

Bericht des Rechnungshofes

**Liegenschaftstransaktionen der Landwirtschaftlichen
Bundesversuchswirtschaften GmbH mit
der Republik Österreich, der Stadt Wien und der
Wirtschaftsagentur Wien**

Inhaltsverzeichnis

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis _____	184
Abkürzungsverzeichnis _____	185
Glossar _____	187

Wien**Wirkungsbereich der Bundeshauptstadt Wien**

Liegenschaftstransaktionen der Landwirtschaftlichen
Bundesversuchswirtschaften GmbH mit der Republik Österreich,
der Stadt Wien und der Wirtschaftsagentur Wien

KURZFASSUNG _____	190
Prüfungsablauf und -gegenstand _____	201
Überblick über die geprüften Liegenschaftstransaktionen _____	201
Liegenschaftstransaktionen 1996/1997 _____	203
Liegenschaftstransaktionen von 2006 bis 2008 und 2013 _____	206
Landwirtschaftliche Bundesversuchswirtschaften GmbH _____	238
Schlussempfehlungen _____	244

ANHANG

Verbesserungsvorschläge und Empfehlungen betreffend das Interne Kontrollsystem der BVW GmbH _____	247
Entscheidungsträger des überprüften Unternehmens _____	249

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht der Liegenschaftsveräußerungen des BMLFUW an die BVW GmbH _____	202
Tabelle 2:	Übersicht der wesentlichsten Weiterveräußerungen der BVW GmbH _____	202
Abbildung 1:	Übersichtskarte, Wien-Essling _____	213
Tabelle 3:	Abwicklungs- und Zwischenfinanzierungskosten __	218
Tabelle 4:	Grundstücke der Wirtschaftsagentur Wien in Wien-Essling _____	221
Tabelle 5:	Flächen- und wertmäßige Wirkungen der Grundstücksankäufe der Wirtschaftsagentur Wien in Wien-Essling _____	222
Abbildung 2:	Übersichtskarte der von der BVW GmbH weiterverkauften Liegenschaften in Wien-Essling (mit aktuellen Eigentümern, Stand 2014) _____	229
Tabelle 6:	Verfahren der Liegenschaftsverkäufe durch die Republik Österreich und die BVW GmbH (Wien-Essling) _____	230
Tabelle 7:	Liegenschaftsverkäufe der BVW GmbH mit Mehrerlösen (Buchgewinne), getrennt nach Größenklassen bei den Verkaufspreisen (unter 100.000 EUR, 100.000 – 1.000.000 EUR und über 1.000.000 EUR) _____	239
Tabelle 8:	Wert der 1996/1997 von der Republik Österreich in die BVW GmbH eingebrachten Liegenschaften __	240

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
Art.	Artikel
BFG	Bundesfinanzgesetz
BHG	Bundeshaushaltsgesetz
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BMJ	Bundesministerium für Justiz
BMLFUW	Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft
BMLVS	Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport
BVW GmbH	Landwirtschaftliche Bundesversuchswirtschaften Gesellschaft mit beschränkter Haftung
bzw.	beziehungsweise
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EUR	Euro
ha	Hektar
Lagereibetriebe GmbH	Lagereibetriebe Gesellschaft m.b.H.
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung(en)
Mio.	Million(en)
rd.	rund
RH	Rechnungshof
SIVBEG	SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
usw.	und so weiter

Abkürzungen



v.a.

vor allem

Wirtschaftsagentur Wien

Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.

z.B.

zum Beispiel

Glossar

Buchwert

Der Buchwert einer Liegenschaft ist ihr zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Buchführung bzw. zu einem bestimmten Stichtag in der Bilanz dokumentierter Wert.

Marktwert

Unter „Marktwert“ ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung aufgrund eines privatrechtlichen Vertrags über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, wobei das Grundstück offen am Markt angeboten wird, die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und eine der Bedeutung des Objekts angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht.

Verkehrswert

Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung einer Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswerts außer Betracht zu bleiben. Der Verkehrswert kann gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz z.B. vom Sachwert, Ertragswert oder Vergleichswert abgeleitet werden.

Wirkungsbereich der Bundeshauptstadt Wien

Liegenschaftstransaktionen der Landwirtschaftlichen Bundesversuchswirtschaften GmbH mit der Republik Österreich, der Stadt Wien und der Wirtschaftsagentur Wien

Um zusätzliche Einnahmen für das Bundesbudget zu erzielen, verkaufte die Republik Österreich (BMLFUW nach Zustimmung durch das BMF) der ausgegliederten Landwirtschaftlichen Bundesversuchswirtschaften Gesellschaft mit beschränkter Haftung (BVW GmbH) Liegenschaften im Wert von 30,00 Mio. EUR, obwohl sie diese in einer Erstbewertung noch um rd. 25 % höher auf rd. 40,06 Mio. EUR geschätzt hatte. Der Einmaleffekt – rd. 29,91 Mio. EUR wurden dem allgemeinen Budget ohne Zweckbindung zugeführt – trat um rund eineinhalb Jahre später als geplant Mitte 2006 ein.

Die BVW GmbH verkaufte alle in Wien-Essling erworbenen Liegenschaften, die fast 98 % der Ankaufssumme ausmachten, weiter. Bei diesen Verkäufen – an die Stadt Wien und an die Wirtschaftsagentur Wien im Jahr 2008 sowie an ein privates Unternehmen im Jahr 2013 – erzielte sie einen Buchgewinn von rd. 11,92 Mio. EUR. Da allerdings die vertraglich vereinbarte Nachbesserung bei gewinnbringenden Verkäufen wirkungslos war, konnte die Republik Österreich in der Folge nur über Ausschüttungen der BVW GmbH partizipieren. Diese hatte wiederum bei ihren drei Weiterverkäufen generell auf eine Nachbesserung verzichtet.

Die Wirtschaftsagentur Wien finanzierte den Ankauf über ein von der Stadt Wien gewährtes Darlehen in Höhe von 22,50 Mio. EUR. Dessen Rückzahlungsbedingungen waren zum Teil unklar formuliert.

Das Ende 2013 bestehende Liegenschaftsvermögen der BVW GmbH von rd. 76,07 Mio. EUR ließ auf weitere Buchgewinne im Verkaufsfall schließen.

KURZFASSUNG

Prüfungsziel

Ziel der Überprüfung war die Beurteilung der Liegenschaftsbewertungen und Vorbereitungshandlungen, der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Verfahren sowie der Wirtschaftlichkeit der Liegenschaftstransaktionen der Landwirtschaftlichen Bundesversuchswirtschaften Gesellschaft mit beschränkter Haftung (BVW GmbH) mit der Republik Österreich, der Stadt Wien und der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien. (Wirtschaftsagentur Wien). Weiteres Ziel war die Beurteilung der Gesamtentwicklung des Liegenschaftsvermögens der BVW GmbH sowie der strategischen Überlegungen der Stadt Wien als nunmehrige Liegenschaftseigentümerin. (TZ 1)

Überblick

Ausgangspunkt der überprüften Liegenschaftstransaktionen war die Übertragung und Veräußerung von Liegenschaften durch die Republik Österreich an die BVW GmbH bei deren Gründung 1996/1997 mit einem Volumen von rd. 74,27 Mio. EUR sowie im Jahr 2006 mit einem Volumen von 30,00 Mio. EUR. (TZ 2)

In der Folge verkaufte die BVW GmbH einen Teil dieser Liegenschaften um insgesamt rd. 60,35 Mio. EUR weiter. Dabei erzielte sie Mehrerlöse (= Buchgewinne) von rd. 21,64 Mio. EUR bzw. rd. 35 %. Die wesentlichsten Weiterveräußerungen mit einem Gesamterlös von rd. 42,56 Mio. EUR betrafen im Norden Wiens gelegene Liegenschaften (Stadtteil Essling) an die Stadt Wien und an die Wirtschaftsagentur Wien im Jahr 2008 (35,36 Mio. EUR) sowie an ein privates Unternehmen im Jahr 2013 (7,20 Mio. EUR). (TZ 2)

Übersicht der Liegenschaftstransaktionen

Erstverkauf		Jahr	Liegenschaften (Lage)	Wert
von	an			
Republik Österreich	BVW GmbH	1996/1997	Niederösterreich, Burgenland (Liegenschaften der ehemaligen Bundesversuchswirtschaften)	74,27 Mio. EUR
		2006	v.a. Wien-Essling	30,00 Mio. EUR
Wesentlichste Weiterveräußerungen				
von	an			
BVW GmbH	Stadt Wien und Wirtschaftsagentur Wien	2008	Wien-Essling	35,36 Mio. EUR
	privates Unternehmen	2013	Wien-Essling	7,20 Mio. EUR

Quellen: Republik Österreich; BVW GmbH; RH (eigene Darstellung)

Übersichtskarte der von der BVW GmbH weiterverkauften Liegenschaften in Wien-Essling (mit aktuellen Eigentümern, Stand 2014)



Quelle: Stadt Wien

Diese Transaktionen waren aufgrund der unterschiedlichen Art der Liegenschaften und der Vielzahl der Akteure (BMF, BMLFUW, BMLVS, BVW GmbH, Stadt Wien, Wirtschaftsagentur Wien und ein privates Unternehmen) komplex. (TZ 2)

Liegenschaftstransaktion 1996/1997

Vermögensübertragung der Republik Österreich an die BVW GmbH

Der Gesetzesbeschluss Ende 1996 über die Ausgliederung der Bundesversuchswirtschaften in Wieselburg, Fuchsenbigl und Königshof in eine neu zu gründende Gesellschaft (BVW GmbH) umfasste auch die geplante Übertragung von in Niederösterreich und Burgenland gelegenen Liegenschaften der Republik Österreich an diese Gesellschaft. Die dafür zugrunde gelegte Wertermittlung des BMLFUW von rd. 46,00 Mio. EUR war unvollständig und lediglich eine Grobbewertung. Rund ein Jahr später Ende 1997 erfolgte eine Liegenschaftsübertragung im Wert von rd. 74,27 Mio. EUR und somit um rd. 28,00 Mio. EUR (bzw. 60 %) mehr als geplant an die BVW GmbH. Dadurch war dem Nationalrat bei seinem Gesetzesbeschluss der wahre Wert der Vermögensübertragung nicht bekannt gewesen. (TZ 3)

Nutzungsabgeltung für die BVW GmbH

Unter die von der Republik Österreich in die BVW GmbH übertragenen Liegenschaften fielen u.a. militärische Liegenschaften (Truppenübungsplatz in Bruckneudorf). Über die Sicherstellung der militärischen Nutzung und die Nutzungsabgeltung schlossen die BVW GmbH und das BMLVS im Dezember 2000 einen Vertrag, der allerdings 2014 – rd. 13,5 Jahre nach der Vertragsunterzeichnung – noch immer nicht vollständig erfüllt war. Es fehlte die vereinbarte grundbücherliche Einräumung der Dienstbarkeit und des Vorkaufsrechts zugunsten der Republik Österreich. Der Vertrag war für die Republik Österreich finanziell nachteilig, weil die darin enthaltene Nutzungsabgeltung zugunsten der BVW GmbH (z.B. im Fall von Ertragsschäden durch die militärische Nutzung) erst mit der Liegenschaftsübertragung an sie erforderlich geworden war. Insgesamt hatte die Republik Österreich (BMLVS) der BVW GmbH bis 2013 ein Nutzungsentgelt von bereits rd. 2,16 Mio. EUR gezahlt. (TZ 4)

**Liegenschaftstransaktionen von 2006 bis 2008 und 2013 (Wien–Essling)**

Liegenschaftsverkauf der Republik Österreich an die BVW GmbH im Jahr 2006

Aufgrund einer politischen Vereinbarung zwischen BMF und BMLFUW im August 2004 sollten durch Liegenschaftsverkäufe der Republik Österreich an die BVW GmbH zusätzliche Einnahmen für das Bundesbudget erzielt werden. Es handelte sich dabei insbesondere um die bislang der BVW GmbH zum Fruchtgenuss übertragenen Grundstücke im Norden Wiens (Stadtteil Essling). (TZ 5)

Die Transaktion dauerte ausgehend von der politischen Vereinbarung im August 2004 bis zum Einnahmenfluss (Juli 2006) insgesamt fast zwei Jahre. Der einmalige Budgeteffekt trat somit um rund eineinhalb Jahre später als geplant ein (Mitte 2006 statt Beginn 2005). Der Hauptgrund war der lange Zeitraum von über vier Monaten für die Unterfertigung des Kaufvertrags durch die Republik Österreich (BMLFUW und BMLVS, das finanziell sehr geringfügig an der Transaktion (Erlös rd. 87.500 EUR) beteiligt war) nach der Unterzeichnung durch die BVW GmbH. (TZ 5)

Während des Verkaufsprozesses in den Jahren 2004 bis 2006 erfolgte auch die Festsetzung des Verkaufspreises von 30,00 Mio. EUR. Obwohl das für die Verfügung über Bundesvermögen zuständige BMF den Gesamtwert sämtlicher von der Liegenschaftstransaktion umfassten rd. 30 Grundstücke im Dezember 2004 noch mit rd. 40,06 Mio. EUR beziffert hatte, hielt es ein halbes Jahr später (Mai 2005) einen Betrag von nur noch 30,00 Mio. EUR für gerechtfertigt. Die Abwertung um rd. 10 Mio. EUR bzw. rd. 25 % war sachlich nicht nachvollziehbar, weil sie sowohl ohne nähere Angabe von Grundlagen bzw. Annahmen als auch nicht auf Grundstücksebene (Quadratmeterpreise) – im Gegensatz zur Erstbewertung im Dezember 2004 – erfolgte. (TZ 6)

Darüber hinaus hatten die 30,00 Mio. EUR genau dem von der BVW GmbH zwischenzeitlich gelegten Kaufpreisangebot (Februar bzw. April 2005) entsprochen, dessen Preiskalkulation allerdings mangels genauerer Unterlagen nicht nachvollziehbar war. Insgesamt stellte die Bewertung von 30,00 Mio. EUR durch das BMF kein Verkehrswertgutachten im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes dar. (TZ 6)

Der einmalige Einnahmeneffekt von 30,00 Mio. EUR für die Republik Österreich führte zu einem erheblichen Anstieg der Verbindlichkeiten in der ausgegliederten und bis dahin nahezu schuldenlosen BVW GmbH, weil diese mangels ausreichender liquider Mittel den Liegenschaftsankauf zur Gänze über Fremdmittel finanzieren musste. (TZ 7)

Der 10 %ige Abschlag wegen des Fruchtgenussrechts in Höhe von 4 Mio. EUR war nicht gerechtfertigt, weil laut dem Gesetz zur Gründung der BVW GmbH das Fruchtgenussrecht „entschädigungslos erlosch“, sobald die Republik Österreich an Dritte oder die BVW GmbH verkaufte. Auch der pauschale Abschlag von 10 % bzw. 4 Mio. EUR im Hinblick auf das „Transaktionsvolumen“ war nicht nachvollziehbar. (TZ 6)

Weiterverkäufe durch die BVW GmbH an die Stadt Wien und an die Wirtschaftsagentur Wien im Jahr 2008

Nach zweijährigen Verwertungsbemühungen verkaufte die BVW GmbH im Juni bzw. Juli 2008 – mit einer Ausnahme – die zuvor 2006 von der Republik Österreich in Wien-Essling angekauften Liegenschaften an die Stadt Wien und an die Wirtschaftsagentur Wien um rd. 35,36 Mio. EUR weiter. Durch die gewählte Konstruktion

- entstand der BVW GmbH durch die Fremdfinanzierung des Liegenschaftsankaufs ein Zinsaufwand von rd. 2,44 Mio. EUR und
- dauerte der Verkaufsprozess von der Republik Österreich über die BVW GmbH insgesamt fast vier Jahre (August 2004 – Juli 2008). (TZ 8)

Da die Republik Österreich den Verkauf nicht selbst durchführte, nutzte sie das wirtschaftliche Potenzial nicht zur Gänze. (TZ 8)

Die BVW GmbH leitete bereits unmittelbar nach dem Liegenschaftsankauf von der Republik Österreich Verwertungsaktivitäten sämtlicher in Wien-Essling gelegenen Liegenschaften – sie machten fast 98 % der Ankaufssumme (29,29 Mio. EUR von 30 Mio. EUR) aus – ein. (TZ 8)



Aufteilung und Finanzierung der Liegenschaftsankäufe durch die Stadt Wien und die Wirtschaftsagentur Wien im Jahr 2008

Die Wirtschaftsagentur Wien war in den Verkaufsprozess nicht eingebunden gewesen, obwohl auf sie mit rd. 58 % (20,55 Mio. EUR) im Vergleich zur Stadt Wien mit rd. 42 % (14,81 Mio. EUR) sogar der größere Teil der Kaufsumme von insgesamt rd. 35,36 Mio. EUR entfiel. Dadurch war die Transparenz des Gebarungshandelns der öffentlichen Hand nicht gegeben. Aus den Unterlagen der Stadt Wien und der Wirtschaftsagentur Wien war nicht nachvollziehbar, wer beim Ankauf von der BVW GmbH über die strategische Aufteilung des Liegenschaftsankaufs entschied. (TZ 9)

Die Wirtschaftsagentur Wien finanzierte den Liegenschaftsankauf über Fremdmittel. Dabei holte sie jedoch keine Kredit- und Darlehensangebote von Bankunternehmen ein, sondern ersuchte die Stadt Wien im November 2008 direkt um ein Darlehen in Höhe von 22,50 Mio. EUR, die dieses im Jänner 2009 gewährte. Da die Wirtschaftsagentur Wien das Finanzierungsersuchen erst rund vier Monate nach Kaufvertragsabschluss (Juli 2008) gestellt hatte, musste sie den Ankauf vorfinanzieren, was insgesamt einen Zinsaufwand von 543.114,56 EUR verursachte. (TZ 9)

Im Finanzierungsansuchen 2008 wies die Wirtschaftsagentur Wien die Teilbeträge (wie z.B. Kaufpreis, Grunderwerbsteuer, grundbücherliche Eintragung) ziffernmäßig nicht aus, so dass die wertmäßige Zusammensetzung des Finanzierungsansuchens in Höhe von 22,50 Mio. EUR nicht transparent war. (TZ 9)

Einer Mitteilung der Wirtschaftsagentur Wien im März 2014 zufolge wäre 2008 über den Kaufbetrag von rd. 21,47 Mio. EUR hinaus – er enthielt neben dem Kaufpreis (rd. 20,55 Mio. EUR) auch die Grunderwerbsteuer sowie die grundbücherliche Eintragung – ein „Pauschalbetrag“ für Abwicklungskosten und Zwischenfinanzierungskosten von „1.029.420,71 EUR“ verblieben. Die Berechnung ergab folgende Abwicklungs- und Zwischenfinanzierungskosten (TZ 9):

Abwicklungs- und Zwischenfinanzierungskosten	
	in EUR
Zwischenfinanzierungskosten	543.114,56
Notar- und Abwicklungskosten	180.186,52
Summe	723.301,08
Pauschalbetrag der Stadt Wien	- 1.029.420,71
Differenz	- 306.119,63

Quelle: RH

Dies bedeutete, dass ein Betrag in Höhe von 306.119,63 EUR bei der Wirtschaftsagentur Wien verblieb, obwohl sie diesen Betrag für den Kauf und die Finanzierung des Liegenschaftskaufs nicht benötigt hatte. (TZ 9)

