

# **Bericht des Rechnungshofes**

## **Liegenschaftsverkauf Schloss Reifnitz**



## Inhaltsverzeichnis

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis _____	144
Abkürzungsverzeichnis _____	145

## BMLFUW

### Wirkungsbereich des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

#### Liegenschaftsverkauf Schloss Reifnitz

KURZFASSUNG _____	147
Prüfungsablauf _____	159
Überblick und zeitlicher Ablauf _____	160
Phase 1: Ankauf der Liegenschaften und weitere Nutzung _____	165
Phase 2: Optionsvereinbarungen und Widmungsänderungen _____	168
Phase 3: Kaufverträge _____	182
Phase 4: Umsetzung des Projekts _____	195
Phase 5: Verzicht auf das Wiederkaufsrecht _____	197
Sonstige Feststellungen _____	205
Übersicht über die vom RH festgestellten Mängel _____	212
Schlussempfehlungen _____	217

## ANHANG

Entscheidungsträger der überprüften Unternehmen _____	219
---	-----

## Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Abläufe zum Liegenschaftsan- und -verkauf „Schloss Reifnitz“ _____	161
Abbildung 2:	Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ samt angrenzender Grundstücke mit Kennzeichnung der Verkäufer _____	164
Tabelle 1:	Honorarnoten des Rechtsanwalts für die Ausarbeitung der Optionsvereinbarungen _____	179
Tabelle 2:	Vergleich des beabsichtigten touristischen Leitprojekts mit der Baubewilligung und der Baufertigstellungsmeldung _____	185
Tabelle 3:	Vergleich der Unterkünfte vom beabsichtigten touristischen Leitprojekt bis zur Baufertigstellungs- meldung _____	185
Tabelle 4:	Finanzierung des Kaufs durch die Gemeinde Maria Wörth _____	209
Tabelle 5:	Finanzielles Ergebnis der Liegenschaftstransaktionen für die Gemeinde Maria Wörth _____	211
Tabelle 6:	Mängelliste; Übersicht _____	213

## Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
ATS	Österreichische(r) Schilling(e)
BGBL.	Bundesgesetzblatt
BMF	Bundesministerium für Finanzen
bspw.	beispielsweise
BVergG	Bundesvergabegesetz
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
EGV	Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EZ	Einlagenzahl
f./ff.	folgende
GB	Grundbuch
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
inkl.	inklusive
K-AGO	Kärntner Allgemeine Gemeindeordnung
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	litera
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
Nr.	Nummer
OHG	Offene Handelsgesellschaft

# Abkürzungen



rd.	rund
RH	Rechnungshof
TZ	Textzahl(en)
u.a. udgl.	unter anderem und dergleichen
VPI	Verbraucherpreisindex

## Wirkungsbereich des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

### Liegenschaftsverkauf Schloss Reifnitz

Die Verhandlungen mit einem Investor über den Verkauf von „Schloss Reifnitz“ und die Errichtung eines touristischen Leitbetriebs führte ausschließlich das Land Kärnten, obwohl die Gemeinde Maria Wörth Grundeigentümerin war und nicht das Land. Bereits die Unterzeichnung einer Optionsvereinbarung durch den Gemeinderat von Maria Wörth im Dezember 2004 wurde durch die Anwesenheit des damaligen Landeshauptmanns, Jörg Haider, und des Finanzreferenten, Karl Pfeifenberger, maßgeblich beeinflusst.

Der vom Investor bezahlte Kaufpreis für die Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ (6,40 Mio. EUR) beruhte auf der im Kaufvertrag vom Dezember 2005 mit der Gemeinde Maria Wörth vereinbarten Voraussetzung, ein hochwertiges Tourismusprojekt innerhalb der 5-Stern- oder 6-Stern-Kategorie zu errichten. Gegenüber einem Kaufvertrag, der eine rein private Nutzung erlaubte, beinhaltete der bezahlte Kaufpreis Preisabschläge zwischen 25 % und 30 %.

Das Tourismusprojekt sah Investitionen von rd. 83 Mio. EUR und die Schaffung von rd. 70 Vollzeitarbeitsplätzen vor. Obwohl dieses Tourismusprojekt nicht umgesetzt wurde, verzichtete die Gemeinde Maria Wörth auf das im Kaufvertrag vereinbarte Wiederkaufsrecht im November 2011. Die Gemeinde erhielt dafür vom Investor eine Ablöse von 1,00 Mio. EUR. Die Gemeinde hätte für den Verzicht auf das Wiederkaufsrecht bis Februar 2015 Zeit gehabt. Mit dem frühzeitigen Verzicht begab sich die Gemeinde der letzten Chance, dass der Investor einen touristischen Leitbetrieb realisiert.

#### KURZFASSUNG

##### Prüfungsziele

Ziele der Gebarungüberprüfung, die der RH auf Beschluss des Kärntner Landtags durchführte, waren die Beurteilung des Verkaufs der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ durch die Gemeinde Maria Wörth an einen Investor, des Verzichts auf Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Gemeinde Maria Wörth sowie des zur gleichen Zeit an denselben Investor stattgefundenen Verkaufs einer an „Schloss Reif-

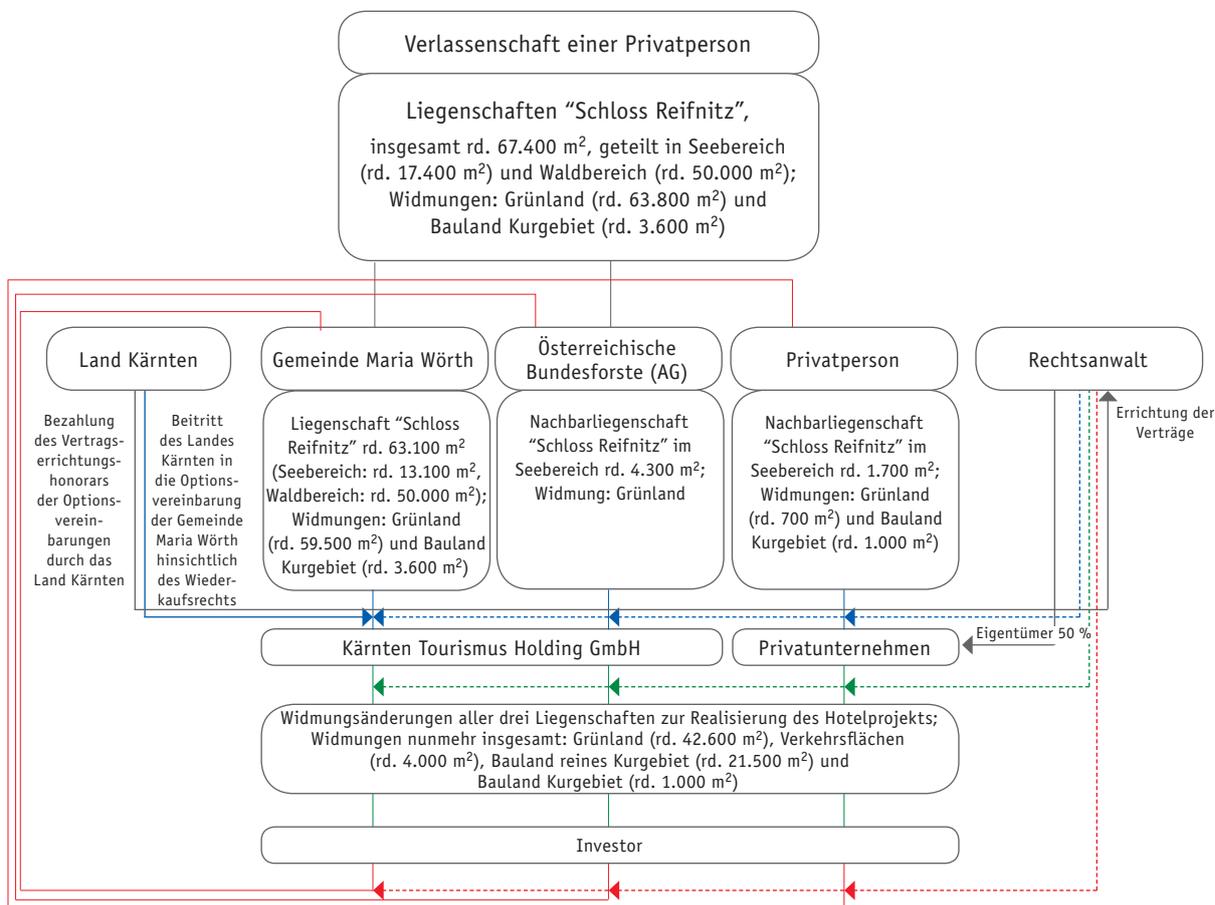
Kurzfassung

nitz“ angrenzenden Liegenschaft durch die Österreichischen Bundesforste AG. (TZ 1)

Überblick und zeitlicher Ablauf

Die Abwicklungen der Liegenschaftstransaktionen durch die Gemeinde Maria Wörth bzw. die Österreichische Bundesforste AG zeigten – stark vereinfacht dargestellt – nachfolgenden grafischen Ablauf: (TZ 2)

Abläufe zum Liegenschaftsan- und -verkauf „Schloss Reifnitz“



	Vereinbarung bzw. Vertrag	Vertragserrichtung
1986: Kauf aus der Verlassenschaft	_____	
2004: Kaufoption binnen eines Jahres	_____	----->
2005: Übertragung der Kaufoption	_____	----->
2005: Kauf durch Investor	_____	----->

Quelle: RH

Rund um den Verkauf von „Schloss Reifnitz“ durch die Gemeinde Maria Wörth an einen Investor waren folgende, farblich gekennzeichnete Liegenschaften betroffen:

Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ samt angrenzender Grundstücke mit Kennzeichnung der Verkäufer



- Verkäuferin: Gemeinde Maria Wörth
- Verkäuferin: Österreichische Bundesforste AG
- Verkäufer: Privatperson

Quelle: Kärnten Atlas des Amtes der Kärntner Landesregierung, überarbeitet vom RH

## Kurzfassung

### Phase 1: Ankauf der Liegenschaften und weitere Nutzung

Die Gemeinde Maria Wörth hatte den beabsichtigten Zweck des Ankaufs der Liegenschaft im Jahr 1986 – die Errichtung einer allgemein zugänglichen Erholungs-, Wald- und sonstigen Grünanlage (Parkanlage) – nicht umgesetzt. Insbesondere die Nutzung eines Teils der Liegenschaft als Wertstoffsammelzentrum von der Gemeinde Maria Wörth führte die ursprünglich geplante Nutzung der Liegenschaft als Parkanlage ad absurdum. (TZ 3)

Die Österreichische Bundesforste AG verabsäumte über mehr als 13 Jahre, nach Abschluss des Verwaltungsvertrags vom 2. Dezember 1986 deren Einhaltung über die Nutzung der Liegenschaften bei der Gemeinde Maria Wörth zu urgieren. (TZ 3)

### Phase 2: Optionsvereinbarungen und Widmungsänderungen

Anbahnung der Optionsvereinbarung der Gemeinde Maria Wörth

Das Vorhaben des Landes Kärnten, auf der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ ein hochwertiges, ganzjährig betriebenes Tourismusprojekt durch einen Investor errichten zu lassen und dabei auch das denkmalgeschützte „Schloss Reifnitz“ zu revitalisieren, wäre grundsätzlich eine geeignete Maßnahme, die Infrastruktur und die Wertschöpfung in der Gemeinde Maria Wörth sowie der gesamten Region Wörthersee und darüber hinaus für die gesamte Kärntner Tourismuswirtschaft zu erhöhen. Zusätzlich wäre die Gemeinde Maria Wörth von einem Kostenfaktor – im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2005 rd. 14.000 EUR jährlich – entlastet. (TZ 4)

Die Verhandlungen mit dem Investor über den Liegenschaftsverkauf der Gemeinde Maria Wörth sowie die Errichtung eines Tourismusprojekts betrieb ausschließlich das Land Kärnten, obwohl das Land nicht Grundeigentümer war. (TZ 4)

Die Gemeinde Maria Wörth bezog entgegen einer Empfehlung des Landes Kärnten in die Vertragserrichtung der Optionsvereinbarung keinen eigenen Rechtsvertreter mit ein. Damit verbundene Gebühren dürften nach Ansicht des RH kein Argument sein, in rechtlich diffizilen Angelegenheiten auf eine Beratung zu verzichten. (TZ 4)

Der einstimmige Beschluss des Gemeinderats vom 20. Dezember 2004, dass sich der Gemeindevorstand und der Ausschuss des Gemeinderats für Umweltschutz, Bau, Planung, Raumordnung und Schloss mit dem Entwurf der Optionsvereinbarung auseinandersetzen und die weiteren diesbezüglichen Verhandlungen aufnehmen solle, wurde nicht weiter verfolgt. (TZ 4)

### Abschluss der Optionsvereinbarungen und Widmungsänderungen

Durch die Anwesenheit des Landeshauptmanns, Jörg Haider, und des Finanzreferenten, Karl Pfeifenberger, bei der kurzfristig einberufenen Gemeinderatssitzung am 22. Dezember 2004 um 21 Uhr beeinflusste das Land Kärnten die Gemeinde Maria Wörth maßgeblich zur Vertragsunterzeichnung der Optionsvereinbarung. Die Vorgangsweise des Landes Kärnten insbesondere hinsichtlich des Eintritts in das Wiederkaufsrecht der Optionsvereinbarung erweckte für die Gemeinde Maria Wörth den Anschein einer unbedenklichen Vereinbarung. (TZ 5)

### Festlegung der Kaufpreise

Die Gemeinde Maria Wörth und die Österreichische Bundesforste AG verabsäumten es entgegen der Mitteilung der Europäischen Kommission für Verkäufe von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand, ein Bietverfahren durchzuführen oder Schätzungsgutachten von einem unabhängigen Sachverständigen ausarbeiten zu lassen, um staatliche Beihilfen grundsätzlich auszuschließen. (TZ 6)

Dadurch erfolgte kein Wettbewerb im Rahmen eines Bietverfahrens, blieb das eventuelle Vorliegen einer staatlichen Beihilfe ungelöst und die getätigten Veräußerungen wurden nicht an die Europäische Kommission zur Feststellung allfällig gewährter Beihilfen gemeldet. (TZ 6)

Das Argument, ein gerichtlich beeideter Sachverständiger koste Geld, stellte keinen Grund dar, von einer EU-rechtlich geforderten objektiven Bewertung des Wertes der Liegenschaft Abstand zu nehmen. (TZ 6)

Die Unterlassungen von Bietverfahren bzw. die Nichterstellung von Schätzungsgutachten bedeutete nicht unmittelbar, dass die von der Gemeinde Maria Wörth und der Österreichischen Bundesforste AG erzielten Verkaufserlöse nicht dem Marktwert einer gewerblich genutzten Liegenschaft entsprachen. Der RH verwies in diesem Zusammenhang auf das von der zentralen Staatsanwaltschaft zur Verfolgung von Wirtschaftsstrafsachen und Korruption in Auftrag gegebene Schätzungsgutachten. (TZ 6)

Der vom Investor bezahlte Kaufpreis für die Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ beruhte auf der vertraglich<sup>1</sup> mit der Gemeinde Maria Wörth vereinbarten Voraussetzung, ein hochwertiges Tourismusprojekt innerhalb der 5-Stern- oder 6-Stern-Kategorie als Manager-Akademie-Hotel zu errichten. Nur unter dieser Rahmenbedingung war die Gemeinde Maria Wörth vertragsgemäß bereit, dem Investor die Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ zu verkaufen, die Widmung auf dessen Ansuchen auf „Bauland reines Kurgebiet“ zu ändern und hierfür einen Kaufpreis zu erhalten, der gegenüber einer Widmung, die die Errichtung von Wohngebäuden für rein private Nutzungen erlaubte, Preisabschläge für die Flächen im Waldbereich in Höhe von 25 % und für die Flächen im Seebereich in Höhe von 30 % beinhaltete. (TZ 6)

Die unterschiedlichen Verkaufspreise der Liegenschaften (Gemeinde Maria Wörth, Österreichische Bundesforste AG, Privatperson) ergaben sich insbesondere aufgrund der jeweiligen Liegenschaftsgröße, deren Lage und deren Nutzungsmöglichkeiten. (TZ 6)

#### Kostentragung

Die Kostentragung durch das Land Kärnten für die Erstellung der drei Optionsvereinbarungen und damit aus Steuermitteln im Ausmaß von rd. 82.000 EUR war unüblich, weil sämtliche Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit den Liegenschaften zugunsten des Investors erfolgten. (TZ 7)

Bei der Optionsvereinbarung mit der Privatperson war nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen das in diese Transaktion nicht eingebundene Land Kärnten die Kosten in Höhe von rd. 24.000 EUR übernahm. (TZ 7)

#### Rechtsberatung

Die vom Finanzreferenten Karl Pfeifenberger getätigte Direktvergabe des Rechtsberatungsauftrags zur Erstellung der Optionsvereinbarungen widersprach wegen der Überschreitung des Schwellenwertes den Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes 2002. (TZ 8)

---

<sup>1</sup> Optionsvereinbarung vom 22. Dezember 2004 (siehe auch TZ 5) und Kaufvertrag vom 22. Dezember 2005 (siehe auch TZ 11)

Die Prüfung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit der Honorarnoten durch das Büro des Landeshauptmanns zeigte eine Überzahlung im Ausmaß von rd. 12.500 EUR nicht auf. (TZ 8)

**Phase 3:  
Kaufverträge**

**Touristisches Leitprojekt**

Die Gemeinde Maria Wörth erteilte dem Investor eine Baubewilligung für das „Hotelprojekt Schloss Reifnitz“, bestehend aus der Renovierung und Erweiterung von „Schloss Reifnitz“, Errichtung von sieben Seevillen, einem Parkplatz für 33 PKW und einem Müllplatz. Die anderen der Öffentlichkeit in der Bürgerversammlung präsentierten und dem Kaufvertrag zugrunde liegenden Projektinhalte – u.a. der neue Gebäudekomplex mit ca. 35 Suiten – lagen der Baubewilligung nicht mehr zugrunde. Dadurch war das gewerblich-touristische Leitprojekt mit rd. 70 Vollzeit Arbeitsplätzen und einem Investitionsvolumen von rd. 83 Mio. EUR nicht mehr erkennbar. (TZ 9)

Vergleich des beabsichtigten touristischen Leitprojekts mit der Baubewilligung und der Baufertigstellungsmeldung			
Anlageteil	Projekt laut Bürgerversammlung 14. Dezember 2005	in Baubewilligung enthalten 18. Jänner 2007	Baufertigstellungsmeldung 27. Juli 2010
historischer Schlossbereich renoviert	enthalten	enthalten	ausgeführt
historischer Schlossbereich erweitert (Gastronomieinfrastruktur)	enthalten	enthalten	ausgeführt
historischer Schlossbereich erweitert (öffentliche Seminarräume)	enthalten	nicht enthalten	nicht enthalten
neuer Gebäudekomplex (ca. 35 Suiten)	enthalten	nicht enthalten	nicht enthalten
Errichtung von zwölf Seevillen	enthalten	nicht enthalten	nicht enthalten
Errichtung von sieben Seevillen	nicht enthalten	enthalten	nicht ausgeführt
Strandbereich Bad (Außenpool und Bootshaus)	enthalten	enthalten	ausgeführt
drei Gebäude mit jeweils zwölf Suiten samt Außenanlagen im Waldbereich	enthalten	nicht enthalten	nicht enthalten
Freizeit- und Sporteinrichtungen im See- und Waldbereich	enthalten	nicht enthalten	nicht enthalten
Parkplatz für 33 PKW und Müllplatz	enthalten	enthalten	nicht ausgeführt

grünes Feld: Anlageteil enthalten bzw. ausgeführt  
 violetteres Feld: Anlageteil nicht enthalten bzw. nicht ausgeführt

Quellen: Projekt Dezember 2005, Gemeinde Maria Wörth

Dadurch waren wesentliche Bestandteile des touristischen Leitprojekts nicht Gegenstand dieses Baubewilligungsbescheids und ein gewerblich-touristisches Leitprojekt für den RH nicht mehr erkennbar. (TZ 9)

#### Abschluss der Kaufverträge

Spätestens Anfang Dezember 2005 war dem Landeshauptmann von Kärnten Jörg Haider bekannt, dass er – gemeinsam mit dem früheren Finanzreferenten Karl Pfeifenberger – als unzuständiges Organ die Optionsvereinbarung über den Liegenschaftsverkauf „Schloss Reifnitz“ unterzeichnet hatte. Um diesen Mangel zu sanieren, brachte er in der Sitzung der Landesregierung vom 20. Dezember 2005 den Antrag auf einen verpflichtenden Wiederkauf durch das Land Kärnten ein. Anstatt die Gemeinde Maria Wörth über die Nichtannahme dieses Antrags und über die Abänderung in eine freiwillige Ausübung des Wiederkaufsrechts zu informieren, erteilte er am 21. Dezember 2005 der Kärnten Tourismus Holding GmbH die Weisung, die Gemeinde Maria Wörth aufzufordern, den Kaufvertrag zur Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Tourismusprojekts unverzüglich zum Abschluss zu bringen. (TZ 10)

Das Land Kärnten gab die vertraglichen Zusicherungen im Zuge der Optionsvereinbarung von einem unzuständigen Organ ab. Weiters hielt es die Gemeinde Maria Wörth zum unverzüglichen Abschluss des Kaufvertrags an, obwohl zu diesem Zeitpunkt bereits ein nicht dem Vertragstext entsprechender Antrag an die Landesregierung – nämlich die freiwillige Wahrnehmung des Wiederkaufsrechts durch das Land Kärnten anstelle der verpflichtenden Ausübung – zur Beschlussfassung vorlag. (TZ 10)

Die Gemeinde Maria Wörth zog trotz ihrer Zweifel keinen eigenen Rechtsvertreter im Zuge der Vertragserrichtung bei und kam damit der Empfehlung des Landes Kärnten zum wiederholten Mal nicht nach. (TZ 10)

Die Gemeinde Maria Wörth akzeptierte einen mangelhaften Kaufvertrag, der insbesondere das Projekt und den Umfang des zu realisierenden touristischen Leitbetriebs nicht genau beschrieb, keine Regelung für den Fall einer nicht vollständigen Ausführung der geplanten Investitionen enthielt sowie keine klaren Regeln für das Wiederkaufsrecht aufwies. Damit enthielt der Kaufvertrag ungenaue oder zumindest zu Zweifeln und späterem Streit Anlass gebende Formulierungen, wodurch die rechtliche Durchsetzbarkeit der Ansprü-

che über die Realisierung eines touristischen Leitbetriebs bzw. das Wiederkaufsrecht der Gemeinde Maria Wörth bereits zu diesem frühen Zeitpunkt auf einer nicht gesicherten rechtlichen Basis beruhte. (TZ 11)

Die im Umlaufbeschluss der Kärntner Landesregierung vom 22. Dezember 2005 geregelte freiwillige Wahrnehmung des Wiederkaufsrechts – mit der sich der Bürgermeister und zwei Funktionäre schriftlich einverstanden erklärten – änderte die dem Gemeinderat mit dem Kaufvertrag zur Kenntnis gebrachten – und von ihm beschlossenen – Vertragsinhalte hinsichtlich des Eintritts des Landes Kärnten in den Wiederkauf der Liegenschaft wesentlich ab. Diese wesentliche Änderung des Vertragsinhaltes hätte einen neuen Beschluss des Gemeinderats erfordert. (TZ 11)

Die Österreichische Bundesforste AG stellte durch keine geeigneten Maßnahmen die Wahrung des öffentlichen Interesses und die tatsächliche Realisierung des touristischen Leitbetriebs sicher. (TZ 11)

Das Land Kärnten nahm im Rahmen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung des Kaufvertrags zwischen der Gemeinde Maria Wörth und dem Investor keine Überprüfung im Hinblick auf die Gemeinschaftsrechtskonformität vor. (TZ 12)

