

**Burgenländischer
Landes-Rechnungshof**



Prüfungsbericht

**betreffend den Verkauf der
Therme Stegersbach**

Eisenstadt, im November 2012



Auskünfte

Burgenländischer Landes-Rechnungshof
7000 Eisenstadt, Europaplatz 1
Telefon: 02682/63066
Fax: 02682/63066-1807
E-Mail: post.lrh@bglg.qv.at
Internet: www.blrh.at
DVR: 2110059

Impressum

Herausgeber: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
7000 Eisenstadt, Europaplatz 1
Berichtszahl: LRH-100-23/14-2012
Redaktion und Grafik: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
Herausgegeben: Eisenstadt, im November 2012

Abkürzungsverzeichnis

aaO.	an angegebenen Ort
Abb.	Abbildung
Abl.	Amtliche Blätter
Abs.	Absatz
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
AG	Aktiengesellschaft
Anwbl.	Anwaltsblatt
AR	Aufsichtsrat
Art.	Artikel
ATS	Österreichischer Schilling
AV	Aktenvermerk
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bgld.	Burgenland; Burgenländische(r)
Bgld. LRHG	Burgenländisches Landesrechnungshofgesetz
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
BRZ	Fachzeitschrift für Beihilfenrecht
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
CF	Cash Flow
d.h.	das heißt
EBITDA	Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization
EGV	Vertrag zur Gründung der europäischen Union
ESTG	Einkommenssteuergesetz
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EuG	Europäischer Gerichtshof I. Instanz
EUR, €	Euro
f.	und die folgende
FB	Firmenbuch
Feb.	Februar
ff.	und die folgenden
FN	Firmenbuchnummer
FPÖ	Freiheitliche Partei Österreichs
gem.	Gemäß
GF	Geschäftsführer, Geschäftsführung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GOP	Gross Operating Profit
GV	Generalversammlung
ha.	hieramts, hieramtig
ibid.	ibidem, ebendort
i.e.	id est
idF.	in der Fassung
idgF.	in der geltenden Fassung
iHv.	in Höhe von
iVm.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
KI	Kreditinstitut
KOME	Entscheidung der Europäischen Kommission
LAD	Landesamtsdirektion
leg. cit.	legis citatae
LGBl.	Landesgesetzblatt
lt.	laut
lit.	Litera
LOI	Letter of Intent

LuL	Lieferung und Leistung
LL.M.	Master of Laws
LRHG	Landes-Rechnungshof-Gesetz
Mill	Millionen
Nov.	November
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführten
OGH	Oberster Gerichtshof
Pers.	Person
Pkt.	Punkt
Priv.	Private
RA	Rechtsanwalt
rd.	rund
Rn	Randnummer
Rs	Rechtssatz
RSt.	Rückstellungen
Rz.	Randziffer
S.	Seite
Slg.	Sammlung
Tsd EUR	Tausend Euro
UGB	Unternehmensgesetzbuch
v.a	vor allem
vgl.	Vergleiche
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VO	Verordnung
WiBAG	Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft
z.B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich

