

**Burgenländischer  
Landes-Rechnungshof**

**Prüfungsbericht**

**betreffend die Überprüfung der  
Verfahren im Zusammenhang mit  
der Finanzierung des Senioren-  
zentrums der Gemeinde Strem**

**Teil I/II**

**WOHNBAUFÖRDERUNG**

**Eisenstadt, im November 2009**



#### Auskünfte

Burgenländischer Landes-Rechnungshof  
7000 Eisenstadt, Europaplatz 1  
Telefon: 02682/63066-1812  
Fax: 02682/63066-1807  
E-Mail: [post.lrh@blrh.at](mailto:post.lrh@blrh.at)  
Internet: [www.blrh.at](http://www.blrh.at)  
DVR: 2110059

#### Impressum

Herausgeber: Burgenländischer Landes-Rechnungshof  
7000 Eisenstadt, Europaplatz 1  
Berichtszahl: LRH-300-10/36-2009  
Redaktion und Grafik: Burgenländischer Landes-Rechnungshof  
Herausgegeben: Eisenstadt, im November 2009

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bgld.	Burgenland; Burgenländische(r)
Bgm.	Bürgermeister
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
BWFG	Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz
CHF	Schweizer Franken
dh.	das heißt
DVR	Datenverarbeitungsregister
ebd	ebenda
etc.	et cetera
EUR, €	Euro
excl.	exclusive
f.	folgende
ggst.	gegenständliche(er)
GR	Gemeinderat
HIA	Honorar Information Architektur
HOA	Honorarordnung für Architekten
i.e.	id est
idF.	in der Fassung
idgF.	in der geltenden Fassung
iHv.	in Höhe von
ipso iure	lat. kraft Gesetzes/von Rechts wegen
iSd.	im Sinne des (der)
iVm.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
LAD	Landesamtsdirektor, Landesamtsdirektion
leg. cit.	legis citatae
LGBl.	Landesgesetzblatt
LH	Landeshauptmann
LH-Stv.	Landeshauptmann-Stellvertreter
LIBOR	London Interbank Offered Rate
lit.	litera
LRH	Landes-Rechnungshof
LRHG	Landes-Rechnungshof-Gesetz
L-VG	Landes-Verfassungsgesetz
M	Maßstab
mwN.	mit weiteren Nachweisen
n.a.	nicht angegeben
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführten
ÖNORM	Österreichisches Normungsinstitut
ÖRK	Österreichisches Rotes Kreuz
p.a.	per anno
Pkt.	Punkt
RA	Rechnungsabschluss
rd.	rund
RO	Raumordnung
S.	Seite
SZ	Seniorenzentrum, Altenwohn- und Pflegeheim
Tab.	Tabelle
Top	Tagesordnungspunkt

USt.	Umsatzsteuer
uva.	und viele andere
v.H.	von Hundert
vgl.	vergleiche
VO	Verordnung
WBF	Wohnbauförderung
Z	Ziffer
zB.	zum Beispiel
ZI.	Zahl
ZT	Ziviltechniker

# Inhalt

<b>I. TEIL</b> .....	<b>7</b>
1. VORLAGE AN DEN LANDTAG .....	7
2. DARSTELLUNG DER PRÜFUNGSERGEBNISSE .....	7
<b>II. TEIL</b> .....	<b>8</b>
1. CONCLUSIO .....	8
2. ZUSAMMENFASSUNG .....	8
3. GRUNDLAGEN .....	11
3.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf .....	11
3.2 Prüfungsanlass .....	11
3.3 Zeitliche Abgrenzung .....	11
3.4 Berichtsabgrenzung .....	12
3.5 Gesetzliche Grundlagen .....	12
3.6 Vollständigkeitserklärung .....	12
3.7 Stellungnahme .....	12
3.8 elektronischer Akt .....	13
3.9 Verfahren .....	13
<b>III. TEIL</b> .....	<b>16</b>
1. ALLGEMEINES .....	16
1.1 Einfachgesetzliche Grundlagen .....	16
1.2 Geprüfte Stellen .....	16
2. FÖRDERUNGSABLAUF .....	16
2.1 Ablauforganisation .....	16
3. FÖRDERBARE FLÄCHEN .....	17
3.1 Baubeschreibung .....	17
4. PLANKOSTEN .....	18
4.1 Kostenschätzung .....	18
5. FÖRDERANSUCHEN, FÖRDERHÖHEN .....	21
5.1 Förderbare Kosten .....	21
5.2 Förderansuchen .....	21
5.3 Förderhöhe .....	22
6. GENEHMIGUNGEN WOHNBAUFÖRDERUNG .....	24
6.1 Beschluss Bgld. LReg .....	24
6.2 Darlehensgenehmigungen, Genehmigungsvorbehalte .....	24
6.3 Mittelauslösung .....	26
7. DARLEHENSGENEHMIGUNG CHF 2.660.000 .....	29
7.1 Antrag der Gemeinde Strem .....	29
7.2 Bedenken der Abt. 2 .....	31
7.3 Beschluss Bgld. LReg .....	31
8. ENTWICKLUNG GESAMTBAUKOSTEN UND EIGENMITTELANTEIL .....	34
8.1 Beschlüsse der Bgld. LReg .....	34
8.2 Entwicklung Gesamtbaukosten, Eigenmittel .....	35
9. ABRECHNUNG BAUKOSTEN .....	37
9.1 Schlussrechnung SZ .....	37
10. (BAU-)BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN .....	39
10.1 Errichtung des SZ .....	39
11. SCHLUSSBEMERKUNGEN .....	40

<b>IV. TEIL ANLAGEN</b> .....	<b>41</b>
<i>Anlage 1 Chronologie Wohnbauförderung</i> .....	41
<b>V. TEIL STELLUNGNAHME DER BGLD. LREG</b> .....	<b>43</b>

# I. Teil

## 1. Vorlage an den Landtag

Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) erstattet gemäß § 8 Bgld. LRHG<sup>1</sup> nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei der durchgeführten Prüfung getroffen hat.

Der Bericht konzentriert sich auf alle aus Sicht des BLRH bedeutsam erscheinende Sachverhalte, die Bewertung von Stärken, Schwächen und Risiken sowie die daraus abgeleiteten Empfehlungen. Als prüfendes und beratendes Organ des Bgld. Landtages ist es dem BLRH ein zentrales Anliegen, über seine Prüfberichte auf die Nutzung vorhandener sowie die Schaffung neuer Verbesserungspotenziale hinzuwirken.

Prüfungsberichte des BLRH erwecken vordergründig den Anschein, eher Defizite denn Stärken der geprüften Stelle(n) aufzuzeigen. Daraus soll und kann a priori nicht grundsätzlich auf eine mangelhafte Arbeit der geprüften(n) Stellen geschlossen werden. Dies auch dann nicht, wenn nach Auffassung der geprüften Stelle(n) die Darstellung ihrer Stärken in den Hintergrund getreten erscheint. Die Tätigkeit des BLRH soll über die gegebenen Empfehlungen dazu beitragen, das vielfach bereits anerkannt hohe Niveau der Leistungsfähigkeit nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit noch weiter verbessern zu helfen.

## 2. Darstellung der Prüfungsergebnisse

Der Bericht ist vertikal in drei Ebenen gegliedert.

- I. Teil
- 1. Kapitel
- 1.1. Abschnitt

Jeder Abschnitt gliedert sich in Unterabschnitte, wobei den Endziffern der Unterabschnitte folgende Bedeutung zugeordnet ist:

- 1. Sachverhaltsdarstellung
- 2. Beurteilung durch den BLRH
- 3. *Stellungnahme der geprüften Stelle (kursiv)*
- 4. Stellungnahme des BLRH (optional)

Beim Zahlenwerk wurden gegebenenfalls kaufmännische Auf- und Ab- rundungen vorgenommen.

Im Bericht verwendete geschlechterspezifische Bezeichnungen gelten grundsätzlich für Frauen und Männer.

---

<sup>1</sup> Burgenländisches Landes-Rechnungshof-Gesetz, LGBl. Nr. 23/2002.

## II. Teil

### 1. Conclusio

Die Gemeinde Strem richtete an das Amt der Bgld. LReg zwei um EUR 400.000 divergierende Angaben zu den geplanten Gesamtbaukosten des Seniorenzentrums (SZ). Zur Erlangung der WBF war die Erbringung eines Eigenmittelanteils iHv. 10 v.H. der Gesamtbaukosten erforderlich, welchen die Gemeinde Strem wohl zusicherte, jedoch zu erbringen objektiv nicht in der Lage war.

Eine Darlehensgenehmigung durch die Bgld. LReg iHv. CHF 2.660.000 zur Errichtung des SZ wurde entgegen gewichtiger Bedenken der zuständigen Fachabteilung erteilt.

Von der Gemeinde Strem wurden geplante Gesamtbaukosten des SZ an die Abt. 6-WBF iHv. EUR 4.000.000, bzw. an die Abt. 2 iHv. EUR 3.600.000 bekannt gegeben. Diesen standen abgerechnete Kosten des SZ iHv. EUR 5.595.655 gegenüber. Dies entsprach einer Baukostenüberschreitung iHv. 40% bzw. 55%.

### 2. Zusammenfassung

#### 2.1 PLAN-Kosten

Ein ZT-Büro legte der Abt. 6-WBF eine Kostenschätzung zur Errichtung des SZ über Gesamtkosten iHv. EUR 4.000.000 vor. Diese Kostenschätzung setzte sich aus zwei Pauschalpositionen zusammen.

Der BLRH kritisierte, dass eine Kostenschätzung akzeptiert wurde, welche den Empfehlungen der HOA hinsichtlich einer Gliederung gem. ÖNORM B 1801-1 in keiner Weise entsprach. Eine Kostenschätzung durch lediglich zwei Pauschalpositionen erachtete der BLRH als ebenso intransparent wie ungeeignet, um die zu erwartenden Kosten eines Bauvorhabens nach Struktur und Höhe mit ausreichender Sicherheit abzubilden.

#### 2.2 Ansuchen WBF

Die Gemeinde Strem stellte bei der Abt. 6-WBF ein Ansuchen um Gewährung eines Zinsenzuschusses für ein förderbares Fremdarlehen zum Neubau des SZ. Lt. Finanzierungsplan gab die Gemeinde Strem die Aufbringung „Barer Eigenmittel“ iHv. 10% der Gesamtbaukosten an.

Die von der Gemeinde Strem angegebenen Eigenmittel iHv. EUR 400.000 entsprachen prinzipiell der Forderung des § 12 BWFG 1991. Eine Überprüfung des angegebenen Eigenmittelanteils durch die Abt. 6-WBF konnte der Aktenlage nicht entnommen werden.

Der BLRH kritisierte nachdrücklich, dass kein Nachweis über die von der Gemeinde Strem angegebenen Eigenmittel eingefordert wurde und daher die Einhaltung des BWFG hinsichtlich der Aufbringung von Eigenmitteln nicht sichergestellt war.

#### 2.2 Genehmigung WBF

Die Bgld. LReg beschloss am 15.07.2003 zu einem fiktiven Landesdarlehen iHv. EUR 1.352.839 einen Zinszuschuß iHv. rd. EUR 270.927 für die erste Fixzinsperiode von 5 Jahren. Der Beschluß des GR von Strem zur Aufnahme eines Darlehens iHv. EUR 1.352.839 wurde von der Bgld. LReg am 25.11.2003 aufsichtsbehördlich genehmigt

#### 2.3 Mittelauslösung

Der BLRH kritisierte, dass in den Mitteilungen der Abt. 6-WBF an den Förderwerber das gesamte fiktive Landesdarlehen und nicht allein der Zinszuschuss als Förderung angeführt wurde. Diese inhaltlich unzutreffende Darstellung war objektiv geeignet, Förderwerbern die Gewährung von Mittel in Aussicht zu stellen, welche nicht Gegenstand der WBF und des Beschlusses der Bgld. LReg waren.

#### 2.4 Antrag Darlehen CHF 2.660.000

Im Anschreiben der Gemeinde Strem an die Abt. 2 auf Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung für einen Kredit iHv. CHF 2.660.000 wurden die Gesamtkosten für die Errichtung des SZ mit EUR 3.600.000 angegeben.

Der BLRH kritisierte mit Nachdruck, dass von der Gemeinde Strem dem Amt der Bgld. LReg (Abt. 2, Abt. 6-WBF) in einem zeitlichen Abstand von lediglich einem Tag zwei um EUR 400.000 divergierende Angaben zu den Gesamtbaukosten des SZ übermittelt wurden.

Es konnte nach Ansicht des BLRH nicht ausgeschlossen werden, dass die Aufsichtsbehörde bei Kenntnis der um EUR 400.000 höheren Gesamtbaukosten des SZ und der damit verbundenen finanziellen Mehrbelastung für die Gemeinde Strem bei der Erteilung der Darlehensgenehmigung zurückhaltender verfahren wäre. Die differenzierten Antragstellungen der Gemeinde Strem konnten nach Auffassung des BLRH als durchaus intendiert erscheinen, die Wahrscheinlichkeit der Gewährung der beantragten Darlehensgenehmigungen zu erhöhen.

Der BLRH kritisierte die fehlende Kommunikation innerhalb des Amtes der Bgld. LReg (Abt. 2, Abt. 6-WBF), da eine wechselseitige Information über die unterschiedlichen Antragstellungen der Gemeinde Strem zum Projekt SZ der Aktenlage nicht entnehmbar war.

#### 2.5 Bedenken der Abt. 2

Nach Darstellung der Abt. 2 dürfte *„das Gesamtprojekt für die Gemeinde mit einem erheblichen finanziellen Risiko verbunden sein“*. Der Abt. 2 erschien *„eine Zustimmung zu Projekt bzw. den daraus resultierenden Darlehensaufnahmen aus wirtschaftlichen Überlegungen seitens der Aufsichtsbehörde nicht vertretbar“*.

In Folge wurde ein Sitzungsakt gearbeitet, in dem die Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung einer Darlehensaufnahme iHv. CHF 2.660.000 beantragt wurde. Beweggründe, welche die von der Abt. 2 vorgebrachten Bedenken zu entkräften vermochten, waren in der Aktenlage nicht dokumentiert.

Der BLRH kritisierte, dass entgegen gewichtiger Bedenken der Abt. 2 zu Projekt und Darlehensaufnahme dennoch ein Sitzungsakt zur Beantragung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung eines Darlehens iHv. CHF 2.660.000 erstellt wurde.

**2.6 Genehmigung  
Darlehen CHF  
2.660.000**

Die Bgld. LReg genehmigte am 22.07.2003 den Beschluß des GR der Gemeinde Strem betreffend die Aufnahme eines Darlehens iHv. CHF 2.660.000 aufsichtsbehördlich.

Der BLRH hielt fest, dass die Bgld. LReg eine Darlehensaufnahme zu einem Projekt genehmigte, welches auf einer nahezu ausschließlichen Fremdfinanzierung beruhte, da die Gemeinde „[...] per 31.12.2002 praktisch keine diesbezüglichen Rücklagen aufweist“. Das Vorhandensein von Eigenmitteln der Gemeinde Strem wurde damit „praktisch“ ausgeschlossen.

Der BLRH erblickte in diesem Mangel an Eigenmitteln einen Verstoß gegen die Bestimmungen des § 12 BWFG 1991. Der „praktische“ Mangel an Eigenmitteln der Gemeinde Strem konnte geeignet erscheinen, Konsequenzen auf die Gewährung der WBF zu entfalten.

**2.7 Entwicklung  
Eigenmittelanteil**

Nach Darstellung der Abt. 2 war kaum anzunehmen, *„dass eine kurzfristige Anhebung des Gesamtkassenbestandes in der Zeit zwischen Dezember 2002 und April 2003 auf die Höhe von 400.000 EURO denkbar war [...] und schon gar nicht frei verfügbare Mittel (Rücklagen) als Eigenmittel, wie in der Eingabe an die „Wohnbauförderung“ angegeben, zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen konnten [...]“*.

Der BLRH kritisierte, dass der vom BWFG geforderte Eigenmittelanteil zur Finanzierung der Errichtung des SZ iHv. EUR 400.000 (10 v.H.) weder zum Zeitpunkt der Antragstellung, noch zu einem späteren Zeitpunkt nachgewiesen werden konnte.

Der BLRH kritisierte, dass von der Gemeinde Strem Daten an das Amt der Bgld. LReg (Abt. 2, Abt. 6-WBF) übermittelt wurden, welche objektiv als widersprüchlich zu bewerten waren.

Nach Auffassung des BLRH war darin ein tatbildhaftes Verhalten iSd. § 302 StGB zu vermuten.

**2.8 Endabrechnung**

Die Endabrechnung des SZ betrug EUR 5.595.655,76. Bezogen auf die Angabe der Gesamtbaukosten des SZ durch die Gemeinde Strem an die Abt. 6-WBF iHv. EUR 4.000.000 betrug die Kostenüberschreitung rd. 40%. Bezogen auf die Angabe der Gesamtbaukosten an die Abt. 2 iHv. EUR 3.600.000 betrug die Kostenüberschreitung rd. 55%.

### 3. Grundlagen

#### 3.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf

(1) Der BLRH überprüfte Zusicherung wie Gewährung der Wohnbauförderung (WBF) im Zusammenhang mit dem Seniorenzentrum (SZ) der Gemeinde Strem.

(2) Das Abschlussgespräch mit dem Landesamtsdirektor des Amtes der Bgld. LReg erfolgte am 01.07.2009. Die Übergabe des vorläufigen Prüfungsergebnisses erfolgte am 22.07.2009. Die Stellungnahmefrist der geprüften Stelle endete gem. § 7 Bgld. LRHG am 02.09.2009.

#### 3.2 Prüfungsanlass

(1) Es lag eine Initiativprüfung gem. § 5 Abs. 2 Bgld. LRHG vor.

(2) Dieser initiativen Prüfungseinleitung durch den BLRH ging ein Prüfungsantrag gem. § 5 Abs. 3 Z 7 Bgld. LRHG durch Herrn LH-Stv. Mag. Steindl hinsichtlich der Überprüfung der *„aufsichtsbehördlichen Verfahren betreffend die Finanzierung des Seniorenzentrums Strem incl. die Zusicherung bzw. die Gewährung der Wohnbauförderung [...]“*<sup>2</sup> voran.

(3) Antragstellungen gem. Art. 74a Abs. 1 Z 7 L-VG iVm. § 5 Abs. 3 Z 7 Bgld. LRHG durch ein Mitglied der Bgld. LReg waren nach Häufigkeit und Umfang durch folgende zwei Parameter determiniert:

- Beauftragung *„im Rahmen des den Mitgliedern der Landesregierung in der Geschäftsordnung der Landesregierung (Referatseinteilung) sachlich zugewiesenen Aufgabenbereichs [...]“*,
- *„einmal je Kalenderjahr“*.

(4) Gem. Art. 1 der Referatseinteilung der Bgld. LReg<sup>3</sup> waren *„Angelegenheiten der Wohnbauförderung“* dem sachlichen Aufgabenbereich von Herrn LH Niessl zugeordnet, weshalb ein Antrag auf Überprüfung der WBF nach Art. 74a Abs. 1 Z 7 L-VG iVm. § 5 Abs. 3 Z 7 Bgld. LRHG nur diesem Mitglied der Bgld. LReg zukam.

Die Antragstellung auf Überprüfung der Gewährung der WBF durch Herrn LH-Stv. Mag. Steindl war nach den zitierten Normierungen - insbesondere von den Bestimmungen der Referatseinteilung - nicht gedeckt und konnte auf den BLRH keine Wirkung entfalten.

(5) Aus sachlichen, inhaltlichen und systematischen Erwägungen gelangte der BLRH zur Ansicht, in Zusammenschau mit der oa. Beauftragung zur Überprüfung der aufsichtsbehördlichen Verfahren ebenso eine initiative Einschau der WBF gem. § 5 Abs. 2 Bgld. LRHG vorzunehmen.

#### 3.3 Zeitliche Abgrenzung

Der Überprüfungszeitraum der Genehmigung der WBF begann mit dem Zeitpunkt der Vorlage einer Baubeschreibung des SZ am 10.03.2003 und endete mit der Vorlage der Endabrechnung des SZ am 24.05.2006. Die für spezifische Einzelbetrachtungen erforderlichen Dokumente und Vorgänge vor Beginn und nach Ende des Überprüfungszeitraums wurden nach deren Erfordernis in die Prüfungshandlungen einbezogen.

<sup>2</sup> Vgl. ZI. LRH-300-10/1-2009, Unterstreichung BLRH.

<sup>3</sup> LGBl. Nr. 89/2005 idF. LGBl. Nr. 90/2008.

### 3.4 Berichtsabgrenzung

(1) Gegenstand der vorliegenden Berichterstattung war die Überprüfung der Umstände von Beantragung wie Genehmigung einer WBF für das SZ. Der vorliegende Prüfungsbericht ist im inhaltlichen Konnex mit dem Prüfungsbericht „Gemeindeaufsicht“ aus oa. Prüfungsantrag zu sehen. Beide Berichte sind äußerlich durch folgende Nummerierung verbunden:

- Teil I/II WOHNBAUFÖRDERUNG,
- Teil II/II GEMEINDEAUFSICHT.