Österreichische Bundesforste AG – Verkauf des Seeufergrundstücks

Die Österreichische Bundesforste AG hielt bei der Veräußerung des Seeufergrundstücks grundsätzlich sowohl die externen als auch die internen Regelungen betreffend die Erhaltung von im Eigentum des Bundes stehenden Seeuferflächen ein. (TZ 13)

#### Phase 4: Umsetzung des Projekts

Die Fertigstellungsmeldung des Investors betraf ausschließlich den Um- und Zubau „Schloss Reifnitz“ (Errichtung von vier Suiten); mit der Errichtung der baubehördlich genehmigten sieben Seevillen, des Parkplatzes für 33 PKW und des Müllplatzes wurde jedoch nicht begonnen. Durch den zeitlichen Ablauf der Baubewilligung würde eine Realisierung eines touristischen Leitprojekts daher einem neuerlichen baubehördlichen Bewilligungsverfahren unterliegen. (TZ 14)

## Kurzfassung

### Phase 5: Verzicht auf Wiederkauf

Der Gemeindevorstand setzte den Beschluss des Gemeinderatsausschusses für Bau, Planung und Raumordnung zur Einholung von Angeboten im Hinblick auf die rechtliche Beurteilung von mit dem Investor abgestimmten Vereinbarungsentwürfen nicht um. (TZ 15)

Die Gemeinde Maria Wörth traf in mehr als vier Jahren ab Beantragung des „Tunnelprojekts“ (November 2006) durch den Investor keine Entscheidung bezüglich einer allfälligen Änderung des integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans. Dadurch begab sich die Gemeinde Maria Wörth ab Februar 2008 der Möglichkeit, die Realisierung des gewerblich-touristischen Leitbetriebs durch eine nach oben mit 3,50 Mio. EUR begrenzte Konventionalstrafe abzusichern und somit ihrer Zielsetzung der Liegenschaftstransaktionen nachzukommen. Weiters wäre durch eine derartige Vereinbarung die zu Auslegungsunterschieden Anlass gebende Kaufvertragsgestaltung nachträglich präzisiert worden. (TZ 15)

Für die Gemeinde Maria Wörth hatte im August 2011 keine dringende Notwendigkeit bestanden, auf das ihr zustehende Wiederkaufsrecht zu verzichten. Vertragsgemäß hätte die Gemeinde Maria Wörth bei Nichterrichtung des Projekts durch den Investor ab Februar 2012 drei Jahre Zeit für eine Ausübung des Wiederkaufsrechts gehabt. (TZ 16)

Durch diesen frühzeitigen Verzicht begab sich die Gemeinde Maria Wörth jedenfalls der letzten Chance, dass der Investor einen touristischen Leitbetrieb realisiert. (TZ 16)

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Gemeinde Maria Wörth hätte für die Gemeinde ein hohes finanzielles und rechtliches Risiko bestanden. (TZ 17)

Die Gemeinde Maria Wörth unterließ es, einen weiteren Kaufinteressenten zu beachten und eine öffentliche Interessentensuche durchzuführen. Nur dadurch wäre es der Gemeinde Maria Wörth möglich gewesen, auf Basis konkret formulierter Anforderungen bzw. Voraussetzungen vergleichbare und allfällig wirtschaftlich günstigere Angebote möglicher Interessenten zu erhalten und somit einen gewerblich-touristischen Leitbetrieb realisiert zu bekommen. (TZ 17)

Die Gemeinde Maria Wörth unterließ es, der Aufsichtsbehörde die bereits formulierte und vom Bürgermeister unterfertigte Beantwortung hinsichtlich der beiden Bewerber zu übermitteln. Stattdessen teilte sie über ihren Rechtsvertreter der Behörde mit, dass kein zweiter Interessent bekannt sei. (TZ 17)

### Sonstige Feststellungen

Unterlagen aus den politischen Büros

Beim Wechsel politischer Organe waren die in deren Büros vorhandenen Akten, Aufzeichnungen bzw. Unterlagen entgegen den Vorgaben des Kärntner Landesarchivgesetzes vernichtet worden. Mangels Dokumentation lag keine objektive Nachvollziehbarkeit grundlegender Entscheidungen auf höchster landespolitischer Ebene vor und es mangelte an Transparenz. (TZ 18)

Widmungsgemäße Verwendung

Das Anerkennen des stark reduzierten Bauumfanges durch die Gemeinde Maria Wörth bedingte jedenfalls auch die Klärung der Fragestellung durch die Gemeinde Maria Wörth, inwieweit die fertiggestellten Projektteile noch der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung entsprachen. (TZ 19)

Die Zahlung der für Zweitwohnsitze üblichen Ortstaxe, Zweitwohnsitzabgabe und Nächtigungstaxe für 2012 durch den Investor stellte lediglich ein Indiz für die Art der Verwendung eines Gebäudes dar. Da die Kärntner Bauordnung 1996 jedoch auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung abstellte, wäre seitens der Gemeinde Maria Wörth zu überprüfen, ob der Abgabenbescheid der tatsächlichen Nutzung entsprach. (TZ 19)

Finanzielles Ergebnis der Transaktionen

Die Gemeinde Maria Wörth erfüllte die Auflage des Landes Kärnten, wonach der größtmögliche Teil des aus dem Verkauf der Liegenchaft „Schloss Reifnitz“ zufließenden Verkaufserlöses derart zu veranlagen war, dass er für einen allfälligen Rückkauf der Liegenchaft innerhalb eines Zeitraumes von mindestens fünf Jahren zur Verfügung stand, nicht nur, sondern übertraf diese durch die Veranlagung des gesamten Kaufpreises. (TZ 20)

Die Liegenschaftstransaktionen „Schloss Reifnitz“ ergaben zwischen 1986 bis 2011 für die Gemeinde Maria Wörth in finanzieller Hinsicht ein positives Ergebnis in Höhe von rd. 8,41 Mio. EUR und für die Österreichische Bundesforste AG in Höhe von 1,14 Mio. EUR per Ende 2011. (TZ 20)

Kenndaten zum Liegenschaftsverkauf „Schloss Reifnitz“	
<b>Rechtsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand; Amtsblatt Nr. C 209 vom 10. Juli 1997</li> <li>– Bundesgesetz zur Neuordnung der Rechtsverhältnisse der Österreichischen Bundesforste und Errichtung einer Aktiengesellschaft zur Fortführung des Betriebes „Österreichische Bundesforste“ (Bundesforstegesetz 1996), BGBl. Nr. 793/1996 i.d.g.F.</li> <li>– Kärntner Allgemeine Gemeindeordnung (K-AGO), LGBL. Nr. 66/1998 i.d.g.F.</li> <li>– Kärntner Bauordnung 1996, LGBL. Nr. 62/1996 i.d.g.F.</li> <li>– Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, LGBL. Nr. 23/1995 i.d.g.F.</li> <li>– Kärntner Raumordnungsgesetz, LGBL. Nr. 76/1969 i.d.g.F.</li> <li>– Kärntner Orts- und Nächtigungstaxengesetz, LGBL. Nr. 144/1970 i.d.g.F.</li> </ul>
<b>Datum</b>	<b>Transaktion, Vereinbarung bzw. Vertrag</b>
24. November 1986	Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Maria Wörth und einer Privatperson über eine Liegenschaft im Ausmaß von rd. 62.600 m <sup>2</sup> samt dem Gebäude „Schloss Reifnitz“ (Liegenschaft „Schloss Reifnitz“) um rd. 1,38 Mio. EUR
24. November 1986	Kaufvertrag zwischen den Österreichischen Bundesforsten und einer Privatperson über eine Nachbarliegenschaft von „Schloss Reifnitz“ im Ausmaß von rd. 4.300 m <sup>2</sup> um rd. 0,44 Mio. EUR
20. Dezember 2004	Optionsvereinbarung, gültig bis zum 31. Dezember 2005, zwischen der Österreichischen Bundesforste AG (Optionsgeberin) und der Kärnten Tourismus Holding GmbH (Optionsnehmerin) über den Verkauf der Nachbarliegenschaft von „Schloss Reifnitz“ zu einem Kaufpreis von rd. 1,51 Mio. EUR
22. Dezember 2004	Optionsvereinbarung, gültig bis zum 31. Dezember 2005, zwischen der Gemeinde Maria Wörth (Optionsgeberin) und der Kärnten Tourismus Holding GmbH (Optionsnehmerin) über den Verkauf der Liegenschaft von „Schloss Reifnitz“ zu einem Kaufpreis von 6,40 Mio. EUR.
22. Dezember 2005	Gemeinderat von Maria Wörth beschließt den Kaufvertrag mit dem Investor über die Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ um 6,40 Mio. EUR (101,37 EUR/m <sup>2</sup> ); für die Gemeinde Maria Wörth besteht ein Wiederkaufsrecht, sofern der Investor nicht binnen fünf Jahren ein Hotelprojekt errichtet.
16. Jänner 2006	Österreichische Bundesforste AG beschließt den Kaufvertrag mit dem Investor über die Nachbarliegenschaft von „Schloss Reifnitz“ um rd. 1,54 Mio. EUR (rd. 350 EUR/m <sup>2</sup> ).
18. Jänner 2007	Baubewilligung der Gemeinde Maria Wörth an den Investor für das „Hotelprojekt Schloss Reifnitz“ (Revitalisierung von „Schloss Reifnitz“ samt einer Suite und zwei Büros, sowie Neubauten von sieben Villen mit insgesamt sieben Wohnräumen und 16 Zimmern, einen Parkplatz für 33 PKW und einen Müllplatz).
27. Juli 2010	Baufertigstellungsmeldungen des Investors über die Revitalisierung von „Schloss Reifnitz“ samt vier Suiten sowie über die Errichtung des Außenpools und des Bootshauses; die baubehördlich genehmigten sieben Villen, der Parkplatz sowie der Müllplatz wurden nicht errichtet.
8. Februar 2011	Gemeinde Maria Wörth teilt dem Investor mit, dass sie beabsichtigt, vom Wiederkaufsrecht Gebrauch zu machen.
20. August 2011	Gemeinde Maria Wörth beschließt eine Vereinbarung mit dem Investor über den Verkauf des Wiederkaufsrechts der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ um 1,00 Mio. EUR.

Quelle: RH

**Prüfungsablauf**

- 1 Der RH überprüfte auf Beschluss des Kärntner Landtags<sup>2</sup> vom 18. April 2013 zwischen Oktober 2013 und Februar 2014 den Verkauf der Liegenschaft EZ 788 GB 72158 Reifnitz samt darauf befindlichem Schloss durch die Gemeinde Maria Wörth (Liegenschaftsverkauf „Schloss Reifnitz“).

Ausgangspunkt für diesen Beschluss des Kärntner Landtags war ein Antrag einer im Landtag vertretenen politischen Partei nach Überprüfung

- hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit, Rechtmäßigkeit und Sparsamkeit des Verkaufs der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ im Jahr 2005, aufgrund der im Jahr 2004 geschlossenen Optionsvereinbarung zwischen der Gemeinde Maria Wörth als Optionslegerin und der Kärnten Tourismus Holding GmbH als Optionsnehmerin unter Beitritt des Landes Kärnten, an die MAGNA Projektentwicklungs GmbH & Co OHG sowie
- weiters insbesondere hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der im Jahr 2011 getroffenen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Maria Wörth und der MAGNA Projektentwicklungs GmbH & Co OHG, mit welcher die Gemeinde Maria Wörth auf die Ausübung des ihr von der Käuferin vertraglich eingeräumten Wiederkaufsrechts gegen eine geringe Abschlagszahlung verzichtet hat.

Zentrale Ziele der Gebarungsüberprüfung waren

- der Verkauf der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ durch die Gemeinde Maria Wörth an den Investor,
- der Verzicht auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Gemeinde Maria Wörth sowie
- der zur gleichen Zeit an denselben Investor stattgefundene Verkauf der an die Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ angrenzenden Liegenschaft EZ 789 GB 72158 Reifnitz durch die Österreichische Bundesforste AG. Der Prüfungszeitraum umfasste insbesondere die Jahre 2004 bis Ende 2013.

Zu dem im Juli 2014 übermittelten Prüfungsergebnis gaben die Gemeinde Maria Wörth und die Österreichische Bundesforste AG jeweils im September 2014 sowie das Land Kärnten im Oktober 2014 Stellungnahmen ab. Die Land Kärnten Beteiligungen GmbH als Rechts-

<sup>2</sup> gemäß Art. 127 Abs. 7 B-VG

## Prüfungsablauf

nachfolgerin der Kärnten Tourismus Holding GmbH und das BMLFUW verzichteten im August 2014 bzw. im November 2014 auf die Abgabe einer Stellungnahme.

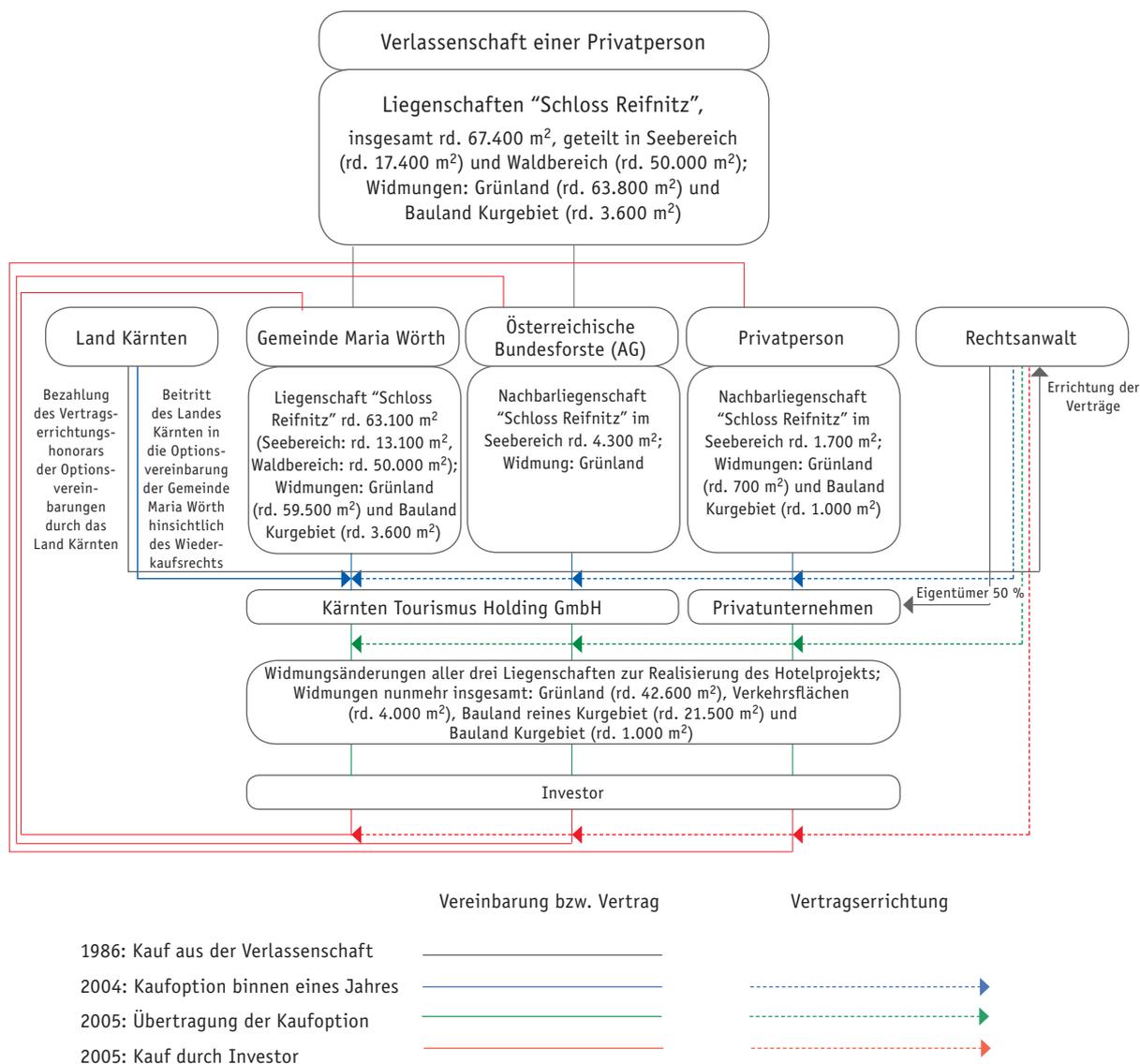
Das Land Kärnten hielt in seiner Stellungnahme grundsätzlich fest, dass die zu Kritik anlassgebenden Sachverhalte im Wesentlichen durch die damaligen politischen Referenten bzw. deren Büros erfolgt seien und die zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Kärntner Landesregierung kaum in den Liegenschaftsverkauf eingebunden waren.

Der RH erstattete seine Gegenäußerungen bzw. die Mitteilungen über einen Verzicht auf Gegenäußerung im Dezember 2014.

## Überblick und zeitlicher Ablauf

- 2 Einleitend sind die Abwicklungen der Liegenschaftstransaktionen durch die Gemeinde Maria Wörth bzw. die Österreichische Bundesforste AG grafisch im zeitlichen Ablauf dargestellt. Stark vereinfacht zeigte sich folgender Verlauf:

Abbildung 1: Abläufe zum Liegenschaftsan- und -verkauf „Schloss Reifnitz“



Quelle: RH

- Phase 1: November 1986 bis September 2004, Ankauf der Liegenschaften und weitere Nutzung:

Im November 1986 kauften sowohl die Gemeinde Maria Wörth als auch die Österreichischen Bundesforste<sup>3</sup> aus der Verlassenschaft einer Privatperson aneinander angrenzende Liegenschaften im Gesamtausmaß von rd. 67.400 m<sup>2</sup> um insgesamt 25 Mio. ATS

<sup>3</sup> Die Österreichischen Bundesforste firmierten seit deren Ausgliederung aus dem Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft im Jahr 1996 unter Österreichische Bundesforste AG.

## Überblick und zeitlicher Ablauf

(rd. 1,82 Mio. EUR); auf der von der Gemeinde Maria Wörth angekauften Liegenschaft befand sich auch die Villa Bercht (allgemein als „Schloss Reifnitz“ bezeichnet). Auf beiden Liegenschaften sollte die Gemeinde Maria Wörth eine allgemein zugängliche Erholungs-, Wald- und sonstige Grünanlage errichten; dies erfüllte die Gemeinde Maria Wörth nie.

- Phase 2: September 2004 bis Dezember 2005, Optionsvereinbarungen und Widmungsänderungen:

Im Dezember 2004 schlossen die Gemeinde Maria Wörth sowie die Österreichische Bundesforste AG mit der Kärnten Tourismus Holding GmbH bis zum 31. Dezember 2005 gültige Optionsvereinbarungen über den Verkauf der in Phase 1 genannten Liegenschaften zum Preis von 6,40 Mio. EUR (Gemeinde Maria Wörth) und rd. 1,51 Mio. EUR (Österreichische Bundesforste AG) ab; ein dem Land Kärnten bekannter Investor beabsichtigte laut den Optionsvereinbarungen auf den Liegenschaften die Errichtung eines „hochwertigen“ Hotelprojekts unter Einbeziehung und Revitalisierung des denkmalgeschützten „Schloss Reifnitz“.

Mit 15. Dezember 2005 genehmigte die Kärntner Landesregierung die zur Realisierung des Hotelprojekts notwendigen Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.

- Phase 3: Dezember 2005 bis Jänner 2006, Kaufverträge:

Im Dezember 2005 schloss die Gemeinde Maria Wörth – auf Grundlage der Optionsvereinbarung – den Kaufvertrag mit dem Investor über die Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ mit rd. 63.100 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 6,40 Mio. EUR (101,37 EUR/m<sup>2</sup>) ab. Der Kaufvertrag enthielt ein Wiederkaufsrecht für die Liegenschaft (vereinbarter Wiederkaufpreis: im Sinne der Bestimmungen der §§ 1068 ff. ABGB)<sup>4</sup>, wenn der Investor nicht innerhalb von fünf Jahren das Hotelprojekt errichtete. Die Liegenschaft gliederte sich in einen See- und einen Waldbereich, die von der Wörthersee-Süduferstraße getrennt waren.

Im Jänner 2006 schloss die Österreichische Bundesforste AG den Kaufvertrag mit dem Investor über ihre Liegenschaft im Seebereich mit – auf Basis einer Neuvermessung und auf Grundlage der Optionsvereinbarung – rd. 4.400 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von rd. 1,54 Mio. EUR (350 EUR/m<sup>2</sup>) ab.

<sup>4</sup> insbesondere Ersatz für wertverbessernde Maßnahmen

Neben diesen beiden Liegenchaften kaufte der Investor von einer Privatperson zur gleichen Zeit auch ein angrenzendes Seegrundstück mit rd. 1.700 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 1,68 Mio. EUR (970 EUR/m<sup>2</sup>).

- Phase 4: Jänner 2007 bis Juli 2010, Umsetzung des Projekts:

Zwischen März 2007 und Juli 2010 renovierte und erweiterte der Investor das „Schloss Reifnitz“ aufwändig, errichtete aber nicht das vereinbarte Hotelprojekt.

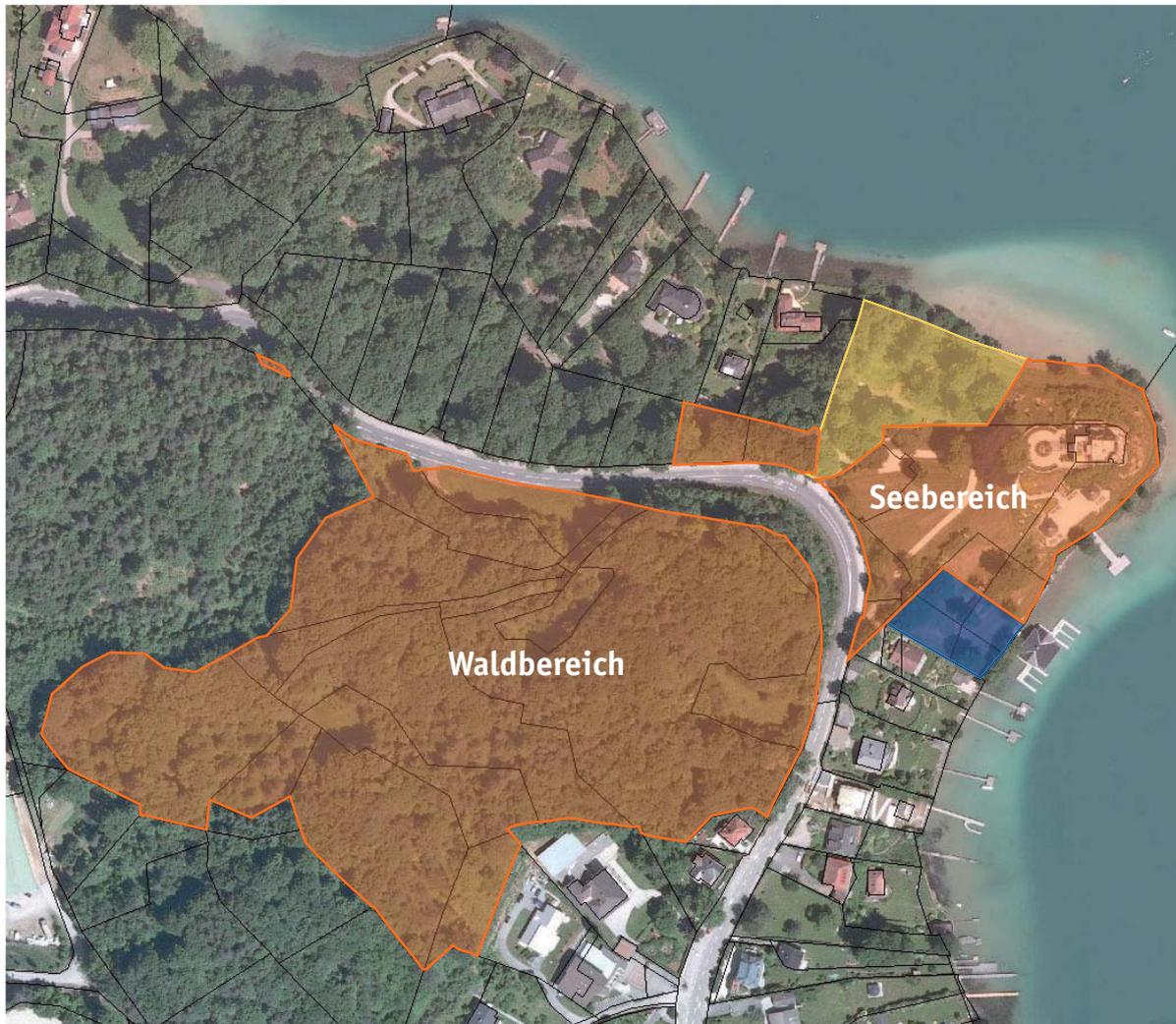
- Phase 5: Februar 2008 bis November 2011, Verzicht auf Wiederkauf:

Nach längeren Verhandlungen ließ sich die Gemeinde Maria Wörth den Verzicht auf das Wiederkaufsrecht über die Liegenchaft „Schloss Reifnitz“ vom Investor um 1,00 Mio. EUR abgelten.

