



Rechnungshof  
Österreich

Unabhängig und objektiv für Sie.

# Bericht des Rechnungshofes

GLV – Gruberstraße Linz Verwertungsgesellschaft mbH

Reihe OBERÖSTERREICH 2018/5



## Vorbemerkungen

### Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Gemeinderat der Stadt Linz gemäß Art. 127a Abs. 6 Bundes–Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungsüberprüfung getroffen hat. Dieser Bericht wird inhalts– und zeitgleich dem Oberösterreichischen Landtag gemäß Art. 127 Abs. 6 Bundes–Verfassungsgesetz in Verbindung mit § 18 Abs. 8 Rechnungshofgesetz 1948 vorgelegt.

### Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht. Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf– und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes „<http://www.rechnungshof.gv.at>“ verfügbar.

#### IMPRESSUM

Herausgeber: Rechnungshof  
1031 Wien,  
Dampfschiffstraße 2  
<http://www.rechnungshof.gv.at>

Redaktion und Grafik: Rechnungshof  
Herausgegeben: Wien, im April 2018

#### AUSKÜNFTE

Rechnungshof  
Telefon (+43 1) 711 71 - 8644  
Fax (+43 1) 712 49 17  
E-Mail [presse@rechnungshof.gv.at](mailto:presse@rechnungshof.gv.at)

[facebook/RechnungshofAT](https://www.facebook.com/RechnungshofAT)  
Twitter: @RHSprecher

## Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	5
<b>Kurzfassung</b>	7
<b>Kenndaten</b>	9
<b>Prüfungsablauf und –gegenstand</b>	9
<b>Chronologie</b>	10
<b>Liegenschaft Gruberstraße</b>	12
<b>Organisation</b>	14
Gesellschaftsstruktur	14
Vergabe	16
<b>Organe</b>	18
Generalversammlung	18
Beirat	19
Geschäftsführung	19
<b>Liegenschaftsentwicklung</b>	20
Honorare	20
Verkaufsentscheidung	24
Due Diligence	25
Wertentwicklung	25

---

Nutzung der Liegenschaft Gruberstraße _____	27
Mieterlöse _____	31
Schiedsverfahren _____	32
<b>Wirtschaftliche und finanzielle Lage _____</b>	<b>33</b>
Finanzierung _____	33
Aufwendungen der Liegenschaftsentwicklung _____	35
Jahresabschluss _____	35
<b>Interne Revision _____</b>	<b>36</b>
<b>Verrechnung _____</b>	<b>37</b>
<b>Schlussempfehlungen _____</b>	<b>38</b>
<b>Anhang: Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger _____</b>	<b>41</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Chronologie zur Entwicklung der Liegenschaft Gruberstraße __	11
Tabelle 2:	Adresse, Verwendung und Größe der Grundstücke der Liegenschaft Gruberstraße Ende Mai 2017 _____	13
Tabelle 3:	Nutzung der Liegenschaft Gruberstraße im Mai 2017 _____	28
Tabelle 4:	Wirtschaftliche Lage der Gruberstraße GmbH zu Ende der Geschäftsjahre 2011/12 bis 2015/16 _____	35

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild der Liegenschaft Gruberstraße, aufgenommen im Juni 2014 _____	12
Abbildung 2:	Eigentümerstruktur der Gruberstraße GmbH (Juni 2006 bis Mai 2016) _____	14
Abbildung 3:	Entwicklung der erzielten (2010 bis 2016) und geplanten (2017 bis 2021) Mieterlöse und Subventionen _____	31

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
bzw.	beziehungsweise
EBIT	earnings before interest and taxes (Betriebsergebnis, ordentliches Ergebnis vor Zinsen)
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EUR	Euro
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gruberstraße GmbH	GLV – Gruberstraße Linz Verwertungsgesellschaft mbH
GZ	Geschäftszahl
LINZ AG	LINZ AG für Energie, Telekommunikation, Verkehr und Kommunale Dienste
LINZ SERVICE GmbH	LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste
lit.	litera (Buchstabe)
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MANAGEMENTSERVICE GmbH	MANAGEMENTSERVICE LINZ GmbH
Mio.	Million(en)
rd.	rund
RH	Rechnungshof
S.	Seite
TZ	Textzahl(en)
z.B.	zum Beispiel
Z	Ziffer

# Bericht des Rechnungshofes

GLV – Gruberstraße Linz Verwertungsgesellschaft mbH

---





## Wirkungsbereich

### Stadt Linz

## GLV – Gruberstraße Linz Verwertungsgesellschaft mbH

### Kurzfassung

Der RH überprüfte im Mai 2017 die GLV – Gruberstraße Linz Verwertungsgesellschaft mbH (**Gruberstraße GmbH**). Der RH führte zu diesem Zweck Erhebungen bei der Gruberstraße GmbH selbst sowie bei der LINZ AG für Energie, Telekommunikation, Verkehr und Kommunale Dienste (**LINZ AG**), der MANAGEMENTSERVICE LINZ GmbH (**MANAGEMENTSERVICE GmbH**) und der LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste (**LINZ SERVICE GmbH**) durch. Ziel der Gebarungsüberprüfung war die Beurteilung der Organisation, der Aufgabenwahrnehmung, der wirtschaftlichen und finanziellen Lage sowie der Haushaltsführung der Gruberstraße GmbH. Die Planung und Durchführung von Bauprojekten waren nicht Gegenstand der Gebarungsüberprüfung. (TZ 1)

Die Auswahl des Prüfungsgegenstands erfolgte aufgrund einer Stichprobe nach dem Zufallsprinzip. Dieses Verfahren bezieht auch Rechtsträger ein, die nach dem ansonsten risikoorientierten Auswahlverfahren (z.B. wegen ihres geringen Gebarungsumfangs) nicht überprüft würden. Der RH wendet dieses Verfahren an, um seine präventive und beratende Wirkung zu verstärken. (TZ 1)

Der Prüfungszeitraum umfasste im Wesentlichen die Geschäftsjahre 2011/12 bis 2016/17. Da die Gruberstraße GmbH im Juli 2014 ihre Geschäftstätigkeit eingestellt hatte, aber im Mai 2017 noch bestand, richtete der RH diesbezügliche Empfehlungen an ihre mittelbare Eigentümerin LINZ AG. (TZ 1)

Die MANAGEMENTSERVICE GmbH und ein privates Unternehmen gründeten die Gruberstraße GmbH im Juni 2006. Gemäß ihrem Unternehmensgegenstand entwickelte die Gruberstraße GmbH die im Eigentum der LINZ SERVICE GmbH stehende Liegenschaft Gruberstraße in Linz. (TZ 2, TZ 4)

Die MANAGEMENTSERVICE GmbH wandte für die Auswahl des privaten Gesellschafters der Gruberstraße GmbH kein transparentes Verfahren an. (TZ 4)

Die LINZ SERVICE GmbH wandte bei der Vergabe von Bauleistungen an die Gruberstraße GmbH in der Höhe von 1,16 Mio. EUR bzw. von rd. 488.000 EUR zur Adaptierung des Gebäudes Gruberstraße 40, 42 das Vergaberecht nicht an. Weiters vergaben die LINZ SERVICE GmbH und die MANAGEMENTSERVICE GmbH Leistungen der Projektentwicklung im Ausmaß von 1,40 Mio. EUR direkt an die Gruberstraße GmbH. Die Gruberstraße GmbH gab davon Teile ohne Vergabeverfahren bzw. Einholung von Vergleichsangeboten an ein Unternehmen ihres privaten Gesellschafters weiter. Dabei bestand ein Konflikt zwischen den Interessen der LINZ SERVICE GmbH an preisangemessenen Leistungen und jenen des privaten Gesellschafters an einer Erlösoptimierung für seine eigenen Unternehmen. (TZ 5)

Die Honorarvereinbarung zwischen der MANAGEMENTSERVICE GmbH und dem privaten Gesellschafter enthielt Anreize für den privaten Gesellschafter zu einer unwirtschaftlichen Gebarung der Gruberstraße GmbH und zu einer Erlösoptimierung auf Seiten des privaten Gesellschafters. (TZ 9)

Die LINZ SERVICE GmbH vermietete mit Stand Mai 2017 sämtliche nutzbaren Flächen der Liegenschaft Gruberstraße oder vergab sie als Baurecht. Alle Mietverträge enthielten einen langfristigen Kündigungsverzicht der Mieter, was das erlösseitige Risiko der LINZ SERVICE GmbH reduzierte. (TZ 13)

Der RH anerkannte, dass aufgrund der im Rahmen der Gruberstraße GmbH entwickelten und von der LINZ SERVICE GmbH weiterverfolgten Verwertungsstrategie in den Jahren 2016 bis 2021 mit einem weiteren Anstieg der Erlöse (einschließlich Subventionen) aus der Vermietung der Gebäude auf den Grundstücken Gruberstraße 40, 42 und Huemerstraße 3–5 von 670.000 EUR (2016) auf 1,54 Mio. EUR (2021) und somit um 868.000 EUR bzw. 130 % zu rechnen sein wird. (TZ 14)

Die Rechte und Pflichten der LINZ SERVICE GmbH als Eigentümerin der Liegenschaft Gruberstraße und Finanzierende der Gruberstraße GmbH zum Zweck der Entwicklung der Liegenschaft waren mangels verbindlicher schriftlicher Vereinbarungen unklar. (TZ 16)

Der RH hob insbesondere folgende Empfehlungen hervor (TZ 21):

Die MANAGEMENTSERVICE GmbH sollte vor Gründung einer Gesellschaft mit einem privaten Unternehmen die Eignung mehrerer Unternehmen im Rahmen eines Auswahlverfahrens prüfen und die Auswahlgründe dokumentieren.

Die LINZ SERVICE GmbH und die MANAGEMENTSERVICE GmbH sollten vor Vertragsabschlüssen die Anwendung des Vergaberechts prüfen und es zutreffendenfalls anwenden.

## Kenndaten

GLV – Gruberstraße Linz Verwertungsgesellschaft mbH					
<b>Grundlage</b>	Gesellschaftsvertrag vom Mai 2006				
<b>Rechtsform</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung				
<b>Gesellschafter</b>	Juni 2006 bis Mai 2016: MANAGEMENTSERVICE LINZ GmbH (50 %), privater Gesellschafter (50 %) ab Mai 2016: MANAGEMENTSERVICE LINZ GmbH (100 %)				
<b>Organe</b>	Generalversammlung, Beirat, Geschäftsführung				
<b>Unternehmensgegenstand</b>	bauliche Entwicklung und Verwertung der Liegenschaft Gruberstraße in Linz				
<b>Gebahrung</b>	<b>2011/12</b>	<b>2012/13</b>	<b>2013/14</b>	<b>2014/15</b>	<b>2015/16</b>
	in EUR				
Bilanzsumme	130.272	39.727	213.883	27.834	25.505
Umsatzerlöse	187.163	116.366	107.519	183.666	–
Aufwendungen	136.109	122.072	288.004	248	348
Betriebsergebnis (EBIT)	-446	-2.207	-319	-248	-348
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-349	-2.161	-283	-242	-345
<b>Mieterlöse der LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste aus Teilen der Liegenschaft Gruberstraße (einschließlich Subventionen)</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	in EUR				
	714.341	697.571	626.115	596.309	669.679

Quellen: LINZ AG; Gruberstraße GmbH; RH

## Prüfungsablauf und –gegenstand

- (1) Der RH überprüfte im Mai 2017 die GLV – Gruberstraße Linz Verwertungsgesellschaft mbH (**Gruberstraße GmbH**).

Der RH führte zu diesem Zweck Erhebungen bei der Gruberstraße GmbH selbst sowie bei der LINZ AG für Energie, Telekommunikation, Verkehr und Kommunale Dienste (**LINZ AG**), der MANAGEMENTSERVICE LINZ GmbH (**MANAGEMENTSERVICE GmbH**) und der LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste (**LINZ SERVICE GmbH**) durch.

Ziel der Gebarungsüberprüfung war die Beurteilung der Organisation, der Aufgabenwahrnehmung, der wirtschaftlichen und finanziellen Lage sowie der Haushaltsführung der Gruberstraße GmbH. Die Planung und Durchführung von Bauprojekten waren nicht Gegenstand der Gebarungsüberprüfung.