Geplante Refinanzierung der Grundstücksankäufe durch die Wirtschaftsagentur Wien

Der Liegenschaftsankauf der Wirtschaftsagentur Wien von der BVW GmbH im Jahr 2008 um rd. 20,55 Mio. EUR umfasste insgesamt fünf Grundstücke mit unterschiedlichen Größen (von 27.575 m² bis 181.511 m²) und unterschiedlichen Quadratmeterpreisen (zwischen 16 EUR/m² und 105 EUR/m²). Die Rückführung des bei der Stadt Wien aufgenommenen Darlehens (22,50 Mio. EUR) sollte nur im Fall von Weiterverkäufen erfolgen. Da die Wirtschaftsagentur Wien bislang keine Weiterverkäufe durchgeführt hatte, hatte sie noch keine Rückzahlungen (Tilgung) getätigt. Dies betraf auch die Zinszahlungen, die bislang bei rd. 1,65 Mio. EUR gelegen wären. (TZ 10)

Unabhängig davon waren die Rückzahlungsbedingungen des Darlehens zum Teil unklar formuliert:

- Da die Darlehensrückführung nicht anteilig zwischen „Grundstückspreis und Gesamtpreis“, sondern zwischen „Grundstücksfläche und Gesamtfläche“ erfolgen sollte, würde im einzelnen Verkaufsfall nicht der wahre Grundstückspreis abgebildet werden. So ergäbe sich z.B. für das Grundstück mit der Größe von 27.575 m² und dem Preis von 105 EUR/m² „flächenbezogen“ ein Anteil von 6,00 % des Gesamtpreises (1,23 Mio. EUR). Damit müsste die Wirtschaftsagentur Wien der Stadt Wien weniger als die Hälfte des tatsächlichen Kaufpreises (2,90 Mio. EUR bzw. 14,11 % des



Gesamtpreises) zurückzahlen. Dies traf auf zwei weitere Grundstücke zu. Bei den übrigen zwei Grundstücken verhielt es sich hingegen umgekehrt. (TZ 10)

Liegenschaftsverkauf der BVW GmbH an ein privates Unternehmen im Jahr 2013

Von den Liegenschaftsverkäufen der BVW GmbH im Jahr 2008 an die Stadt Wien und an die Wirtschaftsagentur Wien in Wien-Essling war ein rd. 26 ha großes Grundstück ausgenommen. Im Februar 2012 beschloss der Aufsichtsrat der BVW GmbH, dieses Grundstück im Wege einer „öffentlichen Ausschreibung“ zum Verkauf anzubieten. Die daraufhin vorgenommene Feilbietung der BVW GmbH zwischen 9. August 2012 und 5. Oktober 2012 über die Ediktsdatei des BMJ erfüllte nicht die Anforderungen nach einer „öffentlichen Ausschreibung“ im Sinne der Europäischen Kommission. Dies betraf die Bekanntmachung (Bekanntheit der Ediktsdatei). (TZ 11)

Da keine Bieter zum Versteigerungstermin erschienen, beauftragte die BVW GmbH die (wie die BVW GmbH) zu 100 % im öffentlichen Eigentum stehende SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. (SIVBEG) mit der Verwertung, wobei sie dieser ein Honorar von 108.000 EUR ohne USt (entspricht 1,5 % des Verkaufspreises) bzw. 129.600 EUR mit USt zu zahlen hatte. (TZ 11)

Der von der SIVBEG über ein externes Gutachten festgestellte Verkehrswert von rd. 4,67 Mio. EUR (unter Annahme einer landwirtschaftlichen Nutzung zumindest über die nächsten 15 Jahre) bildete den Mindestverkaufspreis im anschließenden Verkaufsverfahren. Dieser Preis lag um rd. 14,50 % unter dem Buchwert (5,34 Mio. EUR), insbesondere aber um rd. 60 % unter dem vom BMF bereits im Dezember 2004 ermittelten Schätzwert von rd. 7,49 Mio. EUR. (TZ 11)

Rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen der Liegenschaftstransaktionen

Sowohl der Liegenschaftsverkauf der Republik Österreich an die BVW GmbH (Jahr 2006) als auch der Weiterverkauf der BVW GmbH an die Stadt Wien und die Wirtschaftsagentur Wien (Jahr 2008) war ohne vorherige Durchführung eines Verkaufsverfahrens im Sinne

der Mitteilung der Europäischen Kommission (kein Bietverfahren, kein Verkehrswertgutachten) und ohne Notifikation erfolgt. (TZ 12)

Laut dem im Jahr 2006 geschlossenen Kaufvertrag konnte die Republik Österreich von der BVW GmbH keine Nachbesserung während der Dauer der Laufzeit des zur Finanzierung des Kaufpreises von der BVW GmbH aufgenommenen Kredits, längstens jedoch innerhalb von zehn Jahren, erhalten. Da die BVW GmbH innerhalb dieses Zeitraums ihre Weiterveräußerungen (2008 und 2013) durchführte, hatte sie der Republik Österreich keine Nachbesserung zu zahlen. Die von der Republik Österreich mit der BVW GmbH geschlossene Nachbesserungsvereinbarung war somit wirkungslos. (TZ 13)

Die von den Finanzierungsmodalitäten der BVW GmbH abhängigen Nachbesserungsbedingungen waren v.a. im Hinblick auf die gewinnbringenden Weiterveräußerungen der BVW GmbH – bei einem Gesamterlös von rd. 42,56 Mio. EUR erzielte diese einen Buchgewinn von rd. 11,92 Mio. EUR – sachlich nicht begründbar. In der Folge konnte die Republik Österreich nur über Gewinnausschüttungen am Buchgewinn der BVW GmbH in Höhe von rd. 5,91 Mio. EUR partizipieren. (TZ 13)

Unabhängig davon waren die Grundlagen für die Ermittlung einer allfälligen Nachbesserung unklar geregelt. So stellte die beim Verkauf im April 2006 geschlossene Nachbesserungsvereinbarung auf einen „Quadratmeterpreis“ (Nachbesserung nach Abzug eines Betrags von 21,38 EUR/m²) ab, obwohl der „Quadratmeterpreis“ der einzelnen rd. 30 Grundstücke nicht bekannt war. Grund war, dass in der Wertermittlung des BMF in Höhe von insgesamt 30,00 Mio. EUR – sie war Grundlage der gesetzlichen Veräußerungsgenehmigung im Juli 2005 – eine grundstücksgenaue Bewertung mit der Angabe des jeweiligen „Quadratmeterpreises“ fehlte. Damit wäre ein Nachbesserungsanspruch nicht ermittelbar gewesen. (TZ 13)

Trotz des hohen Transaktionsvolumens von 42,56 Mio. EUR verzichtete die BVW GmbH bei ihren Weiterverkäufen in Wien-Essling an die Stadt Wien, die Wirtschaftsagentur Wien und das private Unternehmen generell auf eine Nachbesserungsklausel. (TZ 14)

**Landwirtschaftliche
Bundesversuchs-
wirtschaften GmbH****Gesamtentwicklung des Liegenschaftsvermögens**

Das Liegenschaftsvolumen, das seit 1996/1997 in die BVW GmbH eingebracht bzw. von ihr erworben wurde, belief sich bislang auf insgesamt rd. 109,91 Mio. EUR. Dabei stammten fast 99 % von der Republik Österreich. Die BVW GmbH erzielte bei ihren Liegenschaftsverkäufen bislang Erlöse von insgesamt rd. 60,35 Mio. EUR. Die saldierten Mehrerlöse (= Buchgewinne) betragen rd. 21,64 Mio. EUR. Das Ende 2013 bestehende Liegenschaftsvermögen der BVW GmbH von rd. 76,07 Mio. EUR ließ auf weitere erhebliche stille Reserven schließen. (TZ 15)

Internes Kontrollsystem

Aufgrund des hohen Liegenschaftsvermögens war das Immobilienmanagement ein eigenes Geschäftsfeld der BVW GmbH, die Kern-tätigkeit stellte jedoch der landwirtschaftliche Betrieb dar. Die Aufbauorganisation der BVW GmbH sah einen Geschäftsführer vor, in dessen Abwesenheit hatte ein Mitarbeiter die Prokura inne. (TZ 16)

Ein 2012 extern durchgeführtes „Review“ des Internen Kontrollsystems der BVW GmbH für die Jahre 2006 bis 2011 zeigte mehrere Schwachstellen auf. Diese betrafen das teilweise fehlende Vier-Augen-Prinzip (Einzelzeichnungsberechtigung des Geschäftsführers und des Prokuristen bei Kreditinstituten), überschneidende Mitarbeiterfunktionen oder die Möglichkeit der Veränderung von Stammdaten durch den Prokuristen. Zudem war der Prokurist der BVW GmbH am privaten Unternehmen, von dem die BVW GmbH Dünger und Saatgut für ihren Landwirtschaftsbetrieb bezog, beteiligt. (TZ 16)

Im Jänner 2013 setzte die BVW GmbH ein Internes Kontrollsystem mit einer Neufassung der Aufbau- und Ablauforganisation sowie des Kontrollumfeldes in Kraft. Eine weitere externe Überprüfung dieses neuen Kontrollsystems verwies auf ein Naheverhältnis eines Bediensteten der BVW GmbH zu einem privaten Unternehmen, von dem die BVW GmbH Dünger und Saatgut für ihren Landwirtschaftsbetrieb bezog. Der RH stellte zusätzlich u.a. fest, dass am erwähnten privaten Unternehmen der Prokurist der BVW GmbH 30 % der Gesellschaftsanteile hielt und die BVW GmbH von dem Unternehmen in den Jahren 2008 bis 2013 Material (hauptsächlich Dünger und Saatgut) in Höhe von rd. 2,40 Mio. EUR (mit USt) bezog. Gleichzeitig verkaufte die BVW GmbH diesem Unternehmen im selben Zeitraum Waren im Wert von rd. 540.000 EUR. (TZ 16)

Kenndaten der Liegenschaftstransaktionen der Landwirtschaftlichen Bundesversuchswirtschaften GmbH mit der Republik Österreich, der Stadt Wien und der Wirtschaftsagentur Wien

Datum	Vertrag
19. Dezember 1997	Übertragung (als Sacheinlage per Notariatsakt) von Liegenschaften ¹ in Niederösterreich (z.B. Petzenkirchen, Sooß, Wieselburg, Wolfpassing) und im Burgenland (Bruckneudorf) durch die Republik Österreich in die BVW GmbH im Wert von rd. 74,27 Mio. EUR
21. November 2005/ 6. Februar 2006 und 3. April 2006	Kaufvertrag zwischen der Republik Österreich (BMLFUW, BMLVS) und der BVW GmbH betreffend Liegenschaften ¹ in Wien-Essling, Rutzendorf (Niederösterreich) und Kaisersteinbruch (Burgenland) in Höhe von 30,00 Mio. EUR
13. Juni 2008	Kaufvertrag zwischen der BVW GmbH und der Stadt Wien betreffend Liegenschaften ¹ in Wien-Essling in Höhe von rd. 10,60 Mio. EUR
13. Juni 2008/16. Juli 2008	Kaufvertrag zwischen der BVW GmbH und der Wirtschaftsagentur Wien betreffend Liegenschaften ¹ in Wien-Essling in Höhe von rd. 4,97 Mio. EUR
13. Juni 2008/16. Juli 2008	Kaufvertrag zwischen der BVW GmbH (einerseits) und der Stadt Wien sowie der Wirtschaftsagentur Wien (andererseits) betreffend Liegenschaften ¹ in Wien-Essling in Höhe von rd. 19,79 Mio. EUR
5. März 2013	Kaufvertrag zwischen der BVW GmbH und einem privaten Unternehmen betreffend eine Liegenschaft ¹ in Wien-Essling in Höhe von 7,20 Mio. EUR

Kenndaten der Landwirtschaftlichen Bundesversuchswirtschaften GmbH²

Rechtsgrundlage	Bundesgesetz über die Gründung der landwirtschaftlichen Bundesversuchswirtschaften Gesellschaft m.b.H. (BVWG-Gesetz), BGBl. Nr. 794/1996 i.d.g.F.							
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung							
Eigentümer	Republik Österreich, vertreten durch das BMLFUW (100 %)							
Organe	Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Generalversammlung							
Unternehmensgegenstand	Nachhaltige Bewirtschaftung und Verwaltung der im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Liegenschaften und der in den entgeltlichen Fruchtgenuss übertragenen Liegenschaften sowie die grundsätzlich entgeltliche Durchführung von Forschung und Versuchen (z.B. im pflanzenbaulichen Bereich)							
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	in Mio. EUR							
Anlagevermögen	111,75	111,57	84,22	84,26	84,75	85,61	85,85	80,02
Jahresüberschuss	0,15	0,97	7,60	0,83	0,80	2,77	0,73	2,57
Bilanzgewinn	0,17	4,00	5,00	5,03	4,93	2,90	4,02	2,61
Eigenkapital	85,32	86,30	89,91	85,43	80,90	78,87	79,61	78,20
Verbindlichkeiten	32,17	30,77	1,10	0,92	5,71	7,54	7,43	3,53
	in Vollzeitäquivalenten							
Mitarbeiter per 31. Dezember	48,22	38,97	36,07	33,45	29,59	27,40	25,81	22,37

¹ Liegenschaft(en) und/oder Liegenschaftsteil(e)

² Firmenname laut Firmenbuch

Quelle: RH

**Prüfungsablauf und
-gegenstand**

1 Der RH überprüfte von Juni 2013 bis April 2014 Liegenschaftstransaktionen der Landwirtschaftlichen Bundesversuchswirtschaften Gesellschaft mit beschränkter Haftung (BVW GmbH) mit dem BMLFUW, der Stadt Wien und der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien. (Wirtschaftsagentur Wien).

Der RH bezog das für Verfügungen über Bundesvermögen zuständige BMF in die Überprüfung ein.

Ziel der Überprüfung war die Beurteilung der Liegenschaftsbewertungen und Vorbereitungshandlungen, der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Verfahren sowie der Wirtschaftlichkeit der Liegenschaftstransaktionen. Weiteres Ziel war die Beurteilung der Gesamtentwicklung des Liegenschaftsvermögens der BVW GmbH sowie der strategischen Überlegungen der Stadt Wien als nunmehrige Liegenschaftseigentümerin.

Die Gebarungsüberprüfung umfasste den Zeitraum von 1996/1997, dem Zeitpunkt der Einleitung der ersten Liegenschaftstransaktion durch die Republik Österreich und gleichzeitigen Gründung der BVW GmbH (Ausgangspunkt), bis zum Jahr 2013.

Zu dem im September 2014 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die BVW GmbH, das BMLFUW, das BMF und die Wirtschaftsagentur Wien im Oktober 2014 sowie die Magistratsdirektion der Stadt Wien und das BMLVS im November 2014 Stellung. Der RH erstattete seine Gegenäußerung an die BVW GmbH und die Wirtschaftsagentur Wien im Februar 2015. Ansonsten waren keine Gegenäußerungen erforderlich.

**Überblick über
die geprüften
Liegenschafts-
transaktionen**

2.1 (1) Das BMLFUW übertrug bzw. veräußerte in Abstimmung mit dem BMF seit der Gründung der BVW GmbH 1996/1997 bis 2006 in drei Tranchen Liegenschaften an diese:

Überblick über die geprüften Liegenchaftstransaktionen

Tabelle 1: Übersicht der Liegenchaftsveräußerungen des BMLFUW an die BVW GmbH				
Tranche	Jahr	Übertragung	Liegenchaften (Lage)	Liegenchaftswert
1.	1996/1997	Sacheinlage	Niederösterreich, Burgenland (Liegenchaften der ehemaligen Bundes- versuchswirtschaften)	74,27 Mio. EUR
2.	2005	Verschmelzung	u.a. Steiermark, Kärnten, Salzburg (Liegenchaften der Lagereibetriebe Gesellschaft m.b.H. ¹)	2,88 Mio. EUR
3.	2006	Verkauf ²	v.a. Wien–Essling	30,00 Mio. EUR
Summe				107,15 Mio. EUR

¹ Lagereibetriebe GmbH; 100 %ige Tochtergesellschaft des Bundes

² geringfügige Beteiligung BMLVS

Quellen: Republik Österreich; RH (eigene Darstellung)

Die drei Transaktionen beliefen sich auf ein Volumen von rd. 107,15 Mio. EUR. Darüber hinaus erwarb die BVW GmbH von 1996/1997 bis Ende 2013 einzelne Liegenchaften (bzw. Grundstücke) im Wert von rd. 2,76 Mio. EUR; zum Teil ebenfalls von der Republik Österreich (1,65 Mio. EUR) und zum Teil von Dritten (1,11 Mio. EUR).

(2) Die BVW GmbH veräußerte bis Ende 2013 einen Teil dieser Liegenchaften um insgesamt rd. 60,35 Mio. EUR weiter. Dabei machte sie Mehrerlöse (Buchgewinne) in Höhe von rd. 21,64 Mio. EUR.¹

Die wesentlichsten Weiterveräußerungen mit einem Gesamterlös von rd. 42,56 Mio. EUR und einem Buchgewinn von rd. 11,92 Mio. EUR betrafen die Liegenchaften der dritten Tranche des Jahres 2006. Sie lagen im Norden Wiens (Stadtteil Essling). Die Verkäufe erfolgten an die Stadt Wien und an die Wirtschaftsagentur Wien (= Fonds der Stadt Wien) im Jahr 2008 sowie an ein privates Unternehmen im Jahr 2013 wie folgt:

Tabelle 2: Übersicht der wesentlichsten Weiterveräußerungen der BVW GmbH				
Tranche	Jahr	Übertragung	Liegenchaften (Lage)	Liegenchaftswert
1.	2008	Weiterverkauf (Stadt Wien, Wirtschafts- agentur Wien)	Wien–Essling	35,36 Mio. EUR
2.	2013	Weiterverkauf (privates Unternehmen)	Wien–Essling	7,20 Mio. EUR
Summe				42,56 Mio. EUR

Quellen: BVW GmbH; RH (eigene Darstellung)

¹ Tatsächlich betragen die Mehrerlöse rd. 22,24 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung von Minderlösen bei bestimmten Verkäufen ergab sich jedoch eine saldierte Summe von rd. 21,64 Mio. EUR.



2.2 Der RH verwies auf die Komplexität der Liegenschaftstransaktionen aufgrund der

- unterschiedlichen Art der Liegenschaftstransaktionen (Sacheinlage, Verschmelzung, Verkauf),
- Vielzahl der Akteure (BMF, BMLFUW, BMLVS, BVW GmbH, Stadt Wien, Wirtschaftsagentur Wien und ein privates Unternehmen) sowie
- Vielfalt der Akteure (öffentlich: Gebietskörperschaften Bund und Gemeinde sowie öffentliche Unternehmen; privat).

Der RH betonte weiters, dass die von der BVW GmbH gehaltenen bzw. zwischenzeitlich weiterveräußerten Liegenschaften fast ausschließlich, nämlich zu 98,99 % (= 108,80 Mio. EUR), von der Republik Österreich stammten. In finanzieller Hinsicht bedeutend waren insbesondere die Liegenschaftstransaktionen 1996/1997 (rd. 74,27 Mio. EUR) und 2006 (30 Mio. EUR).