Die nachstehende Abbildung zeigt die vom Investor gekauften Liegenchaften mit farblicher Kennzeichnung der Verkäufer.

Überblick und zeitlicher Ablauf

Abbildung 2: Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ samt angrenzender Grundstücke mit Kennzeichnung der Verkäufer



- Verkäuferin: Gemeinde Maria Wörth
- Verkäuferin: Österreichische Bundesforste AG
- Verkäufer: Privatperson

Quelle: Kärnten Atlas des Amtes der Kärntner Landesregierung, überarbeitet vom RH

**Phase 1: Ankauf der Liegenchaften und weitere Nutzung**

3.1 (1) Der Ankauf von Liegenchaften durch die Gemeinde Maria Wörth und die Österreichischen Bundesforste im Jahr 1986 im Gesamtausmaß von rd. 67.400 m<sup>2</sup> aus der Verlassenschaft einer Privatperson erfolgte zum Zweck der Errichtung einer allgemein zugänglichen Erholungs-, Wald- und sonstigen Grünanlage (Parkanlage). Die Gemeinde Maria Wörth erwarb die Liegenchaft „Schloss Reifnitz“ mit rd. 63.100 m<sup>2</sup>, davon rd. 13.100 m<sup>2</sup> im Seebereich sowie rd. 50.000 m<sup>2</sup> im über der Wörthersee-Süduferstraße gelegenen Waldbereich. Die Liegenchaft war mit den Widmungen Grünland (rd. 56.000 m<sup>2</sup> bzw. 89 %) sowie Bauland Kurgebiet (rd. 7.100 m<sup>2</sup> bzw. 11 %) versehen.

Die Liegenchaft der Österreichischen Bundesforste AG war die Nachbarliegenschaft zur Liegenchaft „Schloss Reifnitz“ im Seebereich mit rd. 4.300 m<sup>2</sup> und der ausschließlichen Widmung Grünland.

Auf Basis eines Verwaltungsvertrags vom 2. Dezember 1986 zwischen der Gemeinde Maria Wörth und den Österreichischen Bundesforsten – unter Zustimmung des damaligen Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Erich Schmidt – hatte die Gemeinde Maria Wörth auf ihre Kosten die für eine derartige öffentliche Erholungsanlage erforderlichen Einrichtungen und Anlagen zu schaffen, laufend zu erhalten und für eine entsprechende Betreuung und Beaufsichtigung zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Erholungsbetriebs zu sorgen.

(2) Das „Schloss Reifnitz“ war von 1987 bis 1994 als Hotel und in den Jahren 1995 und 1996 als Galerie bzw. Ausstellungsräumlichkeit genutzt. Seit dem Jahr 1997 blieb das Gebäude ungenutzt. Im Bereich der Wörthersee-Süduferstraße richtete die Gemeinde Maria Wörth ein Wertstoffsammelzentrum ein.

(3) Im August 2000 stellte die Österreichische Bundesforste AG in einem Schreiben an die Gemeinde Maria Wörth fest, dass „es in 14 Jahren der Gemeinde Maria Wörth anscheinend nicht möglich gewesen war, dem ursprünglichen Ankaufszweck zu entsprechen“.

Die Gemeinde Maria Wörth war damals im Antwortschreiben an die Österreichische Bundesforste AG der Ansicht, dass der „Bereich der Liegenchaften am Seeufer seit dem Ankauf durch jedermann benützt werden konnte. Im Zuge der Erstellung eines Gesamtkonzepts war in diesem Bereich voraussichtlich eine Parkfläche, allfällig eine Marina oder eine Badeanlage vorgesehen; eine entsprechende Realisierung dürfte in den nächsten ein bis zwei Jahren erfolgen.“

## Phase 1: Ankauf der Liegenschaften und weitere Nutzung

- 3.2** Der RH stellte kritisch fest, dass die Gemeinde Maria Wörth den beabsichtigten Zweck des Ankaufs der Liegenschaft im Jahr 1986 – die Errichtung einer allgemein zugänglichen Erholungs-, Wald- und sonstigen Grünanlage (Parkanlage) – nicht umgesetzt hatte.

Nach Auffassung des RH führte insbesondere die Nutzung eines Teils der Liegenschaft als Wertstoffsammelzentrum der Gemeinde Maria Wörth die ursprünglich geplante Nutzung der Liegenschaft als Parkanlage ad absurdum.

Weiters kritisierte er die Österreichische Bundesforste AG, dass sie die Einhaltung des Verwaltungsvertrags vom 2. Dezember 1986 mit der Gemeinde Maria Wörth über die Nutzung der Liegenschaften erst mehr als 13 Jahre nach Abschluss urgierete.

Der RH empfahl der Österreichischen Bundesforste AG, künftig beim Vertragspartner die Erfüllung der von ihr abgeschlossenen Verwaltungsverträge in periodischen Abständen – bspw. alle drei bis fünf Jahre – zu evaluieren und gegebenenfalls erforderliche Steuerungsschritte zu setzen.

- 3.3** (1) *Die Gemeinde Maria Wörth erwiderte in ihrer Stellungnahme, dass sie das ursprünglich im Jahr 1986 verfolgte Konzept der Schaffung einer öffentlich zugänglichen Parkanlage nicht verwirklicht habe, weil die Gemeinde Maria Wörth als kleine Landgemeinde wirtschaftlich nicht in der Lage gewesen sei, einen der Fläche entsprechenden Park anzulegen und das desolate Gebäude entsprechend zu sanieren.*

*Der RH würde, wie der Presse zu entnehmen sei, immer wieder Gemeinden tadeln, deren Projekte ihre wirtschaftlichen Möglichkeiten überschreiten; daher sollte der RH auch Verständnis dafür haben, wenn eine Gemeinde vor dem Hintergrund ihrer wirtschaftlichen Situation ihre Meinung – nach Veränderung der politischen Verhältnisse in der Gemeinde – ändere und nach Alternativen für ein als zu teuer erkanntes Projekt suche; dies umso mehr, wenn es damit gelänge, letztlich ein Plus von (einschließlich Zinsen) mehr als 8,4 Mio. EUR für die Gemeindekassa zu erwirtschaften.*

*Die Nutzung als Wertstoffsammelzentrum sei vorübergehend in Ermangelung anderer Sammelplätze erfolgt.*

(2) *Die Österreichische Bundesforste AG teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie mehrmals von der Gemeinde Maria Wörth die Einhaltung des Verwaltungsvertrags verlangt habe. Aufgrund der grundlegenden organisatorischen Änderungen der Österreichischen Bundesforste AG*

*in dieser Zeit sei leider die Dokumentation dieser Vorgänge unvollständig. Der Österreichischen Bundesforste AG sei bekannt gewesen, dass die Gemeinde verschiedene Projekte zur Nutzung des Areals verfolgte.*

*Da es offenkundig war, dass die Entwicklung des Areals zeitaufwendig sei, und die Gemeinde über den Verlauf der 13 Jahre nicht gänzlich untätig blieb, habe seitens der Bundesforste kein Grund bestanden, laufend die Einhaltung des Verwaltungsvertrags zu urgieren. Als die Gemeinde Maria Wörth das Gelände gänzlich sperrte, sei die Sperre nach einem persönlichen Gespräch mit den Verantwortlichen der Gemeinde wieder aufgehoben worden. Die Anregung des RH, die Verwendung von für die öffentliche Nutzung erworbener See- und Seeuferflächen regelmäßig zu evaluieren, sei bereits vor der gegenständlichen Prüfung aufgegriffen worden. Eine entsprechende Evaluierung habe 2007 stattgefunden und werde in regelmäßigen Abständen wiederholt.*

- 3.4** Der RH entgegnete der Gemeinde Maria Wörth, dass ihm nicht zuletzt aus seiner Prüfpraxis die mannigfaltigsten Probleme der verschiedenen Gebietskörperschaften bekannt sind. Der RH gab allerdings zu bedenken, dass die meisten Probleme aus früheren – vielfach bereits jahrelang zuvor, aus welchen Gründen auch immer erfolgten – getätigten Handlungen von Funktionären (Organen) dieser Gebietskörperschaften entstanden waren, die den absehbar möglichen wirtschaftlichen Spielraum der jeweiligen Gebietskörperschaft einschränkten oder zum Teil auch erheblich überschritten.

Im Falle der Gemeinde Maria Wörth könnte bspw. der Ankauf der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ im Jahr 1986 aus der Verlassenschaft einer Privatperson und dessen geplante weitere Verwendung eine solche Handlung dargestellt haben. Dass eine Gemeinde vor dem Hintergrund ihrer wirtschaftlichen Situation allenfalls ihre Meinung änderte und nach Alternativen suchte, war legitim und aus diesem Grund nicht kritikabel. Jedoch bedürften aus Transparenzgründen sowohl die Erstentscheidung als auch der Meinungsschwenk ausnahmslos einer nachvollziehbaren Dokumentation; diese lag bei den Liegenschaftstransaktionen „Schloss Reifnitz“ weder für die Erstentscheidung noch für den Meinungsschwenk vor.

## Phase 2: Optionsvereinbarungen und Widmungsänderungen

Anbahnung der  
Optionsvereinbarung  
der Gemeinde  
Maria Wörth

**4.1** (1) Die Gemeinde Maria Wörth wandte in den Jahren 2000 bis 2005 für die Erhaltung des „Schlosses Reifnitz“ und der Liegenschaft Budgetmittel in Höhe von insgesamt rd. 83.000 EUR bzw. im Durchschnitt rd. 14.000 EUR jährlich auf.

(2) In der Gemeinderatssitzung vom 21. September 2004 fasste die Gemeinde Maria Wörth den Beschluss, die Eigennutzung des Grundstücks aus dem Jahr 1998 aufzuheben und dadurch einen Verkauf des Schlossareals zu ermöglichen. Der Bürgermeister wurde ermächtigt, Gespräche mit dem Land zu führen, ob der Bund oder das Land an einem Kauf interessiert wären. Andernfalls sollte das Areal privaten Käufern angeboten werden.

(3) Das Land Kärnten stand damals – ohne Mitbefassung der Gemeinde Maria Wörth – in Kontakt mit einem Investor, der auf der Liegenschaft insbesondere unter Einbeziehung der denkmalgeschützten, jedoch bau-fälligen Bausubstanz von „Schloss Reifnitz“ ein hochwertiges Tourismusprojekt innerhalb der 5-Stern- oder 6-Stern-Kategorie als Manager-Akademie-Hotel zu errichten beabsichtigte. Das Land Kärnten maß diesem Projekt höchste touristische Bedeutung für die Wörthersee-Region und darüber hinaus für die gesamte Kärntner Tourismuswirtschaft bei. Aus diesem Grund war das Land Kärnten daran interessiert, die Voraussetzungen für die Realisierung des Projekts zu schaffen.

Zur Verwirklichung des Tourismusprojekts diente dem Land Kärnten die landeseigene Kärnten Tourismus Holding GmbH. Deren Geschäftsführer unterzeichnete nach Zustimmung des Eigentümerversprechers während der Generalversammlung im Dezember 2004 einseitig die Optionsvereinbarungen zum Ankauf der Liegenschaften bis 31. Dezember 2005 mit der Gemeinde Maria Wörth und der Österreichischen Bundesforste AG.

(4) In der Gemeinderatssitzung vom 20. Dezember 2004 berichtete der Bürgermeister, dass er entsprechend dem Beschluss vom 21. September 2004 Verhandlungen mit dem Land Kärnten und der Kärnten Tourismus Holding GmbH aufgenommen und er von der Kärnten Tourismus Holding GmbH den Entwurf einer Optionsvereinbarung zur Beratung erhalten habe. Nach Anraten des Landes Kärnten sollte in die Vertragserrichtung ein Rechtsvertreter von der Gemeinde Maria Wörth miteinbezogen werden. Nach Ansicht des Bürgermeisters hätte ein Rechtsvertreter erhebliche Kosten verlangt, welche nicht vom Land abgedeckt würden. Es erfolgte der einstimmige Beschluss des Gemeinderats, dass sich der Gemeindevorstand und der Ausschuss des Gemeinderats für Umweltschutz, Bau, Planung, Raumordnung und Schloss

mit dem Entwurf der Optionsvereinbarung auseinandersetzen und die weiteren diesbezüglichen Verhandlungen aufnehmen sollen.

(5) Obwohl die Gemeinde Maria Wörth selbst über kein juristisch ausgebildetes Personal verfügte, zog sie in weiterer Folge keinen externen Rechtsvertreter zur Beratung über die Optionsvereinbarung bei. Der Gemeindevorstand und der Ausschuss für Umweltschutz, Bau, Planung, Raumordnung und Schloss tagten entgegen dem Gemeinderatsbeschluss vom 20. Dezember 2004 bis zur Beschlussfassung des Gemeinderats am 22. Dezember 2004 über die Optionsvereinbarung nicht mehr.

- 4.2 Der RH bewertete das Vorhaben des Landes Kärnten, auf der Liegenchaft „Schloss Reifnitz“ ein hochwertiges, ganzjährig betriebenes Tourismusprojekt durch einen Investor errichten zu lassen und dabei auch das denkmalgeschützte „Schloss Reifnitz“ zu revitalisieren, grundsätzlich als geeignete Maßnahme, die Infrastruktur und die Wertschöpfung in der Gemeinde Maria Wörth sowie der gesamten Region Wörthersee und darüber hinaus für die gesamte Kärntner Tourismuswirtschaft zu erhöhen. Zusätzlich wäre die Gemeinde Maria Wörth von einem Kostenfaktor – im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2005 rd. 14.000 EUR jährlich – entlastet.

Der RH hielt kritisch fest, dass ausschließlich das Land Kärnten die Verhandlungen mit dem Investor über den Liegenchaftsverkauf der Gemeinde Maria Wörth sowie die Errichtung eines Tourismusprojekts betrieb, obwohl das Land nicht Grundeigentümer war.

Der RH kritisierte die Gemeinde Maria Wörth, die in die Vertragserrichtung der Optionsvereinbarung keinen eigenen Rechtsvertreter miteinbezog, obwohl die Gemeinde Maria Wörth über kein eigenes juristisches Know-how verfügte und das Land Kärnten diese Vorgangsweise empfohlen hatte. Damit verbundene Gebühren dürfen nach Auffassung des RH kein Argument sein, in rechtlich diffizilen Angelegenheiten auf eine Beratung zu verzichten.

Weiters beanstandete der RH, dass der einstimmige Beschluss des Gemeinderats vom 20. Dezember 2004, dass sich der Gemeindevorstand und der Ausschuss des Gemeinderats für Umweltschutz, Bau, Planung, Raumordnung und Schloss mit dem Entwurf der Optionsvereinbarung auseinandersetzen und die weiteren diesbezüglichen Verhandlungen aufnehmen solle, nicht weiter verfolgt wurde.

## Phase 2: Optionsvereinbarungen und Widmungsänderungen

Da die Gemeinde Maria Wörth selbst über kein juristisch ausgebildetes Personal verfügte, empfahl der RH, in rechtlich diffizilen Angelegenheiten, insbesondere vor dem Abschluss von komplexen Verträgen, zur Beratung einen externen Rechtsvertreter ihres Vertrauens miteinzubeziehen.

- 4.3** *Die Gemeinde Maria Wörth erwiderte in ihrer Stellungnahme, dass sie vor dem Abschluss des Optionsvertrages keinen (weiteren) Rechtsvertreter beigezogen habe, weil sie zum einen dem Land Kärnten und zum anderen dem von diesem beauftragten Rechtsanwalt vertraut habe. Das Land Kärnten habe – wie der RH selbst anerkannte – für die Gemeinde Maria Wörth und ihre Repräsentanten den Eindruck vermittelt, dass der Verkauf in Ordnung ginge und sowohl die Vorgangsweise als auch der Vertragsentwurf rechtlich in Ordnung wären. Darauf habe die Gemeinde Maria Wörth vertraut.*

*Zu berücksichtigen sei in diesem Zusammenhang gewesen, dass das Land Kärnten wohl fraglos über das notwendige rechtliche Know-how in ihren Fachabteilungen verfüge und darüber hinaus auch extern rechtlich beraten sei. Gegenüber der Gemeinde Maria Wörth stellte sich das Land Kärnten aber nicht als vertragliches Gegenüber (im Sinne einer Gegnerschaft), sondern als Partner „auf der gleichen Seite“ dar. Daher habe die Gemeinde Maria Wörth geglaubt, in dieser Sache dem Land Kärnten vertrauen zu können.*

*Des Weiteren habe die Gemeinde Maria Wörth darauf vertraut, dass der Rechtsanwalt sich auch – wie dies seinen rechtlichen Pflichten entspräche – um jene rechtliche Themen kümmere, die die Gemeinde Maria Wörth betreffen; dies umso mehr, als der Rechtsanwalt vom Land Kärnten teuer bezahlt worden sei.*

*Aus eben diesem Vertrauen habe die Gemeinde Maria Wörth auch keine weitere Überprüfung veranlasst oder vorgenommen, ob insbesondere vor dem Hintergrund des Europäischen Beihilfenrechts die Beziehung eines Gutachters oder sonstige Schritte allenfalls erforderlich gewesen wären.*

*Weiters erwiderte die Gemeinde Maria Wörth in ihrer Stellungnahme, dass sie bereits vor der gegenständlichen Gebarungsüberprüfung durch den RH dazu übergegangen sei, sich in rechtlich diffizilen Angelegenheiten extern rechtlich beraten zu lassen, wie insbesondere die Vorgangsweise im Jahr 2011 gezeigt habe. Insoweit bedürfe es keiner weiteren Maßnahme; es sei beabsichtigt, an dieser Vorgangsweise festzuhalten.*

Abschluss der  
Optionsverein-  
barungen und  
Widmungsänderungen

**5.1** (1) In der am 21. Dezember 2004 mündlich kurzfristig für den 22. Dezember 2004 um 21 Uhr einberufenen Gemeinderatssitzung, die als einzigen Tagesordnungspunkt die Beschlussfassung über die vom Land Kärnten Mitte Dezember 2004 vorgelegte Optionsvereinbarung enthielt, waren neben den Gemeinderäten auch der Landeshauptmann Jörg Haider, der Finanzreferent Karl Pfeifenberger sowie der vom Land Kärnten beauftragte Rechtsanwalt anwesend.

(2) In dieser Gemeinderatssitzung vom 22. Dezember 2004 berichtete der Bürgermeister dem Gemeinderat über den Zweck einer mit der Kärnten Tourismus Holding GmbH abzuschließenden Optionsvereinbarung.

Die Optionsvereinbarung enthielt im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Die Gemeinde Maria Wörth als Optionslegerin räumt der Kärnten Tourismus Holding GmbH als Optionsnehmerin das Kaufrecht der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ im Gesamtausmaß von 63.132 m<sup>2</sup> mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2005 zur Errichtung eines hochwertigen Tourismusprojekts innerhalb der 5-Stern- oder 6-Stern-Kategorie als Manager-Akademie-Hotel unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Bausubstanz von „Schloss Reifnitz“ ein;
- die Annahme der Option konnte sowohl von der Optionsnehmerin Kärnten Tourismus Holding GmbH als auch mit deren Zustimmung durch eine von ihr namhaft gemachte dritte physische und/oder juristische Person erfolgen;
- die Verpflichtung der Gemeinde Maria Wörth, sich um die erforderlichen Umwidmungen zu bemühen;
- ein Wiederkaufsrecht für die Gemeinde Maria Wörth unter der Voraussetzung, dass innerhalb von fünf Jahren kein gewerblich-touristischer Betrieb errichtet wird;
- auf Wunsch der Gemeinde Maria Wörth würde das Land Kärnten das Wiederkaufsrecht wahrnehmen und trat daher der Optionsvereinbarung zwischen der Gemeinde Maria Wörth und der Kärnten Tourismus Holding GmbH bei.

(3) Im Zuge der Diskussion in der Gemeinderatssitzung über die vom Land Kärnten vorgelegte Optionsvereinbarung ergaben sich für Gemeinderäte insbesondere Fragen über die Preisbildung und das nicht vorhandene Mitspracherecht des Gemeinderats, den Inhalt des Hotel-

## Phase 2: Optionsvereinbarungen und Widmungsänderungen

projekts und ihrer Verantwortung gegenüber der Bevölkerung. Landeshauptmann Jörg Haider entgegnete, dass das Projekt „im Interesse von ganz Kärnten ist und es ist wahrscheinlich die potenteste Kundenschaft, die wir bisher an Land gezogen haben. Ihr könnt uns vertrauen, dass ihr euer Mandat bestens ausübt und dies wird in der Öffentlichkeit durchwegs eine aufsehenerregende Geschichte. Daher würde ich euch bitten, auch in uns ein bisschen ein Vertrauen zu haben.“

(4) In weiterer Folge beschloss der Gemeinderat die Optionsvereinbarung mit der Kärnten Tourismus Holding GmbH unter Beitritt des Landes Kärnten zum Verkauf der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ fast einstimmig – eine Stimmenthaltung – anzunehmen. Unmittelbar danach unterfertigten Vertreter der Gemeinde Maria Wörth bzw. für das Land Kärnten die anwesenden Amtsträger Landeshauptmann und Finanzreferent die von der Kärnten Tourismus Holding GmbH bereits zuvor gezeichnete Optionsvereinbarung.

(5) Zur Arrondierung wünschte der Investor auch die Optionen über zwei an die Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ angrenzende Seegrundstücke:

- Am 20. Dezember 2004 schloss deshalb die Kärnten Tourismus Holding GmbH mit der Österreichischen Bundesforste AG eine Optionsvereinbarung über ihre Liegenschaft mit 4.313 m<sup>2</sup> ab. Für die Österreichische Bundesforste AG war mitentscheidend, dass die Errichtung eines Leitbetriebs zur Belebung der Tourismuswirtschaft plausibel und nachvollziehbar erschien.
- Da der Eigentümer (Privatperson) eines Nachbargrundstücks aus Vertraulichkeitsgründen keinen Abschluss der Optionsvereinbarung mit der Kärnten Tourismus Holding GmbH gewünscht hatte, einigte sich der Rechtsanwalt des Landes mit dem Privateigentümer auf ein im Wirkungsbereich des Anwalts stehendes Privatunternehmen als Optionsnehmerin. Die Option datierte mit 4. Februar 2005 und beinhaltete das Kaufrecht über 1.736 m<sup>2</sup>.

(6) Gemäß der Verpflichtung in der Optionsvereinbarung beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 7. November 2005 zur Realisierung des Hotelprojekts die notwendigen, vom Investor beantragten Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans; die Kärntner Landesregierung genehmigte diese mit Bescheid vom 15. Dezember 2005. Insgesamt waren die Widmungen im See- und Waldbereich der Liegenschaften „Schloss Reifnitz“ nunmehr 42.680 m<sup>2</sup> Grünland, 3.990 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche, 21.510 m<sup>2</sup> „Bauland reines Kurgebiet“ sowie 1.012 m<sup>2</sup> Bauland Kurgebiet.