Die Auswahl des Prüfungsgegenstands erfolgte aufgrund einer Stichprobe nach dem Zufallsprinzip. Dieses Verfahren bezieht auch Rechtsträger ein, die nach dem ansonsten risikoorientierten Auswahlverfahren (z.B. wegen ihres geringen Gebarungsumfangs) nicht überprüft würden. Der RH wendet dieses Verfahren an, um seine präventive und beratende Wirkung zu verstärken.

Der Prüfungszeitraum umfasste im Wesentlichen die Geschäftsjahre 2011/12 bis 2016/17. Da die Gruberstraße GmbH im Juli 2014 ihre Geschäftstätigkeit eingestellt hatte, aber im Mai 2017 noch bestand, richtete der RH diesbezügliche Empfehlungen an ihre mittelbare Eigentümerin LINZ AG.

(2) Zu dem im November 2017 übermittelten Prüfungsergebnis nahm die LINZ AG gemeinsam mit der Gruberstraße GmbH, der MANAGEMENTSERVICE GmbH und der LINZ SERVICE GmbH im Dezember 2017 und im Jänner 2018 Stellung. Die Stadt Linz verwies im Jänner 2018 auf die Stellungnahme der LINZ AG und verzichtete auf eine eigene Stellungnahme. Der RH verweist in der Stellungnahme der überprüften Stellen daher einheitlich auf jene der LINZ AG. Der RH erstattete seine Gegenäußerung an die Gruberstraße GmbH, die LINZ AG, die MANAGEMENTSERVICE GmbH und die LINZ SERVICE GmbH im April 2018.

## Chronologie

- 2 Gemäß ihrem Unternehmensgegenstand entwickelte die Gruberstraße GmbH die im Eigentum der LINZ SERVICE GmbH stehende Liegenschaft Gruberstraße in Linz. Nachfolgende Tabelle zeigt die Chronologie der Entwicklung dieser Liegenschaft:

**Tabelle 1: Chronologie zur Entwicklung der Liegenschaft Gruberstraße**

Datum	Ereignis
2003 bis 2005	Absiedelung des LINZ AG–Konzerns vom bisherigen Betriebsstandort auf der Liegenschaft Gruberstraße (TZ 3)
Juni 2006	Abschluss einer Syndikats– und Kooperationsvereinbarung zwischen der MANAGEMENTSERVICE GmbH und einem Privatunternehmen zur Gründung der Gruberstraße GmbH (TZ 4, TZ 9, TZ 15, TZ 16)
Juni 2006	Gründung der Gruberstraße GmbH durch die MANAGEMENTSERVICE GmbH und ein Privatunternehmen mit dem Ziel der baulichen Entwicklung und Verwertung der Liegenschaft Gruberstraße (TZ 4)
November 2008	Beschluss der Gruberstraße GmbH zur Erarbeitung eines neuen Projekts nach Scheitern eines Projekts zum Bau von Wohnhochhäusern (TZ 9)
April 2010	Abschluss eines Sideletters zum Gesellschaftsvertrag der Gruberstraße GmbH: Dieser legte die Suche nach Mietern für die bestehenden Gebäude der Liegenschaft Gruberstraße sowie die bauliche Adaptierung der Gebäude als Aufgaben der Gruberstraße GmbH fest. (TZ 16)
Mai 2010	Vereinbarung eines Mietvertrags zwischen der LINZ SERVICE GmbH und der Stadt Linz über einen Teil des Gebäudes Gruberstraße 40, 42 (TZ 13)
Februar 2011	Vereinbarung eines Mietvertrags zwischen der LINZ SERVICE GmbH und der Johannes Kepler Universität Linz über einen Teil des Gebäudes Gruberstraße 40, 42 (TZ 13)
Juli 2013	Beschluss eines neuen Bebauungsplans für die Liegenschaft Gruberstraße erlaubt eine höhere maximal zulässige Bebauungsdichte (TZ 3, TZ 12)
November 2013	Abschluss eines Letters of Intent zwischen der Gruberstraße GmbH und einem privaten Unternehmen über einen Verkauf des Grundstücks Gruberstraße 40, 42 (TZ 10, TZ 11)
Juni 2014	Ablehnung des Verkaufs des Grundstücks Gruberstraße 40, 42 durch den Aufsichtsrat der LINZ SERVICE GmbH (TZ 10)
Juli 2014	Ersuchen der LINZ SERVICE GmbH an die Gruberstraße GmbH, die Liegenschaftsentwicklungstätigkeiten einzustellen (TZ 4, TZ 8)
September 2015	Vereinbarung von Mietverträgen zwischen der LINZ SERVICE GmbH und der Kepler Universitätsklinikum GmbH über Teile des Gebäudes Huemerstraße 3–5 (TZ 13)
Dezember 2015	Beauftragung eines Schiedsgutachters in einem Streit um das Verwertungshonorar für den privaten Gesellschafter der Gruberstraße GmbH (TZ 15)
Mai 2016	MANAGEMENTSERVICE GmbH wird Alleingeschafterin der Gruberstraße GmbH (TZ 4, TZ 8)
Jänner 2017	Vereinbarung eines Mietvertrags zwischen der LINZ SERVICE GmbH und dem Bundesministerium für Bildung über neu zu errichtende Flächen (Aufstockung) der Liegenschaft Huemerstraße 3–5 (TZ 13)

Quellen: LINZ AG; Gruberstraße GmbH; RH

## Liegenschaft Gruberstraße

**3.1** Die LINZ AG nutzte die Liegenschaft Gruberstraße bis zum Jahr 2005 als Betriebsstandort. Die Liegenschaft befand sich in zentraler Lage, rund einen Kilometer östlich der im Linzer Zentrum gelegenen Landstraße. Vier Straßen begrenzten die rechteckige Liegenschaft, die sieben Grundstücke mit Gebäuden, Grünbereichen und Parkplätzen umfasste. Nachstehende Abbildung zeigt ein im Juni 2014 aufgenommenes Luftbild der Liegenschaft:

**Abbildung 1: Luftbild der Liegenschaft Gruberstraße, aufgenommen im Juni 2014**



Quelle: Land Oberösterreich

Die Liegenschaft Gruberstraße umfasste eine Gesamtgrundfläche von 17.784 m<sup>2</sup>. Nachstehende Tabelle zeigt die Adresse, die Verwendung und die Größe der Grundstücke Ende Mai 2017:

**Tabelle 2: Adresse, Verwendung und Größe der Grundstücke der Liegenschaft Gruberstraße Ende Mai 2017**

Grundstücknummer	Adresse	Verwendung	Grundfläche (in m <sup>2</sup> )
591/9, 619/7	–	vermietet als Parkplatzfläche	1.533
592/36	Gruberstraße 40, 42	vermietet als Büro– und Laborgebäude	5.088
619/1	Huemerstraße 3–5	vermietet als Büro– und Laborgebäude	8.236
619/4, 619/6	Huemerstraße 7, 9, 11; Körnerstraße 13	vergeben im Baurecht bis 2042 an eine gemeinnützige Bauvereinigung	1.764
619/8	Huemerstraße 1, Kaplanhofstraße 2	verkauft im Jahr 2010 an ein privates Unternehmen	1.163

Quellen: Grundbuch; LINZ AG; Gruberstraße GmbH; RH

Auf dem Grundstück Gruberstraße 40, 42 befand sich ein Gebäude mit fünf Geschossen, zwei Untergeschossen und einer zweigeschoßigen Tiefgarage. Es diente Ende Mai 2017 als Büro– und Laborgebäude.

Das Hauptgebäude auf dem Grundstück Huemerstraße 3–5 hatte vier Geschosse und ein Untergeschoß. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung des RH führte die LINZ SERVICE GmbH eine Generalsanierung des Gebäudes durch. Im Zuge dessen stockte sie den Bau um zwei weitere Geschosse und ein Dachgeschoß auf. Weiters befand sich auf der Liegenschaft ein zweigeschoßiges Hofgebäude mit Untergeschoß.

Die unbebauten Grundstücke 591/9 und 619/7 (beide ohne Adresse) vermietete die LINZ SERVICE GmbH als Parkplätze.

Der auf Anregung der Gruberstraße GmbH vom Gemeinderat der Stadt Linz im Juli 2013 beschlossene Bebauungsplan erhöhte die auf der Liegenschaft zulässige Nutzfläche von rd. 12.700 m<sup>2</sup> auf rd. 27.700 m<sup>2</sup> auf mehr als das Doppelte.

### 3.2

Der RH hob positiv hervor, dass der auf Anregung der Gruberstraße GmbH im Juli 2013 beschlossene Bebauungsplan die zulässige Nutzfläche der Liegenschaft Gruberstraße auf mehr als das Doppelte erhöhte und somit einen weiteren Ausbau zuließ. Damit konnte die Gruberstraße GmbH ein höheres Erlöspotenzial aus der Nutzung der Liegenschaft bewirken.

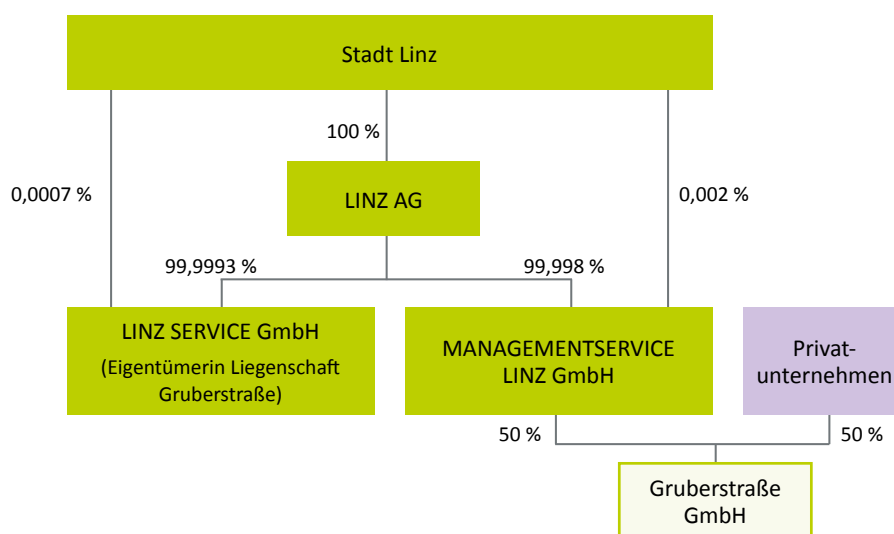


## Organisation

### Gesellschaftsstruktur

4.1 Die MANAGEMENTSERVICE GmbH und ein privates Unternehmen gründeten die Gruberstraße GmbH im Juni 2006. Von Juni 2006 bis Mai 2016 stellte sich die Eigentümerstruktur der Gruberstraße GmbH wie folgt dar:

Abbildung 2: Eigentümerstruktur der Gruberstraße GmbH (Juni 2006 bis Mai 2016)



Quellen: Firmenbuch; LINZ AG; Gruberstraße GmbH; RH

Die Stadt Linz war Alleineigentümerin der LINZ AG. Die LINZ AG hielt an der LINZ SERVICE GmbH und an der MANAGEMENTSERVICE GmbH Anteile von beinahe 100%. Die Liegenschaft Gruberstraße war – abgesehen von dem im Mai 2010 verkauften Grundstück Huemerstraße 1, Kaplanhofstraße 2 – im Eigentum der LINZ SERVICE GmbH. Die MANAGEMENTSERVICE GmbH und das Privatunternehmen waren zu jeweils 50% an der Gruberstraße GmbH beteiligt.

Die Gesellschafter nahmen innerhalb der Gruberstraße GmbH unterschiedliche Aufgaben wahr. Zu den Aufgaben der MANAGEMENTSERVICE GmbH gehörten die Projektvorbereitung, Behördenkontakte und die Verkaufsabwicklung, weil das Bau- und Facilitymanagement der LINZ AG bei ihr angesiedelt war. Für die Federführung in der Projektentwicklung sowie die Projektsteuerung war das Privatunternehmen zuständig. Ein transparentes Verfahren der MANAGEMENTSERVICE GmbH zur Auswahl dieses privaten Gesellschafters unterblieb.