Darüber hinaus verwies der RH auf die Mehrerlöse (= Buchgewinne) der BVW GmbH von rd. 21,64 Mio. EUR bzw. rd. 35 % bei ihren bislang weiterveräußerten Liegenschaften (60,35 Mio. EUR).

Liegenschaftstransaktionen 1996/1997

Vermögensübertragung der Republik Österreich an die BVW GmbH

3.1 (1) Auf Grundlage einer Gesetzesvorlage des BMLFUW beschloss der Nationalrat Ende 1996 die Ausgliederung der in Niederösterreich und Burgenland liegenden Bundesversuchswirtschaften Wieselburg, Fuchsenbigl und Königshof in die neu zu gründende privatrechtliche BVW GmbH. Bis zu diesem Zeitpunkt waren die drei Bundesversuchswirtschaften nachgeordnete Dienststellen des BMLFUW.

Der Gesetzesbeschluss über die Ausgliederung umfasste auch die geplante Übertragung von im Eigentum der Republik Österreich stehenden Liegenschaften (bzw. Grundstücken) an die BVW GmbH. Die für diese Transaktion vom BMLFUW durchgeführte Wertermittlung (Schätzung) – eine Beilage der Regierungsvorlage zum Bundesgesetz – war unvollständig und erwies sich als Grobbewertung mit folgenden Mängeln:

Liegenschaftstransaktionen 1996/1997

- Unvollständig war die Wertermittlung, weil sie ausschließlich die unbebauten Flächen umfasste. Die bebauten Flächen und der Wert der Gebäude blieben hingegen unberücksichtigt.
- Eine Grobbewertung war die Wertermittlung, weil sie auf einem „durchschnittlichen“ Quadratmeterpreis von 1,45 EUR/m² basierte und die Besonderheiten der einzelnen Grundstücke dadurch unberücksichtigt blieben. Darüber hinaus war die Angabe des Gesamtbetrags unsicher, weil festgehalten wurde, dass der Gesamtwert der Liegenschaften mit rd. 46,00 Mio. EUR „angenommen werden könnte“.

(2) Im Sommer 1997 – rund ein halbes Jahr nach dem Gesetzesbeschluss – erfolgte eine genaue Bewertung der Liegenschaften durch das für die Verfügung von Bundesvermögen zuständige BMF. Auf Grundlage dieser Bewertung übertrug die Republik Österreich der BVW GmbH im Dezember 1997 in Niederösterreich (z.B. Petzenkirchen, Sooß, Wieselburg, Wolfpassing) und im Burgenland (Bruckneudorf) liegende Liegenschaften (bzw. Grundstücke) im Wert von rd. 74,27 Mio. EUR.

3.2 Der RH kritisierte die unvollständige und lediglich grobe Liegenschaftsbewertung durch das BMLFUW in Höhe von rd. 46,00 Mio. EUR als Grundlage für den Gesetzesbeschluss Ende 1996. Er wies darauf hin, dass rund ein Jahr später eine Liegenschaftsübertragung an die BVW GmbH im Wert von rd. 74,27 Mio. EUR und somit um rd. 28 Mio. EUR (bzw. 60 %) mehr als geplant erfolgte. Dadurch war dem Nationalrat bei seinem Gesetzesbeschluss Ende 1996 der wahre Wert der Vermögensübertragung des Bundes nicht bekannt gewesen.

Nutzungsabgeltung
für die BVW GmbH

4.1 (1) Unter die Ende 1997 von der Republik Österreich in die BVW GmbH eingebrachten Liegenschaften fielen u.a. militärische Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile (Truppenübungsplatz in Bruckneudorf). Die militärische Nutzung wurde bereits Ende 1996 im Bundesgesetz über die Liegenschaftsübertragung an die BVW GmbH verankert. Über die finanzielle Abgeltung der Schäden enthielt das Bundesgesetz keine Angaben. Deshalb schlossen die BVW GmbH und das BMLVS im Dezember 2000 einen Vertrag.

(2) Dieser Vertrag sollte – über die Sicherstellung der militärischen Nutzung hinaus – den wirtschaftlichen Interessenausgleich regeln. Dabei verpflichtete sich das BMLVS, der BVW GmbH für die Erschwernisse in der Bewirtschaftung und für Ertragsschäden (infolge der militärischen Nutzung) jährlich eine Pauschalentschädigung von rd. 109.000 EUR zuzüglich USt zu leisten. Der Vertrag galt rückwirkend ab 1. Juli 1997.



Bis 2013 zahlte das BMLVS an die BVW GmbH deshalb ein Entgelt von rd. 2,16 Mio. EUR (mit USt). Zusätzlich überwies das BMLVS der BVW GmbH bis zum Ende der Gebarungsüberprüfung einen Betrag von rd. 71.333 EUR (mit USt) für Flurschäden, die bei militärischen Übungen entstanden waren.

(3) In dem genannten Vertrag räumte die BVW GmbH dem BMLVS auch eine Dienstbarkeit (Betreten, Befahren bzw. uneingeschränkte militärische Nutzung und erforderliche Absperrung zur Durchführung militärischer Übungen) und ein Vorkaufsrecht ein; beide Rechte sollten im Grundbuch einverleibt werden.

Mit Stand März 2014 war der Vertrag in diesem Punkt noch nicht erfüllt, weil die vereinbarte grundbücherliche Einräumung der Dienstbarkeit und des Vorkaufsrechts zugunsten der Republik Österreich fehlte. Auf eine diesbezügliche Anfrage des RH teilte die BVW GmbH mit, dass mit dem BMLVS kein Konsens bestünde, welche Flächen der Vertrag genau umfasse. Die Sicherung der militärischen Nutzung sei laut BVW GmbH durch eine entsprechende Verordnung von Oktober 1997 durch den damaligen Bundesminister für Landesverteidigung sichergestellt.

- 4.2 Der RH kritisierte, dass der zwischen der BVW GmbH und dem BMLVS geschlossene Vertrag über die Sicherstellung der militärischen Nutzung und die Nutzungsabgeltung betreffend den Truppenübungsplatz Bruckneudorf rd. 13,5 Jahre nach der Vertragsunterzeichnung noch immer nicht vollständig erfüllt war. Nach Ansicht des RH hätten bei Vertragsabschluss alle Bedingungen zwischen den Vertragspartnern geklärt sein müssen, um eine zeitnahe Umsetzung zu gewährleisten. Der RH verwies insbesondere auf die fehlende Rechtssicherheit für die Republik Österreich infolge der fehlenden grundbücherlichen Einräumung der Dienstbarkeit und des Vorkaufsrechts.

Der RH erachtete den Vertrag für die Republik Österreich für finanziell nachteilig, weil die darin enthaltene Nutzungsabgeltung zugunsten der BVW GmbH (z.B. im Fall von Ertragsschäden durch die militärische Nutzung) erst mit der Liegenschaftsübertragung von der Republik Österreich an die BVW GmbH erforderlich geworden war. Insgesamt hatte die Republik Österreich (BMLVS) der BVW GmbH dadurch bis 2013 ein Nutzungsentgelt von bereits rd. 2,16 Mio. EUR gezahlt.

Der RH empfahl dem BMLVS und der BVW GmbH gemeinsam mit dem BMLFUW ehestmöglich zu klären, welche Flächen vom Vertrag umfasst sind. Darüber hinaus sollte das BMLVS seine jährlich zu leistende Pauschalentschädigung gegenüber der BVW GmbH im Hinblick auf die

Bemessungsgrundlage (umfasste Flächen) evaluieren und gegebenenfalls versuchen, eine neue Vereinbarung zu verhandeln.

- 4.3** *Das BMLVS teilte in seiner Stellungnahme mit, dass es hinsichtlich der noch ausstehenden grundbücherlichen Einräumung der Dienstbarkeit und des Vorkaufsrechts in der gegenständlichen Angelegenheit die Finanzprokuratorat beratend beiziehen werde. Die angeregte Evaluierung der zu leistenden Pauschalentschädigung sei eingeleitet worden.*

Es sei beabsichtigt, ein Gespräch mit dem Geschäftsführer der Landwirtschaftlichen Bundesversuchswirtschaften GmbH im Gegenstand zu führen.

Liegenschaftstransaktionen von 2006 bis 2008 und 2013

Liegenschaftsverkauf der Republik Österreich an die BVW GmbH im Jahr 2006

Verkaufsprozess

- 5.1** (1) Aufgrund einer politischen Vereinbarung zwischen BMF und BMLFUW² im August 2004 sollten durch Liegenschaftsverkäufe der Republik Österreich an die BVW GmbH zusätzliche Einnahmen für das Bundesbudget erzielt werden. In den internen Akten des BMF sowie des BMLFUW fanden sich zwar Hinweise auf diese politische Vereinbarung, die Vereinbarung selbst lag allerdings nicht vor.

Unabhängig davon war die politische Vereinbarung über die Liegenschaftsverkäufe Gegenstand von Aufsichtsratssitzungen der BVW GmbH, weil jene Liegenschaften verkauft werden sollten, für die die Republik Österreich der BVW GmbH im Zuge der Ausgliederung Ende 1996 gesetzlich ein Fruchtgenussrecht eingeräumt hatte (z.B. Wien-Essling):

- So berichtete der Vorsitzende in einer Aufsichtsratssitzung der BVW GmbH im September 2004, dass durch die Liegenschaftsverkäufe im Jahr 2005 für das Bundesbudget ein Betrag von 30,00 Mio. EUR „fließen“ könnte.
- In einer der darauffolgenden Aufsichtsratssitzungen im November 2004 berichtete der Vorsitzende über Auffassungsunterschiede zwischen dem BMF und dem BMLFUW in Bezug auf die Verkaufsabwicklung, ohne allerdings auf diese näher einzugehen.

² zwischen dem damaligen Bundesminister für Finanzen und dem damaligen Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft



- In der gleichen Aufsichtsratssitzung erklärte der Vorsitzende, dass die BVW GmbH dem BMF und dem BMLFUW einen Sacheinlagevertrag vorlegen sollte. Dieser Vertrag müsste noch im Jahr 2004 geschlossen werden, um die Voraussetzungen für eine Ausschüttung der geplanten 30,00 Mio. EUR zu Beginn des Jahres 2005 zu schaffen.

Aus diesem Grund unterbreitete die BVW GmbH dem BMF noch im selben Monat (November 2004) einen entsprechenden Vertragsentwurf. Mit diesem sollte die Republik Österreich der BVW GmbH die Liegenschaften bzw. Grundstücke in Form einer Sacheinlage übertragen.

(2) Im Rahmen einer weiteren Aufsichtsratssitzung im Dezember 2004 informierte der Geschäftsführer der BVW GmbH, dass ein Sacheinlagevertrag steuerliche Nachteile hätte. Aus diesem Grund schlug er einen Liegenschaftsankauf durch die BVW GmbH vor.

(3) Daraufhin beantragte das BMLFUW als Eigentümervertreter³ der BVW GmbH im Februar 2005 beim BMF einen Liegenschaftsverkauf an die BVW GmbH. Das BMLFUW legte dem BMF außerdem ein verbindliches Kaufangebot der BVW GmbH mit einer Kaufsumme von 30,00 Mio. EUR vor. Ende April 2005 wiederholte die BVW GmbH dieses Kaufangebot. Nach der darauf im Mai 2005 erfolgten Zustimmung zur Kaufsumme durch das BMF beschloss der Nationalrat im Juli 2005 die aufgrund des Transaktionsvolumens erforderliche bundesgesetzliche Veräußerungsermächtigung.⁴

(4) Neben dem BMLFUW war an der Liegenschaftstransaktion auf Verkäuferseite geringfügig auch das BMLVS beteiligt, weil ein Teil der zu veräußernden Grundstücke (in Kaisersteinbruch im Burgenland) in seine Verwaltung fiel. Der von der BVW GmbH am 21. November 2005 unterzeichnete Kaufvertrag erhielt nach den Unterfertigungen durch das BMLFUW (6. Februar 2006) und das BMLVS (3. April 2006) als Vertreter der Republik Österreich (mit Zustimmung des BMF) Gültigkeit.

³ Die Eigentümervertretung oblag dem Bundesminister.

⁴ Sofern besondere Bundesgesetze nichts anderes bestimmten, war der Bundesminister für Finanzen ermächtigt, Verfügungen gemäß den §§ 61 bis 64 BHG in Verbindung mit dem jeweiligen BFG zu treffen. Demzufolge traf der Bundesminister für Finanzen durch Zustimmung zu Rechtsgeschäften u.a. Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen (konkret gemäß § 64 Abs. 1 BHG).

Das jeweilige BFG bestimmte die Wertgrenze, ab der für die Verfügung zusätzlich eine Bewilligung durch ein Bundesgesetz erforderlich war, die der Bundesminister für Finanzen einzuholen hatte. Im Jahr 2005 lag die Wertgrenze bei 4,00 Mio. EUR.

Da aufgrund des gegenständlichen Veräußerungsvolumens (30,00 Mio. EUR) dem Bundesminister für Finanzen im Hinblick auf die im Artikel XI Bundesfinanzgesetz 2005 normierte Wertgrenze (4,00 Mio. EUR) keine Veräußerungsermächtigung zustand, war die Einholung einer gesetzlichen Veräußerungsermächtigung erforderlich.

Liegenschaftstransaktionen von 2006 bis 2008 und 2013

Die BVW GmbH überwies den Kaufbetrag im Juli 2006. Aus dem Verkauf jener Liegenschaften, für die das BMLFUW verwaltungsmäßig zuständig war, wurden 29,91 Mio. EUR dem allgemeinen Bundesbudget (ohne Zweckbindung) zugeführt. Ausschließlich der Erlös durch das BMLVS von 87.500 EUR (Grundstücke in Kaisersteinbruch) war zweckgebunden und wurde diesem für die „Heeresreform“ zur Verfügung gestellt.

- 5.2** Der RH wies kritisch darauf hin, dass die Transaktion ausgehend von der politischen Vereinbarung im August 2004 bis zum Einnahmenfluss (Juli 2006) insgesamt fast zwei Jahre dauerte. Der einmalige Budgeteffekt trat somit um rund eineinhalb Jahre später als geplant (Mitte 2006 statt Beginn 2005) ein. Als Hauptgrund erachtete er den langen Zeitraum von über vier Monaten für die Unterfertigung des Kaufvertrags durch die Republik Österreich nach der Unterzeichnung durch die BVW GmbH.

Festsetzung des Verkaufspreises

- 6.1** (1) Während des Verkaufsprozesses in den Jahren 2004 bis 2006 erfolgte auch die Festsetzung des Verkaufspreises. Ausgangspunkt war der dem BMF von der BVW GmbH im November 2004 vorgelegte Entwurf eines Sacheinlagevertrags (siehe TZ 5), mit dem die Republik Österreich der BVW GmbH insgesamt rd. 30 Grundstücke⁵ übertragen sollte. Der Vertragsentwurf enthielt zwar die jeweiligen Grundbuchauszüge, allerdings waren weder die einzelnen Grundstückswerte noch der Gesamtwert aller Grundstücke beziffert.

Daraufhin führte das für die Verfügung über Bundesvermögen zuständige BMF im Dezember 2004 eine Wertermittlung für alle rd. 30 Grundstücke (bzw. Grundstücksteile) durch. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und Entwicklungsmöglichkeiten (Grünland, landwirtschaftliche Bauten, Bauerwartungsland) setzte es die Grundstückswerte zwischen 1,34 EUR/m² und 145,35 EUR/m² an.⁶ Den Gesamtwert aller rd. 30 Grundstücke bezifferte das BMF mit rd. 40,06 Mio. EUR.

⁵ Die Zahl der Grundstücke bzw. Grundstücks(teile) variierte im Verkaufsprozess wie folgt:
– Sacheinlagevertrag, BVW GmbH November 2004: 29 Grundstücke
– Bewertung, BMF, Dezember 2004: 30 Grundstücke
– Kaufangebot, BVW GmbH, April 2005: 32 Grundstücke
– Kaufvertrag, November 2005/April 2006: 32 Grundstücke

⁶ Diese Bewertung basierte auf einer bereits im Jahr 2001 durchgeführten Schätzwertermittlung.



(2) Im Februar 2005 und April 2005 legte die BVW GmbH dem BMLFUW jeweils ein Kaufpreisangebot von 30,00 Mio. EUR vor. Zur Kaufpreisermittlung der BVW GmbH lagen keine genaueren Unterlagen vor. Anfang Mai 2005 nahm das BMF zu diesem Angebot Stellung. Obwohl das BMF in seiner Erstbewertung (Dezember 2004) den Gesamtwert noch mit rd. 40,06 Mio. EUR beziffert hatte, hielt es nunmehr einen Betrag von 30,00 Mio. EUR für gerechtfertigt. Das BMF begründete den geringeren Betrag mit Abschlägen (22 %) und zusätzlich mit der Berücksichtigung einer Schätztoleranz, ohne jedoch auf diese näher einzugehen. Die Abschläge begründete das BMF

- mit 10 % aufgrund des „Transaktionsumfangs“ und
- mit 12 % aufgrund „grundbücherlicher Lasten (Fruchtgenussrecht, Dienstbarkeiten)“.

Eine Darstellung, auf welchen Grundlagen und Annahmen die Abschläge im Einzelnen basierten, fehlte. Zudem lag im Unterschied zur Erstbewertung auch keine Bewertung der einzelnen Grundstücke mehr vor. Ob die Abwertung von rd. 40,06 Mio. EUR auf 30,00 Mio. EUR auf alle rd. 30 Grundstücke gleichermaßen zutraf, war nicht ersichtlich. Damit waren auch die Quadratmeterpreise der einzelnen Grundstücke nicht bekannt.

Auf Anfrage des RH teilte das BMF im Juli 2013 mit, dass sich der 12 %ige Abschlag aufgrund grundbücherlicher Lasten

- zu 10 % auf das (der BVW GmbH eingeräumte) Fruchtgenussrecht und
- zu 2 % auf sonstige Dienstbarkeiten

aufteile.

(3) Im Hinblick auf den Abschlag für das Fruchtgenussrecht in Höhe von 10 % – dies entsprach einem Betrag von rd. 4,00 Mio. EUR – waren folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:

- Die Republik Österreich hatte der BVW GmbH das Fruchtgenussrecht ursprünglich (Ende 1996) zeitgleich mit dem Gesetzesbeschluss zur Gründung der BVW GmbH eingeräumt.

Liegenschaftstransaktionen von 2006 bis 2008 und 2013

- Gleichzeitig sah der Gesetzesbeschluss für den Fall des „Ausscheidens einer Liegenschaft aus dem Liegenschaftsbestand der Republik Österreich“ vor, dass das daran bestehende Fruchtgenussrecht der BVW GmbH „entschädigungslos erlosch“.

6.2 Der RH kritisierte, dass das BMF die Grundstücke im Mai 2005 mit 30,00 Mio. EUR bewertete, obwohl es diese in seiner Erstbewertung (Dezember 2004) noch um rd. 25 % höher auf rd. 40,06 Mio. EUR geschätzt hatte. Die Abwertung um rd. 10 Mio. EUR war sachlich nicht nachvollziehbar, weil sie sowohl ohne nähere Angabe von Grundlagen bzw. Annahmen als auch nicht auf Grundstücksebene (Quadratmeterpreise) – im Gegensatz zur Erstbewertung – erfolgte. Darüber hinaus hatten die 30,00 Mio. EUR genau dem von der BVW GmbH zwischenzeitlich gelegten Kaufpreisangebot (Februar bzw. April 2005) entsprochen, dessen Preiskalkulation allerdings mangels genauerer Unterlagen nicht nachvollziehbar war.