Festlegung der  
Kaufpreise

**5.2** Der RH kritisierte das Land Kärnten, das durch die Anwesenheit des Landeshauptmanns und des Finanzreferenten bei der unüblich kurzfristig einberufenen Gemeinderatssitzung am 22. Dezember 2004 um 21 Uhr die Gemeinde Maria Wörth zur Vertragsunterzeichnung der Optionsvereinbarung maßgeblich beeinflusste. Nach Ansicht des RH erweckte darüber hinaus die Vorgangsweise des Landes Kärnten im Zuge der Anbahnung der Optionsvereinbarung (siehe TZ 4) sowie insbesondere der Eintritt des Landes Kärnten in die Optionsvereinbarung hinsichtlich des Wiederkaufsrechts den Anschein einer für die Gemeinde Maria Wörth unbedenklichen Vereinbarung.

**6.1** (1) Der Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft (EGV) enthielt in Art. 87 Abs. 1 ein grundsätzliches Beihilfenverbot für die Mitgliedstaaten. Die Europäische Kommission beschrieb diesbezüglich in einer Mitteilung vom 10. Juli 1997 an die Mitgliedstaaten zwei einfache Verfahren für Verkäufe von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand:

- Der Verkauf nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsreichen Bietverfahren (ähnlich einer Versteigerung) auf die darauf folgende Veräußerung an den meistbietenden oder den einzigen Bieter stellte einen Verkauf zum Marktwert dar, unabhängig davon, ob vor dem Bietverfahren eine andere Bewertung existierte.
- Bei einem Verkauf ohne bedingungsreiches Bietverfahren musste eine unabhängige Bewertung der Liegenschaft durch einen unabhängigen Sachverständigen erfolgen. Der so festgestellte Marktpreis war der Mindestkaufpreis, der vereinbart werden kann, ohne dass eine staatliche Beihilfe gewährt würde; erwies sich nach vernünftigen Bemühungen der Verkauf zum festgelegten Marktwert als unmöglich, kann eine Abweichung von bis zu 5 % als marktkonform betrachtet werden.

In weiterer Folge waren an die Kommission alle Veräußerungen zu melden, bei denen kein solches Verfahren zur Anwendung kam.

(2) Die Gemeinde Maria Wörth führte für die Ermittlung des Verkaufspreises ihrer Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ weder ein Bietverfahren durch noch ließ sie eine Bewertung vornehmen. Der Bürgermeister vertrat hinsichtlich der unterlassenen Preisermittlung im Gemeinderat die Auffassung, dass „ein gerichtlich beeideter Sachverständiger nicht nur viel Geld gekostet hätte, sondern es für die Gemeinde Maria Wörth

## Phase 2: Optionsvereinbarungen und Widmungsänderungen

vorrangig gewesen wäre, durch die Unterstützung des Landes Kärnten einen touristischen Leitbetrieb zu bekommen.“

(3) Das Land Kärnten gab der Gemeinde Maria Wörth nach deren Angaben gegenüber dem RH für die Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ mit 63.132 m<sup>2</sup> einen Verkaufspreis von 6,40 Mio. EUR (101,37 EUR/m<sup>2</sup>) vor.

Da die im Büro des Landeshauptmanns vorhandenen Akten, Aufzeichnungen bzw. Unterlagen beim Ausscheiden des jeweiligen politischen Amtsträgers vernichtet worden waren, war für den RH nicht nachvollziehbar, auf welche Weise sich der Kaufpreis errechnete (siehe TZ 18, Unterlagen aus den politischen Büros).

(4) Die Österreichische Bundesforste AG führte für ihre Nachbarliegenschaft zur Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ kein Bietverfahren durch und holte auch keine unabhängige Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen ein. Sie ging bei der Preisbestimmung von einer Zonenbewertung, den Ringtauschpreisen und Vergleichswerten aus Öffentlichen Wassergut-Ankäufen aus:

- Nach Rücksprache mit der Liegenschaftsbewertungsstelle des BMF führte die Österreichische Bundesforste AG eine Zonenbewertung für die zu verkaufende Liegenschaft durch; der so ermittelte Wert belief sich auf 215,60 EUR/m<sup>2</sup>.
- Der 2001 vom BMF bestimmte Ringtauschpreis für die Katastralgemeinde Reifnitz betrug 317,94 EUR/m<sup>2</sup>.
- Den Wert des Ankaufs einer vergleichbaren Liegenschaft durch das Öffentliche Wassergut bestimmte das BMF mit 85 EUR/m<sup>2</sup>.

Tatsächlich erzielte die Österreichische Bundesforste AG für ihre Liegenschaft mit 4.324 m<sup>2</sup> einen Verkaufspreis von rd. 1,51 Mio. EUR (349,76 EUR/m<sup>2</sup>).

(5) Die Privatperson erhielt für ihre Liegenschaft im Ausmaß von 1.736 m<sup>2</sup> einen Verkaufspreis von rd. 1,68 Mio. EUR (970,00 EUR/m<sup>2</sup>).

(6) Den Verkehrs- und Sachwert der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ der Gemeinde Maria Wörth bewertete der von der zentralen Staatsanwaltschaft zur Verfolgung von Wirtschaftsstrafsachen und Korruption beauftragte Gutachter – dessen Gutachten wurde dem RH von der Gemeinde Maria Wörth im Zuge der Gebarungsüberprüfung übergeben – am 27. November 2013 zum Wertermittlungsstichtag 22. Dezember 2004 mit 7,69 Mio. EUR. Diese Bewertung basierte auf den von der

Gemeinde Maria Wörth im Jahr 2005 vorgenommenen Widmungsänderungen von Teilflächen in „Bauland reines Kurgebiet“. Derartige Grundstücke erzielten deutlich geringere Preise als solche mit Wohnwidmung. Bei seiner Bewertung berücksichtigte der Gutachter marktübliche Abschläge gegenüber einer Wohnwidmung von 25 % für die Flächen im Waldbereich und von 30 % für die Flächen im Seebereich.

Weiters beurteilte er den wirtschaftlichen Wert des Wiederkaufswerts der Liegenschaft mit rd. 0,17 Mio. EUR, so dass sich insgesamt ein Wert für die Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ von rd. 7,86 Mio. EUR errechnete.

(7) Die Gemeinde Maria Wörth erhielt neben dem vorgegebenen Kaufpreis in Höhe von 6,40 Mio. EUR zusätzlich im Jahr 2011 eine Ablöse für den Verzicht des Wiederkaufsrechts über 1,00 Mio. EUR. Insgesamt erzielte die Gemeinde Maria Wörth aus dem Verkauf der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ somit 7,40 Mio. EUR.

(8) Die unterschiedlichen Verkaufspreise der Liegenschaften der Gemeinde Maria Wörth, der Österreichischen Bundesforste AG und der Privatperson ergaben sich insbesondere aufgrund der jeweiligen Liegenschaftsgröße, deren Lage und deren Nutzungsmöglichkeiten (bspw. Seeufer, Wald).

- 6.2** Der RH kritisierte das Land Kärnten, das die in den Büros des Landeshauptmanns bzw. des Finanzreferenten vorhandenen Akten, Aufzeichnungen bzw. Unterlagen beim Ausscheiden des jeweiligen politischen Amtsträgers vernichtet hatte. Dadurch waren die Entscheidungen des Landes Kärnten weder transparent noch nachvollziehbar.

Der RH kritisierte die Gemeinde Maria Wörth und die Österreichische Bundesforste AG, die es entgegen der Mitteilung der Europäischen Kommission für Verkäufe von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand verabsäumten, ein Bietverfahren durchzuführen oder Schätzgutachten von einem unabhängigen Sachverständigen ausarbeiten zu lassen, um staatliche Beihilfen auszuschließen. Diese Ver säumnisse hatten zur Folge, dass

- kein Wettbewerb im Rahmen eines Bietverfahrens erfolgte,
- das eventuelle Vorliegen einer staatlichen Beihilfe ungelöst blieb und

## Phase 2: Optionsvereinbarungen und Widmungsänderungen

- auch keine Meldungen über die getätigten Veräußerungen an die Europäische Kommission zur Feststellung allfällig gewährter Beihilfen erfolgten.

Der RH hielt kritisch fest, dass das vom Bürgermeister genannte Argument, ein gerichtlich beeideter Sachverständiger koste Geld, keinen Grund darstellte, von einer EU-rechtlich geforderten objektiven Bewertung des Wertes der Liegenschaft Abstand zu nehmen.

Weiters hielt der RH fest, dass die von ihm geübte Kritik hinsichtlich der Unterlassungen von Bietverfahren bzw. der Nichterstellung von Schätzungsgutachten nicht bedeutete, dass die von der Gemeinde Maria Wörth und der Österreichischen Bundesforste AG erzielten Verkaufserlöse nicht dem Marktwert einer gewerblich genutzten Liegenschaft entsprachen. Er verwies in diesem Zusammenhang auf das von der zentralen Staatsanwaltschaft zur Verfolgung von Wirtschaftsstrafsachen und Korruption in Auftrag gegebene Schätzungsgutachten.

Der RH wies jedoch kritisch darauf hin, dass der vom Investor bezahlte Kaufpreis für die Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ auf der vertraglich<sup>5</sup> mit der Gemeinde Maria Wörth vereinbarten Voraussetzung beruhte, ein hochwertiges Tourismusprojekt innerhalb der 5-Stern- oder 6-Stern-Kategorie als Manager-Akademie-Hotel zu errichten (siehe auch TZ 5 und TZ 11). Nur unter dieser Rahmenbedingung war die Gemeinde Maria Wörth vertragsgemäß bereit, dem Investor die Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ zu verkaufen, die Widmung auf dessen Ansuchen auf „Bauland reines Kurgebiet“ zu ändern und hierfür einen Kaufpreis zu erhalten, der gegenüber einer Widmung, die die Errichtung von Wohngebäuden für rein private Nutzungen erlaubte, Preisabschläge für die Flächen im Waldbereich in Höhe von 25 % und für die Flächen im Seebereich in Höhe von 30 % beinhaltete. Nach Auffassung des RH widerspräche es der Optionsvereinbarung und dem Kaufvertrag, wenn die Gemeinde Maria Wörth einem allfälligen Ansuchen des Investors entspräche, die Widmung der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ nur aus dem Grund zu ändern, um eine private Nutzung der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ zu ermöglichen.

Der RH hielt fest, dass die unterschiedlichen Verkaufspreise der Liegenschaften (Gemeinde Maria Wörth, Österreichische Bundesforste AG, Privatperson) sich insbesondere aufgrund der jeweiligen Liegenschaftsgröße, deren Lage und deren Nutzungsmöglichkeiten ergaben.

<sup>5</sup> Optionsvereinbarung vom 22. Dezember 2004 (siehe auch TZ 5) und Kaufvertrag vom 22. Dezember 2005 (siehe auch TZ 11)

Der RH empfahl der Gemeinde Maria Wörth und der Österreichischen Bundesforste AG, bei Liegenschaftsverkäufen die Mitteilung der Europäischen Kommission für Verkäufe von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand einzuhalten, um staatliche Beihilfen grundsätzlich auszuschließen.

- 6.3 (1) *Die Gemeinde Maria Wörth teilte in ihrer Stellungnahme mit, wesentlich sei, dass – auch nach den Feststellungen der Zentralen Staatsanwaltschaft zur Verfolgung von Wirtschaftsstrafsachen und Korruption – der Kaufpreis angemessen gewesen wäre, so dass – auch rückblickend betrachtet – keinerlei staatliche Beihilfe vorgelegen sei.*

*Weiters würde die Gemeinde Maria Wörth bei zukünftigen Verkäufen die Vorschläge, die die Europäische Kommission in der seitens des RH zitierten Mitteilung gemacht hat, berücksichtigen.*

*(2) Die Österreichische Bundesforste AG teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass eine öffentliche Ausschreibung der Liegenschaft angesichts des engen Zeitfensters und des Umstands, dass der Optionsnehmer der Bundesforste ein im öffentlichen Eigentum stehendes Unternehmen (Kärnten Tourismus Holding GmbH) war, untunlich gewesen sei. Die Einholung eines offiziellen Bewertungsgutachtens sei unterblieben, weil die Österreichische Bundesforste AG den Kaufpreis in Abstimmung mit der Bewertungsabteilung des BMF bestimmt habe. Unbestritten sei, dass es zielführend gewesen wäre, diese Abstimmung in Form eines Gutachtens durch die Bewertungsabteilung des BMF durchzuführen. Im Ergebnis habe aber auch der RH festgestellt, dass dieser Formfehler zu keinem wirtschaftlichen Nachteil für die Republik geführt habe. Die Österreichische Bundesforste AG würden bei Veräußerungen von Liegenschaften nunmehr in jedem Fall auf die Einhaltung der in der Mitteilung der Europäischen Kommission festgelegten Formvorschriften achten.*

- 6.4 Der RH wies gegenüber der Gemeinde Maria Wörth darauf hin, dass auch er – in Übereinstimmung mit der Einschätzung der Zentralen Staatsanwaltschaft zur Verfolgung von Wirtschaftsstrafsachen und Korruption – in seinem Prüfungsergebnis festhielt, dass der Kaufpreis nur unter der vertraglich vereinbarten Rahmenbedingung der Errichtung eines hochwertigen Tourismusprojekts innerhalb der 5-Stern- oder 6-Stern-Kategorie als Manager-Akademie-Hotel als angemessen anzusehen war.

Die Gemeinde Maria Wörth verkaufte dem Investor nur unter dieser vereinbarten Rahmenbedingung die Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ samt Widmungsänderung auf „Bauland reines Kurgebiet“; hier-

## Phase 2: Optionsvereinbarungen und Widmungsänderungen

für erhielt sie einen Kaufpreis, der gegenüber einer Widmung, die die Errichtung von Wohngebäuden für rein private Nutzungen erlaubte, Preisabschläge für die Flächen im Waldbereich in Höhe von 25 % und für die Flächen im Seebereich in Höhe von 30 % beinhaltete.

Der RH wiederholte seine Auffassung, dass es der Optionsvereinbarung und dem Kaufvertrag widerspräche, wenn die Gemeinde Maria Wörth einem allfälligen Ansuchen des Investors entspräche, die Widmung der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ nur aus dem Grund zu ändern, um eine private Nutzung der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ zu ermöglichen.

Des Weiteren hielt der RH fest, dass weder er noch die Zentrale Staatsanwaltschaft zur Verfolgung von Wirtschaftsstrafsachen und Korruption rechtswirksam zu beurteilen haben, ob staatliche Beihilfen für Verkäufe von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand gewährt wurden. Diese Aufgabe oblag ausschließlich der Europäischen Kommission, die in einer Mitteilung vom 10. Juli 1997 an die Mitgliedstaaten den diesbezüglichen Verfahrensablauf beschrieb.

### Kostentragung für Optionsvereinbarung

**7.1** (1) Die Kosten der Errichtung der Optionsvereinbarungen mit der Gemeinde Maria Wörth bzw. der Österreichischen Bundesforste AG hatte vertragsgemäß die Optionsnehmerin Kärnten Tourismus Holding GmbH zu tragen.

Die Optionsvereinbarung mit dem Privateigentümer schloss nach Mitteilung des vertragserstellenden Rechtsanwalts entsprechend den Wünschen des Investors und dem Privateigentümer ein Privatunternehmen im Wirkungsbereich des vertragserstellenden Rechtsanwalts als Optionsnehmerin ab, die vertragsgemäß die Kosten der Optionsvereinbarung zu übernehmen hatte.

(2) Mitte 2005 übertrugen die Kärnten Tourismus Holding GmbH und das Privatunternehmen als Optionsnehmerinnen ihr jeweiliges Optionsrecht unentgeltlich an den Investor, der hiermit die Kaufoptionen für die drei Liegenschaften annahm.

Entgegen der Optionsvereinbarung traten in die Übertragungsvereinbarung zwischen dem Privatunternehmen und dem Investor die Kärnten Tourismus Holding GmbH und das Land Kärnten neu bei; die mit der Option in Zusammenhang stehenden Kosten waren nunmehr von der Kärnten Tourismus Holding GmbH und/oder dem Land Kärnten anstatt von dem Privatunternehmen zu tragen.

(3) Der vertragserrichtende Rechtsanwalt hielt in seinem Schreiben vom 22. Juni 2005 an die Kärnten Tourismus Holding GmbH im Hinblick auf die Kostentragungen zu den Options- und den Übertragungsvereinbarungen – auszugsweise – wie folgt fest:

- „Von Anfang an war vorgesehen, dass die Optionen zwar vom Land Kärnten bzw. für das Land Kärnten eingeholt werden, aber jeweils mit der Zielrichtung, das Recht zur Optionsausübung dem Investor zu übertragen.
- Auf Wunsch der Optionslegerseite sei als Optionsnehmer nicht die Kärnten Tourismus Holding GmbH gewählt worden, sondern aus Vertraulichkeitsgründen ein im Wirkungsbereich des Rechtsanwalts stehendes Unternehmen als Optionsnehmerin. Letztere Gesellschaft habe sich rein aus Entgegenkommen zur Verfügung gestellt, ohne irgendeinen wirtschaftlichen Vorteil, natürlich aber unter der Auflage, dass ihr auch keinerlei Unkosten entstehen dürften.
- Was die Frage der Kostentragung betrifft, soweit dies das Verhältnis Land Kärnten/Kärnten Tourismus Holding GmbH im Innenverhältnis betrifft, kann auch ich nur auf die Aussage des damaligen politischen Referenten<sup>6</sup> verweisen. Ich gehe nach wie vor davon aus, dass es diesbezüglich keine Probleme zwischen der Kärnten Tourismus Holding GmbH und seinem einzigen Gesellschafter, dem Land Kärnten, geben wird.“

(4) Insgesamt bezahlte das Land Kärnten Vertragserrichtungsgebühren für die Erstellung der drei Optionsvereinbarungen (Österreichische Bundesforste AG, Gemeinde Maria Wörth bzw. Privatperson) in Höhe von 82.155,70 EUR.

<b>Tabelle 1: Honorarnoten des Rechtsanwalts für die Ausarbeitung der Optionsvereinbarungen</b>	
<b>Optionsvereinbarung für</b>	<b>Geprüftes und angewiesenes Honorar in EUR</b>
Gemeinde Maria Wörth	40.302,68
Österreichische Bundesforste AG	17.419,02
Privatperson	24.434,00
<b>Summe</b>	<b>82.155,70</b>

Quelle: Anweisungsakt des Amtes der Kärntner Landesregierung

<sup>6</sup> LHStv. Karl Pfeifenberger

## Phase 2: Optionsvereinbarungen und Widmungsänderungen

**7.2** Der RH kritisierte die Kostentragung durch das Land Kärnten für die Erstellung der drei Optionsvereinbarungen und damit aus Steuermitteln im Ausmaß von rd. 82.000 EUR. Unter der Voraussetzung, dass – wie aus dem Schreiben des Rechtsanwalts vom Juni 2005 ersichtlich – sämtliche Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit den drei Liegenschaften zugunsten des Investors erfolgten, war die Kostentragung durch einen Dritten – durch das Land Kärnten – unüblich.

Insbesondere kritisierte der RH die Kostentragung für die Erstellung der Optionsvereinbarung mit der Privatperson in Höhe von rd. 24.000 EUR. Es war nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen zwischen der Options- und der Übertragungsvereinbarung ein Wechsel der Kostentragung von dem Privatunternehmen als Optionsnehmerin auf das in diese Transaktion nicht eingebundene Land Kärnten bzw. die Kärnten Tourismus Holding GmbH stattfand.

### Rechtsberatung

**8.1** (1) Rechtsberatungen stellten gemäß dem damals geltenden Bundesvergabegesetz 2002 (BVergG 2002), BGBl. I Nr. 99/2002, nicht prioritäre Dienstleistungen dar. Sie waren grundsätzlich in einem Verfahren mit mehreren Unternehmern, durch das ein angemessener Grad von Öffentlichkeit gewährleistet war und das dem Grundsatz des freien und lauterer Wettbewerbs entsprach, zu vergeben; Direktvergaben waren nur bis zu einem geschätzten Auftragswert von 20.000 EUR zulässig.

(2) Im Juli 2004 ordnete Landeshauptmann Jörg Haider an, ihm vor Beauftragung alle Aufträge vorzulegen, welche eine Betrauung mit Beratungsleistungen von Rechtsanwälten, Notaren, Steuerberatern, Personalberatern udgl. zum Inhalt hatten.

(3) Die Auftragserteilung an jenen Rechtsanwalt, der in der zweiten Jahreshälfte 2004 die Optionsvereinbarungen ausarbeitete, erfolgte im Wege einer Direktvergabe durch den Finanzreferenten Karl Pfeifenberger ohne Einholung von Vergleichsangeboten.

Da die im Büro des Finanzreferenten vorhandenen Akten, Aufzeichnungen bzw. Unterlagen vernichtet worden waren, war für den RH nicht nachvollziehbar, ob der Landeshauptmann entsprechend seiner Anordnung in die Entscheidungsfindung eingebunden war (siehe TZ 18, Unterlagen aus den politischen Büros).

(4) Nach dem Ausscheiden des Finanzreferenten im Februar 2005 ersuchte das Büro des Landeshauptmanns am 24. Mai 2005 die zuständige Fachabteilung des Amtes der Kärntner Landesregierung, die Rechnungen des Rechtsanwalts für die Ausarbeitung der Optionsvereinbarungen zur Anweisung zu bringen. Die Prüfung und Bestätigung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit der Honorarnoten erfolgte durch das Büro des Landeshauptmanns.

(5) Der Rechtsanwalt führte in seinen drei Honorarnoten als Bemessungsgrundlage der Tarife einen Kaufpreis von jeweils 6,40 Mio. EUR an, obwohl nur der Vertrag der Gemeinde Maria Wörth den Kaufpreis in dieser Höhe beinhaltete und die Optionsvereinbarungen der Österreichischen Bundesforste AG auf rd. 1,51 Mio. EUR sowie der Privatperson auf rd. 1,68 Mio. EUR lauteten. Aufgrund der unzutreffenden Bemessungsgrundlagen war das Gesamthonorar des Rechtsanwalts um rd. 12.500 EUR zu hoch ausgewiesen.

Bei der Prüfung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit der Honorarnoten durch das Büro des Landeshauptmanns wurden alle Beträge wie eingereicht anerkannt. Die Anweisung der Honorarnoten im Gesamtvolumen von 82.155,70 EUR erfolgte am 23. Juni 2005 von der zuständigen Fachabteilung des Amtes der Kärntner Landesregierung; somit war das Honorar um rd. 12.500 EUR überzahlt.

- 8.2** Der RH hielt fest, dass nach den Bestimmungen des BVergG 2002 eine Direktvergabe von Rechtsberatungsaufträgen nur für Leistungen mit einem geschätzten Auftragswert ohne Umsatzsteuer bis 20.000 EUR zulässig war.

Er kritisierte das Land Kärnten, dass die vom Finanzreferenten getätigte Direktvergabe des Rechtsberatungsauftrags zur Erstellung der Optionsvereinbarungen wegen der Überschreitung des Schwellenwertes den Bestimmungen des BVergG 2002 widersprach.

Weiters hielt er kritisch fest, dass nach der Vernichtung der Akten, Aufzeichnungen bzw. Unterlagen vom Büro des Finanzreferenten die Transparenz der Entscheidung mit einer objektiven Dokumentation der Beweggründe nicht mehr nachvollziehbar war. Dadurch war auch nicht mehr feststellbar, ob der Landeshauptmann entsprechend seiner Anordnung in die Entscheidungsfindung eingebunden war.

Außerdem stellte der RH fest, dass das Gesamthonorar des Rechtsanwalts aufgrund unzutreffender Bemessungsgrundlagen um rd. 12.500 EUR überzahlt war. Er kritisierte die Prüfung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit der Honorarnoten durch das Büro des Landeshaupt-

manns, dass diese die Überzahlung nicht aufzeigte und die Honorarnoten im entsprechenden Ausmaß nicht kürzte.