Im Mai 2016 übernahm die MANAGEMENTSERVICE GmbH die Anteile des privaten Gesellschafters und war seither Alleineigentümerin der Gruberstraße GmbH. Die Gruberstraße GmbH stellte ihre Geschäftstätigkeit im Juli 2014 ein, bestand Ende Mai 2017 aber noch immer. Nach Ansicht der LINZ AG und der MANAGEMENTSERVICE GmbH hätte ein laufendes Schiedsverfahren (TZ 15) zwischen der MANAGEMENTSERVICE GmbH und dem privaten Gesellschafter eine Auflösung der Gruberstraße GmbH erschwert. Weiters überlegten sie, die Gesellschaft für einen alternativen Geschäftszweck zu nutzen.

## 4.2

Der RH erachtete es für nicht zweckmäßig, dass die MANAGEMENTSERVICE GmbH für die Auswahl des privaten Gesellschafters der Gruberstraße GmbH kein transparentes Verfahren durchführte.<sup>1</sup> Die MANAGEMENTSERVICE GmbH begab sich damit der Möglichkeit, durch die Ausschöpfung des Marktpotenzials das bestgeeignete und kostengünstigste unter mehreren Unternehmen finden zu können (TZ 9).

Der RH empfahl der MANAGEMENTSERVICE GmbH, vor Gründung einer Gesellschaft mit einem privaten Unternehmen im Rahmen eines Auswahlverfahrens die Eignung mehrerer Unternehmen zu prüfen und die Auswahlgründe zu dokumentieren.

Für den RH war es wegen eines laufenden Schiedsverfahrens zwischen der MANAGEMENTSERVICE GmbH und dem privaten Gesellschafter nachvollziehbar, dass die Gruberstraße GmbH im Mai 2017 trotz zwischenzeitlicher Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit noch bestand.

Der RH empfahl der MANAGEMENTSERVICE GmbH, unter Betrachtung von Kosten–Nutzen–Aspekten eine Auflösung der Gruberstraße GmbH nach Abschluss des Schiedsverfahrens zu prüfen.

## 4.3

Die LINZ AG verwies in ihrer Stellungnahme auf die Referenzliste des privaten Gesellschafters der Gruberstraße GmbH. Die MANAGEMENTSERVICE GmbH habe den privaten Gesellschafter aufgrund seiner besonderen Fähigkeiten für Projektentwicklung ausgewählt.

Die LINZ AG sagte zu, eine Auflösung der Gruberstraße GmbH unter Betrachtung von Kosten–Nutzen–Aspekten nach Abschluss des Schiedsverfahrens zu prüfen.

## 4.4

Der RH entgegnete der LINZ AG und der MANAGEMENTSERVICE GmbH, dass er nicht die Kompetenz des privaten Gesellschafters in Frage stellte. Er wies jedoch nochmals darauf hin, dass sich die MANAGEMENTSERVICE GmbH aufgrund eines fehlenden transparenten Verfahrens zur Auswahl des privaten Gesellschafters der

<sup>1</sup> vergleiche Bericht des RH „Media Quarter Marx“, Reihe Wien 2015/4, TZ 3

Möglichkeit begab, das bestgeeignete und kostengünstigste unter mehreren Unternehmen zu finden. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung.

## Vergabe

### 5.1

(1) Ein Aktenvermerk der LINZ AG hielt fest, dass die Gruberstraße GmbH nicht dem Bundesvergabegesetz 2006 unterliege. Die LINZ AG führte dabei an, dass die Gruberstraße GmbH kein öffentlicher Auftraggeber im Sinne dieses Gesetzes sei, weil sie keine „im Allgemeininteresse liegende Aufgabe nicht gewerblicher Art“<sup>2</sup> erfülle. Ausführungen zur Anwendbarkeit des Vergaberechts auf das Verhältnis zwischen der LINZ SERVICE GmbH und der Gruberstraße GmbH bzw. der MANAGEMENTSERVICE GmbH und der Gruberstraße GmbH enthielt der Aktenvermerk nicht, obwohl diese beiden Gesellschaften der Gruberstraße GmbH Dienstleistungs- und Bauaufträge erteilten.

(2) Die LINZ SERVICE GmbH beauftragte im Mai 2010 bzw. im April 2011 die Gruberstraße GmbH mit der Adaptierung des Gebäudes Gruberstraße 40, 42 mit einem Auftragswert von 1,16 Mio. EUR (Räume vermietet an die Stadt Linz) bzw. rd. 488.000 EUR (Räume vermietet an die Johannes Kepler Universität Linz). Die LINZ SERVICE GmbH und die MANAGEMENTSERVICE GmbH beauftragten die Gruberstraße GmbH in den Jahren 2006 bis 2014 mit Leistungen der Liegenschaftsentwicklung im Ausmaß von insgesamt 1,40 Mio. EUR.<sup>3</sup>

Eine Vergabe dieser Aufträge nach Bundesvergabegesetz 2006 nahmen weder die LINZ SERVICE GmbH noch die MANAGEMENTSERVICE GmbH vor, obwohl beide öffentliche Auftraggeber im Sinne des Bundesvergabegesetzes 2006 waren. Eine sogenannte In-House-Vergabe von Aufträgen der LINZ SERVICE GmbH oder der MANAGEMENTSERVICE GmbH an die Gruberstraße GmbH war ausgeschlossen: Die Beteiligung des privaten Gesellschafters an der Gruberstraße GmbH stand dem entgegen.<sup>4</sup>

(3) Die Gruberstraße GmbH gab die Bauaufträge und Teile der Projektentwicklung an ein Unternehmen des privaten Gesellschafters oder an Dritte weiter, ohne Vergleichsangebote einzuholen. Eine interne Richtlinie der LINZ AG, wonach vor Auftragsvergabe eine repräsentative Zahl von Angeboten unter Berücksichtigung des

<sup>2</sup> § 3 Abs. 1 Z 2 lit. c Bundesvergabegesetz 2006

<sup>3</sup> Eine Beauftragung der Gruberstraße GmbH durch die MANAGEMENTSERVICE GmbH mit Leistungen der Liegenschaftsentwicklung ergab sich aus der Syndikats- und Kooperationsvereinbarung zwischen der MANAGEMENTSERVICE GmbH und dem privaten Gesellschafter vom Juni 2006, deren Anlagen sowie einem zu dieser Vereinbarung im April 2010 abgeschlossenen Sideletter. Da die LINZ SERVICE GmbH als Liegenschaftseigentümerin die Tätigkeiten der Gruberstraße GmbH finanzierte, trat sie nach Ansicht eines Rechtsvertreters der MANAGEMENTSERVICE GmbH diesen Verträgen durch schlüssiges Handeln bei.

<sup>4</sup> Urteil des EuGH, C-26/03, „Stadt Halle“.

Auftragswerts einzuholen war, galt für die Gruberstraße GmbH aufgrund des zu geringen Gesellschafteranteils der MANAGEMENTSERVICE GmbH von 50 % nicht.

## 5.2

Der RH bemängelte, dass die LINZ AG hinsichtlich der Entwicklung der Liegenschaft Gruberstraße lediglich die Anwendbarkeit des Vergaberechts bei der Auftragsvergabe durch die Gruberstraße GmbH prüfte. Damit ließ sie das Rechtsverhältnis zwischen LINZ SERVICE GmbH und Gruberstraße GmbH bzw. MANAGEMENTSERVICE GmbH und Gruberstraße GmbH unbeachtet.

Der RH empfahl der LINZ AG, vor der Vergabe von Aufträgen die Anwendung des Vergaberechts auf sämtliche Rechtsverhältnisse ihrer Beteiligungen innerhalb einer Auftragskette zu prüfen.

Der RH kritisierte die LINZ SERVICE GmbH, weil sie bei der Vergabe von Bauleistungen an die Gruberstraße GmbH in Höhe von 1,16 Mio. EUR bzw. rd. 488.000 EUR zur Adaptierung des Gebäudes Gruberstraße 40, 42 das Vergaberecht nicht anwandte. Er beanstandete weiters, dass die LINZ SERVICE GmbH und die MANAGEMENTSERVICE GmbH Leistungen der Projektentwicklung im Ausmaß von 1,40 Mio. EUR an die Gruberstraße GmbH direkt vergaben. Gegenüber der Gruberstraße GmbH bemängelte der RH, dass diese Teilaufträge ohne Vergabeverfahren bzw. Einholung von Vergleichsangeboten an ein Unternehmen ihres privaten Gesellschafters weitergab. Damit verzichtete sie auf die Möglichkeit, durch Ausschöpfung des Marktpotenzials unter mehreren Angeboten die wirtschaftlich beste Lösung zu finden. Er kritisierte insbesondere, dass dabei ein Konflikt zwischen den Interessen der LINZ SERVICE GmbH an preisangemessenen Leistungen und jenen des privaten Gesellschafters an einer Erlösoptimierung für seine eigenen Unternehmen bestand.

Der RH empfahl der LINZ SERVICE GmbH und der MANAGEMENTSERVICE GmbH, vor der Vergabe von Aufträgen die Anwendung des Vergaberechts zu prüfen und es zutreffendenfalls anzuwenden.

Der RH empfahl der LINZ AG, durch Änderung ihrer internen Richtlinien sicherzustellen, dass sämtliche von ihr beherrschten Unternehmen bei nicht dem Vergaberecht unterliegenden Aufträgen – unter Berücksichtigung des Auftragswerts – Vergleichsangebote einholen.

## 5.3

In ihrer Stellungnahme bestätigte die LINZ AG, dass bei Auftragsvergaben der Gruberstraße GmbH unter der Direktvergabeschwelle von 100.000 EUR, deren Kosten die LINZ SERVICE GmbH übernommen habe, weder die Gruberstraße GmbH noch die LINZ SERVICE GmbH Vergleichsangebote eingeholt hätten. Dies sei insofern nicht notwendig gewesen, als die Gruberstraße GmbH nicht dem Bundesvergabe-

gesetz 2006 unterliege. Auch im Anwendungsbereich des Bundesvergabegesetzes 2006 würde bei Direktvergaben unter 100.000 EUR keine Pflicht zur Einholung von Vergleichsangeboten bestehen.

Die LINZ AG sagte jedoch zu, die Anwendungspflicht ihrer internen Richtlinien, wonach vor Auftragsvergabe eine repräsentative Zahl von Angeboten einzuholen sei, auch für von ihr beherrschte Unternehmen zu prüfen.

## Organe

### Generalversammlung

**6.1** Die Organe der Gruberstraße GmbH waren die Generalversammlung, der Beirat und die Geschäftsführung.

Die Aufgaben der Generalversammlung umfassten nach dem Gesellschaftsvertrag die Beschlussfassung des jährlichen betrieblichen Gesamtplans und der sich über ein halbes Jahr erstreckenden Wirtschafts- und Investitionspläne, die Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses, die Entlastung der Geschäftsführer, die Wahl des Abschlussprüfers und die Verteilung des Reingewinns.

Den jährlichen betrieblichen Gesamtplan und die sich über ein halbes Jahr erstreckenden Wirtschafts- und Investitionspläne beschloss die Generalversammlung nicht. Investitionsentscheidungen waren Gegenstand von Beirats- und Projektsitzungen. Projektsitzungen dienten dazu, die Eigentümervertreter und Geschäftsführer der Gruberstraße GmbH sowie weitere Involvierte über den Stand des Projekts zu informieren.

**6.2** Der RH verwies kritisch darauf, dass die Generalversammlung – entgegen dem Gesellschaftsvertrag – weder die jährlichen betrieblichen Gesamtpläne noch die sich über ein halbes Jahr erstreckenden Wirtschafts- und Investitionspläne beschloss. Diese Pläne hätten ein relevantes Informations- und Steuerungsinstrument für die LINZ SERVICE GmbH und deren Organe bei Entscheidungen über Investitionen darstellen können (**TZ 10**).

Der RH empfahl der LINZ AG, bei den von ihr beherrschten Unternehmen die gemäß Gesellschaftsverträgen vorgesehenen Beschlüsse der jährlichen betrieblichen Gesamtpläne und der sich über ein halbes Jahr erstreckenden Wirtschafts- und Investitionspläne sicherzustellen.

- 6.3** Die LINZ AG führte in ihrer Stellungnahme aus, dass die gemäß den Gesellschaftsverträgen vorgesehenen Beschlüsse der betrieblichen Gesamtpläne sowie der Wirtschafts- und Investitionspläne im gesamten LINZ AG-Konzern nunmehr gegeben seien.