Inhalt

GLOSSAR	7
I. TEIL	10
1. VORLAGE AN DIE GEPRÜFTE STELLE.....	10
2. DARSTELLUNG DER PRÜFUNGSERGEBNISSE	10
II. TEIL	11
1. CONCLUSIO.....	11
2. ZUSAMMENFASSUNG	11
3. GRUNDLAGEN	15
3.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf	15
3.2 Prüfungsanlass	15
3.3 Zeitliche Abgrenzung	15
3.4 Gesetzliche Grundlagen.....	15
3.5 Sonstiges	15
III. TEIL	16
1. VERKAUF DER THERME STEGERSBACH	16
1.1 Gesellschaftsstruktur	16
1.2 Privatisierungsbeschluss.....	16
1.3 Thermenstruktur vor Änderungen.....	18
1.4 Verkaufsobjekte.....	18
1.5 Vorbereitende Verschmelzungen, Einbringungen und Spaltungen	19
1.6 Verkaufsobjekt.....	20
2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN	22
2.1 Rechtliche Grundlagen	22
2.2 Grundsätze.....	22
2.3 Bietverfahren.....	23
2.4 Wertgutachten.....	24
3. BEAUFTRAGUNG EXTERNER DIENSTLEISTER	25
3.1 Beauftragung des Beraters	25
3.2 Arbeitsumfang	25
3.3 Honorar	25
3.4 Beauftragung Rechtsanwalt	26
4. VERKAUFVERFAHREN DER THERME STEGERSBACH	28
4.1 Verkaufsverfahren	28
4.2 Verkaufsprämissen	28
4.3 Publikation der Verkaufsabsicht.....	29
4.4 Interessensbekundung, Due Diligence, verbindliche Angebote, Vertragsverhandlungen	29
4.5 Würdigung der verbindlichen Angebote	32
4.6 Empfehlung zum Abschluss mit „C“	33
4.7 Behandlung im AR.....	33
4.8 Mitteilung an den ausgeschiedenen Bieter	35
4.9 Übernahme der Geschäftsführung durch „C“	35
4.10 „Signing“.....	37
4.11 Stichtag für die Berechnung des Kaufpreises.....	38
4.12 Kaufpreis.....	38
4.13 „Closing“	38
5. BEWERTUNG DES KAUFPREISES	39
5.1 Zusammensetzung des Kaufpreises	39
5.2 Beurteilung des Angebotspreises.....	40
5.3 Wertermittlung des Resorts	40
6. FLANKIERENDE MAßNAHMEN ZUM VERKAUF DER THERME STEGERSBACH	42
6.1 Eigenmittelverzehr	42

6.2 flankierende Maßnahmen	42
6.3 Darlehensaufnahme und Darlehensrückzahlung	44
7. SCHLUSSBEMERKUNGEN	46
IV. TEIL ANLAGEN	47
Anlage 1: Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH.....	47
Anlage 2: Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH & CO KG	49
Anlage 3: Bgld. Hotel- und Thermenbetriebs GmbH	50
Anlage 4: ThermenGolf Lafnitztal GmbH.....	52
Anlage 5: Thermen und Grundstücke Stegersbach GmbH.....	53
Anlage 6: Therme Stegersbach Erschließungs- und Betriebs GmbH.....	54
Anlage 7: Kurzprofil samt Planungsprämissen	56
Anlage 8: Konzernorganigramm der WiBAG zum 31.12.2007	60
Anlage 9: Zeitplan des Verkaufes der Therme Stegersbach von Nov. 2007 – Feb. 2009.....	61
Anlage 10: Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (97/C 209/03)	62
Anlage 11: XXIII. Wettbewerbsbericht der Kommission aus dem Jahre 1993	65
Anlage 12: Stellungnahme der geprüften Stelle vom 11.10.2012.....	66

Glossar

Asset Deal: Eine Unterart des Unternehmenskaufs. Der Kauf des Unternehmens vollzieht sich dabei durch den Erwerb sämtlicher Wirtschaftsgüter (Assets) des Unternehmens. Dabei werden die Wirtschaftsgüter des Unternehmens (Grundstücke, Maschinen etc.) und Verbindlichkeiten einzeln übertragen. (im Gegensatz „Share Deal“)

Closing: Der rechtlich bindende Abschluss einer Kauf- bzw. Verkaufstransaktion. Bestandteile des „Closing“ sind in der Regel Kaufvertrag, notarielle Beurkundung, Kaufpreisbezahlung und Eintritt des Käufers als Rechtsnachfolger.