Im Detail war nach Auffassung des RH der 10 %ige Abschlag wegen des Fruchtgenussrechts in Höhe von 4,00 Mio. EUR nicht gerechtfertigt, weil laut dem Gesetz zur Gründung der BVW GmbH das Fruchtgenussrecht „entschädigungslos erlosch“, sobald die Republik Österreich an Dritte oder die BVW GmbH verkaufte. Ex lege war sohin das Fruchtgenussrecht bei Verkäufen wertlos. Ebenso konnte der RH den pauschalen Abschlag von 10 % bzw. 4,00 Mio. EUR im Hinblick auf das „Transaktionsvolumen“ nicht nachvollziehen. Zwar sah z.B. das Liegenschaftsbewertungsgesetz Zu- und Abschläge (z.B. technische und wirtschaftliche Wertminderung, Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen) vor, die „aufgrund des Transaktionsvolumens“ vorgenommene Wertminderung erachtete der RH allerdings nicht als sachgerecht.

Insgesamt stellte deshalb nach Ansicht des RH die Bewertung von 30,00 Mio. EUR durch das BMF kein Verkehrswertgutachten im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes dar. Der RH empfahl daher dem BMF, künftig bei Wertermittlungen für Liegenschaftstransaktionen ausschließlich die tatsächlichen Einflussgrößen im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes einzubeziehen. Zudem wären allfällige Zu- und Abschläge nachvollziehbar darzustellen (Berechnung, Angabe der Grundlagen, Begründung der Annahmen).

6.3 *Laut Stellungnahme des BMF habe die – im Rahmen eines Entwurfs zu einem damals beabsichtigten Sacheinlagevertrag – im Dezember 2004 vorgenommene Wertbeurteilung eine Übersichtstabelle mit den seinerzeit bekannten Grundstücksdaten zum Sacheinlagevertrag sowie die*



zugehörigen Wertparameter enthalten, wobei ein gesamter Wertumfang von rd. 40,06 Mio. EUR ermittelt worden sei.

In einer weiteren Stellungnahme vom Mai 2005 zur vorstehenden Wertbeurteilung sei von den Sachverständigen des BMF in Anbetracht des Transaktionsumfanges ein Abschlag in Höhe von 10 % sowie aufgrund der grundbücherlichen Lasten (rund 10 % Fruchtgenussrecht, rd. 2 % sonstige Dienstbarkeiten) in Höhe von 12 % vorgenommen worden. Dies habe unter Berücksichtigung einer Schätztoleranz einen Gesamtwert von 30 Mio. EUR ergeben.

Prozentuale Zu- und Abschläge im Rahmen der Liegenschaftsbewertung seien zum damaligen Zeitpunkt in Anbetracht des Transaktionsumfanges eine durchaus gängige Methode gewesen, um eine Anpassung an die Liegenschaftsgröße, die Anzahl der Grundstücke (Klumpenrisiko) sowie eine Berücksichtigung von an den Grundstücken haftenden Lasten vorzunehmen. Der vom RH unter anderem empfohlenen Vorgangsweise der argumentativen Darstellung von vorgenommenen Zu- und Abschlägen könne das BMF insofern folgen, als im Rahmen von aktuellen Liegenschaftsbewertungen auf die Angabe der Grundlagen der Zu- und Abschläge sowie eine hinreichende Begründung von getroffenen Annahmen besonders Bedacht genommen werde.

Finanzierung des Liegenschaftsankaufs durch die BVW GmbH

- 7.1 Die BVW GmbH finanzierte den Ankaufspreis von 30,00 Mio. EUR mangels ausreichender liquider Mittel ausschließlich über Fremdmittel. Dafür nahm sie zwei Kredite in Höhe von 11,30 Mio. EUR (fünfjährige Laufzeit) und 18,70 Mio. EUR (zehnjährige Laufzeit) auf.

Die Fremdfinanzierung führte dazu, dass die mit Ende 2005 nahezu schuldenlose BVW GmbH (rd. 610.000 EUR) Ende 2006 Verbindlichkeiten von insgesamt 32,17 Mio. EUR (einschließlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten usw.) aufwies.

- 7.2 Der RH verwies kritisch darauf, dass der einmalige Einnahmeneffekt von 30,00 Mio. EUR für die Republik Österreich zu einem erheblichen Anstieg der Verbindlichkeiten in der ausgegliederten und bis dahin nahezu schuldenlosen BVW GmbH führte, weil diese den Liegenschaftsankauf zur Gänze über Fremdmittel finanzieren musste.

Liegenschaftstransaktionen von 2006 bis 2008 und 2013

Weiterverkäufe durch die BVW GmbH im Jahr 2008 (an die Stadt Wien und die Wirtschaftsagentur Wien) und 2013 (an ein privates Unternehmen)

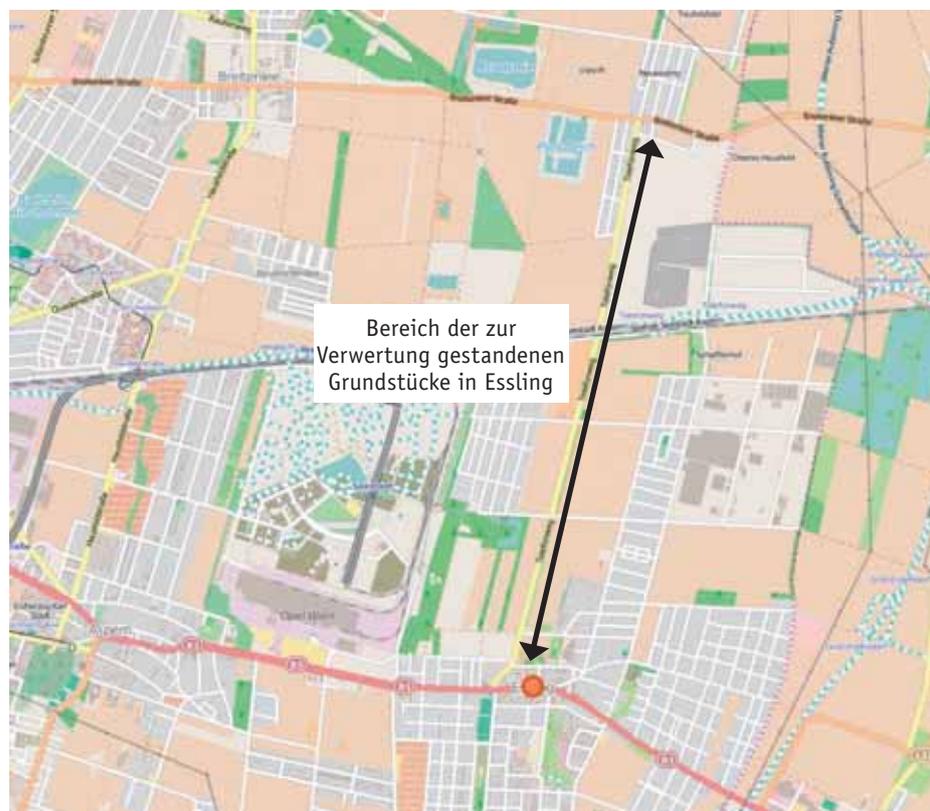
Liegenschaftsverkäufe der BVW GmbH an die Stadt Wien und die Wirtschaftsagentur Wien im Jahr 2008

8.1 (1) Für den Liegenschaftsverkauf der Republik Österreich an die BVW GmbH im April 2006 war aufgrund des Transaktionsvolumens eine bundesgesetzliche Veräußerungsermächtigung erforderlich (siehe TZ 5). Aus den zugrunde gelegenen Erläuterungen ging hervor, dass es „wirtschaftlich sinnvoll“ wäre, wenn die BVW GmbH die bisher als Fruchtgenussrechtnehmerin bewirtschafteten Flächen künftig als „Eigentümerin“ bewirtschaftet. Dadurch würden sich die „Ertragsmöglichkeiten“ der BVW GmbH verbessern. Darüber hinaus wären die Flächen für „Bundeszwecke“ entbehrlich.

(2) Bereits unmittelbar nach Abschluss des Kaufvertrags mit der Republik Österreich (April 2006) präsentierte der Geschäftsführer der BVW GmbH im Mai 2006 ein Immobilienkonzept für eine Verwertung (z.B. Grundlagenerhebung betreffend Lage und Preis, Flächenverteilungsvorschlag einschließlich eines Vorschlags zur Änderung des Flächenwidmungsplans) der im Nordosten Wiens (Essling) gelegenen Grundstücke mit einer Gesamtgröße von rd. 138 ha. Sie machten fast 98 % der Ankaufssumme (29,29 Mio. EUR⁷ von 30,00 Mio. EUR) aus.

⁷ Die Zahl errechnete sich aus der Anlagenermittlung der BVW GmbH nach dem Ankauf. Der Rest entfiel auf die Grundstücke in Kaisersteinbruch und Rutzendorf. Diese sollten jedoch nicht verkauft werden.

Abbildung 1: Übersichtskarte, Wien–Essling



Quelle: ©OpenStreetMap

Die Grundstücke waren großteils als Grünland mit den Nutzungen „Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel“, „Parkschutzgebiet“, „Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze“ und „ländliches Gebiet“ gewidmet. Darüber hinaus war ein Grundstück mit rd. 26 ha ein Sondernutzgebiet zur obertägigen Schottergewinnung. Ein weiteres kleines Grundstück war eine öffentliche Verkehrsfläche. Anfang September 2006 wurde für knapp über 100 ha der Grundstücke mit der Nutzung „Grünland-ländliches Gebiet“ eine Bausperre⁸ verhängt, eine landwirtschaftliche Nutzung war jedoch weiterhin zulässig.

⁸ Für das von Bebauungsplänen nicht erfasste Stadtgebiet besteht bis zur Festsetzung der Bebauungspläne Bausperre. Dennoch sind von der Baubehörde Baubewilligungen zu erteilen, wobei Neu-, Zu- und Umbauten, die Errichtung sonstiger Bauwerke, Abbrüche oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes von Bauwerken, Veränderungen der Höhenlage von Grundflächen sowie Grundabteilungen unter bestimmten Voraussetzungen zu bewilligen sind.

Liegenschaftstransaktionen von 2006 bis 2008 und 2013

(3) Auf Grundlage des genannten Immobilienkonzepts (Mai 2006) setzte die BVW GmbH laufend Verwertungsaktivitäten. Zu Beginn verhandelte sie v.a. mit einer im Süden Wiens ansässigen Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft. Im Juli 2007 erteilte die BVW GmbH zudem einem deutschen Bankunternehmen einen über fünf Monate laufenden exklusiven Verwertungsauftrag. Ausgenommen von diesem Verwertungsauftrag war die Stadt Wien, mit der die BVW GmbH bereits Ende 2006 Verkaufsgespräche aufgenommen hatte.

(4) Hintergrund der Verkaufsgespräche mit der Stadt Wien war, dass die von der BVW GmbH angekauften Flächen nicht von ihr selbst, sondern großteils (rd. 100 ha) von der Stadt Wien (für landwirtschaftliche Zwecke) und darüber hinaus von Dritten genutzt wurden. Die Stadt Wien interessierte sich für einen Ankauf der Flächen, weil sie diese als Reserve für die Erweiterung des öffentlichen Grüngürtels sowie für die Stadterweiterung und -entwicklung bzw. für Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Nordosten Wiens benötigte.

Nach einer zwischenzeitlichen Unterbrechung der Gespräche und weil das genannte deutsche Bankunternehmen trotz Verwertungsauftrags keinen Bieter beibringen konnte, einigten sich die BVW GmbH und die Stadt Wien im Jänner 2008 grundsätzlich auf eine Liegenschaftstransaktion. Zunächst sollte die Stadt Wien sämtliche Grundstücke um rd. 40,00 Mio. EUR ankaufen. Nach weiteren Verhandlungen wurde im April 2008 jedoch das rd. 26 ha große Grundstück mit der Schottergewinnung vom Verkauf ausgenommen und der Verkaufspreis auf rd. 35,36 Mio. EUR reduziert. Zwar war die Schottergewinnung zwischenzeitlich eingestellt worden, laut BVW GmbH hätte die Stadt Wien allerdings weitreichende Haftungsbestimmungen hinsichtlich allfälliger Kontaminierungen gefordert.⁹

(5) Nach zweijährigen Verwertungsbemühungen verkaufte die BVW GmbH im Juni bzw. Juli 2008 schließlich ihre Grundstücke an die Stadt Wien sowie die Wirtschaftsagentur Wien (siehe nachfolgend TZ 9). Mit den Verkaufserlösen tilgte die BVW GmbH weitgehend ihre beiden für den Ankauf (Jahr 2006) aufgenommenen Kredite (rd. 29,50 Mio. EUR von 30,00 Mio. EUR). Bis zu diesem Zeitpunkt entstand der BVW GmbH ein Zinsaufwand von rd. 2,44 Mio. EUR¹⁰.

⁹ Aufgrund der Betriebseinstellung galt seit Anfang Jänner 2008 die Widmung Grünland „ländliches Gebiet“. Dies bedeutete, dass die Grundfläche der Nutzung entsprechend herzustellen war (Verfüllung der Schottergrube und Aufbringung einer Oberfläche).

¹⁰ Zinsen bis Ende 3. Quartal 2008 (aufgrund quartalsweiser Abrechnung unter Berücksichtigung einer Zinsengutschrift von 20.000 EUR infolge der vorzeitigen Tilgung)



8.2 Der RH kritisierte die gewählte Konstruktion des Liegenschaftsverkaufs, insbesondere weil die BVW GmbH unmittelbar nach dem Liegenschaftsankauf von der Republik Österreich bereits Verwertungsaktivitäten einleitete. Da die Republik Österreich den Verkauf nicht selbst durchführte,

- nutzte sie das wirtschaftliche Potenzial nicht zur Gänze (siehe nachfolgend in TZ 13),
- entstand der BVW GmbH durch die Fremdfinanzierung des Liegenschaftsankaufs bis 2008 – sie musste den Ankauf mangels ausreichender liquider Mittel gänzlich fremdfinanzieren – ein Zinsaufwand von rd. 2,44 Mio. EUR und
- dauerte der Verkaufsprozess von der Republik Österreich über die BVW GmbH (siehe TZ 5) an Dritte (Stadt Wien und Wirtschaftsagentur Wien) insgesamt fast vier Jahre (August 2004 – Juni/Juli 2008).

Der RH empfahl dem BMLFUW, künftig Liegenschaftstransaktionen, die letztlich an Dritte erfolgen, selbst durchzuführen.

8.3 *Laut Stellungnahme des BMLFUW führe es Liegenschaftstransaktionen in enger Zusammenarbeit mit dem BMF entsprechend den haushaltsrechtlichen Vorgaben selbst durch. Auch bei den gegenständlichen Liegenschaftstransaktionen habe ursprünglich die Absicht bestanden, die Grundstücke endgültig an die BVW GmbH zu veräußern.*

Aufteilung und Finanzierung der Liegenschaftsankäufe durch die Stadt Wien und die Wirtschaftsagentur Wien im Jahr 2008

9.1 (1) Neben der Stadt Wien (Grundstücke in Wien–Essling, TZ 8) erwarb auch die Wirtschaftsagentur Wien Grundstücke, obwohl sie in den Verkaufsprozess nicht eingebunden gewesen war. Auf sie entfielen rd. 58 % (20,55 Mio. EUR) der Gesamtkaufsumme von rd. 35,36 Mio. EUR, auf die Stadt Wien rd. 14,81 Mio. EUR¹¹. Der Ankauf durch die Wirtschaftsagentur Wien war erstmals in dem Antrag an den Gemeinderat¹² zur Ermächtigung des Liegenschaftsankaufs, den die für Liegenschaften zuständige Magistratsabteilung 69 der Stadt Wien (MA 69) im April 2008 eingebracht hatte, festgehalten.

¹¹ Die Liegenschaftstransaktionen der Stadt Wien und der Wirtschaftsagentur Wien mit der BVW GmbH wurden über drei Verträge abgewickelt.

¹² Der Antrag richtete sich zudem an den Gemeinderatsausschuss Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung sowie an den Stadtsenat.

Liegenschaftstransaktionen von 2006 bis 2008 und 2013

Auf Anfrage des RH teilte die Wirtschaftsagentur Wien mit, dass sie sich mit der Stadt Wien „einvernehmlich“ über die Grundstücksaufteilung „abgestimmt“ habe, je nachdem, ob eine betriebliche Verwertbarkeit (dann Ankauf durch die Wirtschaftsagentur Wien) oder nicht (dann Ankauf durch die Stadt Wien) zu erwarten war. Eine förmliche Protokollierung der mit der Stadt Wien (MA 69) geführten Gespräche sei nicht erfolgt. Der Ankauf ergebe sich ausschließlich aus dem internen Ankaufsbeschluss und dem anschließenden Vertrag.

(2) Die Stadt Wien finanzierte den Liegenschaftsankauf von rd. 14,81 Mio. EUR aus Budgetmitteln der MA 69 (rd. 5,12 Mio. EUR) und aus Mitteln der für landwirtschaftliche Angelegenheiten zuständigen MA 49 (rd. 9,69 Mio. EUR)¹³, weil diese bislang die von der BVW GmbH verpachteten Flächen genutzt hatte.

(3) Die Wirtschaftsagentur Wien finanzierte den Liegenschaftsankauf über Fremdmittel. Sie holte jedoch keine Kredit- und Darlehensangebote von Bankunternehmen ein, sondern stellte direkt ein Finanzierungsansuchen in Höhe von 22,50 Mio. EUR an die Stadt Wien:

- Darin hielt sie fest, dass es sich bei den 22,50 Mio. EUR um die „Gesamtkosten des Erwerbs inklusive der Grunderwerbsteuer (3,5 %), der grundbücherlichen Eintragung (1 %) und der Abwicklungskosten“ handelte, ohne allerdings eine ziffernmäßige Ausweisung der Teilbeträge durchzuführen.
- Da sie das Finanzierungsansuchen erst Mitte November 2008 – rund vier Monate nach ihrem Kaufvertragsabschluss mit der BVW GmbH (Juli 2008) – stellte, musste sie den Ankauf zwischenfinanzieren.
- Die Stadt Wien überwies das Darlehen in Höhe von 22,50 Mio. EUR im Jänner 2009 an die Wirtschaftsagentur Wien.

Auf Anfrage des RH im März 2014 betreffend die Zusammensetzung des Darlehensbetrags von 22,50 Mio. EUR im ursprünglichen Finanzierungsansuchen von Mitte November 2008 bezifferte die Wirtschaftsagentur Wien den Kaufbetrag mit 21,47 Mio. EUR. Dieser enthielt:

- den Kaufpreis 20.546.008 EUR,
- die Grunderwerbsteuer 717.922 EUR und
- die grundbücherliche Eintragung 206.649 EUR.

¹³ Die Mittel der MA 49 kamen teilweise aus Rücklagen von Liegenschaftsverkäufen. Es ergaben sich Rundungsdifferenzen. Diese wurden beim Betrag von rd. 5,12 Mio. EUR berücksichtigt.