Der RH empfahl dem Land Kärnten, künftig die Vorgaben des jeweils gültigen BVerG zu beachten und insbesondere die Rechtsberatungen gesetzeskonform zu vergeben.

- 8.3** *Das Land Kärnten hielt zur Empfehlung, künftig die Vorgaben des jeweils gültigen BVerG zu beachten, fest, dass bei Auftragsvergaben im Verantwortungsbereich des Landes Kärnten die vergaberechtlichen Bestimmungen entsprechend Beachtung fänden.*

### Phase 3: Kaufverträge

Touristisches  
Leitprojekt

- 9.1** (1) Das erste im Sommer 2005 erstellte Funktionskonzept des Investors zum Hotelprojekt „Schloss Reifnitz“ sah die Errichtung und die ganzjährige Führung eines gewerblichen Hotelbetriebs mit angeschlossenen Suiten samt Freizeit- und sonstigen Nebeneinrichtungen (Manager-Akademie-Hotel) vor.

Das Hotelprojekt „Schloss Reifnitz“ sollte nach dem Funktionskonzept insbesondere aus dem historischen Schlossbereich und der Neuerichtung von zwei Gebäudekomplexen zur Erweiterung des „Schlosses Reifnitz“ entlang des Seeufers, drei Gebäuden jenseits der Wörthersee-Süduferstraße im Waldbereich, Freizeit- und Sporteinrichtungen im See- und im Waldbereich sowie Verkehrsflächen bestehen. Der gewerbliche Hotelbetrieb sollte sowohl für Mitarbeiter aus den Unternehmen des Investors, Manager, Business-Partner als auch sonstige Gäste (Seminargäste etc.) geführt werden. Hauptaugenmerk sollte hierbei auf Seminar- und Wellness- sowie Business-Veranstaltungen gelegt werden.

(2) Am 27. Juli 2005 fand zur Erläuterung des Funktionskonzepts eine Begehung der Liegenschaft mit Vertretern des Investors, des Amts der Kärntner Landesregierung (Ortsbildpflegekommission), der Gemeinde Maria Wörth und des Bundesdenkmalamts statt. Die im ersten Funktionskonzept vorgesehenen Erweiterungen des „Schlosses Reifnitz“ hätten nach Meinung der Vertreter der Ortsbildpflegekommission und des Bundesdenkmalamts zu einem Qualitätsverlust des vom „Schloss Reifnitz“ geprägten Landschaftsbildes geführt. Als Verbesserung der Situation schlugen die Ortsbildpflegekommission und das Bundesdenkmalamt einen Neubau unterhalb der Wörthersee-Süduferstraße im Seebereich vor, um eine ausreichende Distanz zwischen Schlossgebäude und Neubau zu erreichen.

(3) Am 14. Dezember 2005 fand in der Gemeinde Maria Wörth auf Initiative der „Bürgerinitiative Schloss Reifnitz“ vom 4. November 2005 und Einladung durch die Gemeinde vom 22. November 2005 eine Bürgerversammlung zur Information über den Verkauf der Liegenchaft und den Bebauungsplan „Schloss Reifnitz“ sowie das touristische Leitprojekt statt. An der Informationsveranstaltung nahmen neben Gemeindevertretern auch Landeshauptmann Jörg Haider und dessen Stellvertreter Martin Strutz, Vertreter des Investors sowie einer Bürgerinitiative, die interessierte Bevölkerung und Medien teil.

Das nach der Begehung vom 27. Juli 2005 umgeplante Hotelprojekt „Schloss Reifnitz“ sollte nun aus dem historischen Schlossbereich und der Neuerrichtung eines Gebäudekomplexes unterhalb der Wörthersee-Süduferstraße im Seebereich mit ca. 35 Suiten, zwölf Seevillen im Uferbereich (zwölf Wohnräume und 24 Zimmer) sowie jenseits der Wörthersee-Süduferstraße im Waldbereich von drei Gebäuden mit jeweils zwölf Suiten, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Verkehrsflächen bestehen.

Das historische Schloss sollte renoviert und erweitert werden; darin waren die zentrale Eingangshalle mit Rezeption, das Restaurant mit Bar, die der Öffentlichkeit zugänglichen Seminarräume und die Gastronomieinfrastruktur vorgesehen.

Insgesamt sah das vorgestellte Projekt somit rd. 71 Suiten, zwölf Wohnräume und 24 Zimmer mit rd. 70 Vollzeit Arbeitsplätzen und einem Investitionsvolumen in zwei Bauphasen von rd. 83 Mio. EUR vor.

(4) Im Zuge der Unterzeichnung des Kaufvertrags über die Liegenchaft durch die Gemeinde Maria Wörth am 22. Dezember 2005 hielt der Bürgermeister fest, dass sich die Gemeinde Maria Wörth in Abstimmung mit dem Land Kärnten zum Verkauf der vertragsgegenständlichen Liegenchaft entschieden hatte, um darauf die Errichtung dieses hochwertigen Tourismusprojekts zu ermöglichen.

Die Planung und Baueinreichung für dieses Projekt hatte gemäß dem Kaufvertrag im Rahmen der bereits vorliegenden Projektgrundlagen zu erfolgen. Nach Angaben gegenüber dem RH war mit dieser Formulierung im Kaufvertrag das der Öffentlichkeit in der Bürgerversammlung präsentierte Projekt gemeint.

(5) Das von der Gemeinde Maria Wörth am 18. Jänner 2007 baubehördlich bewilligte „Hotelprojekt Schloss Reifnitz“ sah im Schloss eine Suite sowie zwei Büros und in sieben Seevillen insgesamt sieben Wohnräume und 16 Zimmer, weiters einen Parkplatz für 33 PKW und einen

### Phase 3: Kaufverträge

Müllplatz vor. Darüber hinaus genehmigte die Gemeinde Maria Wörth dem Investor am 4. und am 9. Dezember 2008 die Errichtung eines Außenpools und eines Bootshauses.

Entgegen dem in der Informationsveranstaltung präsentierten Projekt fehlten im baubehördlich bewilligten Projekt somit insbesondere der neue Gebäudekomplex mit ca. 35 Suiten, die fünf Seevillen (fünf Wohnräume und zehn Zimmer) und die drei Gebäude mit jeweils zwölf Suiten jenseits der Wörthersee-Süduferstraße im Waldbereich sowie die Freizeit- und Sporteinrichtungen.

Von den rd. 70 Vollzeit Arbeitsplätzen und einem Investitionsvolumen von bis zu 83 Mio. EUR war ebenso wenig mehr die Rede wie von einer Zugänglichkeit der Seminarräume im bestehenden Schlossgebäude für die Öffentlichkeit.

(6) Gemäß der Baufertigstellungsmeldung vom 27. Juli 2010 wurden letztlich – nach einer von der Gemeinde Maria Wörth erteilten Änderungsbewilligung vom 20. Juli 2010 – insgesamt vier Suiten im renovierten und erweiterten „Schloss Reifnitz“ ausgeführt.

(7) Der Investor hatte bis zum Ende der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle mit den Bauarbeiten der behördlich genehmigten sieben Seevillen, dem Parkplatz sowie dem Müllplatz noch nicht begonnen.

**Tabelle 2: Vergleich des beabsichtigten touristischen Leitprojekts mit der Baubewilligung und der Baufertigstellungsmeldung**

Anlageteil	Projekt laut Bürgerversammlung 14. Dezember 2005	in Baubewilligung enthalten 18. Jänner 2007	Baufertigstellungsmeldung 27. Juli 2010
historischer Schlossbereich renoviert	enthalten	enthalten	ausgeführt
historischer Schlossbereich erweitert (Gastronomieinfrastruktur)	enthalten	enthalten	ausgeführt
historischer Schlossbereich erweitert (öffentliche Seminarräume)	enthalten	nicht enthalten	nicht enthalten
neuer Gebäudekomplex (ca. 35 Suiten)	enthalten	nicht enthalten	nicht enthalten
Errichtung von zwölf Seevillen	enthalten	nicht enthalten	nicht enthalten
Errichtung von sieben Seevillen	nicht enthalten	enthalten	nicht ausgeführt
Strandbereich Bad (Außenpool und Bootshaus)	enthalten	enthalten	ausgeführt
drei Gebäude mit jeweils zwölf Suiten samt Außenanlagen im Waldbereich	enthalten	nicht enthalten	nicht enthalten
Freizeit- und Sporteinrichtungen im See- und Waldbereich	enthalten	nicht enthalten	nicht enthalten
Parkplatz für 33 PKW und Müllplatz	enthalten	enthalten	nicht ausgeführt

grünes Feld: Anlageteil enthalten bzw. ausgeführt

violettes Feld: Anlageteil nicht enthalten bzw. nicht ausgeführt

Quellen: Projekt Dezember 2005, Gemeinde Maria Wörth

**Tabelle 3: Vergleich der Unterkünfte vom beabsichtigten touristischen Leitprojekt bis zur Baufertigstellungsmeldung**

Zeitpunkt	Datum	Suiten	Wohnräume	Zimmer und Büro
		Anzahl		
Projekt laut Bürgerversammlung	14. Dezember 2005	71	12	24
Baubewilligungsbescheid	18. Jänner 2007	1	7	18
Baufertigstellungsmeldung	27. Juli 2010	4	–	–

Quelle: RH

9.2 Der RH hielt fest, dass die Gemeinde Maria Wörth dem Investor eine Baubewilligung für das „Hotelprojekt Schloss Reifnitz“ – bestehend aus der Renovierung und Erweiterung von „Schloss Reifnitz“, Errichtung von sieben Seevillen, einem Parkplatz für 33 PKW und einem Müllplatz – erteilte. Die der Öffentlichkeit in der Bürgerversammlung präsentierten und dem Kaufvertrag zugrunde liegenden Projektinhalte – insbesondere der neue Gebäudekomplex mit ca. 35 Suiten, die ver-

bleibenden fünf Seevillen und die drei Gebäude mit jeweils zwölf Suiten jenseits der Wörthersee-Süduferstraße im Waldbereich sowie die Freizeit- und Sporteinrichtungen – waren jedoch nicht Gegenstand dieses Baubewilligungsbescheids.

Für den RH war dadurch das gewerblich-touristische Leitprojekt mit rd. 70 Vollzeit Arbeitsplätzen und einem Investitionsvolumen von rd. 83 Mio. EUR nicht mehr erkennbar.

- 9.3** *Die Gemeinde Maria Wörth erwiderte in ihrer Stellungnahme, dass, sofern ein Baubewilligungsansuchen den entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen entspräche, der Bauwerber Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung habe. Es habe somit rein rechtlich gar keine Möglichkeit für die zuständigen Organe der Gemeinde Maria Wörth gegeben, eine Baubewilligung deshalb nicht zu erteilen, weil sich gegenüber dem bei Vertragsabschluss vorgestellten Bauprojekt Änderungen ergeben hatten.*

*Die Widmungskonformität sei im Hinblick auf die klar auf das Hotel zugeschnittene Ausgestaltung des Umbaus der historischen Villa gegeben gewesen; hinzu kamen die vorgesehenen weiteren Gebäude, die in ihrer Summe und insbesondere in Verbindung mit dem Hauptgebäude klar einen – wenn auch veränderten – touristischen Betrieb gebildet hätten. Dass dieses Vorhaben dann in weiterer Folge nicht vollständig umgesetzt wurde, sei baurechtlich nach der damaligen wie der heutigen Rechtslage nicht zu verhindern gewesen.*

- 9.4** Der RH stellte fest, dass die Gemeinde Maria Wörth ihre Liegenschaft nur unter der vertraglich vereinbarten Rahmenbedingung, ein hochwertiges Tourismusprojekt innerhalb der 5-Stern- oder 6-Stern-Kategorie als Manager-Akademie-Hotel zu errichten, an den Investor verkauft hatte. Dieser hatte dafür einen gegenüber einer Privatnutzung erheblich geringeren Kaufpreis zu entrichten.

Wenn in der Folge der Investor anstatt des vorgestellten Projekts mit rd. 71 Suiten, zwölf Wohnräumen und 24 Zimmern nur mehr um die Baubewilligung für ein „Hotelprojekt Schloss Reifnitz“ mit nur einer Suite, sieben Wohnräumen sowie 16 Zimmern und zwei Büros ansuchte und hierfür von der Gemeinde Maria Wörth die baubehördliche Bewilligung erhielt, war die vertraglich vereinbarte Rahmenbedingung nicht erfüllt.

Der RH verwies auf seine in TZ 11, Wesentliche Vertragsinhalte, geäußerte Kritik, dass der Kaufvertrag das Projekt und den Umfang des zu realisierenden touristischen Leitbetriebs nicht genau beschrieb und keine Regelung für den Fall einer nicht vollständigen Ausführung der geplanten Investitionen enthielt.

Abschluss der  
Kaufverträge

Rahmenbedingungen

**10.1** (1) Mit Schreiben vom 24. November 2005 beantragte die Gemeinde Maria Wörth beim Gemeindeferenten des Landes Kärnten, Reinhart Rohr, die aufsichtsbehördliche Genehmigung der Optionsvereinbarung gemäß der Kärntner Allgemeinen Gemeindeordnung (K-AGO) für die Liegenschaft „Schloss Reifnitz“.

(2) Vor deren Genehmigung beauftragte der Gemeindeferent bei einem Professor vom Institut für Rechtswissenschaft der Universität Klagenfurt ein Gutachten zur Klärung offener Fragen.

Mit Schreiben vom 5. Dezember 2005 teilte der Gemeindeferent dem Bürgermeister der Gemeinde Maria Wörth und dem Landeshauptmann u.a. folgende Ergebnisse des Gutachtens mit:

- Die vertragsgegenständliche Liegenschaft wurde von der Gemeinde Maria Wörth im November 1986 teilweise mit vom Land Kärnten zur Verfügung gestellten Bedarfszuweisungsmitteln erworben. Ihre Veräußerung unterlag daher unzweifelhaft der Genehmigungspflicht gemäß K-AGO.
- In der Optionsvereinbarung gaben mit dem Landeshauptmann Jörg Haider und dem Finanzreferenten Karl Pfeifenberger unzuständige Organe des Landes Kärnten vertragliche Zusicherungen an die Gemeinde Maria Wörth ab, weil für die Bedarfszuweisungen der Gemeindeferent bzw. für Vorhaben mit über 364.795 EUR an Landesmitteln die gesamte Landesregierung als Kollegialorgan zuständig waren.

(3) Darüber hinaus stellte der Gutachter fest, dass bezüglich der Optionsvereinbarung „neben der problematischen Zuständigkeit und Vertretungsmacht auch festzuhalten war, dass der geprüfte Vertrag wichtige Fragen nicht oder nur ungenau, oder in zumindest zu Zweifeln und späterem Streit Anlass gebender Weise regelt“ (dies insbesondere hinsichtlich des Wiederkaufsrechts).

(4) Der Gemeindevorstand der Gemeinde Maria Wörth hielt am 17. Dezember 2005 u.a. fest, dass wichtige Punkte der Optionsvereinbarung mit dem Land Kärnten noch nicht geklärt waren und deshalb eine Beschlussfassung über einen Kaufvertrag noch nicht erfolgen konnte.

(5) Am 19. Dezember 2005 fand eine Besprechung über den geplanten Kaufvertrag statt, an der seitens des Landes Kärnten der Gemeindeferent, Reinhart Rohr, und der Leiter der Fachabteilung für Gemeindeangelegenheiten bzw. seitens der Gemeinde Maria Wörth der Bürgermeister und der Amtsleiter teilnahmen.

Dabei schlugen die Vertreter des Landes Kärnten jenen der Gemeinde Maria Wörth vor, dass

- die Gemeinde Maria Wörth die konkrete Formulierung des Wiederkaufsrechts mit einem berufsmäßigen Rechtsvertreter beraten sollte sowie
- in den Vertrag die Realisierung des Hotelprojekts nach Maßgabe des vorliegenden Projekts aufgenommen werden sollte, um die Errichtung und den Abverkauf von Appartements zu verhindern.

(6) Obwohl die Gemeinde Maria Wörth selbst über kein juristisch ausgebildetes Personal verfügte, zog sie entgegen der Empfehlung des Landes Kärnten keinen eigenen externen Rechtsvertreter zu ihrer Beratung bei. Den der Gemeinde Maria Wörth vorgelegten Kaufvertrag verfasste im Auftrag des Investors jener Rechtsanwalt, der bereits die Optionsvereinbarungen formuliert hatte. Eine genaue Definition des Projektumfangs erfolgte im Kaufvertrag nicht (siehe TZ 11).

(7) In der Sitzung der Landesregierung am 20. Dezember 2005 brachte Landeshauptmann Jörg Haider den Antrag ein, den Landeshauptmann zu ermächtigen, das Land Kärnten vertraglich zu verpflichten, auf Wunsch der Gemeinde Maria Wörth „im Fall der Nichtrealisierung des gewerblich-touristischen Betriebes ... gegen Bezahlung des zwischen der Gemeinde und dem Optionswerber vereinbarten Kaufpreises von 6,4 Mio. EUR durch das Land Kärnten ... zu erwerben.“ Dieser Antrag fand keine Zustimmung und der Landeshauptmann sagte zu, „den Beschlusstext umzustellen.“

Am 21. Dezember 2005 brachte der Landeshauptmann von Kärnten einen abgeänderten Antrag, wonach das Land Kärnten das Wiederkaufsrecht freiwillig wahrnehmen würde und nicht verpflichtend aus-

zuüben hatte, zur Beschlussfassung. Dieser wurde im Umlaufweg bis 22. Dezember 2005 von der Landesregierung beschlossen.

(8) Ebenfalls am 21. Dezember 2005 erteilte der Landeshauptmann der Kärnten Tourismus Holding GmbH eine Weisung zur Formulierung eines Schreibens an die Gemeinde Maria Wörth mit folgendem Inhalt:

- die Kärnten Tourismus Holding GmbH ist mit dem Kauf der Liegenschaft durch den Investor einverstanden und
- die Gemeinde Maria Wörth wird ersucht, den entsprechenden Kaufvertrag zur Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Tourismusprojekts unverzüglich zum Abschluss zu bringen.

Das Schreiben der Kärnten Tourismus Holding GmbH wurde am gleichen Tag der Gemeinde Maria Wörth zugestellt und lag der Beschlussfassung des Gemeinderats über den Kaufvertrag zugrunde.

**10.2** Der RH hielt fest, dass dem Landeshauptmann von Kärnten spätestens Anfang Dezember 2005 bekannt war, dass er – gemeinsam mit dem früheren Finanzreferenten – als unzuständiges Organ die Optionsvereinbarung über den Liegenchaftsverkauf „Schloss Reifnitz“ unterzeichnet hatte. Um diesen Mangel zu sanieren, brachte er in der Sitzung der Landesregierung vom 20. Dezember 2005 den Antrag auf einen verpflichtenden Wiederkauf durch das Land Kärnten ein. Anstatt die Gemeinde Maria Wörth über die Nichtannahme dieses Antrags und über die Abänderung in eine freiwillige Ausübung des Wiederkaufsrechts zu informieren, erteilte er am 21. Dezember 2005 der Kärnten Tourismus Holding GmbH die Weisung, die Gemeinde Maria Wörth aufzufordern, den Kaufvertrag zur Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Tourismusprojekts unverzüglich zum Abschluss zu bringen.

Der RH kritisierte in diesem Zusammenhang das Land Kärnten, das

- vertragliche Zusicherungen im Zuge der Optionsvereinbarung von einem unzuständigen Organ abgab bzw.
- die Gemeinde Maria Wörth zum unverzüglichen Abschluss des Kaufvertrags anhielt, obwohl zu diesem Zeitpunkt bereits ein nicht dem Vertragstext entsprechender Antrag an die Landesregierung – nämlich die freiwillige Wahrnehmung des Wiederkaufsrechts durch das Land Kärnten anstelle der verpflichtenden Ausübung – zur Beschlussfassung vorlag.

Weiters hielt der RH fest, dass für den Gemeindevorstand der Gemeinde Maria Wörth am 17. Dezember 2005 wichtige Punkte der Optionsvereinbarung mit dem Land Kärnten noch nicht geklärt waren und deshalb eine Beschlussfassung über einen Kaufvertrag nicht erfolgen konnte.

Insbesondere kritisierte der RH die Gemeinde Maria Wörth, weil sie trotz ihrer Zweifel keinen eigenen Rechtsvertreter im Zuge der Vertragserrichtung beizog und damit der Empfehlung des Landes Kärnten – wie bereits bei der Optionsvereinbarung – zum wiederholten Mal nicht nachkam.

Da die Gemeinde Maria Wörth selbst über kein juristisch ausgebildetes Personal verfügte, wiederholte der RH seine Empfehlung, künftig vor dem Abschluss von komplexen Verträgen einen externen Rechtsvertreter ihres Vertrauens einzubeziehen.

- 10.3** *Die Gemeinde Maria Wörth erwiderte in ihrer Stellungnahme, dass sie bereits vor der gegenständlichen Gebarungsüberprüfung durch den RH dazu übergegangen sei, sich in rechtlich diffizilen Angelegenheiten extern rechtlich beraten zu lassen, wie insbesondere die Vorgangsweise im Jahr 2011 gezeigt habe. Insoweit bedürfe es keiner weiteren Maßnahme; es sei beabsichtigt, an dieser Vorgangsweise festzuhalten.*

#### Wesentliche Vertragsinhalte

- 11.1** (1) In der Gemeinderatssitzung vom 21. Dezember 2005 beschloss die Gemeinde Maria Wörth mehrheitlich den Abschluss des Kaufvertrags mit dem Investor über die Liegenschaft „Schloss Reifnitz“.

In der Diskussion vor der Beschlussfassung informierte der Bürgermeister den Gemeinderat wie folgt:

- über den Inhalt des Rechtsgutachtens über die Optionsvereinbarung,
- über die Besprechungsergebnisse vom 19. Dezember 2005 und
- über das Schreiben der Kärnten Tourismus Holding GmbH vom 21. Dezember 2005 (siehe TZ 10).

Damit war dem Gemeinderat bekannt, dass

- entgegen der Empfehlung des Landes zur konkreten Formulierung des Wiederkaufsrechts kein berufsmäßiger Rechtsvertreter konsultiert worden war sowie
- die Optionsvereinbarung wichtige Fragen nicht, nur ungenau oder in zumindest zu Zweifeln und damit späteren Streit Anlass gebender Weise regelte.

(2) Der Kaufvertrag baute in weiten Bereichen auf der Optionsvereinbarung auf. Im Gegensatz zur Optionsvereinbarung unterfertigte das Land Kärnten den Kaufvertrag jedoch nicht, wodurch sie ihren Beitritt in das Wiederkaufsrecht der Gemeinde Maria Wörth nicht bekundete. Der Kaufvertrag beinhaltete u.a. folgende wesentliche Vertragsinhalte:

- den Kaufgegenstand,
- den Kaufpreis gemäß Optionsvereinbarung und die Fälligkeit,
- die Kosten und die Gebühren sowie
- die Einräumung eines Wiederkaufsrechts.

Eine genaue Beschreibung jener Pflichten, die sich für den Investor aus dem Vertrag ergeben sollten, enthielt der Vertrag nicht. Obwohl zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits mehrere Planungsvarianten über den zu realisierenden touristischen Leitbetrieb vom Investor vorlagen, war das Projekt im Kaufvertrag nicht näher spezifiziert. Der Investor sollte lediglich einen hochwertigen gewerblich-touristischen Betrieb im Rahmen der bereits vorliegenden und vorgestellten Projektgrundlagen planen und zur Genehmigung einreichen (siehe auch TZ 9, Touristisches Leitprojekt).

Die Frist, ab der die Wahrnehmung des Wiederkaufsrechts durch die Gemeinde Maria Wörth zu laufen begann, definierte der Kaufvertrag nicht präzise. Weiters waren keine Sicherungsmittel (bspw. Konventionalstrafe) für den Fall vereinbart, dass der Investor seiner vertraglichen Leistungspflicht nicht nachkam.