Confidentiality agreement: Vertraulichkeitsvereinbarung; ein Vertrag, welcher das Stillschweigen über Verhandlungen, Verhandlungsergebnisse oder vertrauliche Unterlagen festschreibt

Corporate Governance Kodex: Corporate Governance ist ein Regelwerk für die verantwortungsvolle Führung und Leitung von börsennotierten Unternehmen in Österreich. Anfang 2002 wurde vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance ein Österreichischer Corporate Governance Kodex präsentiert. Der Kodex versteht sich als freiwillige Selbstverpflichtung und geht über gesetzliche Anforderungen an eine Aktiengesellschaft hinaus. Er zielt auf eine verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung und –kontrolle, die sämtliche Rechte und Pflichten aller Anspruchsgruppen sowie deren Verhältnis untereinander regelt, ab. Zu diesen Anspruchsgruppen gehören Management, Aufsichtsrat, Mitarbeiter, Aktionäre und sonstige Öffentlichkeit. Mit diesem Kodex soll ein hohes Maß an Transparenz für alle Anspruchsgruppen garantiert werden. Der Österreichische Corporate Governance Kodex umfasst Regelungen, die in drei Kategorien eingeteilt werden:

Legal Requirement (L): Regel beruht auf zwingenden Rechtsvorschriften

Comply or explain (C): Regel soll eingehalten werden; ein Abweichen muss erklärt und begründet werden, um ein kodexkonformes Verhalten zu erreichen

Recommendation (R): Regel mit Empfehlungscharakter, Nichteinhalten muss weder offen gelegt noch begründet werden.

Discounted Cash – Flow (DCF): Ein Verfahren zur Unternehmensbewertung. Bei der DCF Methode werden die überwiegend zukünftigen Einzahlungsüberschüsse (= Cash-Flow), einschließlich der Zinsen auf das Fremdkapital des Unternehmens mit dem gewogenen Kapitalkostensatz (= WACC) der im Unternehmen gebundenen finanziellen Mittel abgezinst.

EBITDA: (Earnings before interest, tax, depreciation and amortization) Eine betriebswirtschaftliche Erfolgskennzahl über die Rentabilität eines Unternehmens. Sie beschreibt die operative Leistungsfähigkeit einer Einheit vor Investitionsaufwand.

Einbringung: Eine Einbringung liegt vor, wenn Unternehmen, Teilbetriebe oder Gesellschaftsanteile (an Personen- oder Kapitalgesellschaften) an eine Kapitalgesellschaft auf der Grundlage eines Einbringungsvertrages übertragen werden. Als Gegenleistung für die Übertragung werden Geschäftsanteile an der übernehmenden Gesellschaft gewährt.

Due Diligence Prüfung: Die sorgfältige, systematische und detaillierte Erhebung, Prüfung und Analyse von Daten eines Investitions-, Übernahme- oder Fusionskandidaten beziehungsweise die Offenlegung der Daten durch das Zielobjekt, insbesondere im Hinblick auf seine wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Verhältnisse.

Ziel einer Due Diligence ist es, sich so weit wie möglich abzusichern, dass die Annahmen und Voraussetzungen, auf die sich ein Kaufangebot für ein Unternehmen bezieht, zutreffen und alle relevanten Risiken identifiziert worden sind.

Eventualverbindlichkeiten: Sind Verbindlichkeiten, bei denen nicht klar ist, ob das Unternehmen für sie in Anspruch genommen wird. Eventualverbindlichkeiten werden in der Bilanz „unter dem Strich“ nachrichtlich auf der Passivseite ausgewiesen. (in der Regel Garantien, Haf-tungen, Patronatserklärungen)

GOP: Gross Operating Profit ist eine betriebswirtschaftliche Kennzahl, die es ermöglicht, Hotels und Tourismusbetriebe zu vergleichen. Der Gross Operating Profit ergibt sich aus allen Einnah-men aus der ordentlichen Geschäftstätigkeit abzüglich aller Ausgaben, die direkt im Zusam-menhang mit dieser Geschäftstätigkeit stehen. Abschreibungen werden bei dieser Kennzahl nicht berücksichtigt.