## Beirat

- 7.1** Der im Gesellschaftsvertrag der Gruberstraße GmbH verankerte Beirat bestand aus vier Mitgliedern. Davon entsandte die MANAGEMENTSERVICE GmbH drei Mitglieder, der private Gesellschafter ein Mitglied. Dem Beirat oblag die Unterstützung der Geschäftsführung. Er konnte über Maßnahmen der Geschäftsführung verbindliche Beschlüsse fassen, wenn sich die Geschäftsführung oder die Generalversammlung nicht auf Maßnahmen einigten und er dabei nicht in die ausschließliche Kompetenz der Generalversammlung eingriff. Er tagte nicht in den laut Gesellschaftsvertrag vorgesehenen vierteljährlichen Intervallen.

- 7.2** Der RH verwies darauf, dass die Gruberstraße GmbH den Auftrag hatte, eine Liegenschaft der LINZ SERVICE GmbH und somit der LINZ AG zu verwerten (**TZ 2, TZ 9**). Er beurteilte daher positiv, dass die MANAGEMENTSERVICE GmbH, an der die LINZ AG einen Anteil von beinahe 100 % hielt, im Beirat über die Mehrheit verfügte und ihr damit die Letztentscheidung über Maßnahmen der Gruberstraße GmbH zukam. Er wies jedoch kritisch darauf hin, dass der Beirat nicht in den gesellschaftsvertraglich vorgesehenen Intervallen tagte.

Der RH empfahl der LINZ AG, die Einhaltung der vorgesehenen Sitzungsintervalle von Organen der von ihr beherrschten Unternehmen sicherzustellen.

- 7.3** Laut Stellungnahme der LINZ AG sei die Einhaltung der vorgegebenen Sitzungsintervalle im gesamten LINZ AG-Konzern nunmehr gewährleistet.

## Geschäftsführung

- 8.1** Jeder der beiden Gesellschafter der Gruberstraße GmbH entsandte einen Geschäftsführer. Die beiden Geschäftsführer vertraten die Gesellschaft von Juni 2006 bis Mai 2016 gemeinsam.

Der von der MANAGEMENTSERVICE GmbH entsandte Geschäftsführer war Angestellter der LINZ AG und erhielt als Geschäftsführerentgelt einen Teil seines variablen Angestelltengehalts fix. Die LINZ AG beendete die Zahlung dieser Vergütung an den Geschäftsführer nach Einstellung der Geschäftstätigkeit der Gruberstraße GmbH im Juli 2014, obwohl die zugrunde liegende Vereinbarung mit der LINZ AG im Mai 2017 noch galt.

Der vom privaten Gesellschafter entsandte Geschäftsführer unterschrieb den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013/14 aufgrund von Meinungsverschiedenheiten über Forderungen des privaten Gesellschafters gegen die Gruberstraße GmbH erst nach Abgabe einer Patronatserklärung der LINZ AG für die Gruberstraße GmbH (**TZ 16**). Die Gruberstraße GmbH konnte den Jahresabschluss damit erst verspätet beim Firmenbuchgericht einreichen. Ab Mai 2016 verfügte die Gruberstraße GmbH nur mehr über einen Geschäftsführer, nachdem die MANAGEMENTSERVICE GmbH sämtliche Anteile an der Gruberstraße GmbH übernommen hatte.

**8.2** Der RH verwies darauf, dass der von der MANAGEMENTSERVICE GmbH entsandte Geschäftsführer für seine Funktion bei der Gruberstraße GmbH seit Juli 2014 keine Vergütung mehr erhielt, weil die Gruberstraße GmbH ihre Geschäftstätigkeit im Juli 2014 eingestellt hatte. Dennoch blieb die Vereinbarung zwischen der LINZ AG und dem Geschäftsführer der Gruberstraße GmbH über die fixe Zuerkennung eines variablen Gehaltsteils für die Dauer der Geschäftsführung aufrecht.

Der RH empfahl der LINZ AG, die Vereinbarung mit dem Geschäftsführer der Gruberstraße GmbH über die fixe Zuerkennung eines variablen Gehaltsteils bis zur allfälligen Wiederaufnahme der Geschäftstätigkeit der Gruberstraße GmbH formal zu widerrufen.

Der RH bemängelte, dass die Gruberstraße GmbH den Jahresabschluss des Jahres 2013/14 nicht fristgerecht beim Firmenbuchgericht eingereicht hatte. Er anerkannte jedoch, dass die LINZ AG durch Abgabe einer Patronatserklärung und die MANAGEMENTSERVICE GmbH durch die Übernahme sämtlicher Anteile an der Gruberstraße GmbH weitere Konfliktpotenziale innerhalb der Geschäftsführung der Gruberstraße GmbH vermieden.

**8.3** Die LINZ AG sagte in ihrer Stellungnahme zu, die Vereinbarung mit dem Geschäftsführer der Gruberstraße GmbH über die fixe Zuerkennung eines variablen Gehaltsteils einvernehmlich abzuändern.

## Liegenschaftsentwicklung

### Honorare

**9.1** Im Juni 2006 vereinbarten die MANAGEMENTSERVICE GmbH und die Gruberstraße GmbH die bauliche Neugestaltung der Liegenschaft Gruberstraße und entwickelten in der Folge Pläne zum Bau von Wohnhochhäusern. In einer Anlage zur Syndikats- und Kooperationsvereinbarung vom Juni 2006 vereinbarten die Gesell-

schafter der Gruberstraße GmbH im Falle des Verkaufs der Liegenschaft eine finanzielle Abgeltung des privaten Gesellschafters bestehend aus einem fixen Honorar von 150.000 EUR und einem variablen Erfolgshonorar (ein Drittel des Überschusses aus dem tatsächlichen Verkaufspreis abzüglich einem vereinbarten Mindestertrag von 11,00 Mio. EUR und Aufwendungen der Projektentwicklung). Bei Projektabbruch sollte das auf Grundlage des Mindestertrags errechnete Erfolgshonorar jedenfalls 183.666 EUR für den privaten Gesellschafter betragen. Die Inflation und die Immobilienpreisentwicklung blieben in der Vereinbarung unberücksichtigt.

Aufgrund der Einstellung des Wohnhochhausprojekts änderten die Gesellschafter neben der Aufgabenstellung der Gruberstraße GmbH (nunmehr Vornahme baulicher Adaptierungen an den bestehenden Gebäuden und Suche nach Mietern dafür) im April 2010 auch die Honorarvereinbarung: Das Erfolgshonorar von jedenfalls 183.666 EUR blieb unverändert. Das Fixhonorar des privaten Gesellschafters betrug nunmehr 3.000 EUR monatlich. Zusätzlich vereinbarten die Gesellschafter im April 2010 ein Vermittlungshonorar für neue Mieter in Höhe von drei Monatsmieten, das sie zur Hälfte teilten. Für bauliche Adaptierungen erhielt der als Totalunternehmer<sup>5</sup> tätige private Gesellschafter ein Honorar von 12 % des Auftragswerts.

Die Gruberstraße GmbH zahlte an den privaten Gesellschafter und an eines seiner Unternehmen einen Betrag von 2,26 Mio. EUR und somit 74 % der Aufwendungen der Liegenschaftsentwicklung von 3,04 Mio. EUR, wovon 780.000 EUR auf Honorare entfielen. In den Honoraren enthalten waren das fixe Honorar von 150.000 EUR und 3.000 EUR monatlich für 58 Monate (insgesamt 324.000 EUR Fixhonorar), das Erfolgshonorar in Höhe von 183.666 EUR, das Vermittlungshonorar für neue Mieter in Höhe von 104.863 EUR und das 12 %–Honorar für bauliche Adaptierungen in Höhe von 167.471 EUR.

Da die LINZ SERVICE GmbH alle Aufwendungen der Projektentwicklung trug (**TZ 16**), hatte der private Partner über das Stammkapital hinaus keine zusätzlichen Eigenmittel aufzubringen und somit kein finanzielles Risiko bei der Projektentwicklung zu tragen.

## 9.2

Der RH kritisierte, dass der private Gesellschafter der Gruberstraße GmbH keine Aufwendungen und somit kein Risiko der Liegenschaftsentwicklung zu tragen hatte. Der RH bemängelte weiters die Honorarvereinbarung zwischen der MANAGESERVICE GmbH und dem privaten Gesellschafter, weil sie Anreize für eine unwirtschaftliche Gebarung der Gruberstraße GmbH und zu einer Erlösoptimierung auf Seiten des privaten Gesellschafters enthielt:

<sup>5</sup> Der Totalunternehmer ist ein Bauunternehmer, der bei der Errichtung eines Bauwerks neben der Bauausführung auch Planungsleistungen erbringt.

- Steigende Auftragsvolumina für Unternehmen des privaten Gesellschafters erhöhten sein Totalunternehmerhonorar im Ausmaß von 12 % der Auftragsentgelte.
- Obwohl im Verkaufsfall höhere Aufwendungen das Erfolgshonorar des privaten Gesellschafters gemindert hätten, hätte er dies dadurch ausgleichen können, dass an seine Unternehmen geflossene Entgelte und Honorare von insgesamt 2,26 Mio. EUR einen Anteil von 74 % der Aufwendungen der Liegenschaftsentwicklung von 3,04 Mio. EUR ausmachten.

Damit stand das Interesse der LINZ SERVICE GmbH an preisangemessenen Leistungen im Widerspruch zum Interesse des privaten Gesellschafters an steigenden Auftragsvolumina.

Der RH empfahl der MANAGEMENTSERVICE GmbH erneut, vor Vergabe von Aufträgen die Anwendung des Vergaberechts eingehend zu prüfen und es zutreffendenfalls anzuwenden.

Der RH bemängelte weiters, dass die MANAGEMENTSERVICE GmbH mit dem privaten Gesellschafter für das Erfolgshonorar einen fixen Mindestertrag festgelegt hatte, ohne dabei die Inflation oder die Immobilienpreisentwicklung zu berücksichtigen. Angesichts der Liegenschaftsentwicklungsdauer von acht Jahren hätte der private Gesellschafter in diesem Zeitraum auch von einer Preiserhöhung durch Inflation und steigenden Immobilienwerten profitiert (**TZ 10**).

Der RH empfahl der MANAGEMENTSERVICE GmbH, bei Honorarvereinbarungen auf Grundlage des Immobilienwerts die Inflation und die Preisentwicklung am Immobilienmarkt zu berücksichtigen.

### 9.3

Die LINZ AG führte in ihrer Stellungnahme aus, dass das Totalunternehmerhonorar des privaten Gesellschafters im Ausmaß von 12 % der Auftragsentgelte bzw. insgesamt 167.471 EUR nur für seine Tätigkeiten im Rahmen des Ausbaus und der Adaptierung der Mietbereiche der IKT Linz GmbH und der Johannes Kepler Universität Linz vereinbart gewesen sei. Die diesen Verträgen zugrunde liegenden Kalkulationen hätten die MANAGEMENTSERVICE GmbH, die LINZ SERVICE GmbH und die IKT Linz GmbH genauestens geprüft.

Die dem Totalunternehmerhonorar zugrunde liegenden Auftragssummen seien vertraglich gedeckelt gewesen, womit auch das Totalunternehmerhonorar begrenzt gewesen sei.



Gemäß den Schlussrechnungen seien die Gesamtkosten bei der IKT Linz GmbH mit 1,16 Mio. EUR unter der Auftragssumme von 1,22 Mio. EUR gelegen, bei der Johannes Kepler Universität Linz mit 488.280 EUR unter den maximal zulässigen Gesamtkosten von 500.000 EUR.

Die an den privaten Gesellschafter geleisteten Zahlungen in Höhe von 2,26 Mio. EUR habe dieser für Entgelte an von ihm beauftragte Unternehmen (1,48 Mio. EUR) sowie für seine Honorare (780.000 EUR, einschließlich des 12 %-Totalunternehmerhonorars von 167.471 EUR) erhalten. Somit seien lediglich Honorare von 780.000 EUR beim privaten Gesellschafter verblieben und nicht — wie vom RH angeführt — 2,26 Mio. EUR an ihn und „seine Unternehmen“ geflossen. Die Honorare hätten auf den mit ihm schriftlich vereinbarten und erbrachten Tätigkeiten beruht.