(2) Gegenstand des Prüfungsberichts „Gemeindeaufsicht“ war die Überprüfung der Umstände der aufsichtsbehördlichen Genehmigung von Darlehen für die Errichtung des SZ sowie deren Auswirkung auf den Haushalt der Gemeinde Strem gem. oa. Prüfungsantrag.

### 3.5 Gesetzliche Grundlagen

Der Gebarungsüberprüfung lagen die §§ 2, 4 und 5 des Bgld. LRHG zugrunde.

### 3.6 Vollständigkeits- erklärung

Der Landesamtsdirektor gab am 01.07.2009 folgende Vollständigkeits-  
klärung ab:

*„Unter Bezugnahme auf oben angeführte Überprüfung bestätige ich als Landesamtsdirektor, dass Sie sämtliche Aufklärungen und Nachweise, die im Zusammenhang mit der Überprüfung angefordert wurden bzw. die zur Klärung des Sachverhaltes erforderlich waren, gem. § 6 Bgld. LRHG vollständig und wahrheitsgemäß durch die Mitarbeiter des Amtes der Bgld. Landesregierung erhalten haben.“<sup>4</sup>*

### 3.7 Stellungnahme

(1) Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme durch die geprüfte Stelle endete gem. § 7 Bgld. LRHG am 02.09.2009.

(2) Die Stellungnahme der Bgld. LReg zum vorläufigen Prüfungsergebnis traf per e-mail am 22.10.2009 um 50 Tage verspätet im BLRH ein.<sup>5</sup> Die Überschreitung der gesetzlichen Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde vom BLRH am 28.09.2009 schriftlich urgiert.<sup>6</sup>

Die Stellungnahme der Bgld. LReg bestand aus folgenden Teilen:

- allgemeine Einleitung,
- Wohnbauförderung,
- Gemeindeaufsicht.

(3) Die Äußerung der Bgld. LReg wurde - entgegen der bisherigen Usance - ohne eindeutige Verweise auf die Punktation der vorläufigen Prüfungsergebnisse verfasst, was dem BLRH sowohl eine eindeutige Extraktion als auch Zuordnung verunmöglichte.

Der BLRH schloss daher die Stellungnahme der Bgld. LReg seinen Prüfungsberichten

- Teil I/II WOHNBAUFÖRDERUNG<sup>7</sup>,
- Teil II/II GEMEINDEAUFSICHT<sup>8</sup>

<sup>4</sup> Vgl. ZI. LRH-300-10/15-2009.

<sup>5</sup> Vgl. LAD-GS-C300-10039-14-2009, Ausfertigungsdatum: 21.10.2009.

<sup>6</sup> Vgl. e-mail vom 28.09.2009.

<sup>7</sup> Vgl. LRH-300-10/36-2009.

<sup>8</sup> Vgl. LRH-300-10/37-2009.

der Anlage bei.<sup>9</sup>

Weiters wurde an allen Stellen der Prüfungsberichte, an denen für den BLRH ein inhaltlicher Bezug herstellbar war, Verweise auf die Stellungnahme der geprüften Stelle gesetzt. Korrespondierend dazu wurden vom BLRH Replizierungen vorgenommen.

(4) Teile der Stellungnahme der Bgld. LReg behandelten allgemeine Themenstellungen, wie z.B. Prüfungsberichte des BLRH aus dem Jahr 2005 oder Erwägungen zu Verfahrensabläufen, was einen inhaltlichen Konnex zu den Prüfungsergebnissen des BLRH z.T. ausschloss. Um auch auf diese Äußerungen replizieren zu können, stellt der BLRH diese Bereiche anfolgend an die Spitze seiner Berichterstattung.

### 3.8 elektronischer Akt

3.8.1 Die Bgld. LReg bezog sich in ihrer Stellungnahme unter „Zu 1) Wohnbauförderung: Pkt. 7“<sup>10</sup> auf den Prüfungsbericht des BLRH vom Dezember 2005 „betreffend die widmungsgemäße Verwendung und Wirksamkeit der vom Land gewährten Förderungsgelder an gemeinnützige Bauvereinigungen“.<sup>11</sup>

3.8.2 Der BLRH hob hervor, dass ein Repetitorium des bezogenen Prüfungsberichts die fehlende Korrelation der damaligen Untersuchungsgegenstände mit jenen des vorliegenden Prüfungsberichts gezeigt hätte.

Die Annahme der Bgld. LReg war als systematisch wie inhaltlich unzulässig zurückzuweisen, als vom BLRH in seinen Prüfungsberichten nicht explizit erwähnte oder kritisierte Bereiche – quasi im Umkehrschluss - als „fehlerfrei“ zu betrachten wären. Prüfungsfeststellungen wurden und werden vom BLRH in seiner schriftlichen Berichterstattung festgehalten, weshalb allein das geschriebene Wort Maßgeblichkeit erlangen konnte.

### 3.9 Verfahren

3.9.1 Die Bgld. LReg teilte im Rahmen einer allgemeinen Einleitung ihre Position zu Verfahrensabläufen von Prüfungshandlungen des BLRH mit.<sup>12</sup>

3.9.2 (1) Die Ansicht der Bgld. LReg beruhte augenscheinlich auf einem Mißverständnis der Genese, was der BLRH anhand der folgenden Chronologie zu erhellen bemüht war.

- Am 19.02.2009 traf die Auftragserteilung im BLRH ein.<sup>13</sup>
- Am 12.03.2009 fand das Einleitungsgespräch mit dem LAD, einem weiteren MA des Amtes der Bgld. LReg und drei MA des BLRH statt.<sup>14</sup> Es wurde zwischen dem LAD und dem BLRH Übereinstimmung erzielt, dass eine referatsübergreifende Beauftragung durch ein Regierungsmitglied gem. § 5 Abs. 3 Z 7 Bgld. LRHG unzulässig war.<sup>15</sup> Der beantragte Prüfungsumfang war sohin dem Amt der Bgld. LReg bekannt (also auch über die Überprüfung der Zusicherung bzw. der Gewährung der WBF).

<sup>9</sup> Vgl. Teil V, Äußerung der Burgenländischen Landesregierung zum vorläufigen Prüfungsergebnis betreffend „Überprüfung von Verfahren im Zusammenhang mit der Finanzierung des Seniorenzentrums der Gemeinde Strem“.

<sup>10</sup> Vgl. V. Teil.

<sup>11</sup> Vgl. LRH-100-4/25-2005, Antragsprüfung gem. § 5 Abs. 3 Z 4 Bgld. LRHG.

<sup>12</sup> Vgl. V. Teil.

<sup>13</sup> Vgl. II. Teil, Abschnitt 3.2.

<sup>14</sup> Vgl. LRH-300-10/2-2009.

<sup>15</sup> Vgl. II. Teil, Abschnitt 3.2.

- Der BLRH stellte in dieser Besprechung fest, dass die gewünschte Einschau in die WBF erforderlichenfalls durch eine Prüfung gem. § 5 Abs. 2 LRHG (Initiativprüfung) vorgenommen werden würde.<sup>16</sup>
- Am 23.04. und 27.04.2009 forderte der BLRH bei der LAD-RO-WBF Akten an.<sup>17</sup>
  - Am 28.04.2009 sandte der BLRH die Bestätigung der Anforderung des gesamten Akts zur WBF des SZ Strem.<sup>18</sup>
  - Am 28.04.2009 wurden dem BLRH von der LAD-RO-WBF folgende Unterlagen zur WBF des SZ Strem übermittelt: Handakt, Einreichpläne, EDV-Akt.<sup>19</sup>
  - Am 13.05.2009 fand ein Abstimmungsgespräch mit der LAD-RO-WBF statt.
  - Am 29.05.2009 wurde mit dem Koordinator der LAD-RO-WBF eine Besprechung zu den „bisherigen Prüfungsergebnissen“ vereinbart.<sup>20</sup>
  - Am 03.06.2009 fand mit dem Stabsstellenleiter der LAD-RO-WBF ein Informationsgespräch zu den Sachverhalten der bisherigen Erhebungen des BLRH statt.
  - Am 01.07.2009 fand ein einstündiges Abschlussgespräch mit dem LAD zu den vorläufigen Prüfungsergebnissen des Teil I/II „Wohnbauförderung“ statt.<sup>21</sup>
  - Am 01.07.2009 unterschrieb der LAD eine Vollständigkeitserklärung zur „Überprüfung der aufsichtsbehördlichen Verfahren im Zusammenhang mit der Finanzierung des Seniorenzentrums der Gemeinde Strem Teil I/II Wohnbauförderung. [...]“<sup>22</sup>
  - Am 16.07.2009 wurden dem Koordinator der LAD-RO-WBF die Unterlagen zur Gewährung einer WBF für das SZ retourniert.<sup>23</sup>
  - Am 22.07.2009 wurde dem LAD gem. § 7 LRHG das vorläufige Prüfungsergebnis betreffend die „Überprüfung der Verfahren im Zusammenhang mit der Finanzierung des Seniorenzentrums der Gemeinde Strem. Teil I/II Wohnbauförderung“, Bericht 1 von 2 übergeben.
  - Am 22.07.2009 wurde dem LAD die Zweitschrift der Einbringung einer Sachverhaltsdarstellung an die StA Eisenstadt zur WBF übermittelt.<sup>24</sup>

(2) Wie gezeigt, mußte die geprüfte Stelle aus dem Einleitungsgespräch mit dem LAD vom 12.03.2009, den laufenden Kontakten und Abstimmungen sowie der wechselseitig ausgetauschten Dokumentation ständig in vollständiger Kenntnis des Prüfungsinhalts wie dem Verlauf der Prüfungshandlungen des BLRH gewesen sein. Diese Ansicht wurde durch die Vollständigkeitserklärung des LAD unterstützt, welcher für die Überprüfung der WBF die Übergabe sämtlicher Nachweise durch das Amt der Bgld. LReg bestätigte.

Auch könnte nach Auffassung des BLRH ein einstündiges Abschlussgespräch als geeignet erscheinen, um die Inhalte eines Vorläufigen Prüfungsergebnisses zu vermitteln.

Der BLRH stellte weiters klar, dass „der Umfang der Vorlage der Unterlagen und die Erteilung von Auskünften“ keinesfalls im Ermessen der ge-

<sup>16</sup> ebd.

<sup>17</sup> Vgl. e-mail zur Anforderung gem. § 6 Abs. 2 LRHG an den Koordinator der WBF.

<sup>18</sup> Vgl. e-mail vom 28.04.2009.

<sup>19</sup> Vgl. IV. Teil Anlagen.

<sup>20</sup> Vgl. e-mail vom 29.05.2009.

<sup>21</sup> Vgl. II. Teil, Abschnitt 3.1; 01.07.2009, 10:30–11:30.

<sup>22</sup> Vgl. II. Teil, Abschnitt 3.6. Unterstreichungen BLRH.

<sup>23</sup> Vgl. LRH-300-10/21-2009.

<sup>24</sup> Vgl. LRH-300-10/22-2009.

prüfen Stelle liegt könne, sondern sich ausschließlich an § 6 LRHG zu orientieren hatte.

(3) Ein rechtlich relevantes, vorläufiges Prüfungsergebnis bestand mit der Vorlage eines Berichts gem. § 7 LRHG. Damit verknüpft war die Aufforderung zur Abgabe einer schriftlichen Äußerung innerhalb *„einer angemessenen, sechs Wochen nicht überschreitenden Frist“*.

Es wurde die gesetzlich festgelegte Frist von sechs Wochen bei Teil I/II WOHNBAUFÖRDERUNG<sup>25</sup> um 50 Tage sowie bei Teil II/II GEMEINDEAUFSICHT<sup>26</sup> um 17 Tage überschritten. Die Einhaltung der gesetzlichen Frist konnte damit in keinem Fall bestätigt werden.

Es konnte daher nur im Interesse des Amtes der Bgld. LReg gelegen sein, wenn hinkünftig vom BLRH die Einhaltung dieser Frist genauestens verfolgt würde.

---

<sup>25</sup> Vgl. LRH-300-10/36-2009.

<sup>26</sup> Vgl. LRH-300-10/37-2009.

# III. Teil

## 1. Allgemeines

- 1.1 Einfachgesetzliche Grundlagen <sup>1.1.1</sup> Rechtliche Grundlage für die Überprüfung bildeten:
- Bgld. Wohnbauförderungsgesetz 1991<sup>27</sup>,
  - Bgld. Wohnbauförderungs- und Sanierungsdarlehens-Verordnung 1991<sup>28</sup>,
  - Bgld. Altenwohn- und Pflegeheimgesetz<sup>29</sup>,
  - Bgld. Baugesetz<sup>30</sup>,
  - Bgld. Gemeindeordnung<sup>31</sup>.
- 1.2 Geprüfte Stellen <sup>1.2.1</sup> Die Angelegenheiten der Wohnbauförderung des Landes Burgenland wurden bis zum Inkrafttreten der Verordnung des LH vom 25.10.2004 betreffend eine Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes der Bgld. LReg<sup>32</sup> von der Abt. 6–Hauptreferat „Wohnbauförderung“ (Abt. 6-WBF) und seither von der LAD–Stabsstelle „Raumordnung und Wohnbauförderung“ (LAD-RO-WBF) besorgt. Politischer Referent für die Angelegenheiten der Wohnbauförderung war gem. Referatseinteilung der Bgld. LReg<sup>33</sup> der LH des Burgenlandes.

## 2. Förderungsablauf

- 2.1 Ablauforganisation <sup>2.1.1</sup> (1) Allgemeines  
 Von den Förderungswerbern war für Ansuchen das von der Behörde bereitgestellte Antragsformular zu verwenden. Darin waren das Bauvorhaben, die Besitzverhältnisse an der Bauliegenschaft sowie die Baukosten anzuführen.
- Weiters hatte das Ansuchen den vom Förderungswerber zu erstellenden Finanzierungsplan zu enthalten, welcher Angaben über die Höhe der baren Eigenmittel, der beantragten Förderung und der weiteren Darlehen (Hypothekendarlehen) umfasste. Dem Antrag waren Unterlagen<sup>34</sup> sowie Erklärungen und Nachweise anzuschließen. Weiters waren eine Promesse samt Tilgungsplan eines Kreditinstitutes über das (fiktive) Landesdarlehen und eine Promesse über das im Finanzierungsplan angeführten Hypothekendarlehen beizulegen.
- (2) Technischer Bericht über die Erstprüfung  
 Techniker der WBF überprüften vorab anhand der vorgelegten Unterlagen die Erfüllung der technischen Anforderungen sowie die Gesamtnutzfläche des Bauvorhabens und die Nutzfläche je Wohneinheit.

<sup>27</sup> LGBl. Nr. 53/1991 idgF. Zum zeitlichen Geltungsbereich von Gesetzen vgl. *Walter/Mayer*, Grundriss des österreichischen Bundesverfassungsrechts, S. 216ff. *Mayer*, Fachwörterbuch zum Öffentlichen Recht, S. 556ff.

<sup>28</sup> LGBl. Nr. 54/1991 idgF.

<sup>29</sup> LGBl. Nr. 61/1996 idgF.

<sup>30</sup> LGBl. Nr. 10/1998 idgF.

<sup>31</sup> LGBl. Nr. 55/2003 idgF.

<sup>32</sup> LGBl. Nr. 30/2002 idgF.

<sup>33</sup> LGBl. Nr. 89/2005 idgF.

<sup>34</sup> Grundbuchsauszug, Kostenvoranschlag, Baufreigabe, Baubeschreibung, u.a.

(3) Berechnung und Mitteilung des vorläufigen Finanzierungsplans  
 Auf Grundlage des technischen Berichtes erfolgte die Berechnung der (fiktiven) Förderungssumme. Dem Förderungswerber wurde der vorläufige Finanzierungsplan schriftlich mitgeteilt.

(4) Zusicherung

Durch Beschluss der Bgld. LReg erfolgte die Zusicherung der Gewährung eines Darlehens/Zinsenzuschusses zu einem Fremddarlehen für das Bauvorhaben unter Berücksichtigung des Finanzierungsplans, wobei an die Zusicherung detailliert angeführte Bedingungen und Auflagen geknüpft waren. Die Zusicherung der Gewährung eines Zinsenzuschusses erstreckte sich auf einen Zeitraum von fünf Jahren, wobei sich das Land für die restliche Darlehenslaufzeit (d.s. 27 ½ Jahre) zu neuen Zusicherungen verpflichtete. Die Zusicherung der Gewährung eines Darlehens erfolgte für eine Laufzeit von 32,5 Jahren mit einer zeitabhängigen Verzinsung<sup>35</sup>.

(5) Freigabe Zinsenzuschuss

Nach schriftlicher Mitteilung der Fertigstellung des „fortgeschrittenen Rohbaus“ und dessen anschließender Überprüfung durch die Abt. 6-WBF bzw. LAD-RO-WBF wurde die Zustimmung zur Zuzählung der ersten Tranche in Höhe von 50 % des Fremddarlehens erteilt. Bei Erreichung von 75 % des Bauzustandes erfolgte eine weitere Zuzählung von 25 % des Gesamtdarlehens. Die restlichen 25 % wurden nach Vorlage der Benützungsfreigabe durch den Bauwerber von der Behörde zur Anweisung freigegeben. Die Anweisung des Zinsenzuschusses erfolgte durch Abbuchung der darlehensgebenden Bank bei einem bei der Bank Burgenland geführten Konto des Landes Burgenland.

(6) Freigabe Darlehen

Die Flüssigmachung des Darlehens seitens der Abt. 6-WBF bzw. LAD-RO-WBF erfolgte nach Vorlage des Nachweises über die grundbücherliche Sicherstellung sowie einer Baufortschrittmeldung in Teilbeträgen entsprechend dem Baufortschritt. Die Anweisung eines Teilbetrages und die künftigen Rückzahlungsvorschreibungen erfolgten über die Bank Burgenland.

(7) Rückzahlung des Darlehens

Das Land Burgenland hatte im Rahmen des Projektes „Auslagerung der Wohnbauförderung“ die Verwaltung und Führung der Wohnbauförderungsdarlehens mit Vereinbarung vom 14.03.2002 an die Bank Burgenland übertragen<sup>36</sup>. Die Tilgung des Darlehens erfolgte in 65 Halbjahresraten, die jeweils am 01.04. und 01.10. jeden Jahres fällig waren. Bei Zahlungssäumnis waren – unabhängig von den sonstigen im Schuldschein festgelegten Folgen - Verzugszinsen zu entrichten.

### 3. Förderbare Flächen

3.1 Baubeschreibung <sup>3.1.1</sup> (1) Am 28.03.2003 legte ein ZT-Büro der Gemeinde Strem eine Baubeschreibung des SZ vor<sup>37</sup>. Neben der Darstellung konstruktiver und ausstattungs-technischer Merkmale des SZ war dieser eine Nutzflächenaufstellung für den Wohn-, Verwaltungs-, Veranstaltungs- und Technikbe-

<sup>35</sup> Vgl. § 21 Abs. 1 BWFG 1991: 1. bis 10. Jahr: 0,5 %, 11. bis 22 ½. Jahr: 1,5 %, 23. bis 32 ½. Jahr: 3 %.

<sup>36</sup> Vgl. Erläuterungen zum RA 2004, Seite 27.

<sup>37</sup> Vgl. AZ 75/03, datiert 10.03.2003.

reich des SZ iHv. 2.964,89 m<sup>2</sup> zu entnehmen.

(2) Anhand dieser Baubeschreibung wurde von der Abt. 6-WBF am 23.04.2003 das Ausmaß der förderbaren Flächen des SZ ermittelt<sup>38</sup>. Grundlage zur Anerkennung förderwürdiger Flächen waren interne Standards der Abt. 6-WBF<sup>39</sup>.

In Anwendung dieser internen Standards wurden von der Abt. 6-WBF Flächen des SZ im Ausmaß von 839,6 m<sup>2</sup> wie z.B.:

- Lager, Archiv, Gänge
- Bibliothek, Kapelle, Friseur
- Veranstaltungsräume
- Technik- und Wirtschaftsräume (Waschküche)

als nicht förderwürdig eingestuft. Als förderwürdig wurden Flächen iHv. 2.125,30 m<sup>2</sup> definiert, was rd. 71,7% der gesamten Nutzfläche des SZ lt. Baubeschreibung des ZT-Büros entsprach.