Letter of Intent: Eine unverbindliche Absichtserklärung zwischen zwei oder mehreren Partei-en. Darin bestätigen die Vertragsparteien, dass sie in Verhandlungen über einen Vertragsab-schluss stehen. Der Letter of Intent begründet keine Rechtsansprüche.

Locked Box Verfahren: Bei einem Locked Box-Verfahren vereinbaren die Parteien gestützt auf den letzten Finanzabschluss einen festen, d.h. nicht anpassbaren Kaufpreis und stellen ver-traglich sicher, dass zwischen Bilanzstichtag und Vollzugstag keine Finanzmittel aus der Zielge-sellschaft an den Verkäufer und Nahestehende abfließen. Wirtschaftlich übernimmt der Käufer die Zielgesellschaft per letzten Bilanzstichtag. Ein zwischenzeitlich erwirtschafteter Gewinn fällt zu Gunsten, ein Verlust zu Ungunsten des Käufers aus. Durch den festen Kaufpreis erreicht der Verkäufer Preissicherheit.

Mergers & Aquisitions: (deutsch: Fusion von Unternehmen und Erwerb von Unterneh-mensanteilen) Die Bezeichnung steht für alle Vorgänge im Zusammenhang mit der Übertragung und Belastung von Eigentumsrechten an Unternehmen einschließlich der Konzernbildung, der Umstrukturierung von Konzernen, der Verschmelzung und Umwandlung, der Finanzierung des Unternehmenserwerbes, der Gründung von Gemeinschaftsunternehmen sowie der Übernahme von Unternehmen.

Nettofinanzverbindlichkeiten: definieren die verzinslichen Verbindlichkeiten (zum Beispiel Bankkredite, Anleihen, etc) abzüglich der nicht betriebsnotwendigen flüssigen Mittel und kurz-fristigen Finanzanlagen.

Notifizierungspflicht: Die gesetzliche Verpflichtung eine Beihilfe bei der Europäischen Kom-mission anzumelden und genehmigen zu lassen. Beihilfen eines EU-Mitgliedstaates an ein Un-ternehmen, die sich wettbewerbsverzerrend auswirken können, bedürfen einer Genehmigung durch die Europäische Kommission.

Post Closing Dispute: Nach dem Abschluss einer Unternehmenstransaktion entstehen häufig Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Kaufpreisfindung, Gewährleistungen und Garantien, wegen Verletzungen vorvertraglicher Aufklärungspflichten und der Verletzung von Wettbe-werbsverboten. Diese Streitigkeiten werden Post Closing Disputes genannt.

Private Investor Test: ist ein hypothetischer Test, der die Frage erörtert, ob ein nach markt-wirtschaftlichen Grundsätzen agierender Privatinvestor die jeweilige Zuwendung bzw. Investiti-on ebenfalls getätigt hätte. Die erfolgreiche Durchführung eines Privaten Investors Tests schließt eine Beihilfe mangels Begünstigung aus.

Share Deal: Erwerb der Gesellschaftsanteile eines Unternehmens im Wege der Gesamtrechts-nachfolge. Der Erwerber wird Anteilseigner und erhält die mit der Beteiligung verbundenen Rechte und Pflichten. (im Gegensatz Asset Deal)

Spaltung: Die Spaltung ist die Realteilung der Kapitalgesellschaft, es handelt sich um die Teilung des Vermögens einer Körperschaft. Sie kann auf zwei Arten durchgeführt werden: Abspal-tung und Aufspaltung.

Bei der Abspaltung wird Vermögen unter Weiterbestand der zu spaltenden Körperschaft auf

eine oder mehrere Körperschaften übertragen.

Bei der Aufspaltung wird ohne Weiterbestand der zu spaltenden Körperschaft das gesamte Vermögen übertragen.

Signing: Abschluss der Unternehmenskaufverträge durch Verkäufer und Erwerber.

Tischvorlage: Ein Dokument, welches bei Beginn einer Sitzung den Teilnehmern zur Verfügung gestellt wird. Es soll die Informationsaufnahme, die anschließende Diskussion und die möglicherweise aus dem Vortrag folgenden Entscheidungen erleichtern.