(3) Nach Unterzeichnung des Kaufvertrags am 22. Dezember 2005 gaben der Bürgermeister und zwei Funktionäre der Gemeinde Maria Wörth gegenüber dem Land Kärnten am 27. Dezember 2005 schriftlich eine Erklärung ab, dass sie den Umlaufbeschluss der Landesregierung vom 22. Dezember 2005 hinsichtlich deren freiwilliger Wahrnehmung anstelle der verpflichtenden Ausübung des Wiederkaufsrechts kennen, diesen Beschluss akzeptieren und der Auslegung des Wiederkaufsrechts zugrunde legen würden.

Nach den dem RH vorgelegten Unterlagen erhielt der Gemeinderat diese Erklärung nicht zur Beschlussfassung.

(4) Mit Kaufvertrag vom 16. Jänner 2006 kaufte der Investor von der Österreichischen Bundesforste AG die Nachbarliegenschaft von „Schloss Reifnitz“. Ein Wiederkaufsrecht oder andere Maßnahmen zur Sicherstellung, dass das öffentliche Interesse gewahrt und der touristische Leitbetrieb tatsächlich realisiert wird, vereinbarte die Österreichische Bundesforste AG nicht.

Mit Kaufvertrag vom 21. Dezember 2005 kaufte der Investor von dem Privateigentümer die Nachbarliegenschaft von „Schloss Reifnitz“.

**11.2** (1) Der RH kritisierte die Gemeinde Maria Wörth, weil sie einen mangelhaften Kaufvertrag akzeptierte, der

- das Projekt und den Umfang des zu realisierenden touristischen Leitbetriebs nicht genau beschrieb, sondern auf vorliegende und vorgestellte Projektgrundlagen verwies, obwohl zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits mehrere Planungsvarianten vom Investor vorlagen,
- keine Regelung für den Fall einer nicht vollständigen Ausführung der geplanten Investitionen enthielt,
- keine klaren Regeln für das Wiederkaufsrecht aufwies sowie
- jene Frist, ab der diese zur Wahrnehmung des Wiederkaufsrechts der Gemeinde Maria Wörth zu laufen beginnen sollte, nicht ausreichend genau festlegte.

Damit enthielt der Kaufvertrag ungenaue oder zumindest zu Zweifeln und späterem Streit Anlass gebende Formulierungen, wodurch die rechtliche Durchsetzbarkeit der Ansprüche über die Realisierung eines touristischen Leitbetriebs bzw. der Ausübung des Wiederkaufsrechts der Gemeinde Maria Wörth nach Ansicht des RH bereits zu diesem frühen Zeitpunkt auf einer nicht gesicherten rechtlichen Basis beruhte.

Der RH vertrat die Ansicht, dass die im Umlaufbeschluss der Kärntner Landesregierung vom 22. Dezember 2005 geregelte freiwillige Wahrnehmung des Wiederkaufsrechts und deren Akzeptanz durch drei Gemeindevertreter die dem Gemeinderat mit dem Kaufvertrag zur Kenntnis gebrachten – und von ihm beschlossenen – Vertragsinhalte hinsichtlich des Eintritts des Landes Kärnten in den Wiederkauf der Liegenschaft wesentlich abänderte. Nach seiner Auffassung hätte

eine wesentliche Änderung des Vertragsinhalts einen neuen Beschluss des Gemeinderats erfordert.

(2) Der RH hielt gegenüber der Österreichischen Bundesforste AG kritisch fest, dass die Wahrung des öffentlichen Interesses und die tatsächliche Realisierung des touristischen Leitbetriebs durch keine geeigneten Maßnahmen sichergestellt waren.

Der RH empfahl der Österreichischen Bundesforste AG, bei etwaigen künftigen Verkäufen von (Seeufer)–Grundstücken Sicherungsmaßnahmen zur Sicherstellung des öffentlichen Interesses mit potenziellen Käufern zu vereinbaren.

**11.3** (1) *Die Gemeinde Maria Wörth erwiderte in ihrer Stellungnahme, dass grundsätzlich die Ausführungen zur Optionsvereinbarung sinngemäß gegolten haben. Zu ergänzen sei allerdings, dass die Optionsvereinbarung den abzuschließenden Kaufvertrag bereits weitestgehend vorgegeben und das Land Kärnten von der Gemeinde Maria Wörth den Abschluss des Kaufvertrages verlangt habe. Dadurch seien die Möglichkeiten der Gemeinde Maria Wörth entsprechend eingeschränkt gewesen.*

(2) *Die Österreichische Bundesforste AG teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie hinsichtlich der unterlassenen vertragsrechtlichen Sicherstellungen des Verkaufszwecks damals keine Notwendigkeit für eine solche gesehen habe. Der Optionsnehmer war ein im öffentlichen Eigentum stehendes Unternehmen (Kärnten Tourismus Holding GmbH) und der Österreichischen Bundesforste AG sei bekannt gewesen, dass der Gemeinde Maria Wörth ein Wiederkaufsrecht zukäme. Die von der Österreichischen Bundesforste AG verkaufte Liegenchaft sei aufgrund ihrer Widmung als Grünland ohne der benachbarten Liegenchaft der Gemeinde Maria Wörth für einen Investor wirtschaftlich nicht nutzbar gewesen. Rückwirkend betrachtet sei dem RH zuzustimmen, dass es besser gewesen wäre, im Kaufvertrag entsprechende Sicherstellungen vorzusehen. Die Österreichische Bundesforste AG werde dies bei zukünftigen Verkäufen jedenfalls berücksichtigen.*

Aufsichtsbehördliche Genehmigung

**12.1** (1) Der Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Maria Wörth und dem Investor bedurfte der aufsichtsbehördlichen Genehmigung gemäß § 104 Abs. 1 lit. c K-AGO, weil die Liegenchaft ursprünglich teilweise mit Bedarfszuweisungen des Landes Kärnten erworben wurde.

Am 30. Dezember 2005 erteilte das Land Kärnten die aufsichtsbehördliche Genehmigung.

(2) Die Genehmigung war gemäß § 104 Abs. 4 K-AGO u.a. zu versagen, wenn durch das beabsichtigte Rechtsgeschäft gesetzliche Bestimmungen verletzt werden.

Zum Zeitpunkt des Verkaufs im Jahr 2005 enthielt Art. 10 EGV eine Regelung betreffend ein allgemeines Loyalitätsgebot der Mitgliedstaaten: „Die Mitgliedstaaten treffen alle geeigneten Maßnahmen allgemeiner und besonderer Art zur Erfüllung der Verpflichtungen, die sich aus diesem Vertrag oder aus Handlungen der Organe der Gemeinschaft ergeben. Sie erleichtern dieser die Erfüllung ihrer Aufgabe. Sie unterlassen alle Maßnahmen, welche die Verwirklichung der Ziele dieses Vertrags gefährden könnten.“

Eine Überprüfung des gegenständlichen Kaufvertrags im Hinblick auf die Gemeinschaftsrechtskonformität erfolgte durch das Land Kärnten nicht.

- 12.2** Der RH hielt fest, dass im Sinn der Wahrung der Verpflichtungen aus Art. 10 EGV die Wendung „gesetzliche Bestimmungen“ in § 104 Abs. 4 K-AGO so zu verstehen ist, dass sie auch Gemeinschaftsrecht umfasst.

Der RH bemängelte, dass das Land Kärnten entgegen § 104 Abs. 4 K-AGO im Rahmen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung des Kaufvertrags zwischen der Gemeinde Maria Wörth und dem Investor die Gemeinschaftsrechtskonformität nicht überprüfte.

Der RH empfahl dem Land Kärnten, in aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren auch die Übereinstimmung mit dem Gemeinschaftsrecht zu prüfen.

- 12.3** *Das Land Kärnten hielt in seiner Stellungnahme fest, dass die Empfehlung, im Rahmen der „Gesetzmäßigkeitsprüfung“ auch das Gemeinschaftsrecht miteinzubeziehen, zur Kenntnis genommen und bei den zukünftigen Genehmigungsverfahren berücksichtigt werde.*

Österreichische Bundesforste AG – Verkauf des Seeufergrundstücks

- 13.1** (1) Der Österreichischen Bundesforste AG oblag nach den Bestimmungen des Bundesforstgesetzes 1996 u.a. die Erhaltung der von ihr verwalteten Seeuferflächen im Eigentum des Bundes. Erlöse aus Veräußerungen hatte sie insbesondere zum Ankauf neuer Seeuferflächen zu verwenden, wobei das Gesetz keinen zeitlichen Horizont für

die Ankäufe vorgab. In ihrem gesetzlich geforderten und vom Aufsichtsrat genehmigten Konzept über die Grundsätze der Seeuferpolitik konkretisierte das Unternehmen 2001 diese Verpflichtungen. Die Österreichische Bundesforste AG bekannte sich darin, ihre Seeufer- und Seegrundstücke grundsätzlich nicht zu veräußern, Ausnahmen sollten sich auf Einzelfälle beschränken. Mit der Aktualisierung des Konzepts 2008 legte das Unternehmen fest, dass die Abtretung von Seegrundstücken im öffentlichen Interesse für Infrastrukturmaßnahmen oder für die Förderung der örtlichen, ökonomischen Entwicklung Ausnahmen darstellen können.

(2) Der Kaufvertrag der Österreichischen Bundesforste AG mit dem Investor vom Jänner 2006 über ein Seeufergrundstück lautete auf 1,54 Mio. EUR.<sup>7</sup>

(3) Die Österreichische Bundesforste AG verkaufte nach Jänner 2006 keine weiteren Seeufergrundstücke. Hingegen kaufte die Österreichische Bundesforste AG im Zeitraum 2006 bis 2012 rd. 6.000 m<sup>2</sup> Seeufergrundstücke um rd. 4,46 Mio. EUR an.

**13.2** Der RH stellte fest, dass die Österreichische Bundesforste AG grundsätzlich sowohl die externen als auch die internen Regelungen (Bundesforstegesetz 1996 bzw. Konzept über die Grundsätze der Seeuferpolitik) betreffend die Erhaltung von im Eigentum des Bundes stehenden Seeuferflächen einhielt. Dem Verkauf 2006 von rd. 4.300 m<sup>2</sup> Seeuferfläche um rd. 1,54 Mio. EUR standen Ankäufe von 2006 bis 2012 im Ausmaß von rd. 6.000 m<sup>2</sup> zu rd. 4,46 Mio. EUR gegenüber. Die Österreichische Bundesforste AG investierte erheblich mehr als den Verkaufserlös in den Ankauf neuer Seeuferflächen und vermehrte diese somit um rd. 1.700 m<sup>2</sup>.

#### Phase 4: Umsetzung des Projekts

**14.1** (1) Am 19. März 2007 meldete der Investor der Gemeinde Maria Wörth den Baubeginn zum Umbau „Schloss Reifnitz“.

(2) Der Investor zeigte am 27. Juli 2010 die Baufertigstellung des Um- und Zubaus von „Schloss Reifnitz“ – dieser umfasste die Errichtung von insgesamt vier Suiten – entsprechend der Baubewilligung vom 18. Jänner 2007 in Verbindung mit der Änderungsbewilligung vom 20. Juli 2010 an.

<sup>7</sup> Aufgrund der Endvermessung des Grundstücks stieg die Fläche von der Optionsvereinbarung von 4.313 m<sup>2</sup> auf 4.404 m<sup>2</sup> und der Kaufpreis von rd. 1,51 Mio. EUR auf rd. 1,54 Mio. EUR.

## Phase 4: Umsetzung des Projekts

Mit Schreiben vom 18. Juni 2010 bzw. 27. Juli 2010 gab der Investor die Baufertigstellung des Bootshauses bzw. des Außenpools bekannt. Mit der Errichtung der baubehördlich genehmigten sieben Seevillen, des Parkplatzes für 33 PKW und des Müllplatzes hatte der Investor jedoch noch nicht begonnen.

(3) Die Gemeinde Maria Wörth bestätigte dem Investor mit getrennten Schreiben vom 28. Juli 2010 die Vollendung der drei Bauvorhaben „Um- und Zubau Schloss Reifnitz“, „Bootshaus“ und „Außenpool samt Zugangsstiege“.

Die Vorgangsweise durch die Gemeinde Maria Wörth war rechtlich zulässig, weil mit der Baubewilligung mehrere Gebäudeteile genehmigt wurden, die unabhängig voneinander nutzbar gewesen wären.

(4) Gemäß der Kärntner Bauordnung 1996 erlischt die Baubewilligung, wenn nicht binnen zwei Jahren nach ihrer Rechtskraft mit der Ausführung des Vorhabens begonnen worden ist. Die Wirksamkeit der Baubewilligung ist auf schriftlichen Antrag jeweils, jedoch höchstens dreimal, um zwei Jahre zu verlängern, wenn in der Zwischenzeit kein Versagungsgrund eingetreten ist.

Nach Auskunft der Gemeinde Maria Wörth lagen keine Anträge des Bewilligungsinhabers um Verlängerung der Baubewilligung vor.

- 14.2** Der RH hielt kritisch fest, dass die Fertigstellungsmeldung des Investors ausschließlich den Um- und Zubau „Schloss Reifnitz“ betraf; mit der Errichtung der baubehördlich genehmigten sieben Seevillen, des Parkplatzes für 33 PKW und des Müllplatzes begann der Investor jedoch noch nicht.

Weiters stellte er kritisch fest, dass die Baubewilligung aus dem Jahr 2007 für die noch nicht errichteten Anlageteile gemäß der Kärntner Bauordnung 1996 im Jahr 2009 erloschen war, weil nicht binnen zwei Jahren nach ihrer Rechtskraft mit der Ausführung des Vorhabens begonnen worden war und der Investor nicht um eine Verlängerung der Baubewilligung angesucht hatte. Eine Realisierung eines touristischen Leitprojekts würde daher einem neuerlichen baubehördlichen Bewilligungsverfahren unterliegen.

**Phase 5: Verzicht auf das Wiederkaufsrecht**

Entscheidungsfindung **15.1** Bis zum Abschluss einer Vereinbarung zum Verzicht der Gemeinde Maria Wörth auf das ihr eingeräumte Wiederkaufsrecht zeigte sich folgende Entscheidungsfindung:

(1) Der Gemeindevorstand der Gemeinde Maria Wörth stimmte im November 2006 einer Änderung des integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans zu einer vom Investor beantragten Projektänderung mit Verlegung und Untertunnelung der Wörthersee-Süduferstraße („Tunnelprojekt<sup>8</sup>“) nicht zu. Vielmehr stellte er die Entscheidung zurück und fasste in weiterer Folge keinen diesbezüglichen Beschluss.

(2) Die von der Gemeinde Maria Wörth am 18. Jänner 2007 erteilte Baubewilligung erfolgte auf Basis des bestehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplans und enthielt das „Tunnelprojekt“ nicht.

(3) Am 18. Februar 2008 legte ein von der Gemeinde Maria Wörth beauftragter Rechtsanwalt einen mit dem Investor abgestimmten Grobentwurf einer Vereinbarung mit nachfolgenden wesentlichen Inhalten vor:

- eine mit 3,50 Mio. EUR begrenzte Konventionalstrafe, die den Verantwortlichen der Gemeinde Maria Wörth die Sicherheit geben sollte, dass der Investor das Projekt in angemessener Frist umsetzt;
- die gesicherte Zusage des Investors gegenüber der Gemeinde Maria Wörth, dass das nun geplante Projekt mit der Verlegung und Untertunnelung der Wörthersee-Süduferstraße (erforderte eine Änderung des integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans) innerhalb einer bestimmten Frist errichtet und der Hotelbetrieb aufgenommen wird;
- im Gegenzug der Verzicht der Gemeinde Maria Wörth auf das Wiederkaufsrecht.

---

<sup>8</sup> Der Investor stellte aufgrund der geplanten Verschiebung des Hotelbaukörpers vom denkmalgeschützten Schlossgebäude sowie einer direkten Verbindung des Waldbereichs mit dem Seebereich der Liegenchaft „Schloss Reifnitz“ bei der Gemeinde Maria Wörth den Antrag auf Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans mit der Verlegung der Wörthersee-Süduferstraße samt Einhausung auf 70 m im Bereich der Schlosskurve.

## Phase 5: Verzicht auf das Wiederkaufsrecht

(4) Im April 2008 legte der Rechtsanwalt der Gemeinde Maria Wörth der Gemeinde zwei weitere vom Investor überarbeitete Vereinbarungsentwürfe vor, die nur mehr eine Konventionalstrafe von 2,50 Mio. EUR enthielten.

(5) Der Gemeinderatsausschuss für Umweltschutz, Bau, Planung und Raumordnung fasste am 11. Juni 2008 den Beschluss, dass der Gemeindevorstand mehrere Angebote von spezialisierten Rechtsanwälten einholen sollte, um die vom Investor vorgelegten Vereinbarungsentwürfe zu überprüfen.

(6) Am 7. August 2008 stellte der oben genannte Gemeinderatsausschuss fest, dass er vom Gemeindevorstand noch keine Rückmeldungen über die Anbotslegung bzw. Beauftragung eines Rechtsanwalts erhalten habe. Die Mitglieder des Ausschusses sahen sich ohne Rechtsbeistand außerstande, die Vereinbarungsentwürfe auf juristische Übereinstimmung mit dem Kaufvertrag zu prüfen.

(7) Der Gemeindevorstand der Gemeinde Maria Wörth beschloss am 6. Juli 2009, die Anregung auf Umwidmung und Einleitung eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahrens dem Gemeinderatsausschuss für Bau, Planung und Raumordnung zuzuweisen. Zuvor hatte der Investor erklärt, erst „dann weiterzumachen, wenn der Tunnel und die beantragte Änderung des integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans genehmigt sind.“

(8) Am 30. Juli 2009 hielt der Gemeinderatsausschuss für Bau, Planung und Raumordnung fest, dass ehestens ein Gespräch zwischen dem Ausschuss und dem Investor erfolgen sollte.

(9) Am 24. Februar 2011 teilte die Gemeinde Maria Wörth dem Investor mit, dass sie beabsichtige, vom vereinbarten Wiederkaufsrecht Gebrauch zu machen. Weiters teilte sie mit, dass die Gemeinde Maria Wörth keine Verpflichtung gehabt hätte, neuerliche Umwidmungen vorzunehmen. Vertragsbasis war jenes Projekt, das am 14. Dezember 2005 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde.

(10) In einem Abstimmungsgespräch vereinbarten der Investor und der Bürgermeister der Gemeinde Maria Wörth am 23. März 2011, dass

- die Liegenschaft an eine mit dem Investor verbundene Gesellschaft übertragen werde,
- der zukünftige Eigentümer im Begriff sei, die Planung/Umsetzung des gewerblich-touristischen Projekts in Auftrag zu geben,

- die Einreichung der Planung voraussichtlich im Herbst 2011 erfolgen werde,
- der zukünftige Eigentümer das Projekt – sofern alle behördlichen Genehmigungen vorliegen – bis zum Frühjahr 2014 umsetzen und
- die Gemeinde Maria Wörth das Wiederkaufsrecht nicht ausüben werde.

Dafür bot der Investor der Gemeinde Maria Wörth eine Entschädigungszahlung von 800.000 EUR an.

(11) Am 12. Mai 2011 erhielt die Gemeinde Maria Wörth die Nachricht, dass es dem Land Kärnten nicht möglich war, der Gemeinde einen finanziellen Beitrag aus Landesmitteln – die Gemeinde Maria Wörth fragte um etwa 8 Mio. EUR an – zum Wiederkauf der Liegenchaft inkl. der Ablöse der vom Investor getätigten Investitionen zu leisten.

(12) Die Gemeinde Maria Wörth beurteilte die ihr zur Auswahl gestandenen Möglichkeiten nach deren Umsetzbarkeit und Kosten:

- der Wiederkauf der Liegenchaft könnte nur unter Aufnahme eines beträchtlichen Bankdarlehens durch die Gemeinde Maria Wörth erfolgen; eine aufsichtsbehördliche Genehmigung dieser Vorgangsweise durch das Land Kärnten wäre jedoch nahezu ausgeschlossen gewesen;
- das Auslaufenlassen der Frist zur Wahrnehmung des Wiederkaufsrechts hätte der Gemeinde Maria Wörth keine Einnahme gebracht und war daher keine Option;
- bei einem Wiederkauf der Liegenchaft wäre mit einem langwierigen, kostenintensiven und mit einem ungewissen Ausgang verbundenen Rechtsstreit mit dem Investor über den Vertragsinhalt zu rechnen;
- der Verzicht auf das Wiederkaufsrecht mit Lukrierung einer Ablösezahlung des Investors hätte die wirtschaftlich günstigste Lösung dargestellt. Der Investor war damals für einen entsprechenden Abschluss bereit, so dass ein Zuwarten nur ein wirtschaftliches Risiko in sich bergen würde.

**15.2** Der RH hielt kritisch fest, dass der Gemeindevorstand den Beschluss des Gemeinderatsausschusses für Bau, Planung und Raumordnung vom 11. Juni 2008 zur Einholung von Angeboten im Hinblick auf die

## Phase 5: Verzicht auf das Wiederkaufsrecht

rechtliche Beurteilung von mit dem Investor abgestimmten Vereinbarungsentwürfen nicht umsetzte.

Darüber hinaus hielt der RH kritisch fest, dass die Gemeinde Maria Wörth in mehr als vier Jahren – von November 2006 bis Februar 2011 – ab Beantragung des „Tunnelprojekts“ durch den Investor keine Entscheidung bezüglich einer allfälligen Änderung des integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans traf. Dadurch begab sich die Gemeinde Maria Wörth ab Februar 2008 der Möglichkeit, die Realisierung des gewerblich-touristischen Leitbetriebs durch eine nach oben mit 3,50 Mio. EUR begrenzte Konventionalstrafe abzusichern und somit ihrer Zielsetzung der Liegenschaftstransaktion nachzukommen. Weiters wäre durch eine derartige Vereinbarung die zu Auslegungsunterschieden Anlass gebende Kaufvertragsgestaltung nachträglich präzisiert worden.

- 15.3** *Die Gemeinde Maria Wörth erwiderte in ihrer Stellungnahme, dass die zur Straßenverlegung notwendigen Umwidmungsbemühungen nicht weiter verfolgt worden seien, weil die zur Straßenverlegung notwendige Umwidmung nach veränderten politischen Verhältnissen in der Gemeinde politisch nicht mehr zu erzielen war.*

*Dass die politischen Gegner der Straßenverlegung damit die Gemeinde Maria Wörth um die Chancen der Realisierung des Projekts wie auch der rechtlich besseren Absicherung durch eine Konventionalstrafe gebracht haben, sei durchaus zutreffend; der diesbezügliche Vorwurf träfe allerdings politisch diejenigen, die gegen die Straßenverlegung gewesen waren.*

*Dass es hinsichtlich der Straßenverlegung zu keinem förmlichen Beschluss kam, sei ohne weitere inhaltliche Bedeutung, weil dieser Beschluss – wie sich anhand der Ausschussprotokolle und der damaligen politischen Diskussion nachvollziehen lässt – niemals positiv zustande gekommen wäre. Ob ein Umwidmungsansuchen – hinsichtlich dessen rechtlich keinerlei Entscheidungspflicht bestünde – formell mit einem negativen Beschluss abgelehnt oder überhaupt kein Beschluss gefasst werde, laufe auf das gleiche Ergebnis hinaus.*

- 15.4** Der RH entgegnete der Gemeinde Maria Wörth, dass aus den ihm vorliegenden Ausschussprotokollen eine Mehrheit gegen eine Umwidmung zur Realisierung des „Tunnelprojekts“ und somit gegen eine Absicherung des gewerblich-touristischen Leitbetriebs durch eine nach oben mit 3,50 Mio. EUR begrenzte Konventionalstrafe nicht zwingend nachvollziehbar war.