Art	Flächen lt. ZT Baubeschreibung [m <sup>2</sup> ]	Förderbare Flächen lt. Abt. 6-WBF [m <sup>2</sup> ]
Wohnbereich	1.890,33	1.665,48
Verwaltungsbereich	397,07	377,16
Veranstaltungsbereich	361,19	46,82
Technikbereich	316,60	35,84
<b>GESAMTFLÄCHEN</b>	<b>2.964,89</b>	<b>2.125,30</b>

Tab. 1  
Quelle: Amt der Bgld. LReg; Darstellung: BLRH

- 3.1.2 Zu (2) Der BLRH vermerkte, dass hinsichtlich der Definition förderbarer Flächen gemäß den internen Standards der Abt. 6-WBF vorgegangen wurde und die Zuerkennung der Förderwürdigkeit in nachvollziehbarer Weise erfolgte.

## 4. Plankosten

4.1 Kostenschätzung<sup>4.1.1</sup> (1) Am 28.03.2003 wurde mit Beschluss des GR von Strem ein ZT-Büro mit der „Planung, Ausschreibung und Bauaufsicht für das Seniorenheim Sonnenhof Strem, laut deren Angebot vom 12.2.2003 mit einer Auftragssumme von EUR [...]“ beauftragt<sup>40</sup>. Lt. HIA bestand eine Ausschreibung in einem „Verfahren zur Beauftragung von Unternehmen für die Realisierung eines Bauvorhabens“<sup>41</sup>.

(2) Eine Kostenschätzung eines ZT-Büros an die Abt. 6-WBF über Gesamtkosten des SZ iHv. EUR 4.000.000 excl. USt. datierte vom 23.04.2003<sup>42</sup>. Eine weitere Kostenschätzung konnte dem Akt der Abt. 6-WBF nicht entnommen werden.

<sup>38</sup> Ebd, S. 3.

<sup>39</sup> Vgl. Standards Abt. 6 - Wohnbauförderung vom 20.01.2003 idF. 25.03.2004. Kap. B) „Blockbau“ Abs. 7 „Förderbare Nutzfläche bei Errichtung von Heimen, betreutes Wohnen“.

<sup>40</sup> Vgl. Protokoll der GR-Sitzung vom 28.03.2003, S. 5, TOP 5.

<sup>41</sup> Vgl. Honorar Information Architektur (HIA) der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten idF. 7\_2008, Glossar S. 82.

<sup>42</sup> Vgl. GZ 03147 iVm. HIA idF. 7\_2008, Glossar S. 86. Kostenschätzung: „Zusammenstellung der Kosten eines Gebäudes in der Vorentwurfsphase (laut ÖNORM B 1801-1)“.

Diese Kostenschätzung des ZT-Büros, welche die Grundlage für die spätere Ermittlung eines Finanzierungsplans bildete<sup>43</sup>, setzte sich aus den folgenden zwei Pauschalpositionen zusammen:

Art	Betrag
	[EUR]
„Reine Baukosten	3.200.000,00
Nebenkosten (Planung, Aufschließung)	800.000,00
	4.000.000,00
zuzüglich 20% MWSt.	800.000,00
<b>Summe“</b>	<b>4.800.000,00</b>

Tab. 2

Quelle: Amt der Bgld. LReg; Darstellung: BLRH

Der Kostenschätzung zu Grunde lagen vier Einreichpläne des SZ vom 14.03.2003<sup>44</sup>, welche von diesem ZT-Büro sowie dem Bgm. der Gemeinde Strem unterschrieben waren. Weiters wurde von diesem ZT-Büro am 01.04.2003 ein detaillierter Energieausweis des SZ erstellt<sup>45</sup>.

(3) Die HOA 2002<sup>46</sup> empfahl für die Teilleistungen der Planung eine Kostenschätzung nach ÖNORM B 1801-1<sup>47</sup>. Diese ÖNORM wies eine Gliederung in folgende Kostenbereiche aus:

- 0: Grund
- 1: Aufschließung
- 2: Bauwerk – Rohbau
- 3: Bauwerk – Technik
- 4: Bauwerk – Ausbau
- 5: Einrichtung
- 6: Außenanlagen
- 7: Honorare
- 8: Nebenkosten
- 9: Reserven

Entgegen der Gliederungsstruktur der ÖNORM B 1801-1 beschränkte sich die Gliederung der Kostenschätzung des ZT-Büros vom 23.04.2003 auf einen Ausweis, welcher aus den beiden Pauschalpositionen „Reine Baukosten, Nebenkosten (Planung, Aufschließung)“ bestand.

4.1.2 Zu (1,2,3) Der BLRH kritisierte, dass von der Behörde eine Kostenschätzung akzeptiert wurde, welche den Empfehlungen der HOA hinsichtlich einer Gliederung in Kostenbereiche gem. ÖNORM B 1801-1 in keiner Weise entsprach. Eine Kostenschätzung durch lediglich zwei Pauschalpositionen erachtete der BLRH als ebenso intransparent wie ungeeignet, um die zu erwartenden Kosten eines Bauvorhabens nach Struktur und Höhe mit ausreichender Sicherheit abzubilden.

<sup>43</sup> Vgl. Kap. 5.3.

<sup>44</sup> Vgl. Einreichpläne „Zur Erlangung der Errichtungs- und Betriebsbewilligung nach dem burgenländischen Altenwohn- und Pflegeheimgesetz“: SON-1-08 (M 1:250), SON-1-09, SON-1-10, SON-1-11 (jeweils M 1:100).

<sup>45</sup> Vgl. ZI. 75/03 vom 28.03.2003. Darin wurde für das APH eine Energiekennzahl „D“ (auf einer Skala von A bis G) mit 72,04 [kWh/m<sup>2</sup>,a] ausgewiesen.

<sup>46</sup> Honorarordnung für Architekten idF. 161. Verordnung der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, ZI. 174/01, gültig ab 01.01.2002. Abschnitt A „Bauliche Planungsleistungen“, § 3 Abs. 1 „Vorentwurf“, Abs. 2 „Entwurf“, Abs. 5 „Kostenermittlungsgrundlagen“, Abs. 8 „Geschäftliche Oberleitung“.

<sup>47</sup> Kostengliederung im Hoch- und Tiefbau.

Nach Ansicht des BLRH war das Risiko einer Fehlkalkulation bei lediglich zwei pauschalen Kostenpositionen signifikant höher zu bewerten, als bei einer positionsweisen Darstellung mit einer gewerkspezifischen Massenermittlung unter Heranziehung marktüblicher Preise. Eine Erwägung, welche sich durch das Ausmaß der Überschreitung der geplanten Gesamtbaukosten des SZ bestätigte<sup>48</sup>.

Als besonders kritikabel erachtete der BLRH den, mit der verkürzten Darstellung im Kostenvoranschlag vom 23.04.2003 verbundenen Mangel an Transparenz gegenüber dem Land Burgenland als Fördergeber. Der BLRH rief dazu in Erinnerung, dass am 28.03.2003 der GR der Gemeinde Strem mit der Beauftragung des ZT-Büros einen Leistungskatalog über „*Planung, Ausschreibung und Bauaufsicht*“ beschlossen hatte. Der Tätigkeit der Ausschreibung hatte die Verfassung von Leistungsverzeichnissen voranzugehen, was eine positionsweise Darstellung nach Gewerken unabdingbar macht.

Der BLRH empfahl, hinkünftig auf eine dem Stand der Wissenschaft und Praxis<sup>49</sup> entsprechende Gliederung der vorgelegten Kostenschätzungen zu insistieren.

- 4.1.3 Die Bgld. LReg äußerte sich dazu in ihrer Stellungnahme unter „Zu 1) Wohnbauförderung: Pkt 2“.<sup>50</sup>
- 4.1.4 (1) Der BLRH beehrte sich darauf hinzuweisen, dass sich die Bgld. LReg in ihrer Stellungnahme auf das Bgld. WFG 2005<sup>51</sup>, verlautbart am 14.01.2005, bezog. Dieses Gesetz war weder zum Zeitpunkt der Antragstellung einer WBF durch die Gemeinde Strem (02.04.2003)<sup>52</sup>, noch zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Bgld. LReg (15.07.2003) gültig.<sup>53</sup> Zu diesen Zeitpunkten wurden die Angelegenheiten der WBF durch das BWFG 1991 LGBl. Nr. 53/1991 idF. LGBl. Nr. 38/2002 geregelt.<sup>54</sup>

(2) Mit Überraschung stellte der BLRH fest, dass lt. Stellungnahme der Bgld. LReg eine inhaltliche Prüfung der Bauprojekte nach den Kriterien der ÖNORM „*den personellen und fachlichen Rahmen der Förderstelle sprengen*“ sollte. So wären lediglich die Gesamtbaukosten bei Anträgen um Gewährung von Sanierungsdarlehen „*einer genaueren Prüfung zu unterziehen [...]*“.

Es verschloss sich der Einsicht des BLRH, wie eine *genauere Prüfung* von Sanierungsdarlehen ohne die Anwendung bestehender Normenwerke (z.B. ÖNORM) qualifiziert bewerkstelligt werden könnte.

Der BLRH hielt fest, dass Normen qualifizierte Empfehlungen nach dem jeweils aktuellen Stand von Technik und Wirtschaft darstellten. Sie bildeten das Fundament, von dem aus sinnvolle Weiterentwicklung (erst) möglich ist: genormte Begriffe, genormte Anforderungen, genormte Qualitäts-, Sicherheits- und Prüfkriterien. Damit bildeten Normen die Basis für geordnete Abläufe in allen Bereichen von Wirtschaft u. Verwaltung.<sup>55</sup>

<sup>48</sup> Vgl. Kap. 9.

<sup>49</sup> Vgl. HIA idF. 7\_2008, z.B. B0402-05 A, B0405-05 B.

<sup>50</sup> Vgl. V. Teil.

<sup>51</sup> Vgl. LGBl. Nr. 1/2005, XVIII. Gp. RV 879 AB 890.

<sup>52</sup> Vgl. Abschnitt 5.2.

<sup>53</sup> Vgl. Abschnitt 6.1.

<sup>54</sup> Vgl. ZI. 6-WBF-5/896-2003.

<sup>55</sup> Vgl. Österreichisches Normungsinstitut, [www.on-norm.at](http://www.on-norm.at). Abfrage vom 04.11.2009.

(3) Das vom BLRH kritisierte Fehlen einer Gliederung in Kostenbereiche gem. ÖNORM B 1801-1 manifestierte sich insbesondere in einem Mangel an Transparenz gegenüber dem Land Burgenland als Fördergeber. Der BLRH vertrat daher weiterhin seine Auffassung, hinkünftig auf eine dem Stand der Wissenschaft<sup>56</sup> und Praxis entsprechende Gliederung der vorgelegten Kostenschätzungen zu insistieren.

## 5. Förderansuchen, Förderhöhen

5.1 Förderbare Kosten <sup>5.1.1</sup> Von der Abt. 6-WBF wurden auf Grundlage der Kostenschätzung eines ZT-Büros vom 23.04.2003 folgende anteiligen Bau- und Nebenkosten der förderbaren Flächen iHv. 2.125,30 m<sup>2</sup> errechnet<sup>57</sup>:

Art	Kosten lt. ZT-Schätzung (excl. USt.)	Baukosten lt. Abt. 6-WBF (excl. USt.)
	[EUR]	[EUR]
Reine Baukosten	3.200.000,00	2.293.836,29
Nebenkosten (Planung, Aufschließung)	800.000,00	573.469,70
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>4.000.000,00</b>	<b>2.867.305,99</b>

Tab. 3

Quelle: Amt der Bgld. LReg; Darstellung: BLRH

Die Gesamtsumme der Baukosten iHv. EUR 2.867.305,99 bildete die Grundlage für die Ermittlung eines Finanzierungsplans<sup>58</sup>.

5.2 Förderansuchen <sup>5.2.1</sup> (1) Am 02.04.2003 stellte die Gemeinde Strem bei der Abt. 6-WBF ein Ansuchen um Gewährung eines Zinsenzuschusses für ein förderbares Fremddarlehen zum Neubau des SZ<sup>59</sup>. Im Ansuchen wurden folgende Kostenpositionen angegeben:

Art	Baukosten (excl. USt.)
	[EUR]
Reine Baukosten „lt. detail- liertem Kostenvoranschlag“	3.200.000,00
Sonstige Kosten und Ne- bengebühren <sup>60</sup>	800.000,00
<b>GESAMTBAUKOSTEN</b>	<b>4.000.000,00</b>

Tab. 4

Quelle: Amt der Bgld. LReg; Darstellung: BLRH

(2) Dem Ansuchen war ein von der Gemeinde Strem erstellter Finanzierungsplan beigegeben:

<sup>56</sup> Vgl. Hans Lechner, Vertiefte Kostenkontrolle, Kostenmanagement in Großprojekten, PM-Bau Symposium 2009.

<sup>57</sup> Vgl. AZ 75/03, Baubeschreibung datiert 10.03.2003, S. 3.

<sup>58</sup> Vgl. Kap. 5.3.

<sup>59</sup> Vgl. ZI. 20416-84/6 iVm. § 10 Abs. 1 Z 3 lit. b BWFG 1991 LGBl. Nr. 53/1991 idGF. wonach Förderungsdarlehen Gemeinden „für die Errichtung von Wohnheimen“ gewährt werden durften.

<sup>60</sup> Gem. § 5 Abs. 1 Z 6 BWFG 1991 LGBl. Nr. 53/1991 idGF. waren unter Baunebenkosten „Planungskosten, Anschlussgebühren, Aufschließungskosten innerhalb der Baugrundstücke, etc.“ zu verstehen.

	[EUR]
„Bare Eigenmittel“	400.000,00
Sonstiges Hypothekendarlehen	3.600.000,00
<b>GESAMTBAUKOSTEN</b>	<b>4.000.000,00</b>

Tab. 5  
Quelle: Amt der Bgld. LReg; Darstellung: BLRH

Die von der Gemeinde Strem angegebenen Eigenmittel iHv. EUR 400.000 entsprachen prinzipiell der Forderung des § 12 BWFG 1991 iVm. § 8 Abs. 1 Z 1 leg. cit., wonach einerseits eine Eigenmittelquote iHv. min. 10 v.H. der Gesamtbaukosten sowie die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert sein mußte<sup>61</sup>.

(3) Eine Überprüfung des von der Gemeinde Strem angegebenen Eigenmittelanteils iHv. EUR 400.000 durch die Abt. 6-WBF konnte der Aktenlage nicht entnommen werden.

5.2.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass die Schätzung der Baukosten lt. Antrag der Gemeinde Strem keineswegs als „detailliert“ zu bezeichnen war. Der BLRH erachtete den Ausweis der geplanten Gesamtbaukosten durch lediglich zwei Pauschalpositionen als ungeeignet, um die zu erwartenden Kosten eines Bauvorhabens nach Struktur und Höhe mit ausreichender Sicherheit abzubilden.

Zu (3) Der BLRH kritisierte nachdrücklich, dass von der Abt. 6-WBF kein Nachweis über die von der Gemeinde Strem angegebenen Eigenmittel eingefordert wurde und daher die Einhaltung des § 12 BWFG 1991 hinsichtlich der Aufbringung von „Eigenmittel in der Höhe von mindestens 10 v.H. der Gesamtbaukosten“ nicht sichergestellt war.

Der BLRH empfahl, künftig eine Nachweisführung über die zu erbringenden Eigenmittel in geeigneter Form unter Voranstellung der Intention des Gesetzgebers („ratio legis“) sicher zu stellen.

### 5.3 Förderhöhe

5.3.1 (1) Lt. Förderakt errechnete sich die (fiktive) Förderungssumme als Produkt der förderbaren Flächen mit einem Fixbetrag je Quadratmeter förderbarer Fläche zu EUR 1.313.435,39<sup>62</sup>. Antragsgemäß wurde ein Steigerungsbetrag für behindertengerechte Maßnahmen iHv. EUR 39.403,06 hinzugerechnet<sup>63</sup>. Daraus resultierte lt. Aktenlage eine Gesamthöhe der (fiktiven) Förderungssumme iHv. EUR 1.352.839.

(2) Im Schreiben vom 29.04.2003 wurde von der Abt. 6-WBF der Gemeinde Strem auf Grundlage einer förderbaren Fläche iHv. 2.125,30 m<sup>2</sup> eine (fiktive) Förderungssumme iHv. EUR 1.352.839 in Aussicht gestellt. Weiters gab die Abt. 6-WBF für die Errichtung des SZ folgenden vorläufigen Finanzierungsplan bekannt<sup>64</sup>:

<sup>61</sup> Vgl. § 12 BWFG idgF.: „Der Förderungswerber hat Eigenmittel in der Höhe von mindestens 10 v.H. der Gesamtbaukosten aufzubringen“ iVm. § 8 Abs. 1 Z 1 leg. cit.: „Bei der Gewährung einer Förderung sind folgende Grundsätze zu beachten: 1. Die Finanzierung des Bauvorhabens muß gesichert sein; [...]“.

<sup>62</sup> Vgl. elektronischer Förderakt der Abt. 6-WBF vom 29.04.2003. Die Höhe des Fixbetrags je m<sup>2</sup> förderbarer Fläche iHv. 618 EUR/m<sup>2</sup> entsprach § 20 Abs. 1 Z 2 BWFG 1991 LBl. Nr. 53/1991 idgF.

<sup>63</sup> Vgl. § 20 Abs. 2 Z 2 BWFG 1991 LGBl. Nr. 53/1991 idgF. iVm. § 8 Abs. 1 Z 5 leg. cit. iVm. § 14 Abs. 2 Z 1 Bgld. Wohnbauförderungs- und Sanierungsdarlehens-Verordnung LGBl. Nr. 53/1991 idgF.

<sup>64</sup> Vgl. Zl. 6-WBF-20416-84.

	[EUR]
Eigenmittel	400.000,00
sonst. Hypothekendarlehen	1.114.466,99
(fikt.) Förderungssumme	1.352.839,00
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>2.867.305,99</b>

Tab. 6

Quelle: Amt der Bgld. LReg; Darstellung: BLRH

In diesem Schreiben wurde die Gemeinde ua. zur Beibringung folgender Unterlagen aufgefordert:

- Darlehenspromessen über das fiktive Darlehen iHv. EUR 1.352.839 mit einer Verzinsung iHv. 5,15% p.a.<sup>65</sup>
- Darlehenspromesse über Fremddarlehen (sonst. Hypothekendarlehen).

(3) Mit Schreiben vom 14.05.2003 wurden der Abt. 6-WBF von der Gemeinde Strem zwei Darlehenspromessen (fiktives Darlehen u. Fremddarlehen) einer inländischen Bank vorgelegt<sup>66</sup>.

- Eine Promesse bezog sich auf ein Darlehen iHv. EUR 1.352.839. Das Angebot sah halbjährliche Annuitäten, eine Laufzeit von 32,5 Jahren und eine Verzinsung iHv. 5,15% p.a. dekursiv fix auf fünf Jahre vor. Als Sicherheit wurde von der angebotslegenden Bank die „*Verpfändung der Hälfte der Einnahmen aus der Vermietung des Seniorenzentrums Strem*“ angegeben.
- Eine zweite Promesse bezog sich auf ein Fremdwährungsdarlehen iHv. EUR 1.114.466,99 in CHF mit einer Laufzeit von 31,5 Jahren. Als Zinssatz wurde der 3-Monats-LIBOR<sup>67</sup> mit 0,75%-Punkten Aufschlag, sowie eine Zinsverrechnung in vierteljährlichen Pauschalraten angegeben.

In dieser Promesse wurde ausdrücklich auf ein Kursrisiko hingewiesen, wenn die Rückzahlung des Kredites nicht in der gleichen Währung (CHF) erfolgt, sondern die Fremdwährung in Euro angekauft werden müßte. Als Sicherheit wurde von der angebotslegenden Bank die „*Verpfändung der Hälfte der Einnahmen aus der Vermietung des Seniorenzentrums Strem*“ angegeben.

Dem Schreiben beigeschlossen war das Protokoll der Sitzung des GR von Strem vom 09.05.2003, in welcher sowohl Ausfertigung als auch Vorlage beider Darlehenspromessen an die Abt. 6-WBF mehrstimmig beschlossen wurde<sup>68</sup>.

(4) Am 23.06.2003 wurde von der Bank Burgenland ein Tilgungsplan für ein Darlehen iHv. EUR 1.352.839 errechnet<sup>69</sup>. Über einen Zeitraum von 5 Jahren ergab sich ein kumulierter Zinsaufwand iHv. EUR 270.927,53. Als Prämissen des Tilgungsplans wurde ein Verzinsungsintervall von 6 Monaten dekursiv<sup>70</sup>, eine Laufzeit von 32,5 Jahren und ein Zinssatz iHv. 4,55% p.a. angenommen. Dieser Zinssatz entsprach den Zinsvereinbarungen

<sup>65</sup> Die Höhe dieses Zinssatzes entsprach dem vereinbarten Zinssatz, „auf den das Land Burgenland Zuschüsse leistet“. Für das 1. HJ 2003 betrug dieser Zinssatz 5,15%. Vgl. Zl. 3-9/3890-2004.

<sup>66</sup> Vgl. Zl. 123/2003.