Venture Capital: Außerbörsliches Beteiligungskapital, das eine Beteiligungsgesellschaft (Venture-Capital-Gesellschaft) zur Beteiligung an besonders riskant geltenden Unternehmungen bereitstellt. Das Risikokapital wird in Form von vollhaftendem Eigenkapital oder eigenkapitalähnlichen Finanzierungsinstrumenten ins Unternehmen eingebracht.

Verschmelzung: Darunter versteht das Umgründungssteuergesetz (UmgrStG) die Vereinigung von Körperschaften mit eigener Rechtspersönlichkeit unter Ausschluss der Liquidation im Wege der Gesamtrechtsnachfolge. Das bedeutet, es müssen nicht die einzelnen Vermögensgegenstände ins Eigentum der neuen Gesellschaft übertragen werden, sondern das gesamte Vermögen geht in einem einheitlichen Akt über.

WACC: Abk. für Weighted Average Cost of Capital; der WACC ist ein gewichteter Gesamtkapitalkostensatz, der in der Unternehmensbewertung und im Zusammenhang mit wertorientierten Steuerungskennzahlen zur Anwendung kommt. Er setzt sich zusammen als gewichtetes arithmetisches Mittel der Eigen- und Fremdkapitalkostensätze eines Unternehmens, wobei die Gewichte in den jeweiligen Anteilen des Eigen- bzw. Fremdkapitals am Gesamtkapital bestehen.

I. Teil

1. Vorlage an die geprüfte Stelle

Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) erstattet gemäß § 8 Bgld. LRHG¹ 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

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

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

II. Teil

1. Conclusio

(1) Vor dem Hintergrund der anhaltenden unbefriedigenden wirtschaftlichen Situation des Thermenresorts Stegersbach sowie des grundsätzlichen Privatisierungsauftrages des WIBAG Aufsichtsrates beabsichtigte die WIBAG das Resort Stegersbach zu veräußern.

(2) Im Rahmen des durchgeführten Bieterverfahrens stellte sich das Angebot der Bietergemeinschaft „C“ als Höchst- und Bestangebot dar. Der mit dem Verkaufsverfahren beauftragte Berater empfahl den Abschluss mit dieser Bietergemeinschaft. Deren Angebot lag deutlich über dem Marktwert des Unternehmens, welchen der Berater anhand marktüblicher Indikatoren und Benchmarks ermittelt hatte.

(3) Der Aufsichtsrat der WIBAG stimmte dem Verkauf des Thermenresorts Stegersbach an die Bietergemeinschaft am 06.03.2008 zu. Die Übertragung der Geschäftsanteile an dem Thermenresort Stegersbach erfolgte nach Durchführung der erforderlichen Verschmelzungen, Einbringungen und Spaltungen, der Unterzeichnung der Abtretungsverträge und der Überweisung der Kaufsumme im Jänner 2009. Im Februar 2009 erfolgte die Eintragung des Überganges der Geschäftsanteile am Thermenresort in das Firmenbuch.

(4) Durch den Verkauf des Thermenresorts Stegersbach wäre der WIBAG ein Eigenmittelverzehr in der Höhe von rd. 7 Mill. EUR entstanden. Durch den Einsatz von flankierenden Maßnahmen belief sich der endgültige Verlust der WIBAG aus dem Verkauf der Therme auf rd. 1,5 Mill. EUR. Bei den flankierenden Maßnahmen handelte es sich ua. um die Aufnahme eines Darlehens durch die WIBAG in der Höhe von 5,5 Mill. EUR, zu dessen Bedienung sich das Land Burgenland verpflichtete.