Zur kritischen Feststellung des RH, wonach die MANAGEMENTSERVICE GmbH für das Erfolgshonorar des privaten Gesellschafters einen fixen Mindestertrag ohne Berücksichtigung der Inflation oder der Immobilienpreisentwicklung vereinbart hatte, hielt die LINZ AG fest, dass diese Vereinbarung Unternehmen abgeschlossen hätten, die über ausreichende Kenntnis und Erfahrungen für Immobiliengeschäfte und somit auch über Parameter für Wertsteigerungen und Indexanpassungen verfügten.

## 9.4

Der RH hielt gegenüber der LINZ AG und der MANAGEMENTSERVICE GmbH fest, dass eine Prüfung der den Totalunternehmerverträgen zugrunde liegenden Kalkulationen beispielsweise im Hinblick auf die Preisangemessenheit mangels Vergleichsangeboten (TZ 5) nur beschränkt möglich war.

Er wies darauf hin, dass zwar die maximalen Gesamtkosten gedeckelt waren, der private Gesellschafter als Teilnehmer an Projektbesprechungen jedoch die Kostenplanung beeinflussen konnte und dem Budget der Gruberstraße GmbH zustimmen musste. Im Falle der Adaptierung des Mietbereichs der Johannes Kepler Universität Linz lag die Schlussrechnung von rd. 488.000 EUR zwar unter den maximal zulässigen Gesamtkosten von 500.000 EUR, jedoch über der vereinbarten Auftragssumme von 450.000 EUR.

Der RH stellte klar, dass er nicht die Höhe der dem privaten Gesellschafter zugeflossenen Entgelte und Honorare kritisiert hatte, sondern die in der Honorarvereinbarung enthaltenen Anreize zu einer unwirtschaftlichen Gebarung der Gruberstraße GmbH und zu einer Erlösoptimierung auf Seiten des privaten Gesellschafters. Dies insofern, als die Gebarung des privaten Gesellschafters nicht der Beurteilung des RH unterlag.

Schließlich verblieb der RH bei seiner Ansicht, dass der private Gesellschafter durch die Bemessung des Erfolgshonorars an einem fixen Mindestertrag auch von einer Preiserhöhung durch Inflation und steigenden Immobilienwerten profitiert hatte. Eine nachteilige Bewertung der Kenntnisse und Erfahrungen der Vertragspartner bei Immobiliengeschäften war damit jedenfalls nicht verbunden.

## Verkaufsentscheidung

- 10.1** Nach dem Gesellschaftsvertrag der LINZ SERVICE GmbH bedurfte die Veräußerung von Liegenschaften über einem Kaufpreis von 200.000 EUR der Zustimmung des Aufsichtsrats. Die Entwicklung und Verwertung der Liegenschaft Gruberstraße behandelte der Aufsichtsrat nach achtjähriger Projektentwicklung der Gruberstraße GmbH erstmals im Juni 2014. Der Aufsichtsrat lehnte den geplanten Verkauf eines Liegenschaftsteils – des Grundstücks Gruberstraße 40, 42 – ab. Er begründete dies damit, dass er mangels ausreichender Information nicht beurteilen könne, ob der Verkaufspreis dem Verkehrswert entspreche. Außerdem würde ein im Beschlussantrag genanntes Sachverständigengutachten nicht vorliegen, der Nutzen eines Verkaufs für die LINZ SERVICE GmbH nicht ersichtlich sein und es sollten Grundstücksreserven nicht ohne Grund veräußert werden. Ein ebenso geplanter Verkauf des Grundstücks Huemerstraße 3–5 war somit hinfällig.
- 10.2** Der RH wies darauf hin, dass der Aufsichtsrat der LINZ SERVICE GmbH den Verkauf der Liegenschaft Gruberstraße nach achtjähriger Entwicklung erstmals im Juni 2014 thematisierte. Dies führte dazu, dass die Gruberstraße GmbH seit ihrer Gründung im Jahr 2006 zwar den Verkauf der Liegenschaft anstrebte, ein tatsächlicher Verkauf eines Liegenschaftsteils im Aufsichtsrat der Liegenschaftseigentümerin jedoch umstritten war und keine Mehrheit fand. Der RH verwies weiters darauf, dass der Aufsichtsrat der LINZ SERVICE GmbH das Fehlen von Unterlagen bemängelte, deren Vorlage jedoch nicht eingefordert hatte.
- 10.3** Laut Stellungnahme der LINZ AG sei im Gesellschaftsvertrag der LINZ SERVICE GmbH festgehalten, dass der Aufsichtsrat erst im Verkaufsfall bei einer Verkaufssumme über 200.000 EUR zu befassen sei. Dies sei im vorliegenden Fall gemäß dem Gesellschaftsvertrag erfolgt.
- 10.4** Der RH entgegnete der LINZ AG und der LINZ SERVICE GmbH, dass eine Thematisierung des acht Jahre andauernden und im Interesse der Öffentlichkeit stehenden Liegenschaftsprojekts Gruberstraße beispielsweise im Rahmen der Jahresberichte an den Aufsichtsrat möglich und zweckmäßig gewesen wäre.

## Due Diligence

**11.1** Die Bedingungen des im Juni 2014 vom Aufsichtsrat der LINZ SERVICE GmbH abgelehnten Liegenschaftsverkaufs hielten die Gruberstraße GmbH als Vertreterin der LINZ SERVICE GmbH und ein Kaufinteressent für das Grundstück Gruberstraße 40, 42 in einem Letter of Intent fest. Sie vereinbarten für den Fall des — letztendlich nicht zustande gekommenen — Vertragsabschlusses eine Zahlung des Käufers von 260.000 EUR an die Gruberstraße GmbH für eine nach Vertragsabschluss durchzuführende Due-Diligence-Prüfung.

Die Gruberstraße GmbH beabsichtigte, ein Unternehmen des privaten Gesellschafters mit der Due-Diligence-Prüfung zu beauftragen. Die Prüfung hätte die Beschaffung, Prüfung, Aufarbeitung und systematische Erfassung aller Unterlagen für das Kaufobjekt sowie seine Analyse aus strategischer, finanzieller, steuerlicher, rechtlicher und technischer Sicht sowie eine Stärken-Schwächen-Analyse des Kaufobjekts umfasst.

**11.2** Nach Ansicht des RH lagen eine Analyse des Grundstücks Gruberstraße 40, 42 sowie die Erstellung einer Stärken-Schwächen-Analyse nach Abschluss eines Kaufvertrags vor allem im Interesse des Käufers. Der RH hielt daher fest, dass die vereinbarte Due-Diligence-Prüfung durch ein Unternehmen des privaten Gesellschafters Beratungsleistungen für den Käufer dargestellt hätte. Er verwies dabei kritisch auf einen Interessenkonflikt des privaten Gesellschafters an der bestmöglichen Verwertung am Grundstück Gruberstraße 40, 42 einerseits und auf möglichst objektive Beratungsleistungen für den Käufer des Grundstücks sowie auf eine Erlösoptimierung für seine Unternehmen andererseits.

Der RH empfahl der LINZ SERVICE GmbH, bei Liegenschaftsverkäufen Interessenkonflikte bei Beratern vor ihrer Beauftragung auszuschließen.<sup>6</sup>

**11.3** Die LINZ AG sagte dies zu.

## Wertentwicklung

**12.1** (1) Die Gruberstraße GmbH setzte sich im Jahr 2006 das Ziel, die Grundstücke Gruberstraße 40, 42 und Huemerstraße 3–5 einschließlich des Grundstücks 619/7 (ohne Adresse) nach ihrer Entwicklung zu einem Preis zwischen 13,05 Mio. EUR und 14,03 Mio. EUR zu verkaufen.

<sup>6</sup> vergleiche Bericht des RH „Europäischer Sozialfonds (ESF)“, Reihe Wien 2015/15, TZ 23

Im Jahr 2005 und nochmals im Jahr 2008 legte eine Bank das Angebot, die drei damals noch nicht entwickelten Grundstücke zum Preis von 8,00 Mio. EUR zu erwerben.

Ein Gutachten vom Jänner 2012 und ein Ergänzungsgutachten vom März 2014 wiesen für diese drei Grundstücke und das Grundstück 591/9 (ohne Adresse) bereits einen Wert von rd. 17,02 Mio. EUR aus. Es berücksichtigte bereits inzwischen gesetzte bzw. geplante Maßnahmen der Gruberstraße GmbH, wie die Adaptierung und Vermietung der Gebäude oder die Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte auf der Liegenschaft.

Der Gruberstraße GmbH lagen im Jahr 2014 Kaufangebote für die Grundstücke Gruberstraße 40, 42 und Huemerstraße 3–5 (einschließlich der Grundstücke 619/7 und 591/9) von insgesamt 15,55 Mio. EUR vor.

(2) Ende September 2014 betrug der Buchwert der Grundstücke Gruberstraße 40, 42 und Huemerstraße 3–5 (einschließlich der Grundstücke 619/7 und 591/9) im Jahresabschluss der LINZ SERVICE GmbH 7,71 Mio. EUR.

(3) Zur Zeit der örtlichen Überprüfung des RH im Mai 2017 führte die LINZ SERVICE GmbH eine Generalsanierung des Gebäudes Huemerstraße 3–5 durch und stockte es um drei Geschoße auf. Dafür investierte sie 10,08 Mio. EUR. Gemäß den Annahmen des Gutachtens aus dem Jahr 2012 errechnete der RH für die Grundstücke Gruberstraße 40, 42 und Huemerstraße 3–5 einen Wert nach Fertigstellung der Baumaßnahmen von rd. 25,17 Mio. EUR (Barwert der erwarteten Mieten).

## 12.2

Der RH anerkannte, dass Maßnahmen (Adaptierung und Vermietung der Gebäude, Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte) der Gruberstraße GmbH — neben der allgemeinen Immobilienpreisentwicklung — zu einer Wertsteigerung der Liegenschaft Gruberstraße führten. Er verwies darauf, dass eine Bank in den Jahren 2005 und 2008 für die Grundstücke Gruberstraße 40, 42 und Huemerstraße 3–5 einschließlich des Grundstücks 619/7 einen Kaufpreis von 8,00 Mio. EUR bot und in den Jahren 2012 und 2014 erstellte Gutachten diese drei Grundstücke mit 17,02 Mio. EUR bewerteten. Im Jahr 2014 lagen für diese drei Grundstücke und das Grundstück 591/9 Kaufangebote von insgesamt 15,55 Mio. EUR vor.

Der RH stellte weiters fest, dass bei der LINZ SERVICE GmbH im Jahr 2014 auf Grundlage eines Buchwerts von 7,71 Mio. EUR und Kaufangeboten von 15,55 Mio. EUR eine stille Reserve von 7,84 Mio. EUR bestand.

Der RH stufte – ausgehend vom Gutachten aus dem Jahr 2012 – den im Jahr 2014 nicht realisierten Verkauf sowie die stattdessen verwirklichte Sanierung und Vermietung von Gebäuden der Grundstücke Gruberstraße 40, 42 und Huemerstraße 3–5 als wirtschaftlich gleichwertig ein: Der Barwert der erwarteten Mieten von rd. 25,17 Mio. EUR entsprach etwa der Summe der Kaufangebote für die Grundstücke Gruberstraße 40, 42 und Huemerstraße 3–5 (einschließlich Grundstücke 619/7 und 591/9) von 15,55 Mio. EUR und der nach dem Jahr 2014 getätigten Investitionen von 10,08 Mio. EUR.

- 12.3** Laut Stellungnahme der LINZ AG habe sich im Dezember 2017 die Mietvariante als die für die LINZ SERVICE GmbH wirtschaftlichere Variante dargestellt.