Darüber hinaus sei laut Wirtschaftsagentur Wien ein „Pauschalbetrag“ für Zwischenfinanzierungskosten und Abwicklungskosten von „1.029.420,71 EUR“ verblieben, weil zum Zeitpunkt des Finanzierungsansuchens der „effektive Zinsaufwand für die Zwischenfinanzierung“ noch nicht festgestanden habe.

Wie der RH feststellte, betrugen die tatsächlichen Zwischenfinanzierungskosten 543.114,56 EUR, die Notar- und Abwicklungskosten 180.186,52 EUR.¹⁴ Die Differenz zu dem von der Stadt genannten Pauschalbetrag betrug somit 306.119,63 EUR.

- 9.2 Für den RH war nicht nachvollziehbar, warum die Wirtschaftsagentur Wien in den Verkaufsprozess nicht eingebunden gewesen war, obwohl auf sie mit rd. 58 % (rd. 20,55 Mio. EUR) im Vergleich zur Stadt Wien mit rd. 42 % (rd. 14,81 Mio. EUR) sogar der größere Teil der Kaufsumme von insgesamt rd. 35,36 Mio. EUR entfiel. Dadurch war die Transparenz des Gebärungshandelns der öffentlichen Hand nicht gegeben. In diesem Sinn bemängelte der RH, dass aus den Unterlagen der Stadt Wien und der Wirtschaftsagentur Wien nicht nachvollziehbar war, wer beim Ankauf von der BVW GmbH über die strategische Aufteilung des Liegenschaftsankaufs entschied.

Zudem kritisierte der RH, dass die Wirtschaftsagentur Wien infolge ihres verspäteten Finanzierungsansuchens an die Stadt Wien den Ankauf vorfinanzieren musste. Über einen Zeitraum von rund einem halben Jahr verursachte dies einen Zinsaufwand von insgesamt 543.114,56 EUR. Weiters beanstandete der RH, dass die Wirtschaftsagentur Wien in ihrem Finanzierungsansuchen um ein Darlehen über 22,50 Mio. EUR die Teilbeträge (z.B. Kaufpreis, Grunderwerbsteuer, grundbücherliche Eintragung) nicht ziffernmäßig auswies.

Dadurch war die wertmäßige Zusammensetzung des Finanzierungsansuchens nicht transparent. Der RH verwies insbesondere auf die Mitteilung der Wirtschaftsagentur Wien, dass über den „Kaufbetrag“ von 21,47 Mio. EUR hinaus ein „Pauschalbetrag“ für Abwicklungskosten und Zwischenfinanzierungskosten von „1.029.420,71 EUR“ verblieb. Die Berechnung des RH ergab folgende Abwicklungs- und Zwischenfinanzierungskosten:

¹⁴ Die Personalkosten konnte die Wirtschaftsagentur Wien nicht nennen, weil ihrer Angabe zufolge im Rahmen der Zeiterfassung keine detaillierten Stundenlisten geführt würden bzw. geführt werden könnten.

Tabelle 3: Abwicklungs- und Zwischenfinanzierungskosten	
	in EUR
Zwischenfinanzierungskosten	543.114,56
Notar- und Abwicklungskosten	180.186,52
Summe	723.301,08
Pauschalbetrag der Stadt Wien	- 1.029.420,71
Differenz	- 306.119,63

Quelle: RH

Dies bedeutete, dass ein Betrag in Höhe von 306.119,63 EUR bei der Wirtschaftsagentur Wien verblieb, obwohl sie diesen Betrag für den Kauf und die Finanzierung des Liegenschaftskaufs nicht benötigt hatte.

Der RH empfahl der Wirtschaftsagentur Wien, der Stadt Wien den offenen Betrag von 306.119,63 EUR zurückzuzahlen.

- 9.3** (1) *Laut Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien bedürfe gemäß der Fondssatzung u.a. der Ankauf von Liegenschaften der Genehmigung durch das Präsidium der Wirtschaftsagentur Wien. Die Vorbereitung der diesbezüglichen Beschlussfassung erfolge durch die Geschäftsstelle, bestehend aus der Geschäftsführung und den ihr unterstellten Mitarbeitern der Wirtschaftsagentur Wien. Einem diesbezüglichen schriftlichen Antrag stehe ein detaillierter ebenso schriftlicher Motivenbericht voran, in dem die Entscheidungsgrundlagen für das Präsidium dargestellt und (gegebenenfalls) durch geeignete Unterlagen, welche dem Antrag im Anhang beigegeben seien, zusätzlich plausibilisiert werden würden.*

Auch im Fall der prüfungsgegenständlichen Grundstückstransaktionen sei ein schriftlicher Präsidiums Antrag eingebracht (und genehmigt) worden. Im Rahmen der Prüfungshandlungen habe die Wirtschaftsagentur Wien u.a. auch den diesbezüglichen Präsidiums Antrag vom 26. Mai 2008 dem RH (in Kopie) zur Einsicht übermittelt. Dem Antrag gehe nicht nur ein ausführlicher und detaillierter Motivenbericht voran, sondern es seien diesem zur weiteren Plausibilisierung der Entscheidungsgrundlagen vier Planunterlagen, ein Grundstücksdetail samt Kaufpreiskalkulation sowie die grundtechnische Stellungnahme der MA 69 vom 15. Mai 2008 als Beilagen angeschlossen gewesen.



Der Motivenbericht zum Präsidiums Antrag vom 26. Mai 2008 dokumentiere eine Einbindung der Wirtschaftsagentur Wien in den Verkaufsprozess. Aus Gründen der Effizienz und Verhinderung von Doppelgleisigkeiten seien die Vertragsverhandlungen in der Außenwirkung von der MA 69 geführt worden, dies aber selbstverständlich in Abstimmung mit der Wirtschaftsagentur Wien.

Dem gegenständlichen Motivenbericht sei auch in transparenter Weise zu entnehmen, wer und aufgrund welcher Überlegungen über die „strategische Aufteilung des Liegenschaftskaufes“ entschieden habe: Die Geschäftsstelle mit ihren Mitarbeitern (im Verkaufsprozess) habe die Entscheidungsgrundlagen, welche im Motivenbericht dargestellt worden seien, erarbeitet. Sie habe empfohlen, die in der Planbeilage dargestellten Grundstücke im Ausmaß von rd. 1.150.000 m² gemeinsam mit der MA 69 anzukaufen und nach erfolgter Umwidmung und Erstellung der diesbezüglichen Teilungspläne eine Zuordnung der Grundstücke derart vorzunehmen, dass Grundstücke, die eine Baulandwidmung erhalten, dem WIENER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSFONDS in das Alleineigentum zufallen und die anderen Grundstücke der MA 69 verbleiben. Das Präsidium der Wirtschaftsagentur Wien habe auf dieser Grundlage die Ankaufsentscheidung getroffen (Genehmigungsbeschluss vom 9. Juni 2009).

Hinsichtlich des kritisierten Zwischenfinanzierungsaufwands seien zum damaligen Zeitpunkt bereits Gespräche mit der MA 5 „über eine eventuell mittelfristig notwendige zusätzliche Finanzierung“ anhängig gewesen, wie ebenfalls aus dem Motivenbericht zum vorerwähnten Präsidiums Antrag vom 26. Mai 2008 ersichtlich sei, wobei zur Fremdfinanzierung zunächst eine damals kurzfristig verfügbare und bis dahin nicht ausgenützte Kreditlinie hätte in Anspruch genommen werden können.

Die Wirtschaftsagentur Wien habe zwischenzeitlich den Betrag von 306.119,63 EUR an die Stadt Wien empfehlungsgemäß rücküberwiesen.

Im Zusammenhang mit dem Ankauf, dem komplexen mehrere Monate dauernden Realteilungsverfahren und der Abwicklung der prüfungsgegenständlichen Transaktion sei auch ein nicht unerheblicher Personaleinsatz notwendig gewesen, welcher in den Abwicklungskosten unberücksichtigt belassen worden sei. Des Weiteren würden auch in Zukunft durch die Verwaltung und Baureifmachung dieser Grundflächen für die Wirtschaftsagentur Wien voraussichtlich nicht nur unwesentliche Kosten anfallen.

(2) Laut Stellungnahme der Stadt Wien sei die Wirtschaftsagentur Wien in den Verkaufsprozess eingebunden gewesen, was auch im entsprechenden Motivenbericht zum Präsidiums Antrag vom 26. Mai 2008 dokumentiert worden sei. Die MA 69 werde künftig auf die schriftliche Dokumentation und Nachvollziehbarkeit der einzelnen Entscheidungsfindungen Bedacht nehmen.

Der Empfehlung des RH werde die Wirtschaftsagentur Wien nachkommen. Der offene Betrag in der Höhe von 306.119,63 EUR werde an die Stadt Wien zurückbezahlt.

- 9.4 Der RH räumte zwar ein, dass zweckmäßig gewesen sein kann, wenn die Wirtschaftsagentur Wien aus Gründen der Effizienz und zur Verhinderung von Doppelgleisigkeiten Vertragsverhandlungen in der Außenwirkung von der MA 69 bzw. der Stadt Wien führen habe lassen, aber gerade diese Vorgangsweise hätte auch eine Protokollierung der Gespräche zwischen der Wirtschaftsagentur Wien und der MA 69 bzw. der Stadt Wien geboten. Dies umso mehr, weil – wie die Wirtschaftsagentur Wien in ihrer Stellungnahme darlegte – mit dem Ankauf, dem komplexen, mehrere Monate dauernden Realteilungsverfahren und der Abwicklung der prüfungsgegenständlichen Transaktion auch ein nicht unerheblicher Personaleinsatz notwendig gewesen sei. Die Protokollierung der Gespräche wäre nach Ansicht des RH daher nicht nur aus Gründen der Transparenz, sondern schon zur Vermeidung von Missverständnissen und auch Informationslücken, die sich beispielsweise bei einem mehrmonatigen Verfahren durch einen Mitarbeiterwechsel ergeben könnten, zweckmäßig gewesen. Er sah deshalb seine Kritik an der mangelhaften Transparenz des Gebarungshandelns der öffentlichen Hand bestätigt.

Im Übrigen nahm der RH von der Mitteilung der Wirtschaftsagentur Wien, derzufolge sie – seiner Empfehlung entsprechend – den Betrag von 306.119,63 EUR an die Stadt Wien zurückgezahlt habe, positiv Kenntnis.

Geplante Refinanzierung der Liegenschaftsankäufe durch die Wirtschaftsagentur Wien

- 10.1 (1) Die Wirtschaftsagentur Wien hatte 2008 von der BVW GmbH insgesamt fünf Grundstücke – unterschiedlicher Größe (von 27.575 m² bis 181.511 m²) und unterschiedlicher Quadratmeterpreise (zwischen 16 EUR/m² und 105 EUR/m²) – zu einem Kaufpreis von 20,55 Mio. EUR erworben:

Tabelle 4: Grundstücke der Wirtschaftsagentur Wien in Wien–Essling			
Grundstück	Fläche	Preis	Gesamtpreis
	in m ²	EUR/m ²	in Mio. EUR
1	27.575	105	2,90
2	49.425	105	5,19
3	71.248	105	7,48
4	129.737	16	2,08
5	181.511	16	2,90
Summe	459.496	–	20,55

Quellen: BVW GmbH; Wirtschaftsagentur Wien

Die Wirtschaftsagentur Wien hatte das von der Stadt Wien hierfür gewährte Darlehen nur im Fall von Weiterverkäufen zurückzuführen.

(2) Die Rückzahlungsbedingungen des Darlehens stellten sich wie folgt dar:

- Die Darlehensrückführung sollte anteilig im jeweiligen Verhältnis der im konkreten Fall verkauften Grundstücksfläche zur Gesamtfläche erfolgen.

Auf Anfrage des RH, ob im Hinblick auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und –preise die jeweilige Fläche oder der jeweilige Wert des Grundstücks als Bemessungsgrundlage der Darlehensrückzahlung herangezogen würde, teilte die Wirtschaftsagentur Wien mit, dass die jeweilige Fläche (verkaufte Fläche zur Gesamtfläche) herangezogen würde.

- Das Darlehen war mit dem von der Oesterreichischen Nationalbank jährlich veröffentlichten Durchschnittszinssatz des „12 Monats–EURIBOR“ verzinst, maximal jedoch in Höhe von 4,50 %. Auf Anfrage des RH teilte die Wirtschaftsagentur Wien mit, bislang noch keine Weiterverkäufe durchgeführt und deshalb keine Rückzahlung des Darlehens (Tilgung) an die Stadt Wien getätigt zu haben. Dies betraf auch allfällige Zinszahlungen, die unter der Annahme eines „vollständigen“ Verkaufs Ende März 2014 rd. 1,65 Mio. EUR betragen hätten.

(3) Auf eine weitere Anfrage des RH teilte die Wirtschaftsagentur Wien mit, dass in den Darlehensbedingungen keine Regelungen betreffend „Nachbesserungen“ und ausbleibende Weiterverkäufe bestünden.

Liegenschaftstransaktionen von 2006 bis 2008 und 2013

10.2 Der RH erachtete die Rückzahlungsbedingungen des von der Stadt Wien der Wirtschaftsagentur Wien gewährten Darlehens als zum Teil unklar formuliert:

- Da die Darlehensrückführung nicht anteilig zwischen „Grundstückspreis und Gesamtpreis“, sondern zwischen „Grundstücksfläche und Gesamtfläche“ erfolgen sollte, würde im einzelnen Verkaufsfall nicht der wahre Grundstückspreis abgebildet werden. So ergäbe sich z.B. für das Grundstück mit der Größe von 27.575 m² und dem Preis von 105 EUR/m² „flächenbezogen“ ein Anteil von 6 % des Gesamtpreises (1,23 Mio. EUR). Damit müsste die Wirtschaftsagentur Wien der Stadt Wien weniger als die Hälfte des tatsächlichen Kaufpreises (2,90 Mio. EUR bzw. 14,11 % des Gesamtpreises) zurückzahlen. Dies traf auf zwei weitere Grundstücke zu. Bei den übrigen zwei Grundstücken verhielt es sich hingegen umgekehrt. Insgesamt bestünden folgende Unterschiede zwischen einer flächen- und wertmäßigen Betrachtung:

Tabelle 5: Flächen- und wertmäßige Wirkungen der Grundstücksankäufe der Wirtschaftsagentur Wien in Wien-Essling					
Grundstück	Fläche	Preis	Gesamtpreis	wertmäßig	flächenmäßig
	in m ²	EUR/m ²	in Mio. EUR	in %	
1	27.575	105	2,90	14,11	6,00
2	49.425	105	5,19	25,26	10,76
3	71.248	105	7,48	36,40	15,51
4	129.737	16	2,08	10,12	28,23
5	181.511	16	2,90	14,11	39,50
Summe	459.496	-	20,55	100,00	100,00

Quellen: BVW GmbH; Wirtschaftsagentur Wien; Berechnungen des RH

Der RH empfahl daher der Stadt Wien, künftig Darlehen an konkretere Bedingungen zu knüpfen.

Darüber hinaus wären zwischen der Stadt Wien und der Wirtschaftsagentur Wien die Rückzahlungsbedingungen des von der Stadt Wien der Wirtschaftsagentur Wien gewährten Darlehens für den 2008 erfolgten Grundstücksankauf von der BVW GmbH zu präzisieren. Die Klarstellung sollte dahingehend erfolgen, dass der jeweilige Grundstückswert (und nicht die Grundstücksfläche) als Bemessungsgrundlage der Darlehensrückzahlung herangezogen wird.



10.3 (1) Laut Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien handle es sich bei dem gewählten Rückzahlungsmodus um ein einvernehmlich erzieltes Verhandlungsergebnis zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer, welches in weiterer Folge vom Wiener Gemeinderat in der Art genehmigt worden sei. Somit entspreche dieser Modus dem Willen der handelnden Parteien.

(2) Die Stadt Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie der Empfehlung des RH, künftig Darlehen an konkretere Bedingungen zu knüpfen, nachkommen werde. Die Sichtweise des RH hinsichtlich einer Präzisierung der Rückzahlungsbedingungen des gewährten Darlehens nehme die Stadt Wien zur Kenntnis. Eine Klarstellung sei aus der Sicht der Stadt Wien jedoch nicht erforderlich.

10.4 Der RH entgegnete, dass die flächenbezogene, dem Willen der Vertragsparteien entsprechende Darlehensrückzahlung für die Wirtschaftsagentur Wien zur Konsequenz hat, dass beim Verkauf eines großen Grundstücksteils mit geringem Preis der flächenbezogene Teil des zurückzuzahlenden Darlehens höher wäre als der erzielte Verkaufserlös. Der RH erachtete deshalb die flächenbezogene Darlehensrückzahlung nicht nur als „unklar formuliert“, sondern – vor dem Hintergrund der Stellungnahme – auch als wirtschaftlich nachteilig für die Wirtschaftsagentur Wien.

Liegenschaftsverkauf der BVW GmbH an ein privates Unternehmen im Jahr 2013

11.1 (1) Von den Liegenschaftsverkäufen der BVW GmbH im Jahr 2008 in Wien (Essling) an die Stadt Wien und an die Wirtschaftsagentur Wien war das rd. 26 ha große Grundstück mit der ehemaligen Schottergewinnung¹⁵ ausgenommen (siehe TZ 8).

(2) In einer Aufsichtsratssitzung der BVW GmbH Ende September 2009 erhob der Vorsitzende die Frage, warum der Verkauf des Grundstücks nicht in der Budgetplanung für das Jahr 2010 enthalten sei, obwohl ein Verkauf „schon seit Jahren angestrebt“ würde. Der Geschäftsführer der BVW GmbH verwies auf ein noch laufendes Wasserrechtsverfahren. Gleichzeitig sagte er zu, den Verkauf in der Planung zu berücksichtigen, und hielt fest, dass das Grundstück nicht zum betriebsnotwendigen Vermögen zählte.

¹⁵ Die obertägige Schottergewinnung war bis 31. Dezember 2007 zulässig. Nach Beendigung der Schottergewinnung, Verfüllung der Schottergrube und Auftragung einer Humusschicht wurde das Grundstück seit dem Jahr 2010 wieder landwirtschaftlich genutzt (Maisanbau).

Liegenschaftstransaktionen von 2006 bis 2008 und 2013

Im Mai 2010 informierte der Geschäftsführer der BVW GmbH den Aufsichtsrat über ein Kaufinteresse der Wirtschaftsagentur Wien. Da kein Verkauf zustande kam, beschloss der Aufsichtsrat der BVW GmbH im Februar 2012, das Grundstück im Wege einer öffentlichen Ausschreibung zum Verkauf anzubieten.

(3) Gemäß der Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (Amtsblatt 97/C 209/03128) lag ein hinreichend publiziertes, allgemeines und bedingungsfreies Bietverfahren dann vor, wenn es über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, Immobilienanzeigen oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen und durch Makler bekannt gemacht wurde und so allen potenziellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte.

Aufgrund des genannten Aufsichtsratsbeschlusses bot die BVW GmbH zwischen 9. August 2012 und 5. Oktober 2012 das Grundstück im Wege einer freiwilligen Feilbietung über die Ediktsdatei des BMJ mit einem Mindestverkaufspreis von 7,50 Mio. EUR an. Obwohl die BVW GmbH auch einige Bankunternehmen auf die Feilbietung hinwies, erschienen zu dem Versteigerungstermin Anfang Oktober 2012 keine Bieter.