<sup>67</sup> London Interbank Offered Rate (LIBOR) ist der täglich festgelegte Referenzzinssatz im Interbankengeschäft, der an jedem Arbeitstag um 11:00 Uhr Londoner Zeit fixiert wird. Es handelt sich um Sätze, welche die wichtigsten international tätigen Banken der British Bankers' Association in London festlegen, zu denen sie am Markt Gelder von anderen Banken aufnehmen beziehungsweise angeboten bekommen. Libor-Zinsen sind Angebotszinsen.

<sup>68</sup> Vgl. Zl. 3/2003, TOP 3, S. 3.

<sup>69</sup> Vgl. Tilgungsplan, fiktives Beginndatum: 30.06.2003. Datiert: 23/6, signiert: apokryph.

<sup>70</sup> Vgl. Haesler/Kirchberger, Bilanzanalyse S. 132: Verzinsung im Nachhinein.

des Amtes der Bgld. LReg betreffend Fremddarlehen für das 2. HJ 2003 und verstand sich „nach bisheriger Praxis als Fixzinssatz für die ersten fünf Jahre“ der Laufzeit der zugesicherten Darlehen<sup>71</sup>.

- 5.3.2 Zu (3) Der BLRH vermerkte, dass zur Besicherung der Rückführung beider Darlehen die Verpfändung der gesamten Einnahmen aus der Vermietung des SZ eingeräumt wurde.

## 6. Genehmigungen Wohnbauförderung

- 6.1 Beschluss Bgld. LReg 6.1.1 (1) Die Bgld. LReg beschloss am 15.07.2003 gem. § 22 BWFG 1991 idgF. einen Zinsenzuschuß „zu einem Fremddarlehen und gleichzeitig für die erste Fixzinsperiode von 5 Jahren“ iHv. EUR 270.927,53. Lt. Beschluss der LReg war nach Zusicherung der Förderung ein Veräußerungsverbot gem. § 24 Abs. 5 leg. cit. einzuverleiben<sup>72</sup>.

(2) Am 23.07.2003 teilte die Abt. 6-WBF der Gemeinde Strem den Beschluss der Bgld. LReg auf Gewährung von Zinsenzuschüssen zu einem (fiktiven) Landesdarlehen iHv. EUR 1.352.839 mit. Auf Basis eines auf fünf Jahre fixierten Zinssatzes iHv. 4,55% p.a. wurde der Gemeinde Strem auf diese Laufzeit ein kumulierter Zinsenzuschuß iHv. EUR 270.927,53 zugesichert. Für die verbleibende Restlaufzeit des Darlehens von 27,5 Jahren „verpflichtete sich das Land für weitere Fixzinsperioden durch neue Zusicherungen eine analoge Anpassung an geänderte (gesetzliche) Voraussetzungen vorzunehmen“<sup>73</sup>.

(3) In der Zusicherung der Abt. 6-WBF vom 23.07.2003 wurde in Z 3 lit. c als Grund für eine Einstellung der Zinsenzuschüsse ua. angeführt: „wenn [...] Verpflichtungen aus diesem Gesetz [Anm.: BWFG 1991] nicht eingehalten werden“<sup>74</sup>.

- 6.1.2 Zu (2,3) Der BLRH hielt fest, dass in der Zusicherung der Abt. 6-WBF im Falle von Verstößen gegen die Bestimmungen des BWFG 1991 die Zinszuschüsse einzustellen waren. Er verwies dazu auf seine Ausführungen in Kap. 7.3.

- 6.2 Darlehensgenehmigungen, Genehmigungsvorbehalte 6.2.1 (1) Am 17.12.2003 übermittelte die darlehensgewährende Bank der Abt. 6-WBF den Schuldschein<sup>75</sup> über ein fiktives Landesdarlehen iHv. EUR 1.352.839 gem. § 20 Abs. 1 Z 2 BWFG 1991 zu dessen Genehmigung<sup>76</sup>.

Das Amt der Bgld. LReg (Abt. 6-WBF) erteilte in einer Belastungszustimmungserklärung „die Einwilligung zur grundbücherlichen Einverleibung des Pfandrechtes im Betrage von EUR 1.352.839 [...], und des Veräußerungsverbot gemäß § 24 Abs. 5 BWFG 1991 zugunsten des Landes Burgenland [...]“<sup>77</sup>. Der Schuldschein war folgend gefertigt:

<sup>71</sup> Vgl. ZI. 3-9/3890-2004, Position 104.

<sup>72</sup> Vgl. ZI. 6-WBF-5/896-2003.

<sup>73</sup> Vgl. ZI. 6-WBF-20416-84.

<sup>74</sup> Ebd. S. 3.

<sup>75</sup> Datiert: 18/12, signiert: apokryph.

<sup>76</sup> Vgl. ZI. 4434/03.

<sup>77</sup> Ebd. S. 9 iVm. § 24 Abs. 5 BWFG 1991 idgF.: „Wurde eine Förderung zugesichert, so ist auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes einzuverleiben“.

- a) darlehensgewährende Bank (Doppelzeichnung Geschäftsleiter)
  - b) stv. Leiter Abt. 6-WBF,
  - c) Bürgermeister, Vizebürgermeister, ein Gemeindevorstand.
- Die Echtheit der Zeichnungen von lit. a) und c) wurde am 10.12.2003 notariell anerkannt.

(2) Der diesem Rechtsgeschäft zugrundeliegende Beschluß des GR von Strem vom 23.10.2003 zur Aufnahme eines Darlehens iHv. EUR 1.352.839<sup>78</sup> wurde durch Beschluss der Bgld. LReg vom 25.11.2003 folgend aufsichtsbehördlich genehmigt: *„Der Gemeinderatsbeschluss der Gemeinde Strem vom 23.10.2003, betreffend die Aufnahme eines Darlehens zur Teilfinanzierung des Seniorenzentrums Sonnenhof im Rahmen der Bgld. Wohnbauförderung [...] in Höhe von 1.352.839,--- EUR mit einer Laufzeit von 32,5 Jahren und einer Verzinsung für die Gemeinde von 0,5% p.a. (1.-10. Jahr) , [...], unter Einwilligung zur Einverleibung des Pfandrechtes [...] wird im Sinne des § 87 Abs. 2 Z 3 und Z 5 Burgenländische Gemeindeordnung 2003 [...] aufsichtsbehördlich genehmigt“*<sup>79</sup>.

Die Gemeinde wurde lt. Sachverhalt des ggst. Sitzungsaktes *„im Zusammenhang mit der Genehmigung des Bankdarlehens von 1,8 Mio. € darauf hingewiesen, im Hinblick auf die Rückzahlungsverpflichtungen die anderen Ermessensausgaben zu drosseln“*<sup>80</sup>.

(3) Diese Genehmigung des Beschlusses des GR von Strem vom 23.10.2003 durch die Bgld. LReg wurde am 26.11.2003 durch das, gem. Art. 1 der Referatseinteilung der Bgld. LReg<sup>81</sup> für die Aufsicht über die Gemeinden zuständige Mitglied der Bgld. LReg *„Für die Landesregierung“* am ggst. Schuldschein folgend beurkundet:

*„Im Sinne des § 87 Abs. 4 Burgenländische Gemeindeordnung 2003 LGBl. Nr. 55, wird hiermit beurkundet, dass der dem vorstehenden Rechtsgeschäft zugrunde liegende Gemeinderatsbeschluss vom 23.10.2003 gemäß § 87 Abs. 2 Z 3 und 5 des bezogenen Gesetzes aufsichtsbehördlich genehmigt wurde“*<sup>82</sup>.

(4) Die Bgld. Gemeindeordnung regelte jene Beschlüsse eines GR, welche der Genehmigung durch die Bgld. LReg unterlagen. Darunter fiel gem. § 87 Abs. 2 Z 3 leg. cit. die Belastung von Liegenschaften<sup>83</sup> sowie gem. § 87 Abs. 2 Z 5 leg. cit. die Aufnahme von Darlehen<sup>84</sup>.

§ 87 Abs. 3 leg. cit. normierte jene Fälle, in denen von der Aufsichtsbehörde eine Genehmigung eines von einer Gemeinde vorgelegten Rechtsgeschäfts versagt werden durfte. Darunter fielen:

- Verhinderung der Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichts,

<sup>78</sup> Vgl. Protokoll der GR-Sitzung, Zl. 7/2003 TOP 3 vom 23.10.2003, wonach der GR mehrstimmig beschloss, die Darlehensaufnahme iHv. 1.352.839 dem Amt der Bgld. LReg zur Genehmigung vorzulegen iVm. Zl. 2-GI-G3411/4-2003.

<sup>79</sup> Vgl. Zl. 2-GI-G3411/4-2003.

<sup>80</sup> Ebd. iVm. Kap. 7.

<sup>81</sup> LGBl. Nr. 57/2001 idgF.

<sup>82</sup> Vgl. Zl. 4434/03.

<sup>83</sup> § 87 Abs. 2 Z 3 Bgld. Gemeindeordnung LGBl. Nr. 55/2003 idgF.: *„Der Genehmigung der Landesregierung bedürfen jedoch alle Rechtsgeschäfte der Gemeinde über [...] 3. die Verpfändung und sonstige Belastung einer unbeweglichen Sache [...]“*.

<sup>84</sup> § 87 Abs. 2 Z 5 leg.cit.: *„Der Genehmigung der Landesregierung bedürfen jedoch alle Rechtsgeschäfte der Gemeinde über [...] 5. die Aufnahme von Darlehen [...]“*.

- Gefährdung der ordnungsgemäßen Erfüllung der gesetzmäßig obliegenden Aufgaben<sup>85</sup>.

(5) Nach der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der ggst. Darlehensaufnahme wurde am 18.12.2003 der Schuldschein von der Abt. 6-WBF der darlehensgewährenden Bank im Original rückgemittelt<sup>86</sup>.

(6) Das Bezirksgericht Güssing verständigte mit Schreiben vom 22.12.2003<sup>87</sup> ua. die Abt. 6-WBF von der:

- Einverleibung des Pfandrechtes für die Darlehensforderung einer inländischen Bank iHv. EUR 1.352.829 samt 4,55% p.a. Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung iHv. EUR 270.567
- Einverleibung der Beschränkung des Eigentumsrechts durch ein Veräußerungsverbot gem. § 24 Abs. 5 BWFG 1991 zu Gunsten des Landes Burgenland.

6.2.2 Zu (2,3) Der BLRH hielt fest, dass der Aufsichtsbehörde die Aufnahme eines WBF-Darlehens durch die Gemeinde Strem iHv. EUR 1.352.839 im Lichte der Bestimmungen der Bgld. Gemeindeordnung als vertretbar erschien. Genehmigungsvorbehalte iSd. § 87 Abs. 3 leg. cit. waren nicht dokumentiert.

Der BLRH überprüfte die Auswirkungen ua. dieser Darlehensaufnahme auf deren Auswirkungen auf das Haushaltsgleichgewicht der Gemeinde Strem und verwies dazu auf seine Ausführungen im Prüfungsbericht „Teil II/II Gemeindeaufsicht“.

### 6.3 Mittelauslösung

6.3.1 (1) Am 10.02.2004 gab die Gemeinde Strem der Abt. 6-WBF die Fertigstellung des „fortgeschrittenen Rohbaus“<sup>88</sup> des SZ bekannt und ersuchte um Freigabe der 50%-igen Darlehenssumme gem. Pkt. 6 des Schuldscheins<sup>89</sup>.

(2) Lt. elektronischem Akt der Abt. 6-WBF vom 13.02.2004<sup>90</sup>, wurde eine Übereinstimmung des Baues des SZ mit dem Baubewilligungsverfahren und eine Übereinstimmung mit den Förderungsvoraussetzungen<sup>91</sup> festgestellt. Eine örtliche Überprüfung wurde lt. Akt nicht durchgeführt. Im Förderakt wurde die Freigabe iHv. 50% der Darlehenssumme vermerkt.

Die Abt. 6-WBF setzte am 13.02.2004 die Gemeinde Strem in Kenntnis, dass entsprechend dem Baufortschritt ein Anteil von 50% des fiktiven Fremddarlehens iHv. EUR 1.352.839 - somit EUR 676.419,50 – abgerufen

<sup>85</sup> § 87 Abs. 3 leg. cit.: „Die Genehmigung darf in den Fällen des Abs. 2 nur versagt werden, wenn durch das beabsichtigte Rechtsgeschäft gesetzliche Vorschriften verletzt, die Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichts verhindert oder die ordnungsgemäße Erfüllung der der Gemeinde gesetzmäßig obliegenden Aufgaben oder ihrer privatrechtlichen Verpflichtungen gefährdet würden oder wenn das beabsichtigte Rechtsgeschäft für die Gemeinde mit einem finanziellen Nachteil oder Risiko verbunden ist“.

<sup>86</sup> Vgl. ZI. 6-WBF-20416-84.

<sup>87</sup> Vgl. Beschluss 4434/03.

<sup>88</sup> Gem. Auskunft der LAD-RO-WBF: Rohbau mit Dach und Fenstern.

<sup>89</sup> Vgl. ZI. 123-3/2003/2004 iVm. ZI. 4434/03, S. 3, Pkt. 6 iVm. ZI. 6-WBF-20416-84 Z 1 lit. c, worin festgelegt wurde, dass nach schriftlicher Mitteilung und anschließend erfolgter Überprüfung des „fortgeschrittenen Rohbaus“ die Zustimmung zur Zuzahlung der ersten Tranche iHv. 50% des Gesamtdarlehens erteilt wird. Die Endabrechnung war bis spätestens 12 Monate nach Erteilung der Benützungsfreigabe vorzulegen. Historisch dazu ZI. VIII/2-2/1674-W-1997.

<sup>90</sup> Vgl. Vermerk vom 13.02.2004. Datiert: 13/2/04, signiert: apokryph.

<sup>91</sup> Zusicherung, Flächenausmaß, Naturmaße.

werden konnte<sup>92</sup>.

(3) Am 01.06.2004 setzte die Gemeinde Strem die Abt. 6-WBF vom Erreichen eines Bauzustandes des SZ von mehr als 75% in Kenntnis und ersuchte um Freigabe der zweiten Tranche iHv. 25% der Darlehenssumme lt. Pkt. 6 des Schuldscheins<sup>93</sup>. Die Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens wurde mit Anfang September 2004 einschließlich der Vorlage einer Benutzungsfreigabe in Aussicht gestellt<sup>94</sup>.

Die Abt. 6-WBF setzte am 30.06.2004 die Gemeinde Strem in Kenntnis, entsprechend dem Baufortschritt von 75% einen weiteren Betrag iHv. EUR 338.209,75 abrufen zu können<sup>95</sup>.

(4) Am 29.09.2004 legte die Gemeinde Strem der Abt. 6-WBF den Bescheid zur Benutzungsfreigabe des SZ vor. Die Benutzungsfreigabe wurde gem. § 27 Bgld. BauG aufgrund der vorliegenden Fertigstellungsanzeige und des Schlussüberprüfungsprotokolls erteilt<sup>96</sup>. Gleichzeitig wurde um Freigabe der verbliebenen 25% der Darlehenssumme ersucht.

Die Abt. 6-WBF setzte am 12.10.2004 die Gemeinde Strem von einer weiteren, dem Baufortschritt von 100% entsprechenden Darlehensfreigabe iHv. EUR 338.209,75 in Kenntnis<sup>97</sup>.

(5) Am 12.10.2004 wurde die Gemeinde Strem von der Abt. 6-WBF aufgefordert, bis 18.10.2005 die Endabrechnung des SZ vorzulegen<sup>98</sup>.

In Z 1 lit. c der Bedingungen und Auflagen der Zusicherung des WBF-Darlehens wurde die Vorlage der Endabrechnung spätestens 12 Monate nach Erteilung der Benutzungsfreigabe festgelegt. Gem. § 17 Abs. 1 BWFG 1991 konnte die Zusicherung widerrufen werden, wenn „*der Förderungswerber nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen (wie z.B. Bedingungen und Auflagen in der Zusicherung) erfüllt*“<sup>99</sup>.

Der Termin zur Vorlage der Endabrechnung wurde von der Gemeinde Strem nicht eingehalten, weshalb von der LAD-RO-WBF am 24.04.2006 eine neuerliche Vorlagefrist mit 11.07.2006 gesetzt wurde<sup>100</sup>. Urgenzen oder andere Maßnahmen der Behörde zwischen dem 18.10.2005 und dem 24.04.2006 waren dem Akt nicht zu entnehmen.

(6) Am 24.05.2006 legte die Gemeinde Strem der LAD-RO-WBF die Endabrechnung des Bauvorhabens SZ vor<sup>101</sup>.

6.3.2 Zu (2,3,4) Der BLRH kritisierte, dass in den Mitteilungen der Abt. 6-WBF an den Förderwerber das gesamte fiktive Landesdarlehen als Förderung

<sup>92</sup> Vgl. ZI. 6-WBF-20416-84.

<sup>93</sup> Vgl. ZI. 123-4/2003/2004 iVm. ZI. 4434/03, S. 3, Pkt. 6, worin festgelegt wurde, dass 25% der Darlehenssumme, bei entsprechendem Baufortschritt 4 Monate nach Auszahlung der ersten Tranche und Freigabe seitens des Amtes der Bgld. LReg ausbezahlt wird.

<sup>94</sup> Ebd.

<sup>95</sup> Vgl. ZI. 6-WBF-20416-84.

<sup>96</sup> Vgl. ZI. 123-5/2003/2004 iVm. § 27 Burgenländisches Baugesetz 1997 idGF.: „[...] Die Baubehörde hat binnen drei Wochen nach Erhalt eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolles schriftlich die Benutzungsfreigabe zu erteilen. [...]“.

<sup>97</sup> Vgl. ZI. 6-WBF-20416-84.

<sup>98</sup> Ebd.

<sup>99</sup> Vgl. ZI. 6-WBF-20416-84.

<sup>100</sup> Vgl. ZI. LAD-RO-WBF-20416-84.

<sup>101</sup> Vgl. Schreiben mit Kostenaufstellung der Endabrechnung.

angeführt wurde. Diese inhaltlich unzutreffende Darstellung war objektiv geeignet, Förderwerbern die Gewährung von Mittel in Aussicht zu stellen, welche nicht Gegenstand der WBF und des Beschlusses der Bgld. LReg waren.

Der BLRH stellte klar, dass es sich im Falle dieser WBF um Zuschüsse zum Zinsaufwand eines Fremddarlehens handelte<sup>102</sup>. So betrug der kumulierte Zinszuschuß zum fiktiven Landesdarlehen in den ersten fünf Jahren EUR 270.927,53. Von diesem Zinszuschuß kam jeweils der dem Baufortschritt entsprechende Anteil zur Auszahlung. Sohin

- 50% Baufortschritt: EUR 135.463,77 (einmal)
- 25% Baufortschritt: EUR 67.731,88 (zweimal)

Nach Ansicht des BLRH waren allein diese Zinszuschüsse den Förderwerbern mitzuteilen.

Der BLRH empfahl, künftig die Angabe des exakten, mit der WBF gewährten Zinszuschusses in Höhe des tatsächlichen Förderbetrags.

Zu (5,6) Der BLRH kritisierte, dass bis zu einer Reaktion der Behörde auf den Verzug der Vorlage der Endabrechnung mehr als 6 Monate ohne dokumentierte Urgenz oder Maßnahme verstrichen. Der BLRH kritisierte dies insbesondere vor dem Hintergrund der Auflagen und Bedingungen in der Zusicherung, welche ua. die Vorlage der Endabrechnung spätestens 12 Monate nach Erteilung der Benützungsfreigabe festgelegten. Nach den Bestimmungen des BWFG stellte die Nichterfüllung der Bedingungen und Auflagen in der Zusicherung einen Grund für deren Widerrufung dar.

Der BLRH empfahl, künftig auf eine Einhaltung der gesetzten Fristen zu achten.

- 6.3.3 Die Bgld. LReg äußerte sich dazu in ihrer Stellungnahme unter „Zu 1) Wohnbauförderung: Pkt 3,4,5“.<sup>103</sup>
- 6.3.4 Es war dokumentarisch gesichert, dass lt. Mitteilung der Abt. 6-WBF vom 13.02.2004 an die Gemeinde Strem, ein Anteil von 50% des fiktiven Fremddarlehens iHv. EUR 676.419,50 abgerufen werden konnte.<sup>104</sup> Ebenso gesichert war die Feststellung, dass diese Abrufungsmitteilung nicht den tatsächlich zuerkannten Zinszuschuss umfasste.

Lt. Mitteilungen der Abt. 6-WBF vom 30.06.2004 und 12.10.2004 an die Gemeinde Strem konnte jeweils ein Anteil von 25% des fiktiven Fremddarlehens iHv. EUR 338.209,75 abgerufen werden, welche beide unbestreitbar nicht dem tatsächlich zuerkannten Zinszuschuss entsprachen.