Abschluss der Vereinbarung über den Verzicht

**16.1** (1) Im Kaufvertrag vom 22. Dezember 2005 mit dem Investor war für die Gemeinde Maria Wörth ein Wiederkaufsrecht für den Fall, dass das hochwertige touristische Projekt binnen fünf Jahren nicht zur Ausführung kommen sollte, festgeschrieben. Dieser Frist war die Dauer der behördlichen Bewilligungsverfahren, beginnend von der Einreichung bis zur rechtskräftigen Bescheiderlassung, hinzuzurechnen. Ab dem Zeitpunkt, ab dem die Ausübung des Wiederkaufsrechts möglich wäre, war dieses bei sonstigem Verfall innerhalb von längstens drei Jahren auszuüben.

(2) Die dem Investor von der Gemeinde Maria Wörth erteilte Baubewilligung vom 18. Jänner 2007 erwuchs im Februar 2007 in Rechtskraft; daraus errechnete sich nach Ansicht des RH der Ablauf der Fünfjahresfrist, innerhalb derer der Investor das hochwertige touristische Projekt zu errichten gehabt hätte, mit Februar 2012. Die Ausübung des Wiederkaufsrechts wäre daher für die Gemeinde Maria Wörth bis Februar 2015 möglich gewesen.

(3) Am 26. Juli 2011 vereinbarten der Bürgermeister der Gemeinde Maria Wörth und der Investor – vorbehaltlich der Genehmigung durch den Gemeinderat – mündlich eine Ablöse für die Abtretung des Wiederkaufsrechts von 1,00 Mio. EUR.

(4) Der mehrstimmige Beschluss (9:6) zum Verzicht auf den Wiederkauf der Liegenschaft erfolgte im Gemeinderat am 20. August 2011. In der Diskussion erwähnten Mandatäre u.a., dass es keinen Grund gäbe, das Angebot des Investors voreilig zu beschließen.

(5) Das Land Kärnten genehmigte aufsichtsbehördlich die Vereinbarung über den Verzicht auf das Wiederkaufsrecht am 17. November 2011.

(6) Wesentliche Punkte der Vereinbarung mit dem Investor vom 23. November 2011 über den Verzicht auf das Wiederkaufsrecht der Gemeinde Maria Wörth lauteten:

- der Investor bezahlt 1,00 Mio. EUR an die Gemeinde Maria Wörth;
- die Gemeinde Maria Wörth verzichtet im Gegenzug auf das Wiederkaufsrecht;
- der gesamte Punkt „Einräumung des Wiederkaufsrechts“ des Kaufvertrages tritt einvernehmlich außer Kraft.

## Phase 5: Verzicht auf das Wiederkaufsrecht

- 16.2** Der RH hielt kritisch fest, dass für die Gemeinde Maria Wörth im August 2011 keine dringende Notwendigkeit bestanden hatte, auf das ihr zustehende Wiederkaufsrecht zu verzichten. Vertragsgemäß hätte die Gemeinde Maria Wörth nach Auffassung des RH bei Nichterrichtung des Projekts durch den Investor ab Februar 2012 drei Jahre Zeit für eine Ausübung des Wiederkaufsrechts gehabt. Auch der Gemeinderat beurteilte die Frage des raschen Verzichts auf die Wahrnehmung des Wiederkaufsrechts unterschiedlich, wie die Diskussionen und die nur knappe Mehrheitsfindung im Gremium zeigten.

Durch diesen frühzeitigen Verzicht begab sich die Gemeinde Maria Wörth nach Ansicht des RH jedenfalls der letzten Chance, dass der Investor einen touristischen Leitbetrieb realisiert.

- 16.3** *Die Gemeinde Maria Wörth erwiderte in ihrer Stellungnahme, dass zum Abschluss einer Vereinbarung, wie jener über den entgeltlichen Verzicht des Wiederkaufsrechts, beide Vertragsteile benötigt würden. Im Sommer 2011 sei der Investor bereit gewesen, 1,00 Mio. EUR zu bieten. Ob der Investor Jahre später dazu bereit gewesen wäre, sei durchaus fraglich. Berücksichtige man darüber hinaus den Umstand, dass die Gemeinde Maria Wörth kaum über adäquate Alternativen verfügt habe, sei die Entscheidung, die Vereinbarung abzuschließen, auch rückblickend betrachtet sinnvoll gewesen.*

*Zu allfälligen Überlegungen, auf andere Kaufinteressenten zu warten, sei zu bedenken gewesen, dass die Gemeinde Maria Wörth nicht Eigentümer des Grundstückes war und der Investor insbesondere anlässlich der Besprechung vom 25. Juli 2011 klargemacht habe, dass er eine Ausübung des Wiederkaufsrechts keineswegs kampflos zulassen, sondern rechtlich entsprechend bekämpfen werde. Damit habe die Gemeinde Maria Wörth nicht über die Möglichkeit verfügt, die Liegenschaft einfach zu verkaufen.*

- 16.4** Dem RH waren, wie auch im Prüfungsergebnis festgehalten, neben den Eigentumsverhältnissen der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ und dem finanziellen Ergebnis der Transaktionen sowohl die Überlegungen der Gemeinde Maria Wörth bekannt, die zum Abschluss des Verzichts auf das ihr zustehende Wiederkaufsrecht führten, als auch die möglichen finanziellen und rechtlichen Risiken im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Gemeinde Maria Wörth.

Die von der Gemeinde Maria Wörth genannten Argumente stellten ein mögliches Szenario mit einer ungewissen Eintrittswahrscheinlichkeit dar; der Nachweis des beschriebenen tatsächlichen Eintritts des Szenarios war allerdings nicht geführt worden. Nur eine vertiefte Befas-

sung mit dem Angebot des weiteren Kaufinteressenten hätte nach Auffassung des RH diesbezüglich Klarheit gebracht.

Weitere  
Interessenten

**17.1** (1) Beginnend mit Dezember 2010 gaben ein Immobilienmakler bzw. in weiterer Folge ein Rechtsanwalt der Gemeinde Maria Wörth das Interesse eines ausländischen Investors für den Kauf von „Schloss Reifnitz“ bekannt, der bereit gewesen wäre, ein hochwertiges Tourismusprojekt zu verwirklichen.

Auch auf mehrfache Nachfrage durch die Gemeinde Maria Wörth waren der Immobilienmakler und der Rechtsanwalt nicht bereit, den Investor namentlich zu nennen, ein Projekt über ein umsetzbares Hotelprojekt vorzulegen sowie die Risiken eines Rechtsstreits über den Kaufvertrag vom Dezember 2005 zu übernehmen. Die Gemeinde Maria Wörth betrachtete in der Folge das Angebot als nicht seriös.

(2) Am 16. August 2011 teilte ein weiterer Immobilienmakler mehreren Funktionären der Gemeinde Maria Wörth mit, dass seine Immobilienkanzlei einen namhaften, zahlungskräftigen Projektentwickler vertrete.

Die Gemeinde Maria Wörth verfolgte diese Information in ihren Gremien – Gemeinderat, Gemeindevorstand und Ausschuss für Umweltschutz, Bau, Planung und Raumordnung – nicht weiter.

(3) Am 20. August 2011 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Maria Wörth – vorbehaltlich der aufsichtsbehördlichen Genehmigung – mehrheitlich den Verzicht auf das Wiederkaufsrecht.

(4) Am 6. September 2011 forderte das Land Kärnten als Aufsichtsbehörde die Gemeinde Maria Wörth schriftlich auf, zu den in einer Aufsichtsbeschwerde genannten Angeboten von zwei Bewerbern Stellung zu nehmen.

(5) Die Gemeinde Maria Wörth erstellte hierzu am 8. September 2011 ein Antwortschreiben mit dem Inhalt, dass „die angeführten zwei Bewerber ein Rechtsanwalt bzw. dessen unbekannter Investor und vermutlich eine Immobilienkanzlei“ wären.

Dieses Schreiben lag im Akt der Aufsichtsbehörde jedoch nicht vor. Die Nachfrage des RH bei der Gemeinde Maria Wörth ergab, dass dieses vom Bürgermeister unterfertigte Schreiben vermutlich nicht übermittelt wurde, weil das Original noch im Gemeindeamt auflag und kein Abfertigungsvermerk mit einem Datum aufschien.

## Phase 5: Verzicht auf das Wiederkaufsrecht

(6) Demgegenüber informierte der Rechtsanwalt der Gemeinde Maria Wörth in seiner namens der Gemeinde Maria Wörth an die Aufsichtsbehörde gerichteten Stellungnahme vom 12. September 2011, dass „kein zweiter Interessent, der neben dem anonymen Interessent am Erwerb der Liegenschaft interessiert wäre, bekannt sei.“

- 17.2** Dem RH war bewusst, dass im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Gemeinde Maria Wörth für sie ein hohes finanzielles und rechtliches Risiko bestanden hätte.

Der RH kritisierte jedoch die Gemeinde Maria Wörth, weil es einen weiteren Kaufinteressenten nicht beachtete und auch keine öffentliche Interessentensuche durchführte. Dadurch wäre es der Gemeinde Maria Wörth möglich gewesen, auf Basis konkret formulierter Anforderungen bzw. Voraussetzungen vergleichbare und für die Gemeinde Maria Wörth allfällig wirtschaftlich günstigere Angebote möglicher Interessenten zu erhalten und somit einen gewerblich-touristischen Leitbetrieb realisiert zu bekommen.

Der RH bemängelte weiters, dass es die Gemeinde Maria Wörth unterließ, der Aufsichtsbehörde die bereits formulierte und vom Bürgermeister unterfertigte Beantwortung hinsichtlich der beiden Bewerber zu übermitteln. Stattdessen teilte sie über ihren Rechtsvertreter der Aufsichtsbehörde mit, dass kein zweiter Interessent bekannt sei.

- 17.3** *Die Gemeinde Maria Wörth erwiderte in ihrer Stellungnahme, dass die Einschätzung damals dahingehend gefallen sei, dass sich ein potenzieller Liegenschaftskäufer kaum darauf einlassen würde, einen jahrelangen Rechtsstreit zwischen der Gemeinde Maria Wörth und dem Investor abzuwarten, diesen zu finanzieren und der Gemeinde Maria Wörth in jedem Fall einen 1,00 Mio. EUR übersteigenden Betrag zu bezahlen.*
- 17.4** Der RH erwiderte der Gemeinde Maria Wörth, dass die von der Gemeinde Maria Wörth genannten Argumente ein mögliches Szenario mit einer ungewissen Eintrittswahrscheinlichkeit darstellen; der Nachweis des beschriebenen tatsächlichen Eintritts des Szenarios war allerdings nicht geführt worden. Nur eine vertiefte Befassung mit dem Angebot des weiteren Kaufinteressenten hätte nach Auffassung des RH diesbezüglich Klarheit gebracht.

## Sonstige Feststellungen

Unterlagen aus den politischen Büros

**18.1** Akten und Aufzeichnungen bzw. Unterlagen aus den politischen Büros der damals involvierten Amtsträger, Landeshauptmann Jörg Haider und Finanzreferent Karl Pfeifenberger, konnten nicht vorgelegt werden. Nachfragen des RH in der Landesamtsdirektion bzw. beim Kärntner Landesarchiv ergaben, dass beim Wechsel politischer Organe die in deren Büros in dieser Causa erstellten Akten, Aufzeichnungen bzw. Unterlagen vernichtet worden waren.

Nach dem – auch auf politische Büros – anwendbaren Kärntner Landesarchivgesetz<sup>9</sup> hatten u.a. die Behörden und Dienststellen des Landes dem Kärntner Landesarchiv nach Ablauf der gesetzlich oder sonst festgelegten Aufbewahrungsfristen jene Unterlagen zur Übernahme anzubieten, die sie zur Besorgung ihrer laufenden Aufgaben nicht mehr benötigten. Anzubieten waren auch solche Unterlagen, die aufgrund von Rechtsvorschriften Geheimhaltungsverpflichtungen unterlagen.

**18.2** Der RH kritisierte, dass beim Wechsel politischer Organe die in deren Büros vorhandenen Akten, Aufzeichnungen bzw. Unterlagen entgegen den Vorgaben des Kärntner Landesarchivgesetzes vernichtet worden waren. Mangels Dokumentation lag keine objektive Nachvollziehbarkeit grundlegender Entscheidungen<sup>10</sup> auf höchster landespolitischer Ebene vor und es mangelte an Transparenz.

Der RH empfahl dem Land Kärnten, beim Wechsel politischer Organe die in deren Büros vorhandenen Akten, Aufzeichnungen bzw. Unterlagen entsprechend den Vorgaben des Kärntner Landesarchivgesetzes dem Kärntner Landesarchiv zum Zwecke der nachvollziehbaren Dokumentation zu übermitteln.

**18.3** *Das Land Kärnten hielt in seiner Stellungnahme fest, dass die Kanzleiordnung des Amtes der Kärntner Landesregierung („Handbuch für die Büroarbeit“) u.a. das Verfahren zur Skartierung von Akten regle und auch ausdrücklich die Befassung des Landesarchives vorsähe. Da es sich bei der auf Basis der Geschäftsordnung des Amtes der Kärntner Landesregierung beruhenden Kanzleiordnung um einen Erlass des Landesamtsdirektors handle und sich die Weisungsbefugnis des Landesamtsdirektors als Leiter des Inneren Dienstes nicht auf die Landes-*

<sup>9</sup> Kärntner Landesarchivgesetz K-LAG, LGBl. Nr. 40/1997 i.d.F. LGBl. Nr. 73/2005

<sup>10</sup> bspw. die Festlegung der Höhe des Verkaufspreises der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ für die Gemeinde Maria Wörth; die Auswahl des Investors; die Auswahl und Beauftragung des die Optionsvereinbarungen und Kaufverträge verfassenden Rechtsanwalts sowie die inhaltliche Gestaltung der Optionsvereinbarung und des Kaufvertrags für die Gemeinde Maria Wörth

## Sonstige Feststellungen

*regierung bzw. ihre einzelnen Mitglieder selbst beziehe, binde diese nur die Dienststellen des Amtes der Kärntner Landesregierung bzw. diesem nachgeordnete Behörden. Sie sei aber nicht auf die unmittelbare persönliche Korrespondenz der Regierungsmitglieder anwendbar, soweit diese ohne Einbeziehung der Dienststellen des Amtes erfolge.*

- 18.4** Der RH entgegnete dem Land Kärnten, dass die von ihm angesprochenen, beim Wechsel politischer Organe in deren Büros vernichteten Akten, Aufzeichnungen bzw. Unterlagen nicht die unmittelbare persönliche Korrespondenz der Regierungsmitglieder betraf, sondern Vorgänge, die für die Gebarung des Landes Kärnten bzw. der Gemeinde Maria Wörth relevant waren, wie bspw. jene zur Beauftragung und Bezahlung des Rechtsanwalts zur Erstellung der Options- und Kaufverträge oder jene zur Festlegung des Kaufpreises der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“.

## Widmungskonforme Verwendung

- 19.1** (1) Gemäß dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 i.d.g.F. dürfen in Kurgebieten Flächen als reine Kurgebiete festgelegt werden, in denen neben Gebäuden von Gast- und Beherbergungsbetrieben nur solche Einrichtungen, Gebäude und sonstige baulichen Anlagen, die dem Fremdenverkehr oder der Freizeitgestaltung dienen, errichtet werden. Andere Nutzungen als gewerblich bedingte – bspw. eine Nutzung zu Privatzwecken – waren in der Widmung „Bauland reines Kurgebiet“ nicht zulässig.

Als widmungskonform bebaut ist eine Grundfläche gemäß dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 dann anzusehen, wenn die Ausführung des widmungskonformen Bauvorhabens vollendet worden war.

(2) Ein Kommentar zum Kärntner Baurecht<sup>11</sup> führte aus, dass – zumal die widmungskonforme Verwendung von unbebauten Grundstücken durch hoheitliche Maßnahmen nicht unmittelbar erzwungen werden kann – es für die Gemeinden erforderlich erscheint, in Hinkunft in verstärktem Maße privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Erreichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung zu setzen.

(3) Stellte die Behörde (Gemeinde) fest, dass Vorhaben abweichend von der Baubewilligung ausgeführt oder vollendet wurden, so hatte sie dem Inhaber der Baubewilligung entsprechend der K-AGO und der Kärntner Bauordnung 1996 mit Bescheid aufzutragen, innerhalb einer festzusetzenden angemessenen Frist den rechtmäßigen Zustand herzustellen.

<sup>11</sup> siehe Hauer/Pallitsch Kärntner Baurecht 4. Auflage, Stand 1. September 2002 zu Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 § 22, Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Nach Auskunft der Gemeinde Maria Wörth im Zuge der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle hatte sie keine Kenntnis über die Nutzung der verkauften Liegenschaft; eine widmungskonforme gewerbliche Nutzung konnte aber ausgeschlossen werden.

(4) Erfüllte eine Gemeinde eine ihr nach landesrechtlichen Bestimmungen obliegende Aufgabe nicht, so hatte ihr gemäß der K-AGO die Landesregierung die Erfüllung mit Bescheid aufzutragen. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist hatte die Landesregierung in den Fällen unbedingter Notwendigkeit auf Kosten und Gefahr der Gemeinde die erforderlichen Maßnahmen zu treffen; diese konnten bis zur Aussprache eines Nutzungsverbots reichen.

Eine unbedingte Notwendigkeit lag bspw. dann vor, wenn

- es sich um die Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung handelte oder
- die Maßnahme zur Abwehr von wirtschaftlichen Nachteilen für die Gemeinde notwendig war.

(5) Ende 2005 erließ die Gemeinde Maria Wörth eine Änderung des integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans mit den vom Investor beantragten Umwidmungen auf „Bauland reines Kurgebiet“, die eine Fläche von 21.510 m<sup>2</sup> und insbesondere das Gebäude „Schloss Reifnitz“ betrafen.

(6) Im September 2010 teilte die Gemeinde Maria Wörth dem Land Kärnten mit, dass der Um- und Zubau „Schloss Reifnitz“ fertiggestellt worden war, mit der Errichtung der baubehördlich genehmigten Seevillen, des Parkplatzes und des Müllplatzes hatte der Investor jedoch noch nicht begonnen.

(7) Die Dienststelle für Landesabgaben im Amt der Kärntner Landesregierung teilte Ende November 2013 dem RH mit, dass an der Adresse „Schloss Reifnitz“ in den letzten Jahren keine die Tourismusabgabepflicht begründende Tätigkeit bekannt war. Die Abfrage im Gewereregister ergab für diese Adresse weder eine aufrechte noch eine gelöschte Gewerbeberechtigung, die Ansatzpunkt für eine Tourismusabgabepflicht sein könnte.

(8) Gemäß Auskunft der Gemeinde Maria Wörth war an dieser Adresse seit Fertigstellung der Renovierungsarbeiten des Schlosses am 27. Juli 2010 keine natürliche Person gemeldet.

## Sonstige Feststellungen

(9) Die Gemeinde Maria Wörth schrieb dem Investor jeweils zu Jahresende für die Jahre 2012 und 2013 die für Zweitwohnsitze übliche Zahlung der Ortstaxe, der Zweitwohnsitzabgabe und der Nächtigungstaxe vor. Für das Jahr 2012 beglich der Investor im Februar 2013 diese Vorschreibungen, die Abgaben für 2013 waren zum Zeitpunkt der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle noch nicht einbezahlt.

(10) Die im Amt der Kärntner Landesregierung für Bauangelegenheiten zuständige Fachabteilung hielt gegenüber dem RH fest, dass Bauangelegenheiten im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde vollzogen werden und die Landesregierung im Zuge der Aufsicht dabei nur bestimmte und in ihren Möglichkeiten eingeschränkte Gestaltungsrechte hatte. Dadurch würden der Fachabteilung manche Informationen, wie Widmungsänderungen, Änderungen des Bebauungsplans oder Baubewilligungen bzw. deren Abänderungen, zumeist nur in konkreten Beschwerde- bzw. Anlassfällen zur Kenntnis gelangen.

Im Zuge der Gebarungsprüfung an Ort und Stelle leitete das Land Kärnten gegenüber der Gemeinde Maria Wörth ein aufsichtsbehördliches Verfahren betreffend die widmungskonforme Nutzung von „Schloss Reifnitz“ ein, weil nach Ansicht der Aufsichtsbehörde die Gemeinde Maria Wörth keine ausreichenden Erhebungen getätigt hatte. Dieses Verfahren war nach Information des Amts der Kärntner Landesregierung vom Juni 2014 nach wie vor anhängig.

- 19.2** Das Anerkennen des stark reduzierten Bauumfanges durch die Gemeinde Maria Wörth bedingte nach Auffassung des RH jedenfalls auch die Klärung der Fragestellung durch die Gemeinde Maria Wörth, inwieweit die fertiggestellten Projektteile noch dem integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung entsprachen.

Der RH hielt fest, dass die Zahlung der für Zweitwohnsitze üblichen Ortstaxe, Zweitwohnsitzabgabe und Nächtigungstaxe für 2012 durch den Investor lediglich ein Indiz für die Art der Verwendung eines Gebäudes darstellte. Da die Kärntner Bauordnung 1996 jedoch auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung abstellte, wäre seitens der Gemeinde Maria Wörth zu überprüfen, ob der Abgabenbescheid der tatsächlichen Nutzung entsprach.

Der RH nahm im Zusammenhang mit der Nutzung des „Schlosses Reifnitz“ – das Gebäude könnte unter Umständen nicht verwendungsgemäß entsprechend der Baubewilligung genutzt werden – die Einleitung eines aufsichtsbehördlichen Verfahrens gegenüber der Gemeinde Maria Wörth durch das Land Kärnten zustimmend zur Kenntnis.

Der RH empfahl der Gemeinde Maria Wörth, die Übereinstimmung der tatsächlichen Nutzung des „Schlosses Reifnitz“ mit der von ihr erteilten Baubewilligung zu prüfen.

**19.3** *Die Gemeinde Maria Wörth erwiderte in ihrer Stellungnahme, dass die Überprüfung der widmungskonformen Verwendung im Laufen sei. Es habe bereits einen Ortsaugenschein gegeben und das entsprechende Protokoll sei auch dem Amt der Kärntner Landesregierung übermittelt worden. Gemäß einem diesbezüglichen Schreiben des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 11. Juni 2014 habe die Gemeinde Maria Wörth den Liegenschaftseigentümer mit Schreiben vom 23. Juni 2014 zu einer entsprechenden Stellungnahme aufgefordert. Die diesbezüglich gesetzte Frist sei über entsprechenden Antrag des Rechtsvertreters des Liegenschaftseigentümers während der Sommerzeit mehrfach, zuletzt bis 1. Oktober 2014 erstreckt worden. Das diesbezügliche Verfahren sei somit im Laufen, jedoch noch nicht abgeschlossen.*

Finanzielle  
Ergebnisse der  
Transaktionen

**20.1** (1) Im November 1986 kaufte die Gemeinde Maria Wörth die Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ aus einer Verlassenschaft einer Privatperson um umgerechnet rd. 1,38 Mio. EUR. Die Finanzierung des Kaufs samt Nebenkosten (rd. 95.300 EUR) stellte sich wie folgt dar:

<b>Tabelle 4: Finanzierung des Kaufs durch die Gemeinde Maria Wörth</b>	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag in EUR</b>
Bedarfszuweisung des Landes Kärnten	654.055,51
Zuführung vom ordentlichen Haushalt der Gemeinde Maria Wörth	240.662,74
Darlehensaufnahme durch die Gemeinde Maria Wörth	363.364,17
Spende einer Privatperson	218.018,50
<b>Summe</b>	<b>1.476.100,92</b>

Quelle: Gemeinde Maria Wörth

(2) Der Investor übermittelte nach dem Kauf der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ mit 23. Dezember 2005 den Kaufpreis von 6,40 Mio. EUR an das Verwahrungsbankkonto des Rechtsanwaltes bis zur Abwicklung der Liegenschaftstransaktion. Die Gemeinde Maria Wörth erhielt nach Abwicklung am 3. April 2006 den Kaufpreis von 6,40 Mio. EUR inkl. Zinsertrag von rd. 25.000 EUR auf ihr Konto überwiesen (insgesamt somit rd. 6,43 Mio. EUR).

