Gewerbeflächen

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

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

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

Worauf bei Verkäufen zu achten ist

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



**LANDES
RECHNUNGSHOF**

KÄRNTEN

Impressum

Herausgeber:
Kärntner Landesrechnungshof
Kaufmannngasse 13H, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

www.lrh-ktn.at, office@lrh-ktn.at

Bildcredit: fritzpress (Seite 1)

© Kärntner Landesrechnungshof
Klagenfurt am Wörthersee, Juli 2025