Nach Überzeugung des BLRH waren nur die tatsächlich gem. Beschluss der Bgld. LReg zuerkannten Zinszuschüsse dem Förderwerber mitzuteilen. Die Vorbringen der Bgld. LReg vermochten nicht die Bedenken des BLRH zu entkräften, weshalb dieser bei seinen obigen Kritiken und Empfehlungen verblieb.

<sup>102</sup> Vgl. Kap 6.1.

<sup>103</sup> Vgl. V. Teil.

<sup>104</sup> Vgl. Abschnitt 6.3.

## 7. Darlehensgenehmigung CHF 2.660.000

7.1 Antrag der Gemeinde Strem <sup>7.1.1</sup> (1) Mit Schreiben vom 01.04.2003 teilte die Gemeinde Strem der Abt. 2 den Beschluss ihres GR vom 28.03.2003 mit, für die Teilfinanzierung der Errichtung des SZ die Aufnahme eines Kredits iHv. CHF 2.660.000<sup>105</sup> bei einer inländischen Bank beschlossen zu haben. Die Gemeinde ersuchte um die Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung für diesen CHF-Kredit<sup>106</sup>.

Weiters führte die Gemeinde Strem in diesem Schreiben aus, dass für „noch ausstehende Finanzierung in der Höhe von ca. EUR 1.800.000 [...] im Herbst dieses Jahres ein Eurodarlehen mit Zinsenzuschuss durch die Wohnbauförderung des Landes aufgenommen werden“ würde.

Der BLRH rief dazu in Erinnerung, dass die Abt. 6-WBF der Gemeinde Strem erstmalig mit Schreiben vom 29.04.2003 ein fiktives WBF-Darlehen iHv. EUR 1.352.839 in Aussicht stellte<sup>107</sup>.

(2) Dem Anschreiben der Gemeinde Strem an die Abt. 2 vom 01.04.2003 war als Beilage auch eine „Kosten-Nutzenanalyse“ für das Projekt SZ beigefügt. Darin wurden von der Gemeinde Strem folgende Daten angegeben:

„zu C) Kostenschätzung:

I Errichtung des Seniorenzentrums	€ 3.200.000,--
II Betriebsausstattung	€ 400.000,--
Gesamtkosten	€ 3.600.000,-- <sup>108</sup> ,

Lt. Angaben der Gemeinde sollte die Finanzierung mit „Invest.-Darlehen von Kreditinstituten“ iHv. EUR 3.600.000 erfolgen<sup>109</sup>.

Lt. Anschreiben wurde diese Kosten-Nutzenanalyse „in zweifacher Ausfertigung als Erläuterung im Sinne des § 9 Abs. 8 lit. f) der Gemeindehausordnungsordnung [...] dem 1. Nachtrags-Voranschlag für das Finanzjahr 2003 angeschlossen“.

Der BLRH rief dazu in Erinnerung, dass die Gemeinde Strem am 02.04.2003 in einem Ansuchen an die Abt. 6-WBF Gesamtbaukosten des SZ iHv. EUR 4.000.000 angegeben hatte<sup>110</sup>. Eine Kostenschätzung zur Errichtung des SZ durch ein ZT-Büro iHv. EUR 4.000.000 wurde der Abt. 6-WBF am 23.04.2003 zur Kenntnis gebracht<sup>111</sup>.

(3) Lt. Aktenlage lagen im April 2004 der Abt. 2 und der Abt. 6-WBF zwei divergierende Kostenschätzungen der Gemeinde Strem zur Errichtung des SZ vor:

<sup>105</sup> Lt. Kreditvertrag entsprach dies einem Gegenwert iHv. EUR 1.789.077,22.

<sup>106</sup> Vgl. ZI. 89/2003 iVm. Protokoll der GR-Sitzung, ZI. 2/2003 TOP 4 vom 28.03.2003.

<sup>107</sup> Vgl. Kap. 5.3.

<sup>108</sup> Vgl. Kosten-Nutzenanalyse vom 28.03.2003, Pkt. C. Unterstreichungen im Original.

<sup>109</sup> Ebd. Pkt. D.

<sup>110</sup> Vgl. Kap. 5.2.

<sup>111</sup> Vgl. Kap. 4.1.

Adressat	Gesamtbaukosten SZ	Erstelldatum	Ersteller
	[EUR]	[-]	[-]
Abt. 2	3.600.000	01.04.2003	Gemeinde
Abt. 6-WBF	4.000.000	02.04./23.04.2003	Gemeinde/ZT
<b>Differenz</b>	<b>400.000</b>	-	-

Tab. 7  
Quelle: Amt der Bgld. LReg; Darstellung: BLRH

(4) Ein Informationsaustausch zwischen der Abt. 2 und der Abt. 6-WBF des Amtes der Bgld. LReg zu den Kostenschätzungen der Gemeinde Strem konnte der Aktenlage nicht entnommen werden.

7.1.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass die Angabe der Gemeinde Strem an die Abt. 2 vom 01.04.2003 zur Höhe eines WBF-Darlehens jeder der Aktenlage entnehmbaren Grundlage entbehrte. Die Höhe eines fiktiven WBF-Darlehens wurde von der Abt. 6-WBF erstmalig am 29.04.2003, somit erst 28 Tage nach der Darstellung der Gemeinde an die Abt. 2, in Aussicht gestellt. Die von der Gemeinde Strem an die Abt. 2 angegebene Höhe eines fiktiven WBF-Darlehens war um EUR 447.161 überhöht.

Zu (2,3) Der BLRH kritisierte mit Nachdruck, dass von der Gemeinde Strem dem Amt der Bgld. LReg (Abt. 2, Abt. 6-WBF) in einem zeitlichen Abstand von lediglich einem Tag zwei um EUR 400.000 divergierende Angaben zu den Gesamtbaukosten des SZ übermittelt wurden. Er kritisierte dies vor dem Hintergrund, als sich die Abt. 2 bei ihren Erwägungen zur Genehmigung des ggst. Kredits iHv. CHF 2.660.000 auf den niedrigeren Wert der beiden Kostenschätzungen iHv. EUR 3.600.000 stützte<sup>112</sup>.

Es konnte nach Ansicht des BLRH nicht ausgeschlossen werden, dass die Aufsichtsbehörde bei Kenntnis der um EUR 400.000 höheren Gesamtbaukosten des SZ und der damit verbundenen finanziellen Mehrbelastung für die Gemeinde Strem bei der Erteilung der Darlehensgenehmigung zurückhaltender vorgehen wäre. Dies, da die Genehmigung des Darlehens iHv. CHF 2.660.000 lt. Sachverhalt des Regierungsakts von Erwägungen zu den Refinanzierungsverpflichtungen und dem Haushaltsgleichgewicht der Gemeinde Strem flankiert war<sup>113</sup>. Nach Auffassung des BLRH könnten höhere finanzielle Belastungen geeignet gewesen sein, die ggst. Darlehensgenehmigung nicht zu erteilen. Andererseits würden auch niedrigere Gesamtbaukosten des SZ in der Abt. 6-WBF zu anderen Ergebnissen vor allem hinsichtlich der Höhe des Finanzierungsplans geführt haben<sup>114</sup>.

Die differenzierten Antragstellungen der Gemeinde Strem konnten nach Auffassung des BLRH als durchaus intendiert erscheinen, die Wahrscheinlichkeit der Gewährung der beantragten Darlehensgenehmigungen zu erhöhen.

Zu (4) Der BLRH kritisierte die fehlende Kommunikation innerhalb des Amtes der Bgld. LReg (Abt. 2, Abt. 6-WBF), da eine wechselseitige Information über die unterschiedlichen Antragstellungen der Gemeinde Strem zum Projekt SZ der Aktenlage nicht entnehmbar war. Nach Ansicht

<sup>112</sup> Vgl. ZI. 2-GI-G3411/3-2003, wonach im Sachverhalt des Sitzungsakts von Gesamtbaukosten iHv. „voraussichtlich 3,6 Mio. EUR“ ausgegangen wurde. Dazu ausführlich Kap. 7.3.

<sup>113</sup> Vgl. Kap. 7.2 und 7.3.

<sup>114</sup> Vgl. Kap. 5.3.

des BLRH würde eine projektorientierte Informationsbereitstellung beige-  
tragen haben, die divergierenden Angaben zu den Gesamtbaukosten  
sichtbar zu machen.

Der BLRH empfahl, eine projektorientierte Zusammenschau zu abtei-  
lungsübergreifenden Vorhaben zu installieren.

7.1.3 Die Bgld. LReg äusserte sich dazu in ihrer Stellungnahme unter „Zu 1)  
Wohnbauförderung: Pkt 6“.<sup>115</sup>

7.1.4 Der BLRH nahm zur Kenntnis, dass infolge seiner Empfehlungen die amt-  
sinterne Kommunikation verbessert werden soll.

## 7.2 Bedenken der Abt. 2

7.2.1 Nach Darstellung der Abt. 2 vom 25.04.2003 an den für sie zuständigen  
Referenten dürfte *„das Gesamtprojekt für die Gemeinde mit einem erheb-  
lichen finanziellen Risiko verbunden sein“*. Der Abt. 2 erschien *„eine Zu-  
stimmung zu Projekt bzw. den daraus resultierenden Darlehensaufnah-  
men aus wirtschaftlichen Überlegungen seitens der Aufsichtsbehörde  
nicht vertretbar“*. Es sollte *„daher das Projekt von der Gemeinde noch-  
mals überdacht bzw. zumindest bis zu einer positiven Entscheidung hin-  
sichtlich einer Tagsatzvereinbarung aufgeschoben werden“*<sup>116</sup>. Reaktionen  
auf diese Bedenken waren im Akt nicht dokumentiert.

In Folge wurde ein Sitzungsakt gearbeitet, in dem die Erteilung der auf-  
sichtsbehördlichen Genehmigung einer Darlehensaufnahme iHv. CHF  
2.660.000 beantragt wurde. Beweggründe, welche die von der Abt. 2 in  
ihrem Schreiben vom 25.04.2003 vorgebrachten Bedenken zu entkräften  
vermochten, waren in der Aktenlage nicht dokumentiert.

7.2.2 Der BLRH kritisierte, dass entgegen gewichtiger Bedenken der Abt. 2 zu  
Projekt und Darlehensaufnahme dennoch ein Sitzungsakt zur Beantra-  
gung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung eines Darlehens iHv. CHF  
2.660.000 erstellt wurde. Der BLRH kritisierte dies vor dem Hintergrund,  
als objektive Beweggründe, wie z.B.

- Nachweis für die Verringerung des finanziellen Risikos für die Ge-  
meinde Strem aus dem Projekt SZ,
- Abschluss einer Tagsatzvereinbarung

als qualifiziertes Moment für eine grundsätzliche Änderung der Haltung  
der Aufsichtsbehörde der Aktenlage nicht entnehmbar waren.

## 7.3 Beschluss Bgld. LReg

7.3.1 (1) Die Bgld. LReg beschloss am 22.07.2003 den Beschluß des GR der  
Gemeinde Strem vom 28.03.2003 betreffend die Aufnahme eines Darle-  
hens *„zum Zweck der Teilfinanzierung der Errichtung eines Seniorenzent-  
rums [...] auf CHF-Basis in Höhe von EUR 1.789.077,22 (2.660.000  
Schweizer Franken) mit einer Laufzeit von 30 Jahren und einer Verzin-  
sung von dzt. 1,125% p.a.“* iSd. § 80 Abs. 2 Z 5 Bgld. Gemeindeordnung  
aufsichtsbehördlich zu genehmigen<sup>117</sup>.

(2) Im Sachverhalt des Sitzungsakts wurden die Gesamtbaukosten des  
SZ iHv. *„voraussichtlich 3,6 Mio. EUR“* mit folgender finanzieller Bede-  
ckung angeben:

<sup>115</sup> Vgl. V. Teil.

<sup>116</sup> Vgl. ZI. 2-GI-G3411/2-2003.

<sup>117</sup> Vgl. ZI. 2-GI-G3411/3-2003.

	[EUR]
Darlehen CHF 2.660.000	1.789.077,22
Darlehen WBF	1.352.839,00
„Restbetrag“	n.a.
<b>GESAMTBAUKOSTEN</b>	<b>3.600.000,00</b>

Tab. 8  
Quelle: Amt der Bgld. LReg; Darstellung: BLRH

Lt. Sachverhalt des Sitzungsakts mußte der Restbetrag *„aller Voraussicht nach ebenfalls über Fremdmittel bedeckt werden, da die Gemeinde per 31.12.2002 praktisch keine diesbezüglichen Rücklagen aufweist“*<sup>118</sup>. Der Saldo dieses ebenfalls aus Fremdmitteln zu bedeckenden Restbetrags errechnete sich zu EUR 458.083,78.

(3) Im Sachverhalt des ggst. Sitzungsakts wurde weiters festgehalten, dass mit den jährlichen Belastungen aus dem ggst. Darlehen, dem WBF-Darlehen und dem Refinanzierungsaufwand für die Restfinanzierung *„die durchschnittliche theoretische freie Finanzspitze der Gemeinde bezogen auf die letzten fünf Jahre (141.000 EUR) praktisch aufgebraucht“* war<sup>119</sup>.

(4) Der BLRH rief in Erinnerung, dass die Gemeinde Strem in ihrem Ansuchen auf Gewährung eines Zinsenzuschusses im Rahmen der WBF ausgehend von Gesamtbaukosten iHv. EUR 4.000.000 Eigenmittel iHv. EUR 400.000 zugesichert hatte<sup>120</sup>.

7.3.2 Zu (2,3) Der BLRH hielt fest, dass die Bgld. LReg am 22.07.2003 eine Darlehensaufnahme zu einem Projekt genehmigte, welches auf einer nahezu ausschließlichen Fremdfinanzierung beruhte, da die Gemeinde lt. Sachverhalt des Sitzungsakts *„[...] per 31.12.2002 praktisch keine diesbezüglichen Rücklagen aufweist“*. Das Vorhandensein von Eigenmitteln der Gemeinde Strem wurde damit im Sachverhalt des Sitzungsakts „praktisch“ ausgeschlossen.

Stütze fand diese Konstatierung des „praktischen“ Fehlens von Eigenmitteln im Sachverhalt des ggst. Sitzungsakts, wonach die durchschnittliche theoretische freie Finanzspitze iHv. EUR 141.000 durch die Belastungen aus der Fremdfinanzierung der Gesamtbaukosten iHv. EUR 3.600.000 praktisch aufgebraucht würde<sup>121</sup>.

Zu (2,4) Demgegenüber beschloss die Bgld. LReg am 15.07.2003 gem. § 22 BWFG 1991 einen Zinsenzuschuss zu einem Fremddarlehen im Rahmen der WBF, welches sich nach Angabe der Gemeinde Strem und eines ZT-Büros auf Gesamtbaukosten iHv. EUR 4.000.000 und den daraus abgeleiteten Eigenmitteln gem. § 12 BWFG 1991 iHv. EUR 400.000 gründete<sup>122</sup>.

Wie im Sachverhalt des Sitzungsakts vom 22.07.2003 ausdrücklich gezeigt, konnte jedoch die Forderung des BWFG nach Eigenmitteln von der Gemeinde Strem jedoch „praktisch“ nicht erfüllt werden.

<sup>118</sup> Ebd. Unterstreichungen BLRH.

<sup>119</sup> Ebd.

<sup>120</sup> Vgl. Kap. 5.2.

<sup>121</sup> Vgl. ZI. 2-GI-G3411/3-2003. EUR 75.000 p.a. (CHF 2.660.000) + EUR 45.000 p.a. (EUR 1.352.839) + unbekannte Belastung (Restfinanzierung) = rd. EUR 141.000 p.a.

<sup>122</sup> Vgl. Kap. 6.1 iVm. Kap. 5.2.

Der BLRH erblickte in diesem Mangel an Eigenmitteln einen Verstoß gegen die Bestimmungen des § 12 BWFG 1991<sup>123</sup>. Der im Sachverhalt des Sitzungsakts vom 22.07.2003 dargelegte „praktische“ Mangel an Eigenmitteln der Gemeinde Strem konnte geeignet erscheinen, Konsequenzen auf die Gewährung der WBF zu entfalten.

Der BLRH empfahl, die zur Errichtung des SZ gewährte WBF einer nachträglichen Prüfung zu unterziehen und erforderlichenfalls ex post eine Aberkennung der gewährten WBF zu veranlassen.

- 7.3.3 Die Bgld. LReg äußerte sich dazu in ihrer Stellungnahme unter „Zu 1) Wohnbauförderung: Pkt 1,6“.<sup>124</sup>
- 7.3.4 (1) Der BLRH beehrte sich darauf hinzuweisen, dass sich die Bgld. LReg in ihrer Stellungnahme auf das Bgld. WFG 2005<sup>125</sup>, verlaublich am 14.01.2005, bezog. Dieses Gesetz war weder zum Zeitpunkt der Antragstellung einer WBF durch die Gemeinde Strem (02.04.2003)<sup>126</sup>, noch zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Bgld. LReg (15.07.2003) gültig.<sup>127</sup> Zu diesen Zeitpunkten wurden die Angelegenheiten der WBF durch das BWFG 1991 LGBl. Nr. 53/1991 idF. LGBl. Nr. 38/2002 geregelt.<sup>128</sup>
- (2) Der BLRH hielt dem Standpunkt der Bgld. LReg entgegen, dass in Punkt 5 „Finanzplan“ des Formulars des Amts der Bgld. LReg für „Ansuchen um Gewährung eines Zinszuschusses“ gem. BWFG 1991 idGF. die Eigenmittel des Förderwerbers ausdrücklich als „Bare Eigenmittel“ eingefordert wurden.<sup>129</sup> Wesen und Begrifflichkeit „barer“ Mittel erschien durch Lehre und Schrifttum, aber auch durch die allgemeine Lebenserfahrung hinreichend genau beschrieben.<sup>130</sup> Der BLRH hielt daher an seinen obigen Feststellungen fest.
- (3) Der BLRH stellte klar, dass dem Förderakt keiner der in der Stellungnahme angeführten Nachweise über verfügbare Vermögenswerte der Gemeinde Strem zu entnehmen war (Sparbücher, Bausparverträge, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Auszüge aus Girokonten).
- (4) Weiters stellte der BLRH klar, dass dem Förderakt keinerlei Bewertungsgutachten zur Feststellung des Verkehrswertes der veräußerbaren Liegenschaften<sup>131</sup> der Gemeinde Strem dem Förderakt zu entnehmen waren, weshalb eine objektive Bewertung der Vermögensgegenstände der Behörde zur Beurteilung nicht vorlag. Überdies konnte den RA 2003 bis 2007 kein Verkauf von Liegenschaften bzw. Grundstücken entnommen werden.

<sup>123</sup> § 12 BWFG 1991 LGBl. Nr. 53/1991 idGF.: „Der Förderwerber hat Eigenmittel in der Höhe von mindestens 10 v.H. der Gesamtbaukosten aufzubringen“.

<sup>124</sup> Vgl. V. Teil.

<sup>125</sup> Vgl. LGBl. Nr. 1/2005, XVIII. Gp. RV 879 AB 890.

<sup>126</sup> Vgl. Abschnitt 5.2.

<sup>127</sup> Vgl. Abschnitt 6.1.

<sup>128</sup> Vgl. ZI. 6-WBF-5/896-2003.

<sup>129</sup> Vgl. Abschnitt 5.2. Unterstreichungen BLRH.

<sup>130</sup> Vgl. Mandl, Das große Lexikon Rechnungswesen und Rechnungslegung (2004), 582, wonach mit dem Begriff der „Liquidität“ iSd. „Barliquidität“ der Bestand an verfügbaren, liquiden (flüssigen) Mitteln verstanden wird, welcher in der Bilanz gem. § 224 Abs. 2, B. IV UGB. Bertl/Deutsch/Hirschler, Buchhaltungs- und Bilanzierungshandbuch, 436. Gablers Wirtschaftslexikon, 11. Auflage: Bargeld sind Geldmittel, die in der Buchhaltung unter „Kasse“ geführt werden.

<sup>131</sup> Demgegenüber „betriebsnotwendiges“ Vermögen der Gemeinde, wie z.B. Kindergarten, Schulen, Gemeindeamt.

(5) Zum Einwand der Bgld. LReg, dass „auch die eigene Arbeitsleistung als Maßstab für den Nachweis<sup>132</sup> anerkannt“ wurde und wird, stellte der BLRH wie folgt klar:

Im VA 2003 waren in der Gemeinde Strem vier Dienstposten (2 x p3, 2 x p5) zur Erbringung kommunaler Tätigkeiten<sup>133</sup> mit einem Jahreslohn von in Summe rd. EUR 83.000<sup>134</sup> veranschlagt. Die Erfüllung von EUR 400.000 Eigenmittel „aus Eigenem“ (= eigene Arbeitsleistung) würde die Arbeitsleistung dieser vier Bediensteten über rd. 4,8 Jahre erfordern.<sup>135</sup> Dies würde jedoch die vollständige Vernachlässigung aller ihrer sonstigen kommunalen Tätigkeiten bedingen. Der BLRH sah die faktische Unmöglichkeit der Erbringung von Eigenleistungen durch die Gemeinde Strem im Ausmaß von EUR 400.000 als erwiesen an, weshalb er an seinen obigen Ausführungen festhielt.