## Sonstige Feststellungen

(3) Die Kärntner Landesregierung beschloss am 22. Dezember 2005 u.a., dass die Gemeinde Maria Wörth den größtmöglichen Teil des aus dem Verkauf der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ zufließenden Verkaufserlöses (zumindest 5,00 Mio. EUR) derart zu veranlagern hatte, dass er für einen allfälligen Rückkauf der Liegenschaft innerhalb eines Zeitraumes von mindestens fünf Jahren zur Verfügung stand.

(4) Nach Beauftragung durch den Gemeinderat fragte der Gemeindevorstand bei neun Finanzinstituten hinsichtlich der Konditionen zur Veranlagung des Verkaufserlöses an. Nach mehreren Verhandlungsrunden schlug der Gemeindevorstand das bestgereichte Institut dem Gemeinderat vor, so dass dieser in seiner Sitzung vom 25. September 2006 die Veranlagung des Verkaufserlöses beschloss. Die Veranlagung für die 6,40 Mio. EUR Verkaufserlös erfolgte bei einer österreichischen Bank mit Kapital- und Zinsgarantie für die Dauer von fünf Jahren zu einem Nettozinssatz von 3,43 % pro Jahr.

(5) Die Gemeinde Maria Wörth erzielte vom Geldeingang am 23. Dezember 2005 bis zur Veranlagung des Kaufpreises im September 2006 einen Zinsgewinn von 90.330 EUR sowie aus der fünfjährigen Veranlagung des Kaufpreises bis September 2011 Zinsgewinne von insgesamt 1.097.600 EUR.

(6) Weiters erhielt die Gemeinde Maria Wörth am 1. Dezember 2011 vom Investor 1,00 Mio. EUR für die Abgeltung des Wiederkaufsrechts.

(7) Der Kauf und der Verkauf der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ stellte sich für die Gemeinde Maria Wörth aus finanzieller Sicht per Ende 2011 folgendermaßen dar:

**Tabelle 5:      Finanzielles Ergebnis der Liegenschaftstransaktionen für die  
Gemeinde Maria Wörth**

Bezeichnung	Betrag	Aufzinsung bis Ende 2011
	in 1.000 EUR	
Kaufpreis Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ 1986	- 1.381	- 2.400
Nebenkosten zum Kauf der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ 1986	- 95	- 165
Bedarfszuweisung Land Kärnten, Spende Privatperson	872	1.516
Zinsen für Darlehen 1987 bis 2000	- 326	- 495
<b>Nettokosten des Liegenschaftsankaufs</b>	<b>- 930</b>	<b>- 1.544</b>
Verkaufserlös Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ 2005	6.400	7.635
Zinsgewinn bis zur Veranlagung im September 2006	90	107
Veranlagungsgewinn bis September 2011	1.098	1.207
Erlös für Abgeltung des Wiederkaufsrechts	1.000	1.004
<b>Summe Verkaufserlöse und Zinsgewinne</b>	<b>8.588</b>	<b>9.953</b>
<b>Finanzielles Ergebnis der Liegenschaftstransaktionen für die Gemeinde Maria Wörth</b>	<b>7.658</b>	<b>8.409</b>

Quelle: RH

(8) In weiterer Folge gewährte sich die Gemeinde Maria Wörth im Februar 2012 aus dem Verkaufserlös ein „Inneres Darlehen“ über 0,90 Mio. EUR für die Realisierung von Bauprojekten, weil die Bankzinsen für das Guthaben aus dem Liegenschaftsverkauf geringer waren als die Zinsen, die für notwendige Bankdarlehen zu bezahlen gewesen wären. Weiters dotierte die Gemeinde Maria Wörth im Februar 2012 mit dem Hauptteil der Erlöse des Liegenschaftsverkaufs und der Abgeltung des Wiederkaufsrechts ihre zwei Sparbücher für die Allgemeinen Rücklagen mit 6,80 Mio. EUR. Über das Guthaben verfügte die Gemeinde Maria Wörth auch noch zur Zeit der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle.

(9) Im November 1986 kauften die Österreichischen Bundesforste die an die Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ angrenzende Liegenschaft aus einer Verlassenschaft einer Privatperson um rd. 0,44 Mio. EUR. Am 16. Jänner 2006 verkaufte die Österreichische Bundesforste AG diese Liegenschaft an den Investor zu einem Preis von rd. 1,54 Mio. EUR. Ebenfalls – wie unter lit. (6) für die Gemeinde Maria Wörth – bis Ende 2011 aufgezinst erwirtschaftete die Österreichische Bundesforste AG mit die-

## Sonstige Feststellungen

sen Liegenschaftstransaktionen ein finanziell positives Ergebnis von rd. 1,14 Mio. EUR.<sup>12</sup>

- 20.2** Der RH hielt fest, dass die Gemeinde Maria Wörth die Auflage des Landes Kärnten, wonach der größtmögliche Teil des aus dem Verkauf der Liegenschaft „Schloss Reifnitz“ zufließenden Verkaufserlöses (zumindest 5,00 Mio. EUR) derart zu veranlagten war, dass er für einen allfälligen Rückkauf der Liegenschaft innerhalb eines Zeitraumes von mindestens fünf Jahren zur Verfügung stand, nicht nur erfüllte, sondern durch die Veranlagung des gesamten Kaufpreises von 6,40 Mio. EUR sogar übertraf.

Der RH stellte fest, dass die Liegenschaftstransaktionen „Schloss Reifnitz“ in finanzieller Hinsicht zwischen den Jahren 1986 und 2011 für die Gemeinde Maria Wörth ein positives Ergebnis in Höhe von rd. 8,41 Mio. EUR und für die Österreichische Bundesforste AG in Höhe von 1,14 Mio. EUR per Ende 2011 ergaben.

### Übersicht über die vom RH festgestellten Mängel

- 21.1** Die nachfolgende Tabelle liefert zusammenfassend eine Übersicht über die wesentlichsten vom RH festgestellten Mängel im Zuge der Abwicklung der Liegenschaftstransaktionen „Schloss Reifnitz“
- vom Land Kärnten,
  - von der Gemeinde Maria Wörth und
  - von der Österreichischen Bundesforste AG.

<sup>12</sup> Aufzinsung bis Ende 2011: Verkaufspreis 1.541.400 EUR \* VPI-Faktor 122,9 = 1,89 Mio. EUR abzüglich Kaufpreis 436.037,01 EUR \* VPI-Faktor 173,8 = 0,76 Mio. EUR; Ergebnis 1,14 Mio. EUR

**Tabelle 6: Mängelliste; Übersicht**

	Verweis TZ	Mangel
<b>Land Kärnten</b>		
<b>Phase 2: Optionsvereinbarungen</b>		
– Festlegung der Kaufpreise	4	das Land Kärnten betrieb ausschließlich die Verhandlungen mit dem Investor über den Liegenschaftsverkauf der Gemeinde Maria Wörth sowie über die Errichtung eines Tourismusprojekts, obwohl es nicht Grundeigentümer war;
– Abschluss der Optionsvereinbarung	5	das Land Kärnten beeinflusste durch die Anwesenheit des Landeshauptmanns und des Finanzreferenten bei der kurzfristig einberufenen Gemeinderatsitzung am 22. Dezember 2004 um 21 Uhr die Gemeinde Maria Wörth zur Vertragsunterzeichnung der Optionsvereinbarung;
	5	das Land Kärnten erweckte durch ihre Vorgangsweise im Zuge der Anbahnung der Optionsvereinbarung sowie insbesondere durch ihren Eintritt in die Optionsvereinbarung hinsichtlich des Wiederkaufsrechts den Anschein einer für die Gemeinde Maria Wörth unbedenklichen Vereinbarung;
– Kostentragung	7	die Kostentragung durch das Land Kärnten für die Erstellung der drei Optionsvereinbarungen und damit aus Steuermitteln im Ausmaß von rd. 82.000 EUR war unter der Voraussetzung, dass sämtliche Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit den drei Liegenschaften zugunsten des Investors erfolgten, unüblich;
	7	es war nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen zwischen der Options- und der Übertragungsvereinbarung ein Wechsel der Kostentragung (rd. 24.000 EUR) für die Erstellung der Optionsvereinbarung mit der Privatperson von dem Privatunternehmen als Optionsnehmerin auf das in diese Transaktion nicht eingebundene Land Kärnten stattfand;
– Rechtsberater	8	die Direktvergabe des Rechtsberatungsauftrags zur Erstellung der Optionsvereinbarungen durch das Land Kärnten widersprach wegen der Überschreitung des Schwellenwerts (damals 20.000 EUR) den Bestimmungen des BVergG 2002;
	8	die Prüfung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit der Honorarnoten des Rechtsberaters durch das Büro des Landeshauptmanns zeigte eine Überzahlung im Ausmaß von rd. 12.500 EUR nicht auf, wodurch keine Kürzung der Honorarnoten im entsprechenden Ausmaß erfolgte;
<b>Phase 3: Kaufverträge</b>		
– Abschluss der Kaufverträge; Rahmenbedingungen	10	das Land Kärnten gab die vertraglichen Zusicherungen im Zuge der Optionsvereinbarung durch ein unzuständiges Organ ab;
	10	das Land Kärnten übte Druck auf die Gemeinde Maria Wörth zum unverzüglichen Abschluss des Kaufvertrags aus, obwohl zu diesem Zeitpunkt bereits ein nicht dem Vertragstext entsprechender Antrag an die Landesregierung — nämlich die freiwillige Wahrnehmung des Wiederkaufsrechts durch das Land Kärnten anstelle der verpflichtenden Ausübung — zur Beschlussfassung vorlag;
– Abschluss der Kaufverträge; aufsichtsbehördliche Genehmigung	12	das Land Kärnten überprüfte im Rahmen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung des Kaufvertrags zwischen der Gemeinde Maria Wörth und dem Investor die Gemeinschaftsrechtskonformität nicht;
<b>Chronologie und Überblick</b>		
– Unterlagen aus den politischen Büros	18, 6, 8	durch die Vernichtung der in den politischen Büros (Landeshauptmann bzw. Finanzreferent) vorhandenen Akten, Aufzeichnungen bzw. Unterlagen beim Ausscheiden des jeweiligen politischen Amtsträgers — entgegen den Vorgaben des Kärntner Landesarchivgesetzes — lag keine Transparenz der Entscheidungen mit einer objektiven, nachvollziehbaren Dokumentation vor.

## Übersicht über die vom RH festgestellten Mängel

Fortsetzung: Mängelliste; Übersicht		
	Verweis TZ	Mangel
<b>Gemeinde Maria Wörth</b>		
<b>– Phase 1: Ankauf der Liegenschaft</b>		
	3	die Gemeinde Maria Wörth setzte den beabsichtigten Zweck des Ankaufs der Liegenschaft im Jahr 1986 — Errichtung einer allgemein zugänglichen Parkanlage — über einen Zeitraum von fast zwei Jahrzehnten nicht um;
	3	insbesondere die Nutzung eines Teils der Liegenschaft als Wertstoff-sammelzentrum durch die Gemeinde Maria Wörth führte die geplante Nutzung der Liegenschaft als Parkanlage ad absurdum;
<b>Phase 2: Optionsvereinbarungen</b>		
<b>– Anbahnung der Optionsvereinbarung</b>		
	4	die Gemeinde Maria Wörth zog keinen Rechtsvertreter ihres Vertrauens in die Vertragserrichtung der Optionsvereinbarung mit ein, obwohl das Land Kärnten dies empfohlen hatte;
	4	der einstimmige Beschluss des Gemeinderats vom 20. Dezember 2004, dass sich der Gemeindevorstand und der Ausschuss des Gemeinderats für Umweltschutz, Bau, Planung, Raumordnung und Schloss mit dem Entwurf der Optionsvereinbarung auseinandersetzen und die weiteren diesbezüglichen Verhandlungen aufnehmen solle, wurde nicht weiter verfolgt;
<b>– Festlegung der Kaufpreise</b>		
	6	die Gemeinde Maria Wörth verabsäumte es, entgegen der Mitteilung der Europäischen Kommission für Verkäufe von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand ein Bietverfahren durchzuführen oder Schätzgutachten von einem unabhängigen Sachverständigen ausarbeiten zu lassen;
	6	die Gemeinde Maria Wörth meldete die Veräußerung der Liegenschaft nicht an die Europäische Kommission zur Feststellung allfällig gewährter Beihilfen;
	6	das Argument der Gemeinde Maria Wörth, ein gerichtlich beeideter Sachverständiger koste Geld, stellte keinen Grund dar, von einer EU-rechtlich geforderten objektiven Bewertung des Wertes der Liegenschaft Abstand zu nehmen;
	6	bei einer Widmung, die die Errichtung von Wohngebäuden für rein private Nutzungen erlaubte, hätte die Gemeinde Maria Wörth gegenüber der Widmung „Bauland reines Kurgelände“ für die Flächen im Waldbereich um 25 % höhere und für die Flächen im Seebereich um 30 % höhere Verkaufspreise erzielen können;
<b>Phase 3: Kaufverträge</b>		
<b>– Touristisches Leitprojekt</b>		
	9	die von der Gemeinde Maria Wörth erteilte Baubewilligung für das „Hotelpjekt Schloss Reifnitz“ — bestehend aus Um- und Zubau von „Schloss Reifnitz“, Errichtung von sieben Villen, einem Parkplatz für 33 PKW und einem Müllplatz — entsprach nicht den dem Kaufvertrag zugrunde liegenden Projektinhalten;
	9	wesentliche Projektinhalte lagen der Baubewilligung nicht zugrunde, wodurch ein gewerblich-touristisches Leitprojekt für den RH nicht mehr erkennbar war;
<b>– Abschluss der Kaufverträge; Rahmenbedingungen</b>		
	10	trotz ihrer Zweifel zog die Gemeinde Maria Wörth keinen eigenen Rechtsvertreter im Zuge der Vertragserrichtung bei und kam damit zum wiederholten Male einer Empfehlung des Landes nicht nach;

Fortsetzung: Mängelliste; Übersicht		
	Verweis TZ	Mangel
– Abschluss der Kaufverträge; wesentliche Vertragsinhalte	11	die Gemeinde Maria Wörth akzeptierte einen mangelhaften Kaufvertrag, in dem durch ungenaue, oder zumindest zu Zweifeln und späterem Streit Anlass gebende Formulierungen die rechtliche Durchsetzbarkeit der Ansprüche der Gemeinde Maria Wörth bereits zu diesem frühen Zeitpunkt auf einer nicht gesicherten rechtlichen Basis beruhte
	11	die im Umlaufbeschluss der Kärntner Landesregierung vom 22. Dezember 2005 geregelte freiwillige Wahrnehmung des Wiederkaufsrechts änderte die dem Gemeinderat von Maria Wörth mit dem Kaufvertrag zur Kenntnis gebrachten — und von ihm beschlossenen — Vertragsinhalte hinsichtlich des Eintritts des Landes Kärnten in den Wiederkauf der Liegenschaft wesentlich ab; diese wesentliche Änderung des Vertragsinhalts hätte einen neuen Beschluss des Gemeinderats von Maria Wörth erfordert;
<b>Phase 5: Verzicht auf Wiederkauf</b>		
– Entscheidungsfindung	15	der Gemeindevorstand von Maria Wörth setzte den Beschluss des Gemeinderatsausschusses für Bau, Planung und Raumordnung (Einholung von Angeboten von Rechtsanwälten im Hinblick auf die rechtliche Beurteilung der Vereinbarungsentwürfe) nicht um;
	15	in mehr als vier Jahren traf die Gemeinde Maria Wörth — von November 2006 bis Februar 2011 — ab Beantragung des „Tunnelprojekts“ durch den Investor keine Entscheidung bezüglich einer allfälligen Änderung des integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans;
	15	die Gemeinde Maria Wörth begab sich ab Februar 2008 der Möglichkeit, die Realisierung des gewerblich-touristischen Leitbetriebs durch eine nach oben mit 3,50 Mio. EUR begrenzte Konventionalstrafe abzusichern und somit ihrer Zielsetzung der Liegenschaftstransaktionen nachzukommen;
– Abschluss der Vereinbarung	16	im August 2011 bestand für die Gemeinde Maria Wörth keine dringende Notwendigkeit, auf das Wiederkaufsrecht zu verzichten; vertragsgemäß hätte Maria Wörth bei Nichterrichtung des Projekts durch den Investor ab Februar 2012 drei Jahre Zeit für eine Ausübung des Wiederkaufsrechts gehabt;
	16	die Gemeinde Maria Wörth begab sich durch den frühzeitigen Verzicht auf das Wiederkaufsrecht jedenfalls der letzten Chance, dass der Investor einen touristischen Leitbetrieb realisiert;
– Weitere Interessenten	17	die Gemeinde Maria Wörth beachtete einen weiteren Kaufinteressenten nicht und führte auch keine öffentliche Interessentensuche durch;
	17	die Gemeinde Maria Wörth unterließ es, der Aufsichtsbehörde die bereits formulierte und vom Bürgermeister unterfertigte Beantwortung hinsichtlich der beiden Bewerber zu übermitteln;
	17	die Gemeinde Maria Wörth teilte über ihren Rechtsvertreter der Aufsichtsbehörde mit, dass kein weiterer Interessent — neben dem bereits bekannten — für den Kauf der Liegenschaft bekannt sei;
<b>Sonstige Feststellungen</b>		
– Widmungskonforme Verwendung	19	das Anerkennen des stark reduzierten Bauumfanges durch die Gemeinde Maria Wörth bedingte auch die Klärung der Fragestellung durch die Gemeinde Maria Wörth, inwieweit die fertiggestellten Projektteile noch dem integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung entsprachen.

## Übersicht über die vom RH festgestellten Mängel

Fortsetzung: Mängelliste; Übersicht		
	Verweis TZ	Mangel
<b>Österreichische Bundesforste AG</b>		
<b>Phase 1: Ankauf der Liegenschaft</b>		
	3	die Österreichische Bundesforste AG urgierte die Einhaltung des Verwaltungsvertrags vom 2. Dezember 1986 mit der Gemeinde Maria Wörth über die Nutzung der Liegenschaften erst mehr als 13 Jahre nach Abschluss;
<b>Phase 2: Optionsvereinbarungen</b>		
– Festlegung der Kaufpreise	6	die Österreichische Bundesforste AG verabsäumte es entgegen der Mitteilung der Europäischen Kommission für Verkäufe von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand, ein Bietverfahren durchzuführen oder Schätzgutachten von einem unabhängigen Sachverständigen ausarbeiten zu lassen;
	6	die Österreichische Bundesforste AG meldete die Veräußerung der Liegenschaft nicht an die Europäische Kommission zur Feststellung allfällig gewährter Beihilfen;
<b>Phase 3: Kaufverträge</b>		
– Abschluss der Kaufverträge; wesentliche Vertragsinhalte	11	die Österreichische Bundesforste AG stellte die Wahrung des öffentlichen Interesses und die tatsächliche Realisierung des touristischen Leitbetriebs nicht durch geeignete Maßnahmen sicher.

Quelle: RH

**21.2** Der RH hielt fest, dass die von ihm festgestellten Mängel ausschließlich auf der Beurteilung jener Unterlagen beruhten, die dem RH im Rahmen seiner Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle zur Verfügung gestellt worden waren.

## Schlussempfehlungen

22 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

**Gemeinde  
Maria Wörth und  
Österreichische  
Bundesforste AG**

(1) Bei Liegenschaftsverkäufen wäre die Mitteilung der Europäischen Kommission für Verkäufe von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand einzuhalten. (TZ 4)

**Land Kärnten**

(2) Künftig sollten die Vorgaben des jeweils gültigen BVergG beachtet und insbesondere die Rechtsberatungen gesetzeskonform vergeben werden. (TZ 8)

(3) Im Rahmen der Gesetzmäßigkeitsprüfung beim aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren wäre auch das Gemeinschaftsrecht miteinzubeziehen. (TZ 12)

(4) Beim Wechsel politischer Organe wären die in deren Büros vorhandenen Akten, Aufzeichnungen bzw. Unterlagen entsprechend den Vorgaben des Kärntner Landesarchivgesetzes dem Kärntner Landesarchiv zum Zwecke der nachvollziehbaren Dokumentation zu übermitteln. (TZ 18)

**Gemeinde  
Maria Wörth**

(5) Da die Gemeinde Maria Wörth selbst über kein juristisch ausgebildetes Personal verfügte, sollte in rechtlich diffizilen Angelegenheiten, insbesondere vor dem Abschluss von komplexen Verträgen, zur Beratung ein externer Rechtsvertreter ihres Vertrauens einbezogen werden. (TZ 4 und 10)

(6) Die Übereinstimmung der tatsächlichen Nutzung des „Schlosses Reifnitz“ wäre mit der von der Gemeinde Maria Wörth erteilten Baubewilligung zu prüfen. (TZ 19)

**Österreichische  
Bundesforste AG**

(7) Künftig sollten beim Vertragspartner die Erfüllung der von ihr abgeschlossenen Verwaltungsverträge in periodischen Abständen – bspw. alle drei bis fünf Jahre – evaluiert und gegebenenfalls erforderliche Steuerungsschritte gesetzt werden. (TZ 3)

(8) Bei etwaigen künftigen Verkäufen von (Seeufer-)Grundstücken wären Sicherungsmaßnahmen zur Sicherstellung des öffentlichen Interesses mit potenziellen Käufern zu vereinbaren. (TZ 11)



## **ANHANG**

### **Entscheidungsträger der überprüften Unternehmen**

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

## Österreichische Bundesforste AG

### Aufsichtsrat

Vorsitzender

DI Stefan SCHENKER  
(1. Jänner 1997 bis 14. Mai 2014)

[Mag. Werner WUTSCHER](#)  
(seit 14. Mai 2014)

Stellvertreter des  
Vorsitzenden

Dr. Christian KUHN  
(1. Jänner 1997 bis 30. Jänner 2014)

DI Herbert KASSER  
(6. Mai 2003 bis 31. Oktober 2009)

Hans Georg KRAMER  
(9. November 2009 bis 29. Februar 2012)

[Mag. Michael HÖLLERER](#)  
(seit 1. März 2012)

### Vorstand

Dr. Thomas UHER  
(15. April 1997 bis 14. April 2007)

[DI Dr. Georg ERLACHER](#)  
(seit 1. März 2001)

[Mag. Georg SCHÖPPL](#)  
(seit 15. April 2007)

**Land Kärnten Beteiligungen GmbH  
(vormals KÄRNTEN TOURISMUS HOLDING G.M.B.H.)****Aufsichtsrat**

## Vorsitzender

Ulrich Peter LEEB  
(30. Juni 2002 bis 2. März 2006)

Josef BUCHER  
(20. März 2006 bis 23. Oktober 2008)

Dr. Hans-Jörg MEGYMOREZ  
(9. Dezember 2008 bis 24. September 2012)

**Mag. Hans SCHÖNEGGER**  
(seit 26. November 2012)

**Mag. Ulrich ZAFOSCHNIG**  
(seit 11. März 2013)

1. Stellvertreter des  
Vorsitzenden

Johann MELCHER  
(30. Juni 2002 bis 2. März 2006)

Dr. Erwein PASKA  
(20. März 2006 bis 11. Mai 2006)

Hans UNTERLERCHNER  
(20. Juni 2006 bis 17. Juni 2013)

**Mag. Natascha TRUA-ARZBERGER**  
(seit 24. September 2013)

2. Stellvertreter des  
Vorsitzenden

Dr. Erwein PASKA  
(30. Juni 2002 bis 2. März 2006)

Margreth DORIGHI  
(26. Juni 2006 bis 23. Oktober 2008)

Ao. Univ.-Prof. MMag. Dr. Gottfried HABER  
(9. Dezember 2008 bis 17. Juni 2013)

Willhelm DABERER  
(24. September 2013 bis 14. Juli 2014)

[Mag. Wolfgang SCHNEEWEISS](#)  
(seit 23. September 2014)

**Geschäftsführung**

Mag. Reinhard ZECHNER  
(1. Juni 1993 bis 31. Dezember 2012)

Friedrich MORRI  
(1. Juni 2006 bis 31. Mai 2014)

[Mag. Reinhard ZECHNER](#)  
(seit 1. Juni 2014)