(4) Noch im selben Monat beauftragte die BVW GmbH die grundsätzlich für militärische Liegenschaftsverkäufe zuständige und wie die BVW GmbH zu 100 % im öffentlichen Eigentum stehende SIVBEG mit der Liegenschaftsverwertung. Ein von der SIVBEG beauftragtes Gutachten ermittelte den Verkehrswert des Grundstücks mit rd. 4,67 Mio. EUR. Die Wertermittlung erfolgte unter der Annahme, dass über den Projektzeitraum der Entwicklung des nahe liegenden Stadtentwicklungsgebiets „Seestadt Aspern“ (2025/2030) mit einer Umwidmung nicht zu rechnen und daher von einer landwirtschaftlichen Nutzung zumindest über die nächsten 15 Jahre auszugehen sei.

Das BMF hatte in seiner Bewertung im Dezember 2004 (siehe TZ 5) das Grundstück (ohne diese spezifische Annahme) noch auf rd. 7,49 Mio. EUR geschätzt.

In dem anschließenden Verwertungsverfahren durch die SIVBEG mit einem Mindestkaufpreis von rd. 4,67 Mio. EUR auf Basis des genannten Verkehrswertgutachtens langten bis 1. Februar 2013 vier Angebote ein (davon wurde eines ausgeschieden). Am 5. Februar 2013 lud die SIVBEG zu einer Verkaufsverhandlung für 19. Februar 2013. Am Verfahren beteiligte sich auch die Wirtschaftsagentur Wien. Die Verkaufsverhandlung der SIVBEG am 19. Februar 2013 führte zu folgendem



Ergebnis: Meistgebot in Höhe von 7,20 Mio. EUR durch ein privates Unternehmen, Zweitgebot in Höhe von 7,18 Mio. EUR durch die Wirtschaftsagentur Wien. Im März 2013 unterzeichneten die BVW GmbH und das private Unternehmen den Kaufvertrag. Der Buchwert des Grundstücks hatte 5,34 Mio. EUR betragen.

Die BVW GmbH hatte der SIVBEG für deren Verwertung ein Honorar von 108.000 EUR ohne USt (entspricht 1,5 % des Verkaufspreises) bzw. 129.600 EUR mit USt zu zahlen. Überdies hatte sie Inseratkosten von 1.811,55 EUR (Bietverfahren) zu entgelten.

- 11.2** Der RH verwies darauf, dass die BVW GmbH mit dem Verkauf des gegenständlichen Grundstücks alle Grundstücke in Wien-Essling, die sie 2006 von der Republik Österreich erworben hatte, weiterveräußerte. Der RH wiederholte seine Kritik, dass die Weiterveräußerung nicht der Intention des für den Liegenschaftsverkauf von der Republik Österreich erforderlichen Gesetzesbeschlusses entsprach. Demnach sollte der Verkauf erfolgen, um die Ertragsmöglichkeiten der BVW GmbH als Eigentümerin (und nicht mehr als Fruchtgenussnehmerin) zu verbessern (siehe TZ 8).

Das Grundstück mit der ehemaligen Schottergewinnung zählte nicht zu ihrem betriebsnotwendigen Vermögen, weshalb die BVW GmbH keine langfristige Nutzung plante.

Im Hinblick auf den Mindestverkaufspreis im Verkaufsverfahren durch die SIVBEG verwies der RH darauf, dass dieser um rd. 14,50 % unter dem Buchwert (5,34 Mio. EUR) lag. Insbesondere unterschritt er aber um rd. 60 % den vom BMF im Dezember 2004 ermittelten Schätzwert von rd. 7,49 Mio. EUR.

Im Hinblick auf die Feilbietung über die Ediktsdatei des BMJ durch die BVW GmbH kritisierte der RH, dass diese nicht die Anforderungen des Aufsichtsratsbeschlusses nach einer „öffentlichen Ausschreibung“ im Hinblick auf die Bekanntmachung (Bekanntheit der Ediktsdatei) erfüllte.

Der RH empfahl der BVW GmbH, bei Liegenschaftsverkäufen die Durchführung eines hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungs-freien Bietverfahrens sicherzustellen, das im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission (Amtsblatt 97/C 209/03128) über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, in Immobilienanzeigen oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen und durch Makler bekanntgemacht wird und so allen potenziellen Käufern zur Kenntnis kommen kann.

11.3 *Laut Stellungnahme der BVW GmbH stelle der Verkauf von Bauten und Grundstücken nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahren ähnlich einer Versteigerung – gemäß Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten und Grundstücken durch die öffentliche Hand (C97/C209/03) vom 10. Juli 1997 – grundsätzlich einen Verkauf zum Marktwert dar und enthalte damit keine staatliche Beihilfe. Der ausdrückliche Hinweis auf (gerichtliche) Versteigerung ergebe eindeutig, dass die Kommission die gerichtliche Versteigerung als Vorbild und Musterfall eines bedingungsfreien Bietverfahrens ansehe.*

In ihrer Mitteilung zur Auslegungsfrage in Bezug auf das Gemeinschaftsrecht, das für die Vergabe öffentlicher Aufträge gelte, die nicht oder nur teilweise unter die Vergaberichtlinien fallen (2006/C179/02) führe die Kommission ergänzend dazu aus, der EuGH habe in seinem Urteil in der Rechtssache Telaustria festgestellt, dass der Auftraggeber kraft der Verpflichtung zur Transparenz zugunsten potenzieller Bieter einen angemessenen Grad von Öffentlichkeit sicherstellen müsse, der den Markt dem Wettbewerb öffne und die Nachprüfung ermögliche, ob die Vergabeverfahren unparteiisch durchgeführt wurden. Die Kommission habe dabei festgehalten, dass die Wahl des für die Vergabebekanntmachung am besten geeigneten Mediums Sache des jeweiligen Auftraggebers sei und gleichzeitig festgehalten, dass das Internet jedenfalls ein angemessenes und gängiges Veröffentlichungsmedium sei.

Mit dem Feilbietungsrechtsänderungsgesetz (FRÄG), BGBl. I 2008/68, habe der österreichische Gesetzgeber mit Wirkung vom 1. Jänner 2009 sowohl für Verkäufer als auch für Käufer eine attraktive Alternative zur herkömmlichen Veräußerung von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten geschaffen. Das Feilbietungsverfahren sei aus dem gerichtlichen Verfahren ausgegliedert worden. Die freiwillige Versteigerung durch Notare, Rechtsanwälte, Immobilienmakler und Versteigerungshäuser könne erfolgen.

Die Veräußerung über ein freiwilliges Feilbietungsverfahren im Sinne des FRÄG stelle daher die vom österreichischen Gesetzgeber am ausführlichsten geregelte Form der öffentlichen Feilbietung dar und entspreche bei Einhaltung der von der Kommission empfohlenen Frist in allen Punkten den Vorgaben der EU.

Die Ediktsdatei sei eine Online-Plattform des BMJ, mit der gerichtliche Bekanntmachungen veröffentlicht werden. Somit stehe es jedermann frei, Einsicht zu nehmen.

Die Veröffentlichung in der Ediktsdatei der Justiz entspreche daher nicht nur den Vorgaben der EU im Hinblick auf eine Veröffentlichung im Internet, sondern darüber hinaus seien zahlreiche Privatunternehmen auf die Auswertung und (weitere) Veröffentlichung der in der Ediktsdatei bekanntgegebenen Daten spezialisiert; auch die Mehrzahl der privaten Immobilienportale würde auf die Ediktsdatei ausdrücklich Bezug nehmen.

Den Interessenten stünden daher nicht nur die Originalinformationen aus der Ediktsdatei, sondern weitere Internetseiten, Publikationen (Versteigerungskataloge) und elektronische Newsletter zur Verfügung, womit die von der Europäischen Kommission geforderte Publizität jedenfalls gegeben sei.

Die BVW GmbH verwerte grundsätzlich Liegenschaften bzw. Gebäude im Wege der öffentlichen Ausschreibung und folge damit der Empfehlung des RH.

- 11.4** Der RH hielt zunächst fest, dass in den rechtlichen Ausführungen der BVW GmbH betreffend die Mindestanforderungen für die öffentliche Feilbietung von Grundstücken kein wesentlicher Unterschied zu seiner Rechtsansicht bestünde. Beim beabsichtigten Verkauf eines Grundstückes sollten durch eine hinreichende Publikation möglichst viele Interessenten erreicht werden; dies umso mehr, weil das feilgebotene Grundstück einen hohen Verkehrswert hatte und die Kosten für zusätzliche Bekanntmachungen in Relation zum Wert des Grundstückes gering gewesen wären. Unter diesem Aspekt erachtete der RH deshalb den gegenständlichen Grundstücksverkauf für nicht hinreichend publiziert. Er hielt seine Empfehlung an die BVW GmbH aufrecht, bei Liegenschaftsverkäufen die Durchführung eines hinreichend publizierten Bietverfahrens sicherzustellen.

Rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen der Liegenschaftstransaktionen

Verkaufsverfahren der Republik Österreich und der BVW GmbH betreffend die Vorschriften zu staatlichen Beihilfen

- 12.1** (1) Bei Liegenschaftsverkäufen der öffentlichen Hand waren die Vorschriften der Europäischen Union zu staatlichen Beihilfen zu beachten. Bei einem Verkauf unter dem Marktpreis stellte der Differenzbetrag zwischen Markt- und Verkaufspreis eine staatliche Beihilfe dar.

Liegenschaftstransaktionen von 2006 bis 2008 und 2013

Liegenschaftsverkäufe fielen – im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission aus 1997¹⁶ – dann nicht unter die Qualifikation als mit dem Europäischen Binnenmarkt unvereinbare staatliche Beihilfe gemäß Art. 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)¹⁷, wenn sie

- entweder aufgrund eines hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahrens an den meistbietenden oder den einzigen Bieter¹⁸,
- oder mindestens zu dem von (einem) unabhängigen Sachverständigen für Wertermittlung festgelegten Marktwert

erfolgten.

Ein davon abweichendes Verkaufsverfahren (kein Bietverfahren, keine Wertermittlung) war vor seiner Durchführung bei der Europäischen Kommission gemäß Art. 108 AEUV hinsichtlich des Vorliegens einer möglichen Beihilfe zu notifizieren.¹⁹

Wertete die Europäische Kommission die Beihilfe nach einem entsprechenden Verfahren mit dem Europäischen Binnenmarkt für unvereinbar oder als missbräuchlich angewandt, konnte sie beschließen, dass der betreffende Staat sie binnen einer von ihr bestimmten Frist aufzuheben oder umzugestalten hatte. Mit dieser Beihilfenbestimmung soll verhindert werden, dass Vergünstigungen, die Mitgliedstaaten der Europäischen Union an die in ihrem Gebiet ansässigen Unternehmen gewähren, zu Wettbewerbsverzerrungen innerhalb des Europäischen Binnenmarkts führen.

¹⁶ Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (ABl. Nr. C 209/03 vom 10. Juli 1997)

¹⁷ Jede Begünstigung von Unternehmen durch einen unangemessen niedrigen Kaufpreis stellte eine rechtswidrige Beihilfe dar.

¹⁸ Ein hinreichend publiziertes, allgemeines und bedingungsfreies Bietverfahren lag vor, wenn es über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, in Immobilienanzeigen oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen und durch Makler bekannt gemacht wurde und so allen potenziellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte (siehe TZ 11).

¹⁹ Gemäß Art. 108 Abs. 3 Satz 1 AEUV war die Europäische Kommission von jeder beabsichtigten Einführung oder Umgestaltung von Beihilfen zu unterrichten. Der betreffende Mitgliedstaat durfte die beabsichtigte Maßnahme nicht durchführen, bevor die Europäische Kommission einen abschließenden Beschluss erlassen hatte. Beihilfenrechtlich lag eine Notifikationspflicht gemäß Art. 108 AEUV bereits dann vor, wenn Zweifel bestanden, ob die fragliche Maßnahme eine Beihilfe nach Art. 107 AEUV darstellte.

(2) Der Liegenschaftsverkauf der Republik Österreich an die BVW GmbH fand 2006 statt. Der Weiterverkauf durch diese an die Stadt Wien (Nutzung durch MA 49 und MA 69) und an die Wirtschaftsagentur Wien erfolgte im Jahr 2008, an das private Unternehmen im Jahr 2013. Die einzelnen Grundstücke lagen allesamt im Stadtteil Essling im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Abbildung 2: Übersichtskarte der von der BVW GmbH weiterverkauften Liegenschaften in Wien-Essling (mit aktuellen Eigentümern, Stand 2014)



Quelle: Stadt Wien

Die Verkaufsverfahren stellten sich hinsichtlich der drei genannten Kriterien (Bietverfahren, Wertermittlung, Notifikation) wie folgt dar:

Liegenschaftstransaktionen
von 2006 bis 2008 und 2013

Tabelle 6: Verfahren der Liegenschaftsverkäufe durch die Republik Österreich und die BVW GmbH (Wien–Essling)

Erstverkauf (2006)		Bietverfahren	Wertermittlung	Notifikation
von	an			
Republik Österreich	BVW GmbH	nein	nein ¹	nein
Weiterveräußerung (2008, 2013)				
von	an			
BVW GmbH	Stadt Wien und Wirtschafts-agentur Wien	nein	nein ²	nein
	privates Unternehmen	ja	ja	nein

¹ bezogen auf 30,00 Mio. EUR (Mai 2005), ursprünglicher Wert noch 40,06 Mio. EUR (November 2004)

² Die Wertermittlung des BMF von November 2004 (40,06 Mio. EUR) lag im Hinblick auf den Verkauf im Juni/Juli 2008 bereits rund dreidreiviertel Jahre zurück, zudem ging sie auf eine ursprüngliche Bewertung von 2001 zurück.

Quellen: BMF; BMLFUW; BVW GmbH

Auf Anfrage des RH zu den Verkaufsverfahren teilten das BMF, das BMLFUW und die BVW GmbH zusätzlich Folgendes mit:

– Bietverfahren

Laut BMLFUW sei ein Bietverfahren unterblieben, weil die Grundstücke an die Stadt Wien verpachtet gewesen seien. Darüber hinaus habe die BVW GmbH über ein gesetzlich eingeräumtes Fruchtgenussrecht an den Grundstücken verfügt.

– Wertermittlung

Das BMLFUW verwies betreffend den Verkaufspreis (30,00 Mio. EUR) auf die Wertermittlung des BMF, die die Grundlage (Regierungsvorlage) zum Veräußerungsgesetz von 2005 dargestellt habe (siehe TZ 6). Diesbezüglich sei allerdings festzuhalten, dass sich diese Wertermittlung auf den Stand Mai 2005 in Höhe von 30,00 Mio. EUR bezogen habe. Im November 2004 hatte das BMF die Liegenschaften hingegen noch auf einen Gesamtwert von rd. 40,06 Mio. EUR geschätzt.

– Notifikation

Als Grund für die unterlassene Notifikation bei der Europäischen Kommission gab das BMF bekannt, dass es sich um eine „Inhouse–Vergabe“ (Republik Österreich an die BVW GmbH) gehandelt habe.



Zudem teilte die BVW GmbH mit, bei allen ihren drei Weiterverkäufen (Stadt Wien, Wirtschaftsagentur Wien und privates Unternehmen) keine Notifikation durchgeführt zu haben.

- 12.2** Der RH kritisierte, dass die Liegenschaftsverkäufe von der Republik Österreich über die BVW GmbH (2006) an die Stadt Wien und an die Wirtschaftsagentur Wien (2008) nicht im Sinne der entsprechenden Mitteilung der EU-Kommission bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand erfolgten (kein Bietverfahren, keine entsprechende Wertermittlung). Zudem verwies der RH auf die nicht erfolgte Notifikation.

Der RH verwies darauf, dass Liegenschaftsverkäufe einen Teil der Liegenschaftsverwaltung darstellten und damit der Privatwirtschaftsverwaltung zuzuordnen waren. Auch Verkäufe zwischen Gebietskörperschaften (Bund – Gemeinde Wien) bzw. öffentlichen Unternehmen (Wirtschaftsagentur Wien) fielen grundsätzlich darunter. Der RH verwies z.B. auf die Absicht der Wirtschaftsagentur Wien, die angekauften Flächen langfristig für „Betriebsansiedlungen“ zu nutzen (siehe nachfolgend TZ 14).

Der RH empfahl dem BMLFUW, gemeinsam mit dem BMF und der BVW GmbH im Hinblick auf künftige Liegenschaftsverkäufe zu klären, welche Transaktion (entweder Erstverkauf von der Republik Österreich an die BVW GmbH oder Weiterveräußerung von der BVW GmbH an Dritte) unter Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand fiel. Aufbauend darauf empfahl der RH, künftig

- vor Liegenschaftsveräußerungen ohne Bietverfahren jedenfalls ein Verkehrswertgutachten von (einem) unabhängigen Sachverständigen für die Wertermittlung im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission einzuholen, und
- vor der Durchführung von abweichenden Verkaufsverfahren die Europäische Kommission zur Klärung der Sachlage hinsichtlich des Vorliegens einer möglichen Beihilfe gemäß Art. 108 AEUV in Form einer Notifikation zu unterrichten.

- 12.3** *Laut Stellungnahme des BMLFUW sei gemäß Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (97/C209/03) vom 10. Juli 1997 (Punkt II.1) der Verkauf durch ein bindungsfreies Bietverfahren oder (Punkt II.2) nach Einholung unabhängiger Gutachten (Sachverständige) durchzuführen. Diese beiden Möglichkeiten seien auch entsprechend den haushaltsrechtlichen Vorgaben gemäß*

Liegenschaftstransaktionen von 2006 bis 2008 und 2013

§ 76 BHG 2013 in Verbindung mit Art. V „Vorgangsweise bei Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen“, in den Durchführungsbestimmungen zum Bundesfinanzgesetz für das Jahr 2014 vom BMF (GZ. BMF-110701/0010-II/1/2014) festgelegt worden.

Das BMLFUW verwerte daher Liegenschaften und Gebäude entweder im Wege der öffentlichen Ausschreibung oder nach Einholung eines unabhängigen Gutachtens und folge damit jedenfalls den Empfehlungen des RH.

Nachbesserungsanspruch für die Republik Österreich im Hinblick auf Weiterverkäufe durch die BVW GmbH

- 13.1** (1) Die gesetzliche Veräußerungsermächtigung für den Verkauf der Liegenschaften in Essling durch die Republik Österreich an die BVW GmbH erfolgte im Juli 2005 (siehe TZ 5). Die gesetzlichen Erläuterungen hielten fest, dass zwar für Grundstücksverwertungen ein Nachbesserungsanspruch vereinbart würde, konkrete Bedingungen wurden allerdings nicht vorgegeben.

Hinsichtlich des Verkaufspreises von 30,00 Mio. EUR hielten die Erläuterungen zudem fest, dass ein Kaufpreisangebot der BVW GmbH in eben dieser Höhe vorliege und der Verkaufspreis den Ergebnissen einer Wertfeststellung des BMF entspreche. Dabei fehlte allerdings der Hinweis, dass diese Wertfeststellung lediglich den Gesamtwert aller rd. 30 Grundstücke (30,00 Mio. EUR) auswies, nicht jedoch die jeweiligen Grundstückspreise (in EUR/m²).