(6) Der BLRH erwog den Fall, als die Gemeinde Strem zur Errichtung des SZ zusätzliche Eigenleistungen bis zu EUR 400.000 erbracht haben sollte, die tatsächlichen Kosten des SZ von rd. EUR 5,6 Mio auf bis zu rd. EUR 6,0 Mio ansteigen würden.<sup>136</sup> Dadurch würde das vom BLRH kritisierte Ausmaß der Überschreitung der Baukosten weiter ansteigen.

(7) Dem Vorbringen der Bgld. LReg zur Folge, „genügt nunmehr die „Glaubhaftmachung der Eigenmittel“ im vorzulegenden Finanzplan“.<sup>137</sup>

Der BLRH hielt dem entgegen, dass die Gemeinde Strem zu keiner Zeit in der Lage war, die zugesicherten EUR 400.000 an baren Eigenmitteln zu erbringen.<sup>138</sup> Auch war sie - wie am obigen Rechenexempel gezeigt - objektiv nicht in der Lage die erforderlichen personellen Ressourcen für die Erbringung einer Eigenleistung zur Errichtung des SZ im Gegenwert von bis zu EUR 400.000 zur Verfügung zu stellen.

Von einer „Glaubhaftmachung“ der von der Gemeinde Strem angegebenen Eigenmittel iHv. EUR 400.000 konnte nach Auffassung des BLRH daher weder in Form von Barmitteln, objektiv bewerteten, veräußerbaren Vermögensgegenständen oder der Erbringung von Eigenleistung eine Rede sein. Die Vorbringen der LReg vermochten nicht die Bedenken des BLRH zu zerstreuen, weshalb dieser seine obigen Kritiken aufrecht hielt.

## 8. Entwicklung Gesamtbaukosten und Eigenmittelanteil

- 8.1 Beschlüsse der Bgld. LReg 8.1.1 (1) Die Gemeinde Strem stellte am 02.04.2003 bei der Abt. 6-WBF ein Ansuchen auf Gewährung eines Zinsenzuschusses zu einem fiktiven Landesdarlehen zur Errichtung des SZ mit Gesamtbaukosten iHv. EUR 4.000.000 und einem Eigenmittelanteil iHv. EUR 400.000. Dieser Zinsenzuschuss wurde von der Bgld. LReg am 15.07.2003 beschlossen<sup>139</sup>.

<sup>132</sup> Anm.: Anerkennung von Eigenmitteln

<sup>133</sup> Zentralamt, Volksschule, Gemeindestraßen, Park- und Gartenanlagen, Kinderspielplatz, Friedhof, Abwasserbeseitigung, Altstoffsammelzentrum.

<sup>134</sup> Lohnkosten incl. Lohnnebenkosten.

<sup>135</sup> Diese Berechnung gilt unter der Annahme, dass die drei weiteren Bediensteten der Gemeinde Strem lt. VA 2003 (1B, 2c) keine Eigenleistung für die Errichtung des SZ erbringen mußten.

<sup>136</sup> Vgl. Abschnitt 9.1.

<sup>137</sup> Vgl. V. Teil.

<sup>138</sup> Vgl. Abschnitt 7.3. iVm. 8.2.

<sup>139</sup> Vgl. Kap. 6.1.

Die aufsichtsbehördliche Genehmigung des Beschlusses des GR der Gemeinde Strem betreffend die Aufnahme des Darlehens iHv. EUR 1.352.839 wurde durch den Beschluss der Bgld. LReg vom 25.11.2003 erteilt<sup>140</sup>.

(2) Am 22.07.2003 beschloss die Bgld. LReg den Beschluß des GR der Gemeinde Strem vom 28.03.2003 betreffend die Aufnahme eines Darlehens „[...] auf CHF-Basis in Höhe von EUR 1.789.077,22 (2.660.000 Schweizer Franken) [...]“ aufsichtsbehördlich zu genehmigen<sup>141</sup>. Eigenmittel der Gemeinde waren lt. Sachverhalt des Sitzungsaktes „praktisch“ nicht vorhanden, da „die Gemeinde per 31.12.2002 praktisch keine diesbezüglichen Rücklagen aufweist“. Im Sachverhalt des Sitzungsaktes wurden die Gesamtbaukosten des SZ mit „voraussichtlich EUR 3,6 Mio. EUR“ angegeben<sup>142</sup>.

(3) Am 16.12.2003 beschloss die Bgld. LReg den Beschluß des GR der Gemeinde Strem vom 28.11.2003 betreffend die Aufnahme eines Darlehens „[...] auf CHF-Basis in Höhe von 990.000,-- EURO [...]“ aufsichtsbehördlich zu genehmigen. Die Gesamterrichtungskosten des SZ wurden im Sachverhalt des Sitzungsaktes mit EUR 4.280.000 sowie der „Eigenmittelanteil zur Finanzierung“ mit EUR 137.161 angegeben<sup>143</sup>.

(4) Am 21.12.2004 beschloss die Bgld. LReg den Beschluß des GR der Gemeinde Strem vom 06.08.2004 betreffend die Aufnahme eines Darlehens zum Zweck der Restfinanzierung „[...] auf CHF-Basis in Höhe von 650.000,-- EURO [...]“ aufsichtsbehördlich zu genehmigen. Die Gesamtprojektkosten des SZ wurden im Sachverhalt des Sitzungsaktes mit EUR 5.025.000 sowie die Eigenmittel zur Finanzierung iHv. EUR 160.161 angegeben<sup>144</sup>.

## 8.2 Entwicklung Gesamtbaukosten, Eigenmittel

8.2.1 (1) Auf Grundlage der Beschlüsse der Bgld. LReg ergab sich folgende Entwicklung der Gesamtbaukosten des SZ und des Eigenmittelanteils der Gemeinde Strem an dessen Gesamtfinanzierung:

Datum	Eigenmittel	Kosten SZ	Eigenmittelquote	Beschreibung
	[EUR]	[EUR]	[%]	
02.04.2003	400.000	4.000.000	10,00	Antrag WBF
15.07.2003	-	-	-	Beschluss WBF
22.07.2003	n.a. <sup>145</sup>	3.600.000	n.a.	Beschluss EUR 1,789 Mio.
16.12.2003	137.161	4.280.000	3,20	Beschluss EUR 0,99 Mio.
21.12.2004	160.161	5.025.000	3,18	Beschluss EUR 0,65 Mio.

Tab. 9

Quelle: Amt der Bgld. LReg; Darstellung: BLRH

<sup>140</sup> Vgl. Kap. 6.2.

<sup>141</sup> Vgl. Kap. 7.3.

<sup>142</sup> Vgl. Zl. 2-GI-G3411/3-2003.

<sup>143</sup> Vgl. Zl. 2-GI-G3411/5-2003.

<sup>144</sup> Vgl. Zl. 2-GI-G3411/8-2004.

<sup>145</sup> Vgl. Beschluss der Bgld. LReg vom 22.07.2003, wonach „[...] die Gemeinde per 31.12.2002 praktisch keine diesbezüglichen Rücklagen aufweist“. Der ggst. Sitzungsakt enthielt keine Quantifizierung des „praktischen“ Fehlens von Rücklagen, weshalb von einer Berechnung des Eigenmittelanteils abgesehen wurde. Dazu ausführlich Kap. 7.3.

(2) Zum Zeitpunkt der Antragstellung der Gemeinde Strem vom 02.04.2003 auf Gewährung eines Zinsenzuschusses im Rahmen der WBF betrug der Eigenmittelanteil nach deren eigenen Angaben 10%. Lt. Sachverhalt des Sitzungsakts vom 22.07.2003 hatte die Gemeinde „per 31.12.2002 praktisch keine diesbezüglichen Rücklagen“.

(3) Nach Darstellung der Abt. 2 vom 08.07.2009 war kaum anzunehmen, „dass eine kurzfristige Anhebung des Gesamtkassenbestandes in der Zeit zwischen Dezember 2002 und April 2003 auf die Höhe von 400.000 EURO denkbar war [...] und schon gar nicht frei verfügbare Mittel (Rücklagen) als Eigenmittel, wie in der Eingabe an die „Wohnbauförderung“ angegeben, zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen konnten [...]“<sup>146</sup>.

Seitens der Aufsichtsbehörde selbst wurde damit definitiv ausgeschlossen, dass die von der Gemeinde Strem gegenüber der Abt. 6-WBF getroffene Aussage zur Aufbringung von „Baren Eigenmitteln“ iHv. EUR 400.000 erfüllt werden konnte.

Zu den Stichtagen der folgenden beiden Regierungsbeschlüsse betrug die Eigenmittelquote 3,18 bzw. 3,20%.

§ 12 BWFG 1991 forderte eine Eigenmittelquote iHv. min. 10 v.H. der Gesamtbaukosten. § 8 Abs. 1 Z 1 leg. cit. forderte die Wahrung des Grundsatzes der Sicherung der Finanzierung des Bauvorhabens<sup>147</sup>.

- 8.2.2 Zu (1,2,3) Der BLRH kritisierte, dass der vom BWFG geforderte Eigenmittelanteil zur Finanzierung der Errichtung des SZ iHv. 10 v.H. weder zum Zeitpunkt der Antragstellung, noch zu einem späteren Zeitpunkt nachgewiesen werden konnte. Dies im Lichte
- des Sachverhalts des Sitzungsakts vom 22.07.2003, wonach zum 31.12.2002 Rücklagen „praktisch“ nicht vorhandenen waren,
  - der Anlegung eines Hundertsatzes iHv. 10 v.H. der Gesamtbaukosten zu den Stichtagen der Regierungsbeschlüsse vom 16.12.2003 und 21.12.2004,
  - der Einschätzung der Aufsichtsbehörde vom 08.07.2009.

Der BLRH erblickte in diesem Mangel einen Verstoß gegen die Bestimmungen des § 12 BWFG 1991 und verwies auf seine Kritiken und Empfehlungen in Kap. 7.3.

Zu (2,3) Der BLRH kritisierte, dass von der Gemeinde Strem Daten an das Amt der Bgld. LReg (Abt. 2, Abt. 6-WBF) übermittelt wurden, welche objektiv als widersprüchlich zu bewerten waren.

Nach Auffassung des BLRH war darin ein tatbildhaftes Verhalten iSd. § 302 StGB zu vermuten. Der BLRH richtete gem. § 78 Abs. 1 StPO<sup>148</sup> eine Sachverhaltsdarstellung an die Staatsanwaltschaft Eisenstadt sowie abschriftlich an das Amt der Bgld. LReg<sup>149</sup>.

<sup>146</sup> Vgl. Zl. 2-GI-G3411/16-2009. Unterstreichung im Original.

<sup>147</sup> Vgl. § 12 BWFG idF. LGBl. Nr. 38/2002: „Der Förderungswerber hat Eigenmittel in der Höhe von mindestens 10 v.H. der Gesamtbaukosten aufzubringen“ iVm. § 8 Abs. 1 Z 1 leg. cit.: „Bei der Gewährung einer Förderung sind folgende Grundsätze zu beachten: 1. Die Finanzierung des Bauvorhabens muß gesichert sein; [...]“ iVm. Kap. 5.2.

<sup>148</sup> Vgl. Strafprozessordnung 1975 BGBl. Nr. 631/1975 idF. BGBl. I Nr. 19/2004. § 78 Abs. 1: „Wird einer Behörde oder öffentlichen Dienststelle der Verdacht einer Straftat bekannt, die ihren gesetzmäßigen Wirkungsbereich betrifft, so ist sie zur Anzeige an Kriminalpolizei oder Staatsanwaltschaft verpflichtet“.

<sup>149</sup> Vgl. Zl. LRH-300-10/22-2009.

## 9. Abrechnung Baukosten

9.1 Schlussrechnung 9.1.1 (1) Am 24.05.2006 legte die Gemeinde Strem der LAD-RO-WBF folgende Endabrechnung des SZ vor<sup>150</sup>:

	IST-Abrechnung SZ
	[EUR] excl. USt.
Planung	496.229,22
Gebäude	4.112.781,16
Einrichtung	986.645,38
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>5.595.655,76</b>

Tab. 10

Quelle: Amt der Bgld. LReg; Darstellung: BLRH

- Der BLRH rief in Erinnerung, dass am 23.04.2003 ein ZT-Büro eine Kostenschätzung der Errichtung des SZ iHv. EUR 4.000.000 excl. USt. erstattete<sup>151</sup>. Der Vergleich dieser PLAN-Kosten mit der IST-Abrechnung erbrachte einen Differenzbetrag iHv. EUR 1.595.655,76 excl. USt. Damit wurden die PLAN-Kosten um rd. 40% (Faktor 1,4) überschritten.
- Im Vergleich der PLAN-Kosten lt. Angaben der Gemeinde Strem vom 01.04.2003 an die Abt. 2 iHv. EUR 3.600.000<sup>152</sup> mit den IST-Kosten ergab sich eine Baukostenüberschreitung iHv. rd. 55% (Faktor 1,55).

(2) Vergleichsweise dazu sollte sich lt. HIA<sup>153</sup> eine Kostenberechnung für eine Entwurfsplanung<sup>154</sup> für Neubauten innerhalb „einer Genauigkeit von ca. +/- 15%“ bewegen<sup>155</sup>. Die Ermittlung der Herstellungskosten auf Basis der Leistungsverzeichnisse als Kostenanschlag für Neubauten sollten sich lt. HIA in „einer Genauigkeit von ca. +/- 10%“ bewegen<sup>156</sup>. Die HIA empfahl in beiden Fälle zur Strukturierung der Kostenberechnung die Anwendung der ÖNORM B 1801-1<sup>157</sup>. Im Ergebnis wurden im Vergleich der PLAN-Kosten mit den endabgerechneten IST-Kosten beide Abweichungstoleranzen überschritten.

9.1.2 Zu (1,2) Der BLRH kritisierte das Ausmaß der Überschreitung der Baukosten bis zu 55% der geplanten Kosten, welches durch sorgfältige Strukturierung der Kosten (z.B. ÖNORMEN B 1801-1) zeitgerecht eingrenzbar gewesen wäre.

Als kritikabel erachtete der BLRH weiters die Tatsache, dass infolge der zu geringen Kostenschätzung, der Gemeinde Strem von der Abt. 6-WBF ein geringerer Finanzierungsplan auferlegt wurde, als aus Sicht der IST-Kosten tatsächlich erforderlich war.

<sup>150</sup> Vgl. Schreiben mit Kostenaufstellung der Endabrechnung, datiert: „16/11/06“, parafiert: apogryph iVm. e-mail der Abt. 2 vom 30.06.2009, wonach die „Errichtungssumme laut Gesamtkostenaufstellung von 5.595.655,76 EURO als Nettowert ohne Umsatzsteuer ausgewiesen wurde“.

<sup>151</sup> Vgl. Kap. 4.1.

<sup>152</sup> Vgl. Kap. 7.1.

<sup>153</sup> Honorar Information Architektur, Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, idF. 7\_2008.

<sup>154</sup> Ebd. B0402-01 A, „Durcharbeitung des grundsätzlichen Lösungsvorschlages der Bauaufgabe ausgehend vom genehmigten Vorentwurf unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen. Zeichnerische Darstellung des Bauwerks in solcher Durcharbeitung, dass diese ohne grundsätzliche Änderung als Grundlage für die weiteren Teilleistungen dienen kann, in der Regel mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten im Maßstab 1:100, mit Lageplan in deutlich kleinerem Maßstab (z.B. 1:1000, 1:500 o.ä.), generell samt Bemaßung der Hauptabmessungen“.

<sup>155</sup> Ebd. B0402-05 A.

<sup>156</sup> Ebd. B0405-05 B.

<sup>157</sup> Vgl. Kap. 4.

Eine zeitgerechte Kenntnis der zu erwartenden Kosten sowie der daraus resultierende Mehrbedarf an Finanzierung hätte ihren Niederschlag in entsprechenden finanziellen Vorsorgen der Gemeinde Strem finden müssen. Nach Auffassung des BLRH wäre angesichts dieses finanziellen Mehrbedarfs ein zurückhaltenderes Verhalten der Aufsichtsbehörde gegenüber den zur Genehmigung vorgelegten Darlehen nicht auszuschließen gewesen.

Er empfahl, künftig auf eine dem Stand der Wissenschaft und Praxis<sup>158</sup> entsprechende Gliederung der zur Förderung beantragten Baukosten, etwa nach der ÖNORM B 1801-1, zu insistieren.

- 9.1.3 Die Bgld. LReg äußerte sich dazu in ihrer Stellungnahme unter „Zu 1) Wohnbauförderung: Pkt 7“.<sup>159</sup>
- 9.1.4 (1) Nach Ansicht der Bgld. LReg wäre die Ansicht des BLRH „*nicht nur weit hergeholt*“, sondern würde „*jeglicher Grundlage*“ entbehren, als durch sorgfältige Prüfung des Förderaktes durch die Abt. 6-WBF/LAD-RO-WBF die finanziellen Schwierigkeiten der Gemeinde Strem von Beginn an abzuwenden gewesen wären.

(2) Der BLRH hielt dem entgegen, dass die Höhe des von der Abt. 6-WBF der Gemeinde Strem auferlegten Finanzplans von der Höhe der geplanten Baukosten über den Schlüssel geplante Flächen/förderbare Flächen direkt proportional abhängig war.<sup>160</sup> Dies bedeutete, dass bei konstanten förderbaren Flächen, höhere Baukosten im Verhältnis dieses Schlüssels eingingen. Im Ergebnis: höhere Baukosten führten zu einem höheren Finanzierungsplan.

Die Gemeinde Strem hatte über Aufforderung der Abt. 6-WBF den Nachweis zur Erfüllung dieses Finanzierungsplans zu führen.<sup>161</sup> Mit der Höhe der erforderlichen Finanzierung konnte die Wahrscheinlichkeit steigen, diese von den kreditgewährenden Banken nicht zu erhalten. Dreh- und Angelpunkt der Betrachtung bildeten somit die geplanten Baukosten des SZ.

Es war objektiv festzuhalten, dass eine Strukturierung der geplanten Baukosten des SZ z.B. nach der ÖNORMEN B 1801-1 niemals eingefordert wurde. Eine transparente, umfassende Darstellung der Kostenstruktur wäre nach Ansicht des BLRH geeignet gewesen, Defizite in der Kostenerfassung aufzuzeigen; eine Ansicht, welche Stütze im Ausmaß der Kostenüberschreitung fand, welche bis zu 55% der geplanten Kosten betrug.

Ein erhöhter Mehrbedarf an Finanzierung, in Zusammenschau mit einem intensiven inhaltlichen Austausch zwischen der Abt. 6-WBF und der Abt. 2, ließ auch ein zurückhaltenderes Verhalten der Aufsichtsbehörde gegenüber den zur Genehmigung vorgelegten Darlehen möglich erscheinen. Der BLRH sah keine Veranlassung, von seinen getroffenen Kritiken und Empfehlungen abzuweichen.

---

<sup>158</sup> Vgl. Honorar Information Architektur der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten idF. 7\_2008, z.B. B0402-05 A, B0405-05 B.

<sup>159</sup> Vgl. V. Teil.

<sup>160</sup> Vgl. Abschnitt 3.1. iVm. 5.1.

<sup>161</sup> Vgl. Abschnitt 5.3.

## 10. (Bau-)behördliche Genehmigungen

10.1 Errichtung des SZ <sup>10.1.1</sup>(1) Am 28.03.2003 erteilte der Bgm. der Gemeinde Strem als Baubehörde 1. Instanz die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung des SZ<sup>162</sup>. In die Bedingungen und Auflagen war spruchgemäß ua. die Erfüllung von Vorschriften der Brandverhütungsstelle im Landesfeuerwehrverband Burgenland einbezogen<sup>163</sup>.

Der Abt. 6-WBF wurde eine Beschreibung der technischen Anlagen des SZ vom 28.03.2003 zur Erlangung der Bewilligung nach dem Bgld. Altenwohn- und Pflegeheimgesetz übermittelt<sup>164</sup>. Diese Beschreibung wurde von einem Ingenieurbüro auf Grundlage der Einreichpläne des SZ erstellt.

(2) Am 02.04.2003 und am 16.04.2003<sup>165</sup> beantragte die Gemeinde Strem bei der Abt. 6–WBF die Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns des SZ. Weiters wurde am 16.04.2003 die Abt. 6-WBF darüber in Kenntnis gesetzt, dass der Bescheid über die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung des SZ in Rechtskraft erwachsen ist<sup>166</sup>. Mit Schreiben vom 29.04.2003<sup>167</sup> erteilte die Abt. 6-WBF unter der Maßgabe die Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn des SZ, als aus dieser Genehmigung ein Anspruch auf Förderung noch nicht abgeleitet werden kann.