## **Nutzung der Liegenschaft Gruberstraße**

- 13.1** (1) Die LINZ SERVICE GmbH hatte im Mai 2017 sämtliche nutzbaren Flächen auf der Liegenschaft Gruberstraße vermietet oder im Baurecht vergeben. Nachfolgende Tabelle zeigt die Nutzung der Liegenschaft Gruberstraße im Mai 2017:

**Tabelle 3: Nutzung der Liegenschaft Gruberstraße im Mai 2017**

Bestand– bzw. Baurechtsnehmende	Jahr des Vertragsabschlusses	Vertragsinhalt <sup>1</sup>
Gruberstraße 40, 42		
Stadt Linz (Unterbestandnehmerin: IKT Linz GmbH)	1992 und 1993 (Präzisierung: 2010)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Büroräumlichkeiten (einschließlich Nebenflächen): 1.417 m<sup>2</sup></li> <li>• Lagerflächen: 169 m<sup>2</sup></li> <li>• 21 Tiefgaragenplätze</li> <li>• Mietzinsvorauszahlung von 2,29 Mio. EUR für 50 Jahre</li> <li>• Miete 2017: 540 EUR monatlich</li> <li>• Kündigungsverzicht der Mieterin bis zum Jahr 2044</li> </ul>
Stadt Linz (Unterbestandnehmerin: IKT Linz GmbH)	2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Büro, Verkehrs– und Nebennutzflächen: 1.208 m<sup>2</sup> (6 EUR/m<sup>2</sup> monatlich)<sup>2</sup></li> <li>• Lager– und Logistikflächen: 147 m<sup>2</sup> (3 EUR/m<sup>2</sup> monatlich)<sup>2</sup></li> <li>• 34 Tiefgaragenplätze (je 67 EUR monatlich)<sup>2</sup></li> <li>• 15 Freistellplätze (je 40 EUR monatlich)<sup>2</sup></li> <li>• Kündigungsverzicht der Mieterin bis zum Jahr 2020</li> </ul>
Johannes Kepler Universität Linz	2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Büro, Verkehrs– und Nebennutzflächen: 3.629 m<sup>2</sup> (6 EUR/m<sup>2</sup> monatlich)<sup>2</sup></li> <li>• Lager– und Logistikflächen: 537 m<sup>2</sup> (3 EUR/m<sup>2</sup> monatlich)<sup>2</sup></li> <li>• Kündigungsverzicht der Mieterin bis zum Jahr 2041</li> </ul>
Huemerstraße 3–5		
Kepler Universitätsklinikum GmbH (Hofgebäude)	2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietfläche: 1.458 m<sup>2</sup> (7,90 EUR/m<sup>2</sup> monatlich)<sup>2</sup></li> <li>• Kündigungsverzicht der Mieterin bis zum Jahr 2042</li> </ul>
Kepler Universitätsklinikum GmbH (Hauptgebäude)	2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietfläche: 3.360 m<sup>2</sup> (7,90 EUR/m<sup>2</sup> monatlich)<sup>2</sup></li> <li>• 70 Tiefgaragenplätze (je 75 EUR monatlich)<sup>2</sup></li> <li>• Kündigungsverzicht der Mieterin bis zum Jahr 2042</li> </ul>
Bundesministerium für Bildung (Hauptgebäude)	2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietfläche: 2.329 m<sup>2</sup> (12 EUR/m<sup>2</sup> monatlich)<sup>2</sup></li> <li>• Terrassenfläche: 242 m<sup>2</sup> (0 EUR/m<sup>2</sup>)<sup>2</sup></li> <li>• Kündigungsverzicht der Mieterin bis zum Jahr 2042</li> </ul>
Huemerstraße 7, 9, 11; Körnerstraße 13		
Gemeinnützige Bauvereinigung	1962	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundfläche im Baurecht bis zum Jahr 2042 vergeben: 1.740 m<sup>2</sup></li> <li>• Baurechtszins 2017: 963 EUR monatlich</li> <li>• Baurechtsnehmerin errichtete Mietwohnungen</li> </ul>

<sup>1</sup> alle Beträge ohne Umsatzsteuer

<sup>2</sup> Mietzins bei Vertragsabschluss

Quellen: LINZ AG; Gruberstraße GmbH; RH

(2) Im Mai 2017 bestanden zwischen der LINZ SERVICE GmbH und der Stadt Linz, der Johannes Kepler Universität Linz, der Kepler Universitätsklinikum GmbH und dem Bundesministerium für Bildung Mietverträge; mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung bestand ein Baurechtsvertrag. Weiters nutzten private Telekommunikationsunternehmen die Liegenschaft als Standort technischer Einrichtungen und ein Reinigungsunternehmen einen Raum zur Lagerung von Reinigungsgeräten. Es bestanden ferner Verträge über die Nutzung von ca. 400 Parkplätzen. In einem Ergänzungsvertrag mit der Johannes Kepler Universität Linz vermietete die LINZ SERVICE GmbH 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche als Standort für Serverflächen.

(3) Für Nutzflächen im Gebäude Gruberstraße 40, 42 vereinbarte die LINZ SERVICE GmbH in den Jahren 2010 und 2011 nach Vermittlung der Gruberstraße GmbH mit den Mietern Stadt Linz und Johannes Kepler Universität Linz einen monatlichen Mietzins von 6,00 EUR/m<sup>2</sup>. Markterhebungen gaben für vergleichbare Flächen einen monatlichen Mietzins von durchschnittlich 7,30 EUR/m<sup>2</sup> (2010) bzw. 7,50 EUR/m<sup>2</sup> (2011) an.<sup>7</sup>

Zu den im Jahr 2015 für das Gebäude Huemerstraße 3–5 mit der Kepler Universitätsklinikum GmbH vereinbarten Mieten von 7,90 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat gaben Markterhebungen einen vergleichweisen Marktpreis von durchschnittlich 7,80 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat an. Objekte mit sehr guter Ausstattung – dieser Kategorie entsprach das an das Bundesministerium für Bildung vermietete Objekt (monatlicher Mietzins: 12 EUR/m<sup>2</sup>) – erzielten im Jahr 2016 einen Marktwert von durchschnittlich 10,20 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat.<sup>8</sup>

Sämtliche Miet- und Baurechtsverträge waren in den Jahren 2020 bis 2044 von den Mietern kündbar.

(4) Die LINZ SERVICE GmbH hätte dem potenziellen Käufer des Grundstücks Gruberstraße 40, 42 bei einem im Jahr 2014 geplanten Verkauf die Differenz des im Jahr 1992 und 1993 mit der Stadt Linz vereinbarten Mietzinses zum marktüblichen Mietzins sowie eine der Johannes Kepler Universität Linz in den Jahren 2011 bis 2020 eingeräumte gestaffelte Mietermäßigung abgelten müssen. Die in den übrigen Verträgen festgelegten Mietzinse hätte der Käufer übernommen.

(5) Für die ab den Jahren 1992 und 1993 gemieteten Flächen zahlte die Stadt Linz im Jahr 2017 einen Mietzins von 540 EUR monatlich. Ein Gutachten bezifferte im Jahr 2014 die Differenz im Vergleich zu marktadäquaten Mieten für den Zeitraum von 2014 bis 2041 mit einem Barwert von 2,16 Mio. EUR. Die Stadt Linz hatte demgegenüber in den Jahren 1992 bis 1998 Mietvorauszahlungen von insgesamt

<sup>7</sup> Wirtschaftskammer Österreich, Immobilienpreisspiegel 2011, S. 97

<sup>8</sup> Wirtschaftskammer Österreich, Immobilienpreisspiegel 2016, S. 101

2,29 Mio. EUR an die LINZ SERVICE GmbH<sup>9</sup> für einen Zeitraum bis zum Jahr 2041 geleistet und die in den Jahren 2010 und 2011 durchgeführte Adaptierung des gemieteten Gebäudebereichs im Ausmaß von 1,16 Mio. EUR finanziert.

(6) Die der Johannes Kepler Universität Linz in den Jahren 2011 bis 2020 eingeräumte gestaffelte Mietermäßigung von insgesamt 1,75 Mio. EUR entsprach rd. 60 % des in diesen Jahren ohne Ermäßigung zu zahlenden Mietzinses von 2,94 Mio. EUR.<sup>10</sup> Eine Förderung der Stadt Linz von 1,17 Mio. EUR deckte zwei Drittel dieser Ermäßigung ab. Den Restbetrag von rd. 575.000 EUR trug die LINZ SERVICE GmbH selbst.

(7) Für das Grundstück Huemerstraße 7, 9, 11 bzw. Körnerstraße 13 hatte die Stadt Linz im Jahr 1962 als damalige Eigentümerin einer gemeinnützigen Bauvereinigung ein Baurecht mit einem monatlichen Baurechtszins von 963 EUR (Stand: 2017) bis zum Jahr 2042 eingeräumt.

## 13.2

Der RH anerkannte, dass die LINZ SERVICE GmbH im Mai 2017 sämtliche nutzbaren Flächen auf der Liegenschaft Gruberstraße vermietete oder als Baurecht vergab.

Der RH beurteilte weiters positiv, dass sämtliche Mietverträge einen langfristigen Kündigungsverzicht der Mieter enthielten, was das erlösseitige Risiko der LINZ SERVICE GmbH reduzierte. Nach Ansicht des RH war die Höhe der seit dem Jahr 2010 vereinbarten Mieten (ohne Berücksichtigung der der Johannes Kepler Universität Linz eingeräumten gestaffelten Mietzinsermäßigung) marktüblich, weil Markterhebungen ähnliche Miethöhen angaben und ein potenzieller privater Käufer bereit war, diese Mietzinse zu übernehmen. Der RH verwies jedoch darauf, dass Mietzinse generell das Ergebnis vieler Faktoren, wie individuelle Ausstattungswünsche, Größe der Mietobjekte und Verhandlungsmacht der jeweiligen Vertragspartner, waren.

Hinsichtlich der Mietverträge der Jahre 1992 und 1993 mit der Stadt Linz wies der RH darauf hin, dass dem günstigen Mietzins geleistete Mietvorauszahlungen der Mieterin und wertsteigernde Investitionen in das Mietobjekt gegenüberstanden.

Der RH bemängelte jedoch die zwischen der LINZ SERVICE GmbH und der Johannes Kepler Universität Linz vereinbarte Mietzinsermäßigung, die Förderungen der Stadt Linz nur zu zwei Drittel abdeckten. Die Mietzinsermäßigung war nach Ansicht des RH insbesondere auf das Interesse der Stadt Linz an einem attraktiven Universitätsstandort zurückzuführen.

<sup>9</sup> damals SBL – Stadtbetriebe Linz Gesellschaft m.b.H.

<sup>10</sup> Unter Annahme einer Wertanpassung der Mieten von jährlich 2 % in den Jahren 2017 bis 2020.



Der RH empfahl der LINZ SERVICE GmbH, die Mietzinse für nicht betriebsnotwendige und marktgängige Immobilien vorrangig am Marktwert zu orientieren.

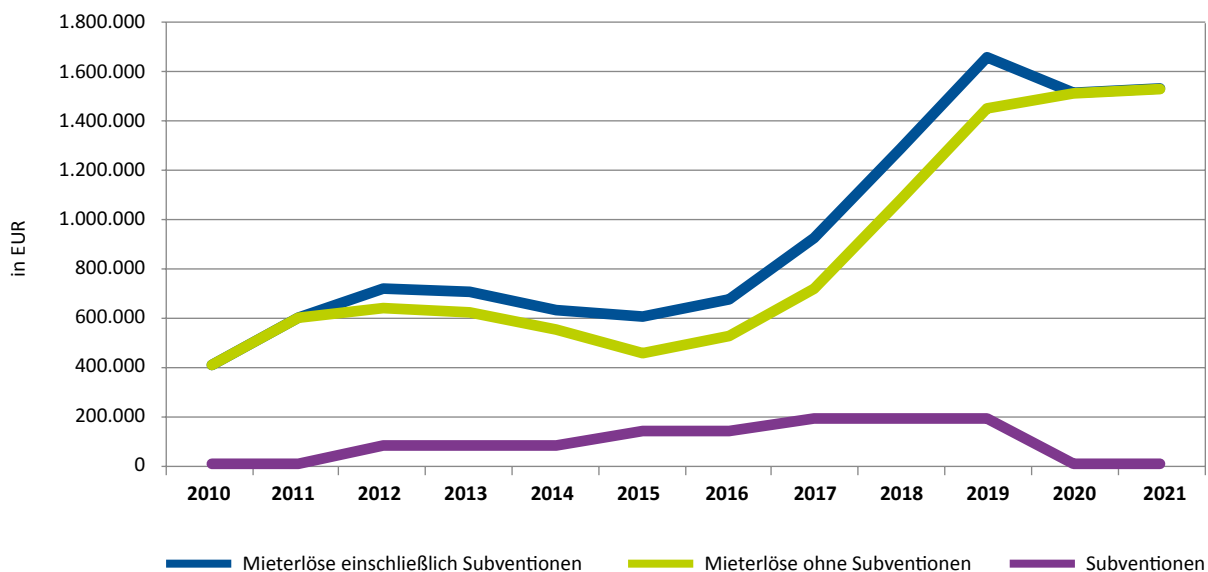
**13.3** Laut Stellungnahme der LINZ AG entspreche es ihrer Praxis, Mietzinse für nicht betriebsnotwendige und marktgängige Immobilien am Marktwert zu orientieren.