(2) In dem auf Basis der gesetzlichen Genehmigung (Juli 2005) geschlossenen Kaufvertrag (April 2006) regelte die Republik Österreich (BMLFUW und BMLVS mit vorangegangener Zustimmung des BMF²⁰) den Nachbesserungsanspruch mit der BVW GmbH wie folgt:

- Die BVW GmbH hatte bei einer Weiterverwertung der in Wien (Stadtteil Essling) gelegenen Grundstücke 30 % von dem nach Abzug von 21,38 EUR pro verkauften Quadratmeter verbleibenden Kaufpreis an die Republik Österreich abzuführen.

²⁰ vertreten durch den Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (als haushaltsleitendes Organ zuständig für die Durchführung der Liegenschaftsverkäufe, die in die Zuständigkeit des BMLFUW fielen) und durch den Bundesminister für Landesverteidigung und Sport (ein Grundstück betraf den militärischen Bereich)



- Der Nachbesserungsanspruch galt jedoch nicht für Verkäufe, die während der Laufzeit des zur Finanzierung des Kaufpreises von der BVW GmbH aufgenommenen Kredits – längstens jedoch innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren (Anmerkung: 2016) ab rechts-gültiger Unterfertigung des zwischen der Republik Österreich und der BVW GmbH geschlossenen Kaufvertrags – vorgenommen wer-den.

(3) Obwohl die BVW GmbH bei ihren Weiterveräußerungen an die Stadt Wien, die Wirtschaftsagentur Wien und an ein privates Unternehmen um insgesamt 42,56 Mio. EUR²¹ einen Mehrerlös (Buchgewinn) von rd. 11,92 Mio. EUR erzielte, hatte sie der Republik Österreich keine Nachbesserung zu zahlen. Dies war darin begründet, dass die BVW GmbH

- die Grundstücksankäufe gänzlich fremdfinanziert hatte (Kredit-summe: 30,00 Mio. EUR) und
- die Weiterveräußerungen zwei Jahre (2008) bzw. fünf Jahre (2013) nach dem Ankauf (2006) und somit noch vor Ablauf der Zehn-Jah-resfrist (2016) erfolgten.²²

(4) Aufgrund des Mehrerlöses von rd. 11,92 Mio. EUR bei ihren drei Weiterveräußerungen in Wien-Essling erzielte die BVW GmbH entspre-chende Jahresüberschüsse und Bilanzgewinne. Die BVW GmbH schüt-tete ihrer Eigentümerin (Republik Österreich) vom genannten Mehrer-lös insgesamt rd. 5,91 Mio. EUR (rd. 50 %) aus (siehe TZ 10 und 11).

13.2 Der RH kritisierte die vertraglich vereinbarte Nachbesserung zugunsten der Republik Österreich bei den Liegenschaftsverkäufen in Wien-Essling als wirkungslos. Die von den Finanzierungsmodalitäten der BVW GmbH abhängigen Nachbesserungsbedingungen waren v.a. im Hinblick auf die gewinnbringenden Weiterveräußerungen der BVW GmbH – bei einem Gesamterlös von rd. 42,56 Mio. EUR erzielte diese einen Buch-gewinn von 11,92 Mio. EUR²³ – sachlich nicht begründbar. In der Folge konnte die Republik Österreich nur über Gewinnausschüttungen am Buchgewinn der BVW GmbH partizipieren. Der RH hielt nachdrück-lich fest, dass ein Nachbesserungsanspruch des Verkäufers unabhän-

²¹ Stadt Wien (14,81 Mio. EUR), Wirtschaftsagentur Wien (20,55 Mio. EUR) und privates Unternehmen (7,20 Mio. EUR)

²² Nach der ersten Kredittilgung in Höhe von rd. 29,50 Mio. EUR im Juli 2008 erfolgte per Ende Juni 2011 die restliche Tilgung.

²³ Der Ankaufspreis der BVW GmbH von der Republik Österreich betrug rd. 29,29 Mio. EUR. Der Buchwert – auf den sich die Buchgewinne von 11,92 Mio. EUR beziehen – war allerdings höher, weil dieser auch die Nebenkosten (z.B. Grunderwerbsteuer), die der BVW GmbH bei ihrem Ankauf von der Republik Österreich angefallen waren, berücksichtigte.

Liegenschaftstransaktionen von 2006 bis 2008 und 2013

gig von den Finanzierungsmodalitäten des Käufers bestehen und sich ausschließlich an der Erhöhung des Werts des Grundstücks bzw. der Liegenschaft orientieren sollte. Es wäre Angelegenheit des Käufers, seine Kreditkosten aus dem ihm verbleibenden Anteil der Wertsteigerung zu finanzieren.

Unabhängig davon kritisierte der RH die unklar geregelten Grundlagen für die Ermittlung einer allfälligen Nachbesserung. So stellte die beim Verkauf im April 2006 geschlossene Nachbesserungsvereinbarung auf einen „Quadratmeterpreis“ (Nachbesserung nach Abzug eines Betrags von 21,38 EUR/m²) ab, obwohl der „Quadratmeterpreis“ der einzelnen 30 Grundstücke nicht bekannt war.

Der Grund bestand darin, dass in der Wertermittlung des BMF in Höhe von insgesamt 30,00 Mio. EUR – sie war Grundlage der gesetzlichen Veräußerungsgenehmigung im Juli 2005 – eine grundstücksgenaue Bewertung mit der Angabe des jeweiligen „Quadratmeterpreises“ fehlte. Damit wäre ein Nachbesserungsanspruch nicht ermittelbar gewesen.

Der RH empfahl dem BMLFUW und dem BMF, Nachbesserungen ausschließlich unabhängig von Finanzierungsmodalitäten des Käufers abzuschließen.

13.3 (1) *Laut Stellungnahme des BMF sei die Anregung des RH bezüglich geeigneter Nachbesserungsregelungen insofern bereits umgesetzt worden, als in den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Bundesfinanzgesetz 2014 (Artikel V) eine diesbezügliche inhaltliche Bestimmung aufgenommen worden sei. Diese Bestimmung solle dem Gebot einer bestmöglichen Verwertung für den Bund Rechnung tragen.*

(2) Das BMLFUW teilte in seiner Stellungnahme mit, dass in Zukunft entsprechend der Empfehlung des RH Nachbesserungen jedenfalls unabhängig von allfälligen Finanzierungsmodalitäten des Käufers vereinbart werden würden.

Verzicht auf Nachbesserungsansprüche durch die BVW GmbH

14.1 (1) Die BVW GmbH verzichtete bei ihren Weiterverkäufen in Wien–Essling generell auf eine Nachbesserung. Dies betraf sowohl die Verkäufe an die Stadt Wien (rd. 14,81 Mio. EUR) und an die Wirtschaftsagentur Wien (rd. 20,55 Mio. EUR) im Jahr 2008 als auch die Veräußerung an das private Unternehmen im Jahr 2013 (rd. 7,20 Mio. EUR).



(2) Die Stadt Wien und die Wirtschaftsagentur Wien führten im Juni 2011 bei den gemeinsam von der BVW GmbH erworbenen Grundstücken eine Realteilung durch.²⁴ Bis Ende 2013 bestanden im Wesentlichen die gleichen Nutzungen wie ursprünglich bei den Verkäufen durch die Republik Österreich (2006) und den anschließenden Weiterveräußerungen durch die BVW GmbH (2008). Somit ergab sich Ende 2013 folgender Liegenschaftsbestand:

- Die Stadt Wien verfügte nach der Grundstücksteilung über Flächen von insgesamt rd. 66 ha. Davon nutzte sie rd. 81 % (= rd. 53 ha) für landwirtschaftliche Zwecke (MA 49) selbst, rd. 17 % (= rd. 111.500 m²) verpachtete sie an Dritte (z.B. Sportverein, Hundesportclub) und rd. 2 % (rd. 11.800 m²) stellte sie der Landespolizeidirektion Wien zur Verfügung.²⁵

Auf Anfrage des RH teilte die Stadt Wien mit, aktuell nur bei den an einen Sportverein verpachteten Flächen (rd. 940 m²) eine Widmungsänderung von Bau- in Grünland mit der Nutzung Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze zu überlegen.²⁶

- Die Wirtschaftsagentur Wien hatte nach der Grundstücksteilung Grundstücke im Ausmaß von rd. 46 ha. Sie nutzte diese nicht selbst, sondern überließ sie seit dem Ankauf im Jahr 2008 der MA 49 zur landwirtschaftlichen Nutzung.²⁷

Auf Anfrage des RH teilte die Wirtschaftsagentur Wien mit, dass die Grundstücke zur Flächenbevorratung für langfristige Betriebsansiedlungen – nach der Entwicklung der nahe gelegenen Seestadt Aspern – dienen würden.

- Für das Grundstück mit der ehemaligen Schottergewinnung (Sondernutzgebiet), das im Eigentum des privaten Unternehmens stand, galt laut der Flächenwidmungsplanung seit Anfang Jänner 2008 die Widmung Grünland (ländliches Gebiet). Die Grundfläche war dieser Nutzung entsprechend herzustellen. Da das private Unternehmen außerhalb der Gebarungskontrolle durch den RH stand, konnte der RH bei ihm keine Informationen betreffend allfällige Umwidmungsbegehren (z.B. Bauland) einholen.

²⁴ Mit ihr erfolgte auch eine Neuvermessung der Grundstücke, die geringfügige Änderungen bei den Flächenausmaßen zur Folge hatten.

²⁵ Zudem besaß die Stadt Wien eine Verkehrsfläche von 25 m². Sie war bestandfrei.

²⁶ Dies betraf auch die mit einer Bausperre belegten Grundstücke.

²⁷ Mit Stand November 2013 waren alle Grundstücke mit einer Bausperre belegt, die landwirtschaftliche Nutzung war jedoch weiterhin zulässig (vor der Bausperre war die Flächenwidmung Grünland „Ländliches Gebiet“).

- 14.2** Der RH kritisierte, dass die BVW GmbH generell bei ihren Grundstücksverkäufen in Essling auf eine Nachbesserung verzichtete, obwohl das Transaktionsvolumen insgesamt rd. 42,56 Mio. EUR betrug. Wenn gleich kurzfristig Umwidmungen in Bauland nicht zu erwarten waren, konnten diese mittel- bis langfristig nicht ausgeschlossen werden.

Um sich eine umwidmungsbedingte Wertsteigerung einer Liegenschaft zu sichern, empfahl der RH der BVW GmbH daher, in Kaufverträge eine Nachbesserungsklausel oder eine (aufschiebende) Bedingung aufzunehmen, wenn sich der Wert einer Liegenschaft nach dem Kauf z.B. durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans, des Bebauungsplans oder der angenommenen Nettotonutzflächen pro Nutzungsart erhöhen könnte.

Dabei wäre auch auf die Übertragung der in Kaufverträgen bedungenen Nachbesserungsklauseln auf Rechtsnachfolger zu achten, um eine Teilung des Ertrags auch auf Rechtsnachfolger sicherzustellen, wenn sich im Nachhinein eine Wertsteigerung aufgrund einer Umwidmung oder besseren baulichen Ausnutzbarkeit ergibt.

- 14.3** *Laut Stellungnahme der BVW GmbH würden bei Kaufverträgen schon jetzt grundsätzlich Nachbesserungsklauseln aufgenommen. Jedoch könnten auch hier Gründe vorliegen, die einer Aufnahme dieser Klauseln entgegenstünden. Wichtigstes Indiz dafür sei, wenn im Kaufpreis die zu erwartende Wertsteigerung (Umwidmung) bereits abgebildet sei. Ebenso könnten spezifische Eigenschaften des Kaufobjektes vorliegen, die es sinnvoller erscheinen lassen würden, keine Nachbesserung zu fordern.*

Bei der Liegenschaftstransaktion 2008 (BVW GmbH – Stadt Wien) sei festzuhalten, dass eine Nachbesserungsklausel – im Falle einer Widmungsänderung – in den Wirkungsbereich der „Käuferin“ fallen würde bzw. gefallen wäre. Zwar sei der Grundankauf Privatwirtschaftsverwaltung und die Flächenwidmung Hoheitsverwaltung, aber mit hoher Wahrscheinlichkeit seien „Rückkopplungseffekte“ der beiden Verwaltungsprozesse zu erwarten gewesen. Die Fertigstellung der Seestadt Aspern sei für 2030 prognostiziert, zum Verkaufszeitpunkt (2008) also noch 22 Jahre entfernt. Vor der Fertigstellung der „Seestadt“ werde es im 22. Bezirk aber keine strategische Stadtentwicklung geben. Eine Nachbesserungsklausel hätte für mindestens 25 oder 30 Jahre vereinbart werden müssen, dann aber bei Fertigstellung der „Seestadt Aspern“ nur mehr eine „Restlaufzeit“ von drei bis fünf Jahren gehabt. Keine kaufmännisch sinnvolle Situation sei ableitbar, die drei Jahre vor Ablauf der Nachbesserungsklausel der Stadt Wien eine Widmungsänderung – mit Nachschusspflicht – nahelegen würde. Eine derartige Nachbesserungsklausel wäre im konkreten Transaktionsfall ins Leere gegangen.



Für die 2013 verkaufte Fläche „Schottergrube Essling“ sei weiters anzumerken, dass aufgrund der Wiederverfüllung dauerhaft schwierige Bebauungsvoraussetzungen gegeben seien. Es sei fraglich, mit welcher Logik die widmungsbetraute Gebietskörperschaft eine derart schwierig zu bebauende Liegenschaft zeitnah umwidmen würde. Die äußerst schwierigen Rahmenbedingungen beim Verkauf dieser Liegenschaft (2013) würden auch dadurch offensichtlich, dass neben der Stadt Wien nur ein Bieter bereit gewesen sei, in ein Bestbieterverfahren einzusteigen.

Sowohl für den Verkauf 2008 als auch für den Verkauf 2013 seien aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen plausible Gründe vorgelegen, von einer Nachbesserungsklausel Abstand zu nehmen. Die Entscheidung für die gewählte Vorgangsweise – Verkauf Schottergrube Essling – sei in den Organen der BVW GmbH ausführlich diskutiert und in Abstimmung mit der Finanzprokuratorat beschlossen worden.

- 14.4 Der RH erachtete zwar die Überlegungen der BVW GmbH betreffend die Nichtaufnahme einer Nachbesserungsklausel in den Kaufvertrag – unter den von der BVW GmbH angenommenen Prämissen, insbesondere dem Unterbleiben einer strategischen Stadtentwicklung vor der Fertigstellung der „Seestadt“ – für nachvollziehbar. Er gab allerdings zu bedenken, dass auch eine Abweichung von den angenommenen Prämissen, wie eine strategische Stadtentwicklung vor der Fertigstellung der „Seestadt“, nicht denkunmöglich war. Für diesen Fall wäre nach Ansicht des RH eine beispielsweise auf 15 Jahre befristete Nachbesserungsklausel zweckmäßig gewesen.

Landwirtschaftliche Bundesversuchswirtschaften GmbH

Gesamtentwicklung
des Liegenschafts-
vermögens

15.1 (1) Die Entwicklung des gesamten Liegenschaftsvermögens der BVW GmbH war seit ihrer Gründung (1996/1997) von folgenden Liegenschaftstransaktionen durch die Republik Österreich bestimmt:

1997: Einbringung von Liegenschaften in Form einer Sacheinlage im Wert von rd. 74,27 Mio. EUR,

2005: Übertragung von Liegenschaften (inklusive Gebäude) im Wert von rd. 2,88 Mio. EUR im Rahmen der Verschmelzung mit der Lagereibetriebe GmbH und

2006: Verkauf von Liegenschaften im Wert von 30,00 Mio. EUR.

Diese drei Liegenschaftstransaktionen der Republik Österreich beliefen sich auf ein Gesamtvolumen von rd. 107,15 Mio. EUR. Zusätzlich erwarb die BVW GmbH einzelne Liegenschaften bzw. Grundstücke in Höhe von rd. 2,76 Mio. EUR, einerseits von der Republik Österreich (rd. 1,65 Mio. EUR) und andererseits von Dritten (rd. 1,11 Mio. EUR).²⁸

(2) Die BVW GmbH erzielte bei ihren Liegenschaftsverkäufen bislang Erlöse von insgesamt rd. 60,35 Mio. EUR. Die saldierten Mehrerlöse (= Buchgewinne) betragen im Hinblick auf die Buchwerte rd. 21,64 Mio. EUR. Absolut erzielte die BVW GmbH Mehrerlöse von rd. 22,24 Mio. EUR, jedoch erfolgte ein Teil der Verkäufe mit Mindererlösen (rd. – 600.000 EUR).²⁹

Die Verkäufe mit Mehrerlösen (22,24 Mio. EUR) umfassten 71 Transaktionen. Davon entfielen rd. 53,59 % (11,92 Mio. EUR) auf die drei Verkäufe in Essling (Stadt Wien, Wirtschaftsagentur Wien und privates Unternehmen) und rd. 46,41 % (rd. 10,32 Mio. EUR) auf 68 weitere Verkäufe. Hinsichtlich dieser 68 Verkäufe bestanden zum Teil große Unterschiede bei den Mehrerlösen (zwischen 126 EUR und 2,40 Mio. EUR).³⁰ Insgesamt zeigte sich folgendes Bild:

²⁸ Kleinere Transaktionen (z.B. aus Straßenkorrekturen) sowie behördliche Flurbereinigungsverfahren wurden darin nicht berücksichtigt.

²⁹ Darüber hinaus schloss die BVW GmbH drei Verkäufe zu den Buchwerten ab.

³⁰ Dies lag v.a. am stark schwankenden Wert der einzelnen Grundstücke (zwischen 453 EUR und 988.614 EUR).

Tabelle 7: Liegenschaftsverkäufe der BVW GmbH mit Mehrerlösen (Buchgewinne), getrennt nach Größenklassen bei den Verkaufspreisen (unter 100.000 EUR, 100.000 – 1.000.000 EUR und über 1.000.000 EUR)

Betrag	unter 100.000	100.000 – 1.000.000	über 1.000.000	Summe
	in EUR			in Mio. EUR
3 Liegenschaftsverkäufe (in Wien–Essling)				
Anzahl	–	–	3	3
Mehrerlös	–	–	11.916.221	11,92
68 weitere Liegenschaftsverkäufe				
Anzahl	50	16	2	68
Mehrerlöse				
Minimum	126	139.526	1.226.043	–
Maximum	86.654	947.570	2.399.831	–
Teilsomme	1.086.421	5.607.167	3.625.874	10,32
Gesamtsumme	1.086.421	5.607.167	15.542.095	22,24

Quelle: BVW GmbH

(3) Die BVW GmbH wies Ende 2013 ein Liegenschaftsvermögen von rd. 76,07 Mio. EUR auf. Der weitaus größte Teil (rd. 61,91 Mio. EUR bzw. 81,39 %) entfiel dabei auf die bei der Gründung der BVW GmbH 1996³¹/1997 von der Republik Österreich eingebrachten Liegenschaften im Wert von rd. 74,27 Mio. EUR bzw. einem durchschnittlichen Flächenwert von rd. 2,09 EUR/m² (Bauland, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Sonstige). Im Einzelnen setzte sich der Wert dieser Liegenschaften wie folgt zusammen:

³¹ Ende 1996 war der Gesetzesbeschluss.