(3) Mit Bescheid vom 25.04.2003<sup>168</sup> wurde gem. § 11 Bgld. Altenwohn- und Pflegeheimgesetz<sup>169</sup> von der Abt. 6-WBF der Gemeinde Strem unter der Maßgabe der Einhaltung mehrerer Auflagenpunkte die Bewilligung zur Errichtung des SZ erteilt.

- Gem. § 11 Abs. 1 leg. cit. dürfen Altenwohn- oder Pflegeheime nur mit Bewilligung der LReg errichtet werden.
- § 11 Abs. 3 leg. cit. normiert, dass diese Bewilligung zu erteilen ist, wenn die baulichen, technischen, personellen und organisatorischen Voraussetzungen einen, den in § 1 leg. cit. genannten Zielen entsprechenden Betrieb erwarten lassen und keine Bedenken gegen die Verlässlichkeit des Heimträgers oder der für ihn handelnden Personen bestehen.

(4) Die Gemeinde Strem setzte am 02.09.2003 die Abt. 6-WBF in Kenntnis, dass an diesem Tag mit den Bauarbeiten am SZ begonnen wurde<sup>170</sup>.

<sup>10.1.2</sup>Zu (3) Der BLRH hielt fest, dass nach den Bestimmungen des Bgld. Altenwohn- und Pflegeheimgesetzes bei Vorliegen der in diesem Gesetz genannten Voraussetzungen durch die Behörde die Bewilligung zur Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheims zu erteilen war. Sihin bestand bei Erfüllung aller Anforderungen nach diesem Gesetz ein Rechtsanspruch der Gemeinde Strem auf die Genehmigung der Errichtung des SZ.

<sup>162</sup> Vgl. Bescheid Zl. 75/2003.

<sup>163</sup> Vgl. Ebd. Pkt. 10, S. 3 iVm. LF-327/9-2003.

<sup>164</sup> Vgl. Zl. 75/03.

<sup>165</sup> Vgl. Schreiben vom 16.04.2003, datiert: 24/4, signiert: apokryph.

<sup>166</sup> Ebd.

<sup>167</sup> Vgl. Zl. 6-WBF-20416-84 iVm. § 16 Abs. 2 BWFG 1991 LGBl. Nr. 53/1991 idgF.

<sup>168</sup> Vgl. 6-SO-H1162/7-2003.

<sup>169</sup> Burgenländisches Altenwohn- und Pflegeheimgesetz, LGBl. Nr. 61/1996 idgF.

<sup>170</sup> Vgl. Zl. 123-3/2003.

## **11. Schlussbemerkungen**

**Zusammenfassend hob der BLRH folgende Empfehlungen hervor:**

**(1) Der BLRH empfahl, hinkünftig auf eine dem Stand der Wissenschaft und Praxis entsprechende Gliederung der vorgelegten Kostenschätzungen zu insistieren.**

**(2) Der BLRH empfahl, künftig eine Nachweisführung über die zu erbringenden Eigenmittel in geeigneter Form unter Voranstellung der Intention des Gesetzgebers („ratio legis“) sicher zu stellen.**

**(3) Der BLRH empfahl, künftig die Angabe des exakten, mit der WBF gewährten Zinsenzuschusses in Höhe des tatsächlichen Förderbetrags.**

**(4) Der BLRH empfahl, künftig auf eine Einhaltung der gesetzten Fristen zu achten.**

**(5) Der BLRH empfahl, eine projektorientierte Zusammenschau zu abteilungsübergreifenden Vorhaben zu installieren.**

**(6) Der BLRH empfahl, die zur Errichtung des SZ gewährte WBF einer nachträglichen Prüfung zu unterziehen und erforderlichenfalls ex post eine Aberkennung der gewährten WBF zu veranlassen.**

## IV. Teil Anlagen

### Anlage 1 Chronologie Wohnbauförderung

Datum	Bemerkung
10.03.2003	Baubeschreibung SZ durch ZT-Büro.
13.03.2003	Beschreibung der technischen Anlagen des SZ durch ein techn. Büro.
20.03.2003	Stellungnahme Brandverhütungsstelle Burgenland zum SZ.
28.03.2003	GR-Sitzung 2/2003 TOP 4: Beschluss Aufnahme CHF-Kredit iHv. EUR 1.789.077,22. TOP 5: Beauftragung ZT mit ua. Planung, Ausschreibung und Bauaufsicht des SZ.
28.03.2003	Baubehördliche Bewilligung zur Errichtung des SZ (1. Instanz).
01.04.2003	Erstellung Energieausweis des SZ durch ZT-Büro.
02.04.2003	Mitteilug der Gemeinde über Ansuchen um Zinsenzuschusses. Ansuchen um Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns.
02.04.2003	Ansuchen der Gemeinde um Gewährung WBF-Zinsenzuschuss.
07.04.2003	Berechnung fikt. WBF-Förderung iHv. EUR 1.352.839 durch Abt. 6-WBF.
16.04.2003	Mitteilung der Gemeinde an Abt. 6-WBF über Rechtskraft der baubehödl. Bewilligung
16.04.2003	Ansuchen Gemeinde um Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns des SZ.
23.04.2003	Kostenschätzung des SZ durch ZT-Büro iHv. EUR 4.800.000 incl. USt. an Abt. 6-WBF.
23.04.2003	Ermittlung förderbarer Flächen iHv. 2.125,30 m <sup>2</sup> durch Abt. 6-WBF.
25.04.2003	Bewilligung zur Errichtung des SZ gem. § 11 Bgld. Altenwohn- und Pflegeheimgesetz durch Abt. 6-SO.
28.04.2003	Berechnung (förderbare) Gesamtbaukosten iHv. ERUR 2.867.305,99 durch Abt. 6-WBF.
29.04.2003	Mitteilung an Gemeinde vorläufiger Finanzierungsplan iHv. EUR 2.867.305,99 durch Abt. 6-WBF.
29.04.2003	Genehmigung vorzeitiger Baubeginn des SZ durch Abt. 6-WBF.
09.05.2003	GR-Sitzung 3/2003 TOP 3: Beschluss Einholung Darlehenspromessen iHv. EUR 1.352.839,00 und EUR 1.114.466,99.
14.05.2003	Vorlagen durch Gemeinde an Abt. 6-WBF: 1) Darlehenspromessen iHv. EUR 1.352.839,00 und EUR 1.114.466,99. 2) GR-Sitzungsprotokoll vom 09.05.2003.
06.06.2003	Beschluss Bezirksgericht Güssing über Eröffnung der EZ 681 mit Eigentümerschaft der Gemeinde.
23.06.2003	Annuitätenberechnung durch Bank Burgenland für Darlehen iHv. EUR 1.352.839,00 mit 4,55% p.a.
15.07.2003	Beschluss der LReg über die Gewährung der WBF.
23.07.2003	Zusicherung der WBF an die Gemeinde durch Abt. 6-WBF; Bekanntgabe Finanzierungsplan und (förderbare) Gesamtbaukosten iHv. EUR 2.867.305,99
02.09.2003	Mitteilung Gemeinde an Abt. 6-WBF über Baubeginn des SZ am 02.09.2003.
23.10.2003	GR-Sitzung 7/2003 TOP 3: Beschluss Aufnahme EUR-Kredit iHv. EUR 1.352.839.
26.11.2003	Aufsichtsbehördliche Genehmigung des GR-Beschlusses vom 23.10.2003 zu Darlehensaufnahme iHv. EUR 1.352.839
17.12.2003	Übermittlung Schuldschein über (fiktives) Landesdarlehen iHv. EUR 1.352.839 an Abt. 6-WBF zur Genehmigung und Gegenzeichnung (Belastungszustimmungserklärung).

18.12.2003	Retournierung Schuldschein zu Darlehen iHv. EUR 1.352.839 an darlehensgewährende Bank.
05.01.2004	Beschluss BG Güssing an Abt. 6-WBF 1) Einverleibung Pfandrecht für Darlehensforderungen über EUR 1.352.839,00 zu Gunsten darlehensgewährender Bank. 2) Einverleibung Veräußerungsverbot zu Gunsten Land Burgenland .
10.02.2004	Ansuchen Gemeinde um Freigabe der 50%-igen Darlehenssumme für „fortgeschrittenen Rohbau“.
13.02.2004	Freigabevermerk für 50% der Darlehenssumme durch Abt. 6-WBF.
13.02.2004	Mitteilung an darlehensgewährende Bank durch Abt. 6-WBF zur Freigabe des Betrags iHv. EUR 676.419,50 (50% WBF-Darlehen).
13.02.2004	Mitteilung an Gemeinde durch Abt. 6-WBF über Abrufbarkeit des Betrags iHv. EUR 676.419,50 (50% WBF-Darlehen).
01.06.2004	Ansuchen der Gemeinde um Freigabe von 25% der Darlehenssumme infolge Erreichens von 75% des Bauzustandes. Ankündigung der Fertigstellung des SZ Anfang September mit Vorlage Bescheid über Benützungsfreigabe.
30.06.2004	Mitteilung an darlehensgewährende Bank durch Abt. 6-WBF zur Freigabe des Betrags iHv. EUR 338.209,75 (25% WBF-Darlehen).
30.06.2004	Mitteilung an Gemeinde durch Abt. 6-WBF zur Abrufbarkeit des Betrags iHv. EUR 338.209,75 (25% WBF-Darlehen).
29.09.2004	Ansuchen der Gemeinde um Freigabe von 25% der Darlehenssumme infolge Erreichens von 100% des Bauzustandes. Vorlage der Benützungsfreigabe des SZ.
12.10.2004	Mitteilung an darlehensgewährende Bank der Abt 6-WBF zur Freigabe des Betrags iHv. EUR 338.209,75 (25% WBF-Darlehen).
12.10.2004	Mitteilung an Gemeinde durch Abt. 6-WBF zur Abrufbarkeit des Betrags iHv. EUR 338.209,75 (25% WBF-Darlehen). Aufforderung zur Vorlage der Endabrechnung bis 18.10.2005.
24.04.2006	Urgenz Endabrechnung durch LAD-RO-WBF. Neuer Frist bis 11.07.2006.
24.05.2006	Vorlage Endabrechnung bei LAD-RO-WBF durch Gemeinde iHv. EUR 5.595.655,76 incl. USt.
08.06.2006	Mitteilung darlehensgewährende Bank an LAD-RO-WBF: Aufstellung verrechneter Zinszuschuss und ausbezahlte Darlehen.
24.05.2007	OSG an LAD-RO-WBF zu Freilassungserklärungen.
12.06.2007	Übermittlung der unterfertigten Freilassungserklärung an Gemeinde durch LAD-RO-WBF.
14.06.2007	Mitteilung darlehensgewährende Bank an LAD-RO-WBF: Aufstellung verrechneter Zinszuschuss und ausbezahlte Darlehen.
07.12.2007	Mitteilung darlehensgewährende Bank an LAD-RO-WBF: Aufstellung verrechneter Zinszuschuss und ausbezahlte Darlehen.
13.12.2007	Beschluss BG Güssing über Einverleibung Eigentumsrecht an OSG EZ 902.
05.06.2008	Mitteilung darlehensgewährende Bank an LAD-RO-WBF: Aufstellung verrechneter Zinszuschuss und ausbezahlte Darlehen.
15.12.2008	Prüfungsbericht Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungs-GmbH
28.04.2009	Übermittlung des WBF-Aktes an BLRH.

## V. Teil Stellungnahme der Bgld. LReg

*„Äußerung der Burgenländischen Landesregierung zum vorläufigen Prüfungsergebnis betreffend „Überprüfung von Verfahren im Zusammenhang mit der Finanzierung des Seniorenzentrums der Gemeinde Strem,*

- 1) Wohnbauförderung**
- 2) Gemeindeaufsicht“**

*Die Burgenländische Landesregierung gibt zum vorläufigen Prüfungsergebnis „Überprüfung der Verfahren im Zusammenhang mit der Finanzierung des Seniorenzentrums der Gemeinde Strem, Wohnbauförderung und Gemeinden“ folgende Stellungnahme ab:*

*Vorab ist festzuhalten, dass bei der Übermittlung des vorläufigen Prüfungsergebnisses festgestellt werden musste, dass das Prüfungsergebnis aus zwei Teilen besteht, einerseits basierend auf einer Initiativprüfung (Wohnbauförderung), andererseits auf einer Antragsprüfung (Gemeindeaufsicht).*

*In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage der Bewertung der Überprüfung des Verfahrens der Wohnbauförderung, da wesentliche formale Verfahrensbestimmungen seitens des Bgld. Landes-Rechnungshofs nicht eingehalten wurden, da zum Beispiel der Prüfungsinhalt, der einen wesentlichen Bestandteil der Prüfungshandlung darstellt, nicht der überprüfenden Stelle bekannt gegeben wurde.*

*Vom Prüfungsinhalt sind jedoch der Umfang der Vorlage von Unterlagen und die Erteilung von Auskünften maßgeblich abhängig. Auch für das Abschlussgespräch gemäß Art. 39 GeOLRH ist es für die überprüfte Stelle eine unabdingbare Notwendigkeit, den Prüfungsinhalt und damit auch den Prüfungsumfang zu kennen, um zu den Ergebnissen substantiell Stellung nehmen zu können.*

*Im Hinblick auf obige Ausführungen und auf die Tatsache, dass – wie der BLRH selbst schreibt – zwischen beiden Teilen ein sachlicher, inhaltlicher und systematischer Zusammenhang besteht, liegt ein rechtlich relevantes vorläufiges Prüfungsergebnis erst mit der Übergabe des vorläufigen Prüfungsergebnisses hinsichtlich des Gemeindeaufsicht – Teiles vor und ist daher eine fundierte Stellungnahme erst ab dem Vorliegen beider Teile möglich.*

### **Zu 1) Wohnbauförderung:**

*Einer der wesentlichsten Kritikpunkte des Landes-Rechnungshofes in seinem Prüfungsergebnis hinsichtlich der Fördervergabe aus Mitteln der Wohnbauförderung ist offenbar, dass den*

Grundsätzen für die Gewährung einer Förderung nach dem Bgld. WFG 2005, wonach die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert sein muss und die Förderungswerberin oder der Förderungswerber Eigenmittel in der Höhe von mindestens 10 % der Gesamtbaukosten aufzubringen hat, nicht genug Beachtung beigemessen worden sei. Die von der Marktgemeinde Strem vorgelegte Aufstellung der Gesamtbaukosten eines Ziviltechnikers entspreche nicht der einschlägigen ÖNORM B 1801-1 für Bauprojekt- und Objektmanagement und Kosten im Hoch- und Tiefbau und „wäre ungeeignet, um die zu erwartenden Kosten eines Bauvorhabens nach Struktur und Höhe mit ausreichender Sicherheit abzubilden.“ Des Weiteren wurde kritisiert, dass im Zuge der Mittelauslösung „nicht allein der Zinsenzuschuss als Förderung angeführt wurde, was objektiv geeignet war, Förderungswerbern die Gewährung von Mitteln in Aussicht zu stellen, die nicht Gegenstand der WBF und des Beschlusses der Bgld. LReg waren.“

Im Einzelnen wird dazu ausgeführt:

- 1) Es trifft zu, dass gem. § 7 Z 1 und Z 4 des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2005-Bgld. WFG 2005 die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert sein muss und Eigenmittel in der Höhe von mindestens 10 % der Gesamtbaukosten aufzubringen sind. Näheres über den Vollzug dieser Bestimmungen ist allerdings weder dem Gesetz noch der Verordnung zu entnehmen.

Diese Bestimmung ist sowohl für den Eigenheimbereich als auch für den mehrgeschossigen Wohnbau anwendbar. In der Verwaltungspraxis der Vergangenheit wurde ein Nachweis in Form von vorzulegenden Sparbüchern, Bausparverträgen, Lebensversicherungen, Wertpapieren, Auszügen aus Girokonten und ähnlichen Nachweisen über verfügbare Vermögenswerte verlangt. Zusätzlich wurde und wird auch die eigene Arbeitsleistung als Maßstab für den Nachweis anerkannt, da die meisten Bauvorhaben zu einem Gutteil durch Eigenleistung hergestellt werden.

Der Nachweis hatte und hat sich nicht nur auf den engen Begriff der „baren Eigenmittel“ beschränkt. Der Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist, dass auf Grund der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und des Einkommens von Förderungswerbern angenommen werden kann, dass ein sehr geringer Teil der Gesamtbaukosten aus Eigenem aufgebracht wird.

Nachdem der Verwaltungsaufwand angestiegen ist, genügt nunmehr die „Glaubhaftmachung der Eigenmittel“ im vorzulegenden Finanzierungsplan.

Bei einer Gebietskörperschaft wie einer Gemeinde ist jedenfalls auch davon auszugehen, dass durch einen gefassten Gemeinderatsbeschluss über ein Bauvorhaben und einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung einer Darlehensaufnahme zumindest die entsprechen-

den Vermögenswerte und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit vorhanden sind, die die angegebenen und erforderlichen Eigenmittel abdecken sollen.

- 2) Im § 4 Bgld. WFG 2005 ist taxativ aufgezählt, was unter den Begriff der „Gesamtbaukosten“ fällt. Einen Verweis auf einschlägige ÖNORMEN kennt das Bgld. WFG 2005 in diesem Zusammenhang nicht. Eine etwaig geforderte inhaltliche Prüfung aller eingereichten Bauvorhaben nach diesen Kriterien würde den personellen und fachlichen Rahmen der Förderstelle sprengen und ist im Bgld. WFG 2005 so nicht gefordert. Die vorgelegten Gesamtbaukosten im Rahmen eines Finanzierungsplanes - in diesem Fall durch einen Ziviltechniker, der den hohen haftungsrechtlichen Ansprüchen des Ziviltechniker-gesetzes unterliegt - werden daher auf ihre Plausibilität hin überprüft, da die Vergabe von Förderungsmitteln bei einem Neubau wie im ggst. Fall nicht in einem Prozentsatz von den Gesamtbaukosten erfolgt, sondern in einem Fixbetrag pro förderbarer Nutzfläche (damals 618,- und dzt. 650,- Euro/m<sup>2</sup>) des eingereichten Projektes. Bei einem Neubau hat sich die technische Beurteilung in erster Linie auf die Feststellung der förderbaren Nutzfläche zu richten (§ 3 Z 8 Bgld. WFG 2005).

Nur bei Anträgen um Gewährung von Sanierungsdarlehen hingegen sind die Gesamtbaukosten (Kostenvoranschläge, saldierte Rechnungen) einer genaueren Prüfung zu unterziehen, da bei diesen Darlehen mit einem Prozentsatz der durch die Sanierung erwachsenden Gesamtbaukosten gefördert wird.

- 3) Im Fall des Seniorenzentrums Strem beträgt die ermittelte und von der Förderstelle anerkannte förderbare Nutzfläche 2 125,30 m<sup>2</sup> bei einer eingereichten Gesamtnutzfläche des Objektes von 2 964,89 m<sup>2</sup>. Inklusiv eines zuerkannten Steigerungsbetrages von 3 % ergab das eine mögliche Förderung durch Zinsenzuschüsse seitens des Landes gemäß § 22 BWFG 1991 für ein Fremddarlehen (aufzunehmendes Bankdarlehen) in der Höhe von höchstens 1.352.839,- Euro.
- 4) Die Bonitätsprüfung eines Förderungswerbers, in diesem Fall einer Gebietskörperschaft, wird naturgemäß vom Darlehensgeber, hier von der [Anm.: Name vom BLRH gelöscht], durchgeführt. Die Förderstelle prüft den vorgelegten Darlehensvertrag formal auf die Einhaltung der förderrechtlichen Bestimmungen, jedenfalls auf die vereinbarten Konditionen und die festgelegte Höchstverzinsung (LGBl. Nr. 35/2004) hin.
- Im Wege der Marktgemeinde Strem wurden der Förderstelle mit Schreiben vom 14.5.2003 zwei Darlehenspromessen der [Anm.: Name vom BLRH gelöscht] übermittelt (eine in der Höhe von 1.352.839,- Euro, zu dem der Zinsenzuschuss erfolgt ist, und eine weitere über 1.114.466,99 Euro).

Der Finanzierungsplan nach Maßgabe der anerkannten förderbaren Nutzfläche stellte sich in der Zusicherung vom 23.7.2003, ZI. 6-WBF-20416-84, wie folgt dar:

Eigenmittel	400.000,00	Euro
förderbares Fremddarlehen	1.352.839,00	Euro
<u>sonstiges Darlehen</u>	<u>1.114.466,99</u>	<u>Euro</u>
Gesamtbaukosten	2.867.305,99	Euro

Das mit Zinsenzuschuss geförderte Fremddarlehen der [Anm.: Name vom BLRH gelöscht] ist mit einem jährlichen Fixzinssatz von 4,55 % verzinst, der für die Dauer der ersten 5 Jahre Gültigkeit hat.