## Mieterlöse

**14.1** Im April 2010 legten die MANAGEMENTSERVICE GmbH und der private Gesellschafter die Suche nach Mietern für die Grundstücke Gruberstraße 40, 42 und Huemerstraße 3–5 als Aufgabe der Gruberstraße GmbH fest.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der erzielten (2010 bis 2016) und geplanten (2017 bis 2021) Mieterlöse der LINZ SERVICE GmbH aus diesen Grundstücken einschließlich der von der Stadt Linz erhaltenen Subventionen für den Mietvertrag mit der Johannes Kepler Universität Linz (**TZ 13**):

**Abbildung 3: Entwicklung der erzielten (2010 bis 2016) und geplanten (2017 bis 2021) Mieterlöse und Subventionen**



Quellen: LINZ AG; Gruberstraße GmbH; RH

Die jährlichen Mieterlöse der LINZ SERVICE GmbH stiegen in den Jahren 2010 bis 2016 von 400.000 EUR auf 520.000 EUR (ohne Subventionen) bzw. auf 670.000 EUR (einschließlich Subventionen). Dies war auf neu abgeschlossene und von der Gruberstraße GmbH vermittelte Mietverträge zwischen der LINZ SERVICE GmbH einerseits und der Stadt Linz bzw. der Johannes Kepler Universität Linz andererseits für

das Gebäude Gruberstraße 40, 42 zurückzuführen. Die LINZ SERVICE GmbH rechnete in den Jahren 2016 bis 2021 mit einem weiteren Anstieg der Mieterlöse von 520.000 EUR auf 1,54 Mio. EUR (ohne Subventionen) bzw. von 670.000 EUR auf 1,54 Mio. EUR einschließlich der im Jahr 2019 endenden Subventionen. Diese Erhöhung war auf die beginnenden Mietzahlungen der Mieter Kepler Universitätsklinikum GmbH und Bundesministerium für Bildung im Gebäude Huemerstraße 3–5 zurückzuführen.

**14.2** Der RH anerkannte, dass sich durch die Liegenschaftsentwicklung der Gruberstraße GmbH die Erlöse (einschließlich Subventionen) aus der Vermietung der Liegenschaft Gruberstraße in den Jahren 2010 bis 2016 von 400.000 EUR (2010) auf 670.000 EUR (2016) um 270.000 EUR und somit um 68 % erhöhten.

Der RH anerkannte weiters, dass aufgrund der im Rahmen der Gruberstraße GmbH entwickelten und von der LINZ SERVICE GmbH weiterverfolgten Verwertungsstrategie mit einem weiteren Anstieg der Erlöse (einschließlich Subventionen) von 670.000 EUR (2016) auf 1,54 Mio. EUR (2021) und somit um 868.000 EUR bzw. um 130 % zu rechnen sein wird.

## Schiedsverfahren

**15.1** Nach der Syndikats- und Kooperationsvereinbarung vom Juni 2006 zwischen der MANAGEMENTSERVICE GmbH und dem privaten Gesellschafter hatte bei fehlender Einigung über das Honorar für den privaten Gesellschafter ein Wirtschaftsprüfer darüber zu entscheiden.

Nachdem der Aufsichtsrat der LINZ SERVICE GmbH den Verkauf der Liegenschaft Gruberstraße 40, 42 im Juni 2014 abgelehnt hatte, forderte der private Gesellschafter mit Verweis auf die Honorarvereinbarung ein Erfolgshonorar von bis zu 2,56 Mio. EUR für die Entwicklung der Liegenschaft. Die MANAGEMENTSERVICE GmbH verneinte diesen Anspruch, da mangels Verkauf der Liegenschaft die Voraussetzungen für die Zahlung des Erfolgshonorars nicht gegeben seien.

Im Dezember 2015 einigten sich die MANAGEMENTSERVICE GmbH und der private Gesellschafter auf einen Schiedsgutachter und die Grundsätze des Verfahrens. In einer Zusatzklausel zur Schiedsgutachtervereinbarung hielten die MANAGEMENTSERVICE GmbH und der private Gesellschafter fest, dass die Entscheidung über einen Anspruch des privaten Gesellschafters dem Grunde nach nicht Gegenstand des Verfahrens war. Der Schiedsgutachter hatte demnach lediglich über die Höhe eines allfälligen Anspruchs zu entscheiden, der in der Folge vor einem Gericht dem Grunde nach geltend zu machen wäre. Das Schiedsverfahren war im Mai 2017 noch anhängig.

Die LINZ AG und die LINZ SERVICE GmbH bildeten in Rücksprache mit dem Jahresabschlussprüfer in ihren Bilanzen keine Rückstellung für eine allfällige Zahlung des Erfolgshonorars.

## 15.2

Für den RH war es nachvollziehbar, dass weder die LINZ AG noch die LINZ SERVICE GmbH eine Rückstellung für eine allfällige Zahlung des Erfolgshonorars aufgrund des Schiedsverfahrens bildeten. Dies war nach Ansicht des RH darauf zurückzuführen, dass die Parteien des Schiedsverfahrens ausgeschlossen hatten, dass der Schiedsgutachter über das Bestehen der Honorarforderung dem Grunde nach zu entscheiden hatte.

Der RH empfahl der LINZ AG und der LINZ SERVICE GmbH, bei einem allfälligen Gerichtsverfahren über das Bestehen eines Honoraranspruchs des privaten Gesellschafters der Gruberstraße GmbH die Notwendigkeit einer Rückstellung für ein allfälliges Erfolgshonorar neu zu bewerten.

## 15.3

Die LINZ AG sagte zu, das Erfordernis einer Rückstellungsdotierung im Zuge der Bilanzierung der LINZ AG und der LINZ SERVICE GmbH zu prüfen.

## Wirtschaftliche und finanzielle Lage

### Finanzierung

## 16.1

(1) Die LINZ SERVICE GmbH beglich als Eigentümerin der Liegenschaft Gruberstraße sämtliche Aufwendungen der Gruberstraße GmbH. Die MANAGEMENTSERVICE GmbH und der private Gesellschafter hielten in einer Anlage zur Syndikats- und Kooperationsvereinbarung vom Juni 2006 fest, dass die LINZ SERVICE GmbH Projekt- und Verwertungskosten von 1,50 Mio. EUR trage. Im April 2010 hielten die MANAGEMENTSERVICE GmbH und der private Gesellschafter in einem Sideletter zur Syndikats- und Kooperationsvereinbarung fest, dass auch sämtliche Vergütungen an Dritte, deren Beauftragung einvernehmlich beschlossen wurde, von der LINZ SERVICE GmbH – vertreten durch die LINZ AG – zu bezahlen seien. Für die von der LINZ SERVICE GmbH übernommenen Aufwendungen der Gruberstraße GmbH bestanden keine schriftlichen Verträge, weder zwischen der MANAGEMENTSERVICE GmbH und der LINZ AG bzw. der LINZ SERVICE GmbH noch zwischen der Gruberstraße GmbH und der LINZ AG bzw. der LINZ SERVICE GmbH.

Die LINZ AG vertrat die Ansicht, dass die Finanzierung einer Verbindlichkeit der LINZ SERVICE GmbH gegenüber der Gruberstraße GmbH durch die gleichzeitige Funktion des Vorstandsvorsitzenden und ressortzuständigen Vorstands für Liegen-

schaften und Gebäude der LINZ AG als Mitglied des Beirats der Gruberstraße GmbH und der Generalversammlung der LINZ SERVICE GmbH sichergestellt sei.

(2) Der private Gesellschafter der Gruberstraße GmbH vertrat im Juni 2015 die Ansicht, dass er den Jahresabschluss 2013/14 der Gruberstraße GmbH nicht genehmigen könne, wenn von ihm geltend gemachte Forderungen nicht als Rückstellung ausgewiesen seien. Erst als die LINZ AG im Juli 2015 eine Patronatserklärung für die Gruberstraße GmbH abgab und in sämtliche Verbindlichkeiten und Forderungen der Gesellschaft eintrat, unterfertigte er den Jahresabschluss.

Die MANAGEMENTSERVICE GmbH bezweifelte im Mai 2016 im Schiedsverfahren über Honoraransprüche des privaten Gesellschafters, dass eine Entscheidung in diesem Verfahren die LINZ SERVICE GmbH binden könne.

(3) Weiters fehlten genaue schriftliche Regelungen insbesondere über Verpflichtungen der Gruberstraße GmbH zur Aufzeichnung von Leistungen, über Haftungsfragen oder die Vertretung bei Rechtsstreitigkeiten.

## 16.2

(1) Der RH kritisierte, dass die Rechte und Pflichten der LINZ SERVICE GmbH als Eigentümerin der Liegenschaft Gruberstraße und Finanzierende der Gruberstraße GmbH zum Zweck der Entwicklung der Liegenschaft mangels verbindlicher schriftlicher Vereinbarungen unklar waren. Somit konnte die LINZ SERVICE GmbH die Entwicklung der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft Gruberstraße nur erschwert steuern und beeinflussen.

Weiters bestand für die Gruberstraße GmbH bis zum Juli 2015 das Risiko, dass die LINZ SERVICE GmbH jederzeit von Zahlungen Abstand nehmen konnte. Im Juli 2015 war es notwendig, dass die LINZ AG für die Gruberstraße GmbH eine Patronatserklärung abgab; die MANAGEMENTSERVICE GmbH zweifelte im Mai 2016 eine mögliche Zahlungspflicht der LINZ SERVICE GmbH aufgrund des Schiedsverfahrens an.

(2) Der RH gab weiters zu bedenken, dass genaue schriftliche Regelungen insbesondere über Verpflichtungen der Gruberstraße GmbH zur Aufzeichnung von Leistungen, über Haftungsfragen oder die Vertretung bei Rechtsstreitigkeiten fehlten.

Der RH empfahl der LINZ SERVICE GmbH, mit den in die Entwicklung ihrer Liegenschaften eingebundenen Unternehmen schriftliche Verträge abzuschließen und darin auch auf Verpflichtungen zur Aufzeichnung von Leistungen, Haftungsfragen und die Vertretung bei Rechtsstreitigkeiten einzugehen.

## 16.3

Die LINZ AG sagte dies zu.

## Aufwendungen der Liegenschaftsentwicklung

**17.1** Der Gruberstraße GmbH entstanden für von ihr gesetzte Maßnahmen zur Liegenschaftsentwicklung in den Jahren 2006 bis 2014 Aufwendungen von rd. 3,04 Mio. EUR, wovon die LINZ SERVICE GmbH Aufwendungen in Höhe von rd. 1,89 Mio. EUR finanzierte. Die Differenz (rd. 1,16 Mio. EUR) brachte die Stadt Linz im Rahmen der Adaptierung der von ihr gemieteten Teile im Gebäude Gruberstraße 40, 42 auf (TZ 13).

**17.2** Der RH verwies darauf, dass den Aufwendungen für die Liegenschaftsentwicklung von 3,04 Mio. EUR eine für die Jahre 2005 bis 2014 festgestellte Wertsteigerung der Liegenschaft Gruberstraße gegenüberstand: Eine Bank bot in den Jahren 2005 und 2008 für die Grundstücke Gruberstraße 40, 42 und Huemerstraße 3–5 einschließlich des Grundstücks 619/7 einen Kaufpreis von 8,00 Mio. EUR. Im Jahr 2014 lagen für diese drei Grundstücke und das Grundstück 591/9 Kaufangebote von insgesamt 15,55 Mio. EUR vor (TZ 12).