Tabelle 8: Wert der 1996/1997 von der Republik Österreich in die BVW GmbH eingebrachten Liegenschaften

	Größe	Wert	Gesamtwert
	in Mio. m ²	in EUR/m ²	in Mio. EUR
Grundstücke gesamt	31,16	2,09	65,11
<i>davon</i>			
<i>Bauland</i>	0,71	16,84	11,92
Landwirtschaft	29,07	1,78	51,89
Forstwirtschaft	0,91	1,04	0,94
Sonstige	0,47	0,77	0,36
Gebäude	–	–	9,16
Gesamt	–	–	74,27

Quellen: BMLFUW; BVW GmbH

15.2 Der RH verwies betreffend die Gesamtentwicklung des Liegenschaftsvermögens der BVW GmbH auf

- das Liegenschaftsvolumen von insgesamt rd. 109,91 Mio. EUR, das seit 1996/1997 in diese eingebracht bzw. von ihr erworben wurde; dabei stammten fast 99 % (= 108,80 Mio. EUR) von der Republik Österreich,
- den Umfang der saldierten Mehrerlöse von bislang rd. 21,64 Mio. EUR, was rd. 35 % der Verkaufserlöse (rd. 60,35 Mio. EUR) entsprach,
- die Höhe des noch bestehenden Liegenschaftsvermögens von rd. 76,07 Mio. EUR und dabei insbesondere auf den Umstand, dass rund vier Fünftel auf die 1996/1997 von der Republik Österreich eingebrachten Liegenschaften entfielen und diese Liegenschaften damals mit einem durchschnittlichen Flächenwert von rd. 2,09 EUR/m² in die Bilanz (= Buchwert) aufgenommen wurden; dies ließ auf weitere erhebliche stille Reserven schließen, v.a. im Hinblick auf die seit diesem Zeitpunkt erfolgte Inflationssteigerung (Verbraucherpreisindex) von insgesamt rd. 35 % (1996/1997 – 2013).

Im Hinblick auf die historischen Buchwerte und die dynamische Entwicklung des Liegenschaftsmarkts empfahl der RH der BVW GmbH, die stillen Reserven ihres Liegenschaftsbestands abzuschätzen. Diese Information soll der Eigentümerin, der Republik Österreich, im Sinne

der gebotenen Transparenz Aufschluss über den Wert ihrer Beteiligung geben.

15.3 *Laut Stellungnahme der BVW GmbH werde die Geschäftsführung bis spätestens Ende 2015 den Organen der Gesellschaft eine Abschätzung über die stillen Reserven im Liegenschaftsportfolio übermitteln. Im Sinne einer sparsamen, zweckmäßigen und wirtschaftlichen Unternehmensführung werde aber von einem Verkehrswertgutachten für sämtliche Liegenschaften Abstand genommen.*

15.4 Der RH wies darauf hin, dass die BVW GmbH bei der Schätzung des Wertes ihrer land- und forstwirtschaftlichen Flächen – ungeachtet ihrer für den RH nachvollziehbaren Argumente, von einem Verkehrswertgutachten für alle Liegenschaften Abstand zu nehmen – auch auf Erfahrungswerte der Landwirtschaftskammer zurückgreifen könnte.

Internes Kontrollsystem der
BVW GmbH

16.1 (1) Aufgrund des hohen Liegenschaftsvermögens (rd. 76,07 Mio. EUR, Stand Ende 2013) war das Immobilienmanagement (Verkauf, Vermietung und Verpachtung) ein eigenes Geschäftsfeld der BVW GmbH. Die Kerntätigkeit stellte jedoch der landwirtschaftliche Betrieb (Landwirtschaft mit Feld- und Rinderwirtschaft) samt der Forschung dar. So betragen z.B. im Jahr 2013 die Umsatzerlöse aus der Feldwirtschaft rd. 3,47 Mio. EUR. Der Materialaufwand für Feldwirtschaft, Saatgut, Düngemittel und Schädlingsbekämpfung machte im selben Zeitraum rd. 745.600 EUR aus.

Die Aufbauorganisation der BVW GmbH sah einen Geschäftsführer vor, in dessen Abwesenheit hatte ein Mitarbeiter die Prokura inne. Dem Prokuristen oblagen die Aufgabenbereiche Finanzen, Informationstechnologie und Rechnungswesen. Zwischen dem Prokuristen und einer Buchhaltungsmitarbeiterin³² bestand ein familiäres Naheverhältnis.

(2) Im April 2012 beauftragte die BVW GmbH eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einem „Review“ ihres Internen Kontrollsystems für die Jahre 2006 bis 2011. Das Review zeigte mehrere Schwachstellen auf. Diese betrafen das teilweise fehlende Vier-Augen-Prinzip (Einzelzeichnungsberechtigung des Geschäftsführers und des Prokuristen bei Kreditinstituten), überschneidende Mitarbeiterfunktionen oder die Möglichkeit der Veränderung von Stammdaten durch den Prokuristen. Im September 2012 schlug die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (auf Basis von Stichproben) Verbesserungen und Empfeh-

³² Frau des Prokuristen

lungen zu Unternehmensbereichen wie u.a. Investitionen, Finanzierung, Einkauf oder Personal vor (siehe Anhang).

(3) Im Jänner 2013 setzte die BVW GmbH ein Internes Kontrollsystem mit einer Neufassung der Aufbau- und Ablauforganisation sowie des Kontrollumfeldes in Kraft. Zudem beauftragte sie im Februar 2013 eine weitere externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Internen Revision der BVW GmbH für die ersten drei Quartale des Jahres 2013. Diese stellte aufgrund einer Stichprobenauswahl keine Verfehlungen gegen das zu Beginn 2013 in Kraft getretene neue Interne Kontrollsystem fest.

- Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft verwies auf das Naheverhältnis zwischen einzelnen Bediensteten der BVW GmbH und darauf, dass im überarbeiteten Internen Kontrollsystem durch eine Funktions- und Kontrolltrennung diesem Umstand Rechnung getragen worden sei.
- Zusätzlich machte die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf ein weiteres privates Naheverhältnis zu einem privaten Unternehmen, von dem die BVW GmbH Dünger und Saatgut für ihren Landwirtschaftsbetrieb bezog, aufmerksam. Laut BVW GmbH mussten diese Beschaffungsvorgänge nicht direkt vom Großhandel, sondern über das erwähnte Unternehmen als Zwischenhändler durchgeführt werden. Bei Geschäften mit diesem Unternehmen empfahl die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Preisverhandlungen ausschließlich durch die Geschäftsführung der BVW GmbH zu führen.

(4) Der RH stellte zusätzlich Folgendes fest:

- Am erwähnten privaten Unternehmen hielt der Prokurist der BVW GmbH 30 % der Gesellschaftsanteile.
- Die BVW GmbH bezog von dem Unternehmen in den Jahren 2008 bis 2013 Material (hauptsächlich Dünger und Saatgut) (Stand Dezember 2013) in Höhe von rd. 2,40 Mio. EUR (mit USt).
- Gleichzeitig verkaufte die BVW GmbH diesem Unternehmen im selben Zeitraum Waren im Wert von rd. 540.000 EUR.

16.2 Der RH verwies nachdrücklich auf die 2012 in einem „Review“ aufgezeigten Schwachstellen (teilweise fehlendes Vier-Augen-Prinzip, überschneidende Mitarbeiterfunktionen oder die Möglichkeit der Veränderung von Stammdaten durch den Prokuristen); zudem verwies er kritisch auf die Beteiligung des Prokuristen der BVW GmbH am pri-

vaten Unternehmen, von dem die BVW GmbH Dünger und Saatgut für ihren Landwirtschaftsbetrieb bezog. Der RH empfahl der BVW GmbH, zukünftig laufend interne Revisionen zur Einhaltung des Internen Kontrollsystems sicherzustellen, v.a. im Hinblick auf

- ihre vergleichsweise hohen jahresweisen³³ Umsatzerlöse (3,47 Mio. EUR aus Erlösen der Feldwirtschaft) und den hohen Materialaufwand (rd. 745.600 EUR für Feldwirtschaft, Saatgut, Düngemittel und Schädlingsbekämpfung) sowie
- das unternehmensinterne und unternehmensexterne Naheverhältnis.

16.3 Die BVW GmbH teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass der Empfehlung des RH bereits entsprochen werde. Seit dem 1. Jänner 2013 falle die BVW GmbH in den Vollanwendungsbereich des Public Corporate Governance Kodex. Die Regelungen betreffend Interne Revision seien umgesetzt worden. Der externe Prüfer habe keine Verletzungen im Zusammenhang mit dem internen Kontrollsystem festgestellt.

Aufgrund des Naheverhältnisses eines Bediensteten der BVW GmbH zu einem privaten Unternehmen sei es dem Unternehmen möglich gewesen, eine „Handelsspanne“ beim Betriebsmittelbezug zu lukrieren. Die Bestpreisermittlung bzw. Preisfixierung sei zwischen dem Großhandel und der BVW GmbH erfolgt. Geschäfte mit dem relevanten Unternehmen würden ausschließlich durch den Geschäftsführer getätigt werden.

Die vorhandene Konstellation habe der BVW GmbH stets zum Vorteil gereicht, weil es schließlich günstig für die Beschaffung sei, wenn ein Bediensteter mit dem Handel von diversen Betriebsmitteln auch außerhalb des Unternehmens befasst sei.

Dem unternehmensinternen und –externen Naheverhältnis werde in der Ablauforganisation durch zusätzliche Kontrollschritte im Kontrollumfeld Rechnung getragen. Der Empfehlung des RH, die internen Revisionen zur Überprüfung des Internen Kontrollsystems sicherzustellen, werde wie bisher gefolgt.

16.4 Der RH erwiderte, dass er gerade wegen des Naheverhältnisses des Prokuristen zu einem privaten Unternehmen eine besonders genaue und nachvollziehbare Ermittlung des Bestpreises bzw. der Preisfixierung für geboten hält.

³³ Die Angaben bezogen sich in diesem Fall auf das letzte Geschäftsjahr 2013.

Schlussempfehlungen

17 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

- BMF** (1) Bei Wertermittlungen für Liegenschaftstransaktionen wären ausschließlich die tatsächlichen Einflussgrößen im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes einzubeziehen. Zudem wären allfällige Zu- und Abschläge nachvollziehbar darzustellen (Berechnung, Angabe der Grundlagen, Begründung der Annahmen). (TZ 6)
- BMLVS** (2) Hinsichtlich des Vertrags über die Sicherstellung der militärischen Nutzung und die Nutzungsabgeltung betreffend den Truppenübungsplatz Bruckneudorf wäre die jährlich zu leistende Pauschalentschädigung des BMLVS gegenüber der BVW GmbH im Hinblick auf die Bemessungsgrundlage (umfasste Flächen) zu evaluieren und gegebenenfalls wäre zu versuchen, eine neue Vereinbarung mit der BVW GmbH zu verhandeln. (TZ 4)
- BMLFUW** (3) Künftig wären Liegenschaftstransaktionen, die letztlich an Dritte erfolgen, selbst durchzuführen. (TZ 8)
- (4) Gemeinsam mit dem BMF und der BVW GmbH wäre im Hinblick auf künftige Liegenschaftsverkäufe zu klären, welche Transaktion (entweder Erstverkauf von der Republik Österreich an die BVW GmbH oder Weiterveräußerung von der BVW GmbH an Dritte) unter Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand fielen. Aufbauend darauf wäre künftig
- vor Liegenschaftsveräußerungen ohne Bietverfahren jedenfalls ein Verkehrswertgutachten von (einem) unabhängigen Sachverständigen für die Wertermittlung im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission einzuholen, und
 - vor der Durchführung von abweichenden Verkaufsverfahren die Europäische Kommission zur Klärung der Sachlage hinsichtlich des Vorliegens einer möglichen Beihilfe gemäß Art. 108 AEUV in Form einer Notifikation zu unterrichten. (TZ 12)

BMLFUW und BMF

(5) Nachbesserungen wären ausschließlich unabhängig von Finanzierungsmodalitäten des Käufers abzuschließen. (TZ 13)

**BMLVS und
Landwirtschaftliche
Bundesversuchswirtschaften GmbH**

(6) Hinsichtlich des zwischen der BVW GmbH und dem BMLVS geschlossenen Vertrags über die Sicherstellung der militärischen Nutzung und die Nutzungsabgeltung betreffend den Truppenübungsplatz Bruckneudorf wäre gemeinsam mit dem BMLFUW ehestmöglich zu klären, welche Flächen vom Vertrag umfasst sind. (TZ 4)

**Landwirtschaftliche
Bundesversuchswirtschaften GmbH**

(7) Bei Liegenschaftsverkäufen wäre die Durchführung eines hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahrens sicherzustellen, das im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission (Amtsblatt 97/C 209/03128) über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, in Immobilienanzeigen oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen und durch Makler bekanntgemacht wird und so allen potenziellen Käufern zur Kenntnis kommen kann. (TZ 11)

(8) Um sich eine umwidmungsbedingte Wertsteigerung einer Liegenschaft zu sichern, wäre in Kaufverträge eine Nachbesserungsklausel oder eine (aufschiebende) Bedingung aufzunehmen, wenn sich der Wert einer Liegenschaft nach dem Kauf z.B. durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans, des Bebauungsplans oder der angenommenen Nettotonutzflächen pro Nutzungsart erhöhen könnte. Dabei wäre auch auf die Übertragung der in Kaufverträgen bedungenen Nachbesserungsklauseln auf Rechtsnachfolger zu achten, um eine Teilung des Ertrags auch auf Rechtsnachfolger sicherzustellen, wenn sich im Nachhinein eine Wertsteigerung aufgrund einer Umwidmung oder besseren baulichen Ausnutzbarkeit ergibt. (TZ 14)

(9) Im Hinblick auf die historischen Buchwerte (teilweise 1997) und die dynamische Entwicklung des Liegenschaftsmarkts wären die stillen Reserven des Liegenschaftsbestands (Buchwert Ende 2013: rd. 76,07 Mio. EUR) abzuschätzen. Diese Information soll der Eigentümerin, der Republik Österreich, im Sinne der gebotenen Transparenz Aufschluss über den Wert ihrer Beteiligung geben. (TZ 15)

(10) Zukünftig wären laufend interne Revisionen zur Einhaltung des Internen Kontrollsystems der BVW GmbH sicherzustellen. (TZ 16)

Schlussempfehlungen

- Stadt Wien** (11) Im Hinblick auf das im Jänner 2009 der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien. gewährte Darlehen (22,50 Mio. EUR) wären Darlehen künftig an konkretere Bedingungen zu knüpfen (TZ 10)
- Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.** (12) Im Zusammenhang mit dem bei der Stadt Wien im Jänner 2009 aufgenommenen Darlehen (22,50 Mio. EUR) wäre ein offener Betrag von 306.119,63 EUR an die Stadt Wien zurückzuzahlen. (TZ 9)
- Stadt Wien und Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.** (13) Die Rückzahlungsbedingungen des von der Stadt Wien der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien. im Jänner 2009 gewährten Darlehens (22,50 Mio. EUR) wären zu präzisieren. Die Klarstellung sollte dahingehend erfolgen, dass der jeweilige Grundstückswert (und nicht die Grundstücksfläche) als Bemessungsgrundlage der Darlehensrückzahlung herangezogen wird. (TZ 10)

ANHANG

**Verbesserungsvorschläge und Empfehlungen betreffend das
Interne Kontrollsystem der BVW GmbH (durch eine externe
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Jahr 2012)**

Entscheidungsträger des überprüften Unternehmens

Verbesserungsvorschläge und Empfehlungen betreffend das Interne Kontrollsystem der BVW GmbH (durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Jahr 2012)

Unternehmensbereich	Empfehlung	Hintergrund
Investitionen	Einführung eines zusätzlichen Kontrollschritts durch die Geschäftsführung zur Vermeidung möglicher Malversationen	Durchführung der Zahlungsfreigabe und Verbuchung durch den Prokuristen und die Buchhalterin, die in einem persönlichen Naheverhältnis (verheiratet) standen
Finanzierung	Einführung eines zusätzlichen Kontrollschritts im Rahmen der Überweisungen	Überweisung und Verbuchung Finanztransaktionen durch die in einem persönlichen Naheverhältnis stehenden Prokuristen und Buchhalterin
Einkauf	Einholung von mindestens zwei Angeboten ab einem bestimmten Betrag unter Berücksichtigung von Ausnahmen	Bestellung von Waren und Dienstleistungen informell nach Bedarf und überwiegend durch den Geschäftsführer
	regelmäßige und systematische Evaluierung der vereinbarten Konditionen mit Marktteilnehmern für laufende Anschaffungen und Dienstleistungen bei Kleinbeträgen	im Regelfall zentrale Ausschreibung durch die Zentrale der BVW GmbH in Wieselburg (Firmensitz), in Ausnahmefällen durch die Betriebsstellenleitungen in den Niederlassungen
	Aufnahme von Bestimmungen über die Übernahme und Bestätigung von Lieferungen und Leistungen	teilweise informelle Überprüfung der Tätigkeitsnachweise der Dienstleister
	regelmäßige Kontrolle (auf Stichprobenbasis) der Buchungsbelege mit den übernommenen Lieferungen und Leistungen	Aufnahme und Kontierung der erworbenen Lieferungen und Leistungen in der Buchhaltung; Rechnungsprüfung durch den Geschäftsführer und teilweise durch den Prokuristen und die Betriebsstellenleitungen
Personal	Durchführung und Dokumentation von Detailstichproben durch die Geschäftsführung im Bereich Genehmigung, Verarbeitung und Dokumentation	Personalverrechnung seit 2009 zentral durch die Buchhalterin
	Plausibilisierung der Verbuchung durch die Geschäftsführung bzw. Überprüfung der Abrechnung durch einen Experten in regelmäßigen Abständen; lückenlose Protokollierung und Genehmigung von Stammdatenänderung durch die Geschäftsführung	Zuordnung der Lohn- und Gehaltsauszahlungen zu den entsprechenden Personalkonten durch die Buchhalterin, die gleichzeitig die Lohnverrechnung durchführte; Änderung von Stammdaten durch die Buchhalterin bzw. im elektronischen Datenverarbeitungssystem durch den Prokuristen

Quelle: BVW GmbH



**Entscheidungsträger
des überprüften Unternehmens**

Anmerkung:
im Amt befindliche Entscheidungsträger in **Gründruck**

Landwirtschaftliche Bundesversuchswirtschaften Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Ing. Dr. Rudolf DORNHAUSER
(18. Juli 1997 bis 19. Oktober 2002)

Dr. Hans-Günter GRUBER
(19. Oktober 2002 bis 24. Jänner 2012)

Dipl.-Ing. Dr. Reinhard MANG
(seit 24. Jänner 2012)

Stellvertreter des Vorsitzenden

Dipl.-Ing. Herbert KASSER
(18. Juli 1997 bis 14. März 2002)

Dr. Hans LUKSCH
(seit 14. März 2002)

Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Josef DIETRICH
(18. Juli 1997 bis 1. August 1998)

Mag. Gerald SPULLER
(1. August 1998 bis 1. Mai 2006)

Dr. Gerhard DRAXLER
(seit 1. Mai 2006)