Das Land sicherte daher für diese Laufzeit Zinsenzuschüsse in der Höhe von insgesamt EUR 270.927,53 zu.

Für die restliche Darlehenslaufzeit von 27 ½ Jahren verpflichtete sich das Land für weitere Fixzinsperioden durch neue Zusicherungen eine analoge Anpassung an geänderte (gesetzliche) Voraussetzungen vorzunehmen.

Genau diese Aufstellung des Finanzierungsplanes auf Grund der von der damaligen Abt. 6 –Soziales, Gesundheit und Wohnbauförderung festgestellten förderbaren Nutzfläche war Gegenstand der Gemeinderatssitzung vom 9.5.2003. Das entsprechende Protokoll liegt im Förderakt auf. Daraus geht entgegen der Ansicht des LRH eindeutig hervor, dass die Gemeinde nie im Unklaren hinsichtlich der „in Aussicht gestellten Mittel“ gelassen worden ist. Der Beschluss besagt klar, dass die Gemeinde von der „[Anm.: Name vom BLRH gelöscht] eine Darlehenspromise mit 5,15 % für eine (fiktive) Fördersumme von Euro 1.352,839,00 (Anmerkung: eines möglichen Landesdarlehens) erbitten wird.“ Ebenso wurde darin festgehalten, dass die Gemeinde Strem um die „Gewährung eines Zinsenzuschusses lt. Wohnbauförderungsgesetz“ angesucht hat und es sich um eine „fiktive Fördersumme“ handelt.

Der festgestellte Finanzierungsplan der Wohnbauförderung hat im Übrigen nur bedingt eine Aussagekraft über die tatsächlichen Gesamtbaukosten, da, wie bereits ausgeführt, sich diese Aufstellung nur auf die anerkannte förderbare Nutzfläche bezieht. Die zu finanzierende Differenzfläche (hier 839,59 m<sup>2</sup>) wird nicht berücksichtigt.

- 5) Durch diesen Sachverhalt hat die Förderstelle zu keinem Zeitpunkt angenommen und annehmen können oder müssen, dass die Finanzierung des Vorhabens nicht gesichert ist. Seitens der Marktgemeinde Strem wurden die entsprechenden Gemeinderatsbeschlüsse hinsichtlich der Errichtung und Finanzierung des Seniorenzentrums vorgelegt. Nachdem für die Aufnahme von Darlehen aufsichtsbehördliche Genehmigungen seitens des Landes im Wege der Gemeindeaufsicht erforderlich sind, diese letztlich erteilt wurden, ergab es auch aus diesem Grund keinen Anhaltspunkt, dass eine Zusicherung für eine Förderung, insbesondere einen Zinsenzuschuss zu einem Fremddarlehen, nicht zu

erteilen gewesen wäre. Der Landeszuschuss belief sich, wie zu Pkt. 5 ausgeführt, in den ersten fünf Jahren ab Erstzuzählung auf jährlich 54.185,53 Euro.

- 6) Die LAD-RO-WBF nimmt diesen Fall zum Anlass, zu prüfen, wie und in welcher Form, die über die Vorlage von gültigen Gemeinderatsbeschlüssen hinsichtlich der Finanzierung und Darlehenspromessen von beteiligten Banken hinausgeht, den Intentionen des Gesetzgebers (Pkt. 1) noch besser Rechnung getragen werden könnte. Ob aber von Gebietskörperschaften zusätzlich Bankgarantien, Kontoauszüge, Überbringersparbücher oder sonstige Sicherheiten neben einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Gemeindeaufsicht abverlangt werden sollen, bleibt zu hinterfragen.

Eine Verbesserung der internen Kommunikation mit den betroffenen Abteilungen, soweit erforderlich, wird jedenfalls angestrebt.

- 7) Abschließend erlaubt sich die LAD-RO-WBF zu bemerken, dass ein etwaiger Schluss des L-RH, bei sorgfältigerer Prüfung des Förderaktes wären die finanziellen Schwierigkeiten der Marktgemeinde Strem von Beginn an abzuwenden gewesen, nicht nur weit hergeholt ist sondern darüber hinaus auch jeglicher Grundlage entbehrt. Bei einem Millionenprojekt kann nicht zwingend davon ausgegangen werden, dass dies zum Scheitern verurteilt ist, wenn seitens des Landes ein Zinsenzuschuss zu einem Bankdarlehen nicht gewährt wird, noch dazu in dieser Größenordnung. Für das Land Burgenland konnte zu keinem Zeitpunkt auch nur irgendein weitergehender Schaden entstehen, da ein Zinsenzuschuss in dem Moment eingestellt wird, als das Bankdarlehen vom Darlehensnehmer nicht mehr bedient wird (Pkt. 3 der Zusicherung vom 23.7.2003) und das Land keine weiteren Verpflichtungen aus dem Titel „Zinsenzuschuss“ eingegangen ist (zB Bürgschaft etc.).

Der Landes-Rechnungshof beanstandete in seinem Prüfbericht vom Dezember 2005 hinsichtlich der widmungsgemäßen Verwendung und Wirksamkeit der vom Lande gewährten Förderungsgelder an gemeinnützige Bauvereinigungen zwar die „inkonsequente Führung des ELAK (Anm. elektronischer Akt), welche einen zusätzlichen Handakt erforderlich machte“ und regte an, „ausreichende personelle Ressourcen zum Zwecke einer rascheren Förderabwicklung zu schaffen.“

Obwohl die Bearbeitung und Prüfung von Förderanträgen der gemeinnützigen Bauvereinigungen sich von jenen von Gemeinden nicht unterscheiden und unterscheiden, wurden die Themen „Eigenmittel“ und „finanzielle Sicherstellung von Bauvorhaben“ in diesem Prüfbericht in keinster Weise kritisiert. Die LAD-RO-Wohnbauförderung konnte daher annehmen, dass die Bearbeitung der Förderakten in diesen Punkten offensichtlich zufriedenstellend ist.

## **Zu 2) Gemeindeaufsicht:**

### Zu den Darlehensaufnahmen:

*Mit der ersten Eingabe der Gemeinde Strem (im weiteren „Gemeinde“) im Frühjahr 2003 wurde von der Aufsichtsbehörde zum einen die finanzielle Situation der Gemeinde im Hinblick auf die angestrebten Darlehensaufnahmen (rd. 1,8 Mio. € und rd. 1,4 Mio. € WBF) beleuchtet und außerdem die Umfeldvereinbarungen zum Projekt in die Beurteilung miteinbezogen.*

*Auf Grund der damals gegebenen theoretisch möglichen freien Finanzspitze (Fünf-Jahres-Durchschnitt rd. 141.000 €) der Gemeinde war die Zusatzbelastung für die Gemeinde für diese Darlehen gerade noch vertretbar, da zur damaligen Zinssituation das jährliche Rückzahlungserfordernis mit rd. 120.000 € gegeben war. Allerdings musste bereits damals festgestellt werden, dass zu den präliminierten Errichtungs- und Einrichtungskosten ein Finanzierungslücke von rd. 450.000 € aufschien, da mit dem Wohnbauförderungsdarlehen nur die Errichtungs- und nicht die geplanten Einrichtungskosten abgedeckt wurden. Mit Einbeziehung einer Fremdmittelbeanspruchung für den Ausgleich dieser Finanzierungslücke wären die theoretisch frei verfügbaren Mittel der Gemeinde zur Gänze aufgebraucht gewesen.*

*Als weiteres wesentliches Beurteilungskriterium war zu erwähnen, dass keine Tagsatzvereinbarung gegeben war und auch nicht in Aussicht gestellt wurde.*

*Als besonderer und abschließender Punkt für eine vorläufige Versagung der Genehmigung war die Vereinbarung über die vollständige Abgangsdeckung seitens der Gemeinde, was letztendlich die Abteilung 2 veranlasste, den politischen Referenten auf das Risiko für die Gemeinde hinzuweisen und das Vorhaben vorerst als nicht genehmigungsfähig nochmals zu überdenken und in dieser Form abzulehnen.*

*Die weiteren Darlehensgenehmigungen betrafen die Darlehen über 990.000 € und 650.000 € ; die der Genehmigung zu Grunde liegende Weisung durch den politischen Referenten betreffend das Darlehen über 650.000 € wird in dieser Äußerung keiner Würdigung unterzogen, da diese Vorgänge derzeit Gegenstand von gerichtlichen Vorerhebungen sind.*

*Die Umschuldungsdarlehen wurden, wie im Bericht erwähnt, genehmigt, um eine, wenn auch im Verhältnis zu den finanziellen Verpflichtungen marginale Zinsentlastung zu bewirken.*

*Mit Beschluss der Burgenländischen Landesregierung vom 30.5.2007 wurde die aufsichtsbehördliche Genehmigung für die Umschuldung der Darlehen bei der [Anm.: Name vom BLRH gelöscht] auf die [Anm.: Name vom BLRH gelöscht] in der Höhe von € 3.685.000,00 erteilt. Begründend wird dazu im Sitzungsakt angeführt, dass durch die Umschuldung die Gemeinde*

auf Grund der Berechnungen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung rund € 37.000,00 pro Jahr weniger belastet wird. Die geringere Belastung resultiert aus der Zinseinsparung von anfänglich rund € 29.000,00 pro Jahr und einer Laufzeitanpassung der umgeschuldeten Darlehen. Auf die Gesamtlaufzeit der Darlehen ergibt sich eine Einsparung von rund € 450.000,00.

Nachdem für die oben angeführten vier Darlehen die rechtliche und faktische Grundlage weggefallen ist, würde dies grundsätzlich auch auf das Umschuldungsdarlehen umschlagen. Dieses Umschuldungsdarlehen könnte daher aufgrund der wissentlichen Täuschung und Irreführung ebenfalls inhaltlich widerrufen werden.

Seitens des hiezu befragten Finanzberaters des Landes [Anm.: Name vom BLRH gelöscht] wurde festgestellt, das das Umschuldungsdarlehen ein günstiges Darlehen darstellt und ein neues Darlehen vermutlich zu wesentlich schlechteren Konditionen zu bekommen wäre.

Darüber hinaus würde ein Widerruf der Genehmigung und ein in der Folge durchzuführendes Wiederaufnahmeverfahren gem. §§ 69ff. AVG betreffend das aufrechte Umschuldungsdarlehen jedoch eine Fülle von rechtlichen Fragen und Problemen, insbes. bei der Rückabwicklung, herbeiführen.

#### Zum Betreiber des Seniorenheimes:

Im Bericht des Rechnungshofes nicht erwähnt ist die Betriebsführung durch die Betreiber GmbH des Roten Kreuzes. Schon bei Vorlage der ersten Bilanz (Bilanzjahr 2005) und der daraus resultierenden Abgangsdeckung für die Gemeinde wurde seitens der Abteilung 2 in einer am 15.5.2006 durchgeführten Besprechung im Büro des Landeshauptmannes-Stellvertreters mit Vertretern der Gemeinde, des Betreibers und der Abteilung 2 auf die sehr großzügige Personalstrukturierung hingewiesen. So waren bei einer Anfangsbelegung von 4 (vier) Personen bereits 15 Personen in einem Beschäftigungsverhältnis, wobei diese nicht im Verhältnis zur Belegung stehende Personalstrukturierung auch in weiterer Folge gepflogen wurde. Auf Anfrage an den Geschäftsführer der Betreiber GmbH wurde zur Auskunft gegeben, dass die Qualität im Vordergrund stehe und der jeweilige Personalstand stets erforderlich wäre. Belegt wurde diese Aussage durch nicht nachvollziehbare Stundenleistungsübersichten.

Da bei Pflegeheimen die Personalkosten mit einem Ausmaß von rd. 85 % veranschlagt werden müssen, könnte diese Personalstrukturierung sicherlich ausschlaggebend für die entstandenen Abgänge seit Betriebsbeginn gewesen sein.

Diese Personalstrukturierung erscheint bedenklich und könnte unter anderem auch die Finanzmisere der Gemeinde Strem bewirkt haben. Nicht dass die Gemeinde keine Mieteinnahmen erhielt, musste sie über diesen Einnahmenausfall – die Mieteinnahmen waren für die Refinanzierung unbedingt erforderlich – hinweg noch beträchtliche zusätzliche Abgänge tragen.

*Zusätzlich musste im Verlauf verschiedener Sitzungen (die allesamt nach Inbetriebnahme abgehalten wurden) festgestellt werden, dass die vorgelegten Businessplanrechnungen, die grundsätzlich ein positives Ergebnis aufzeigten, mit der Realität nicht Schritt halten konnten und was die Personalkosten betraf, zu optimistisch ausgelegt waren. Auf Grund der vorgelegten Unterlagen konnte daher in weiterer Folge nicht erkannt werden, dass die BetreiberGmbH, auch nicht in Zukunft, in der Lage gewesen wäre, (nicht einmal bei laufender Streichung der Mieten) ausgeglichen zu bilanzieren.*

*Diese Annahme wird zum gegebenen Zeitpunkt noch dadurch bestärkt, dass der jetzige Betreiber bislang sehr wohl in der Lage ist, die vereinbarten Mieten zu begleichen, auch wenn eine damit verbundene Betriebsumstrukturierung unerlässlich war.*

#### *Zur Gebarungsprüfung:*

*Der BLRH kritisiert, dass im Hinblick auf die extrem steigende Verschuldung der Gemeinde keine Abkehr von der primär auf rechnerische und ordnungsmäßige Richtigkeit ausgerichteten Prüfungshandlungen hin zu einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise erkennbar war.*

*Dazu wird festgestellt, dass die Mietvereinbarung mit der Betreibergesellschaft Mieten vorsah, die bei entsprechender Leistung dieser Mieten ausreichend gewesen wären, auch die gestiegenen Refinanzierungskosten zu tragen. Dass dies nicht der Fall war wurde im Punkt Betreiber erläutert.*

*Auf Grund der geringen Zahl der Tagsatzvereinbarungen, der fehlenden Haftungsübernahme und der hohen Personalkosten, welche seitens der Abteilung 2 auch immer wieder kritisiert wurden, stellte sich dann heraus, dass ein kostendeckender Betrieb des SZ durch das ÖRK nicht möglich war. Durch eine Vereinbarung mit dem ÖRK über eine Verlustabdeckung durch die Gemeinde Strem, waren die Bilanzverluste des SZ in den Gemeindehaushalt als Transferzahlungen an das ÖRK aufzunehmen.*

*Da die Bilanz des SZ erst im Laufe des nächsten Jahres für das abgelaufene Jahr erstellt wurde - also zu einem Zeitpunkt, wo der Rechnungsabschluss der Gemeinde für das abgelaufene Finanzjahr auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen der Bgld. GemO bereits beschlossen sein musste - konnte der Verlust des Vorjahres des SZ erst im nächsten Finanzjahr in den Gemeindehaushalt aufgenommen werden.*

*So konnte z. B. der Bilanzverlust des SZ aus dem Jahr 2005 erst im Finanzjahr 2006 in den Gemeindehaushalt aufgenommen werden.*

*Bei den vor Ort durchgeführten Überprüfungen im Jahr 2008 wurde dann jedoch festgestellt, dass die Verluste des SZ nicht richtig in den Gemeindehaushalt aufgenommen wurden. Andererseits wurden auch die vom ÖRK zu zahlenden Mieten nicht richtig in den Gemeindehaushalt aufgenommen. Dies war aber aus dem der Aufsichtsbehörde vorgelegten Rechnungsabschluss für das Haushaltsjahr 2006 nicht erkennbar.*

*Der Rechnungsabschluss 2006 wurde vom Gemeinderat im ordentlichen Teil mit einem Soll-Überschuss beschlossen, der außerordentliche Teil war ausgeglichen. Auch die freie Finanzspitze war laut dem vorgelegten Rechnungsquerschnitt noch positiv, wie auch der BLRH in seinem Bericht feststellt. Lediglich der Kassenabschluss war negativ. Dies wurde auch seitens der Aufsichtsbehörde in der Erledigung des Rechnungsabschlusses bemängelt und es wurde die Gemeinde aufgefordert, sämtliche Ermessensausgaben zu streichen um den Haushaltsausgleich nicht zu gefährden, sowie den Kassenkredit längstens bis Jahresende zurückzuzahlen.*

*Der BLRH stellt in seinem Bericht fest, dass sich auf Grund der finanziellen Auswirkungen aus der Errichtung und dem Betrieb des SZ im Finanzjahr 2007 eine negative freie Finanzspitze (FSP) ergab und dadurch akuter Handlungsbedarf hinsichtlich der Konsolidierung des Gemeindehaushaltes bestand.*

*Hiezu sei angemerkt, dass der BLRH diese Feststellungen jetzt im Nachhinein, auf Grund des Rechnungsabschlusses 2007, welcher auf Grund der Bestimmungen des § 75 Bgld. GemO 2003 spätestens drei Monate nach Ablauf des Haushaltsjahres zu beschließen und spätestens vier Monate nach Ablauf des Haushaltsjahres der Aufsichtsbehörde vorzulegen ist (in diesem Fall am 30. April 2008), getroffen hat.*

*Die Aufsichtsbehörde hat den akuten Handlungsbedarf bereits vor Vorlage des Rechnungsabschlusses 2007, und zwar am 9. April 2008 (im Zuge vor Ort durchgeführter Erhebungen) erkannt, woraufhin am 29. und 30. April sowie vom 5. - 7. Mai 2008 und vom 26. - 27. Mai 2008 eine Gebarungsprüfung vorgenommen wurde. In dem daraufhin erstellten Prüfungsbericht wurde der Gemeinde auch ein Sanierungskonzept vorgeschlagen. Dieses wurde auch vom BLRH in seinen Bericht übernommen.*

*In Prüfungsbericht bzw. Sanierungskonzept der Aufsichtsbehörde wurde auch festgestellt, dass eine weitere Darlehensaufnahme auf Grund der finanziellen Situation der Gemeinde Strem nicht möglich erscheint. Vielmehr wurde empfohlen, das SZ, Baugrundstücke und Waldflächen zu verkaufen, und aus den Erlösen den Soll-Abgang aus Vorjahren zu bedecken und Darlehen zurückzuzahlen.*

*Der BLRH kritisierte in seinem Bericht auch, dass die Aufsichtbehörde die teilweise Verbuchung der Transferzahlung zur Betriebsabgangsdeckung des SZ im außerordentlichen Haushalt tolerierte.*

*Hiezu ist zu bemerken, dass auch der Aufsichtbehörde bekannt ist, dass Transferzahlungen zu den laufenden Ausgaben zählen und im ordentlichen Haushalt zu verrechnen sind. Da aber vorhersehbar war, dass diese Zahlungen auf Grund der finanziellen Situation der Gemeinde Strem nicht laufend erfolgen können und auch nicht durch laufende ordentliche Einnahmen bedeckt werden können, sondern nur durch außerordentliche Einnahmen, wie z., B. durch den Verkauf von Immobilien oder - wie vom [Anm.: Name vom BLRH gelöscht] vorgeschlagen - durch eine Darlehensaufnahme, wurde diese Vorgangsweise toleriert.*

*Wie sich jetzt herausstellte, erfolgt die Betriebsabgangsdeckung tatsächlich durch eine Darlehensaufnahme, welche auf Grund gesetzlicher Bestimmungen in der VRV und Bgld.GemO nur im außerordentlichen Haushalt verrechnet werden darf.*

*Letztlich darf auch auf die Eigenverantwortung der Gemeinde hingewiesen werden, wobei besonders darauf verwiesen wird, dass die Aufsichtsbehörde während der ganzen Bautätigkeit im Unklaren über das tatsächliche Ausmaß der Errichtungskosten war.*

*Bestärkt wird diese Annahme noch dadurch, dass bereits zum Zeitpunkt der Eingabe für die Genehmigung des Darlehens über 650.000 € die Gemeindeverantwortlichen offensichtlich Kenntnis vom noch darüber hinausgehenden Finanzbedarf hatten und die Aufsichtsbehörde mit der „Auslagerung“ dieser Kosten über ein für – fälschlicher Weise – nicht genehmigungspflichtig erachtetes Ratengeschäft (Verkauf der Gläubigerforderungen an die [Anm.: Name vom BLRH gelöscht]) umgingen.*

*Da damit eine, wenn auch indirekte Kreditbeanspruchung (die Rechnungen wurde von der [Anm.: Name vom BLRH gelöscht] auf Rückzahlungsbasis samt Zinsen bezahlt) vorlag, hätte eine aufsichtsbehördliche Genehmigung dafür erwirkt werden müssen, was zu einem früheren Eingreifen der Aufsichtsbehörde geführt hätte (bereits 2005). Die ausufernden Errichtungskosten haben schließlich den erhöhten Finanzbedarf für die Gemeinde und damit Finanzierungslücken im Gemeindehaushalt hervorgerufen.“*

Eisenstadt, im November 2009  
Der Landes-Rechnungshofdirektor  
Dipl.-Ing. Franz M. Katzmann e.h.