## Jahresabschluss

**18** Die wirtschaftliche Lage der Gruberstraße GmbH stellte sich zu Ende der Geschäftsjahre 2011/12 bis 2015/16 (jeweils Ende September) wie folgt dar:

**Tabelle 4: Wirtschaftliche Lage der Gruberstraße GmbH zu Ende der Geschäftsjahre 2011/12 bis 2015/16**

	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	Veränderung 2011/12 bis 2015/16
	in EUR					in %
<b>Bilanz</b>						
Anlagevermögen	–	–	–	–	–	–
Umlaufvermögen	130.272	39.727	213.883	27.834	25.505	-80
Eigenkapital	34.160	30.873	29.153	27.161	25.066	-27
Fremdkapital	96.112	8.853	184.730	673	439	-100
Bilanzsumme	130.272	39.727	213.883	27.834	25.505	-80
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>						
Umsatzerlöse	187.163	116.366	107.519	183.666	–	–
Bestandsänderungen	-51.500	3.500	180.166	-183.666	–	–
Aufwendungen	136.109	122.072	288.004	248	348	-100
Betriebsergebnis (EBIT)	-446	-2.207	-319	-248	-348	22
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-349	-2.161	-283	-242	-345	1
Bilanzgewinn (einschließlich Gewinnvortrag)	16.660	13.373	11.653	9.661	7.566	-55

Quellen: LINZ AG; Gruberstraße GmbH; RH

Die Gruberstraße GmbH besaß kein Anlagevermögen. Das Umlaufvermögen bestand aus Forderungen und noch nicht abgerechneten Leistungen gegenüber der LINZ SERVICE GmbH und aus Guthaben bei Kreditinstituten. Da die Gruberstraße GmbH ihre Geschäftstätigkeit ab Juli 2014 einstellte, bestand das Umlaufvermögen ab dem Geschäftsjahr 2014/15 ausschließlich aus Guthaben bei Kreditinstituten.

Das Eigenkapital bestand aus einem Stammkapitalanteil von 17.500 EUR und jährlichen Gewinnvorträgen. Beim Fremdkapital handelte es sich vor allem um Verbindlichkeiten gegenüber Auftragnehmern.

Das in allen Geschäftsjahren negative Ergebnis gewöhnlicher Geschäftstätigkeit glich die Gruberstraße GmbH regelmäßig durch Gewinnvorträge aus. Die Umsatzerlöse waren Aufwandsersätze der LINZ SERVICE GmbH; Bestandsänderungen ergaben sich aus Veränderungen der gegenüber der LINZ SERVICE GmbH noch nicht abrechenbaren Forderungen bzw. der Begleichung dieser Forderungen im Folgejahr. Im Geschäftsjahr 2015/16 verzeichnete die Gruberstraße GmbH aufgrund der Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit keine Umsatzerlöse bzw. Bestandsänderungen.

## Interne Revision

### 19.1

Bei der LINZ AG war eine dem Vorstandsvorsitzenden direkt unterstellte Interne Revision eingerichtet. Sie prüfte auf Grundlage eines vom Gesamtvorstand beschlossenen Jahresprüfplans die LINZ AG und alle Gesellschaften, an denen die LINZ AG direkt oder indirekt zu 100 % beteiligt war.<sup>11</sup> Bei Beauftragung durch das zu prüfende Unternehmen und der Zustimmung des Vorstandsvorsitzenden prüfte sie auch Gesellschaften, an denen die LINZ AG mit weniger als 100 % beteiligt war. Solche Prüfungen wickelte sie gegebenenfalls als Joint-Audits mit den Revisionen der anderen Miteigentümer ab.

Die Gruberstraße GmbH war seit ihrer Gründung nicht Gegenstand einer Prüfung der Internen Revision der LINZ AG.

### 19.2

Der RH verwies kritisch darauf, dass die Interne Revision der LINZ AG Unternehmen, an denen die LINZ AG direkt oder indirekt einen Anteil unter 100 % hielt, u.a. nur bei Beauftragung durch das betroffene Unternehmen prüfen konnte. Der RH verwies dabei insbesondere auf die in der Gruberstraße GmbH aufgetretenen Interessenkonflikte zwischen der LINZ SERVICE GmbH und dem privaten Gesellschafter und die mangelhaften Vergaben von Bau- und Dienstleistungsaufträgen.

<sup>11</sup> Die MANAGEMENTSERVICE GmbH und die LINZ SERVICE GmbH galten dabei als Unternehmen, an denen die LINZ AG zu 100 % beteiligt war.

Der RH empfahl der LINZ AG, die Zuständigkeit ihrer Internen Revision für von ihr beherrschte Unternehmen wie jene für in ihrem Alleineigentum stehende Unternehmen festzulegen.

**19.3** Die LINZ AG sagte dies zu.

## Verrechnung

**20.1** Der RH überprüfte sämtliche bei der Gruberstraße GmbH eingelangten Rechnungen auf die Einhaltung des Vier–Augen–Prinzips. Der von der MANAGEMENTSERVICE GmbH entsandte Geschäftsführer und eine Mitarbeiterin der LINZ AG prüften alle Rechnungen auf sachliche und rechnerische Richtigkeit und bestätigten dies durch ihre Unterschrift. Nach Prüfung der Rechnung leitete die Gruberstraße GmbH diese an die MANAGEMENTSERVICE GmbH zur Prüfung der Preisangemessenheit und danach an die LINZ SERVICE GmbH zur Bezahlung weiter.

**20.2** Nach Ansicht des RH war das bei der Rechnungskontrolle angewandte Vier–Augen–Prinzip dazu geeignet, das Risiko eines finanziellen Schadens für die LINZ SERVICE GmbH zu verringern. Der RH wies jedoch nochmals kritisch darauf hin, dass eine Überprüfung der Preisangemessenheit mangels Vergleichsangeboten nur unzureichend möglich war (**TZ 5**).

## Schlussempfehlungen

**21** Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

### **LINZ AG für Energie, Telekommunikation, Verkehr und Kommunale Dienste**

- (1) Vor der Vergabe von Aufträgen wäre die Anwendung des Vergaberechts auf sämtliche Rechtsverhältnisse der Beteiligungen der LINZ AG für Energie, Telekommunikation, Verkehr und Kommunale Dienste innerhalb einer Auftragskette zu prüfen. **(TZ 5)**
- (2) Durch die Änderung der internen Richtlinien der LINZ AG für Energie, Telekommunikation, Verkehr und Kommunale Dienste wäre sicherzustellen, dass sämtliche von ihr beherrschten Unternehmen bei nicht dem Vergaberecht unterliegenden Aufträgen — unter Berücksichtigung des Auftragswerts — Vergleichsangebote einholen. **(TZ 5)**
- (3) Bei den von der LINZ AG für Energie, Telekommunikation, Verkehr und Kommunale Dienste beherrschten Unternehmen wären die gemäß Gesellschaftsverträgen vorgesehenen Beschlüsse der jährlichen betrieblichen Gesamtpläne und der sich über ein halbes Jahr erstreckenden Wirtschafts- und Investitionspläne sicherzustellen. **(TZ 6)**
- (4) Die Einhaltung der vorgesehenen Sitzungsintervalle von Organen der von der LINZ AG für Energie, Telekommunikation, Verkehr und Kommunale Dienste beherrschten Unternehmen wäre sicherzustellen. **(TZ 7)**
- (5) Die Vereinbarung mit dem Geschäftsführer der Gruberstraße GmbH über die fixe Zuerkennung eines variablen Gehaltsteils wäre bis zur allfälligen Wiederaufnahme der Geschäftstätigkeit der Gruberstraße GmbH formal zu widerrufen. **(TZ 8)**
- (6) Die Zuständigkeit der Internen Revision der LINZ AG für Energie, Telekommunikation, Verkehr und Kommunale Dienste für von ihr beherrschte Unternehmen wäre wie jene für in ihrem Alleineigentum stehende Unternehmen festzulegen. **(TZ 19)**



## **LINZ AG für Energie, Telekommunikation, Verkehr und Kommunale Dienste und LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste**

- (7) Bei einem allfälligen Gerichtsverfahren über das Bestehen eines Honoraranspruchs des privaten Gesellschafters der Gruberstraße GmbH wäre die Notwendigkeit einer Rückstellung für ein allfälliges Erfolgshonorar neu zu bewerten. (TZ 15)

## **LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste und MANAGEMENTSERVICE LINZ GmbH**

- (8) Vor der Vergabe von Aufträgen wäre die Anwendung des Vergaberechts zu prüfen und es zutreffendenfalls anzuwenden. (TZ 5, TZ 9)

## **LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste**

- (9) Bei Liegenschaftsverkäufen wären Interessenkonflikte bei Beratern vor ihrer Beauftragung auszuschließen. (TZ 11)
- (10) Die Mietzinse für nicht betriebsnotwendige und marktgängige Immobilien wären vorrangig am Marktwert zu orientieren. (TZ 13)
- (11) Mit den in die Entwicklung von Liegenschaften der LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste eingebundenen Unternehmen wären schriftliche Verträge abzuschließen und darin auch auf Verpflichtungen zur Aufzeichnung von Leistungen, Haftungsfragen und die Vertretung bei Rechtsstreitigkeiten einzugehen. (TZ 16)

## **MANAGEMENTSERVICE LINZ GmbH**

- (12) Vor Gründung einer Gesellschaft mit einem privaten Unternehmen wären im Rahmen eines Auswahlverfahrens die Eignung mehrerer Unternehmen zu prüfen und die Auswahlgründe zu dokumentieren. (TZ 4)

- 
- (13) Unter Betrachtung von Kosten–Nutzen–Aspekten wäre eine Auflösung der Gruberstraße GmbH nach Abschluss des Schiedsverfahrens zu prüfen. **(TZ 4)**
  
  - (14) Bei Honorarvereinbarungen auf Grundlage des Immobilienwerts wären die Inflation und die Preisentwicklung am Immobilienmarkt zu berücksichtigen. **(TZ 9)**

## Anhang: Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

Anmerkung: Im Amt befindliche Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger in **Fettdruck**

### GLV – Gruberstraße Linz Verwertungsgesellschaft mbH

#### Geschäftsführung

Mag. Friedrich Pühringer	(30. Juni 2006 bis 26. September 2010)
Ing. Johann Brandstetter	(30. Juni 2006 bis 9. Mai 2016)
<b>Mag. Johannes Hanetseder</b>	(seit 27. September 2010)

### LINZ AG für Energie, Telekommunikation, Verkehr und Kommunale Dienste

#### Aufsichtsrat

##### Vorsitz

Dr. Franz Dobusch	(9. August 2000 bis 14. November 2013)
<b>MMag. Klaus Luger</b>	(seit 21. November 2013)

##### Stellvertretung

Mag. Dr. Ludwig Scharinger	(28. September 2001 bis 25. April 2014)
Mag. Bernhard Baier	(25. April 2014 bis 14. April 2016)
<b>MMag. Detlef Wimmer</b>	(seit 15. April 2016)

#### Vorstand

##### Mitglieder

Mag. Alois Froschauer	(31. August 2000 bis 30. September 2014)
<b>Dipl.–Ing. Wolfgang Dopf, MBA</b>	(seit 1. April 2009)
<b>Dipl.–Ing. Erich Haider, MBA</b>	(seit 1. Oktober 2010)
<b>Mag.<sup>a</sup> Dr.<sup>in</sup> Jutta Rinner, MBA</b>	(seit 1. Oktober 2014)

## MANAGEMENTSERVICE LINZ GmbH

### Aufsichtsrat

#### Vorsitz

Dipl.–Ing. Wolfgang Dopf, MBA (27. Oktober 2010 bis 29. September 2014)  
**Dipl.–Ing. Erich Haider, MBA** (seit 29. September 2014)

#### Stellvertretung

Dipl.–Ing. Erich Haider, MBA (27. September 2010 bis 29. September 2014)  
**Dipl.–Ing. Wolfgang Dopf, MBA** (seit 29. September 2014)

### Geschäftsführung

Mag. Alois Froschauer (1. Oktober 2004 bis 30. September 2014)  
**Mag.<sup>a</sup> Dr.<sup>in</sup> Jutta Rinner, MBA** (seit 1. April 2012)  
**Ing. Mag. Christian Gratzl, MBA** (seit 1. Oktober 2014)

## LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste

### Aufsichtsrat

#### Vorsitz

Dr.<sup>in</sup> Christiana Dolezal (23. Jänner 2004 bis 30. September 2013)  
Stefan Giegler (13. Jänner 2014 bis 25. Jänner 2016)  
**Karin Hörzing** (seit 9. Februar 2016)

#### Stellvertretung

Mag. Alois Froschauer (17. September 2004 bis 30. September 2014)  
**Dipl.–Ing. Wolfgang Dopf, MBA** (seit 11. November 2014)

### Geschäftsführung

**Dipl.–Ing. Alfred Leimer** (seit 1. April 2007)  
**Dipl.–Ing. Erich Haider, MBA** (seit 1. Oktober 2010)



Wien, im April 2018  
Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker





R  
—  
H