2. Zusammenfassung

2.1 Beauftragung Rechtsanwalt

Der BLRH bemängelte, dass der Vorstand entgegen den rechtlichen Bestimmungen (ohne Beschluss des Aufsichtsrates) ein Aufsichtsratsmitglied mit Rechtshandlungen gegen ein Entgelt in der Höhe von 95 Tsd EUR beauftragte. (siehe III.Teil - 3.4.2)

2.2 Abrechnung Rechtsanwalt

Der BLRH stellte fest, dass die WIBAG ein Pauschalhonorar für die rechtliche Betreuung des Verkaufs der Thermen Stegersbach und Lutzmannsburg vereinbarte. Der BLRH hielt fest, dass die WIBAG bis zum Ende der Prüfungshandlungen nur die Therme Stegersbach privatisierte. Der BLRH kritisierte, dass die WIBAG das gesamte Pauschalhonorar ausbezahlte. (siehe III.Teil - 3.4.2)

2.3 Verkaufsbedingungen

Der BLRH stellte kritisch fest, dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen keine Wertung oder Gewichtung der einzelnen Verkaufsprämissen erkennen ließen. Eine vollständig nachvollziehbare Reihung der Angebote war mangels gewichteter Verkaufsprämissen nicht möglich.

Der BLRH kritisierte außerdem, dass die Prämissen für den Verkauf des Thermenresorts Stegersbach den Interessenten nicht schriftlich im Voraus mitgeteilt worden waren. (siehe III.Teil - 4.2.2)

2.4 Interessensbekundung

Der BLRH kritisierte, dass die Frist zur Interessensbekundung zwei Wochen betrug. Er vertrat die Ansicht, dass eine Zweiwochenfrist nicht ausreichte, um sämtlichen potentiellen Erwerbern die Möglichkeit zur Interessensbekundung einzuräumen. Er wies hierbei auf die von der Europäischen Kommission festgelegte Frist von mindestens zwei Monaten hin. (siehe III.Teil - 4.3.2)

2.5 Bewertung der Angebote

Der BLRH stellte fest, dass das Angebot der Bietergemeinschaft „C“ vor Berücksichtigung etwaiger Working Capital Berichtigungen um rd. 1,5 Mill. EUR über dem Angebot von „A“ lag und daher als Höchstangebot zu beurteilen war.

Die Finanzierungszusage von „C“ stammte von einem österreichischen Kreditinstitut. Zusätzlich stuft das Beratungsunternehmen die Finanzierungszusage von „A“ als unsicher ein, sodass das Angebot von „C“ auch im Sinne der Transaktionssicherheit als Höchstangebot anzusehen war. (siehe III.Teil - 4.5.2)

2.6 Tischvorlage Aufsichtsrat

Der BLRH kritisierte einerseits, dass der Vorstand den Aufsichtsrat mittels Tischvorlage kurzfristig über das Ergebnis des Verkaufsverfahrens informierte und andererseits, dass der Aufsichtsrat in derselben Sitzung dem Verkauf der Therme zustimmte. Der BLRH wies in diesem Zusammenhang auf § 12 Corporate Governance Kodex hin, der eine mindestens einwöchige Vorbereitungsfrist des Aufsichtsrates vorsah. Eine Dringlichkeit der Beschlussfassung im Aufsichtsrat war für den BLRH nicht nachvollziehbar. (siehe III.Teil - 4.7.2)

2.7 Veräußerung Liegenschaften – AR Beschluss

Der BLRH bemängelte die vom AR Beschluss abweichende Vorgangsweise des Vorstandes hinsichtlich der Veräußerung der für den Golfbetrieb notwendigen Liegenschaften. (siehe III.Teil - 4.7.2)

2.8 Geschäftsführung

Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass „C“ bereits im März 2008 rd. vier Monate vor dem „Signing“ der Abtretungsverträge und rd. neun Monate vor „Closing“ die Alleingeschäftsführung der operativen Gesellschaften „Burgenländische Hotel- und Thermensbetriebs GmbH“ sowie der „ThermenGolf Lafnitztal GmbH“ übernahm. Der BLRH beanstandete, dass hierfür keinerlei vertragliches Regelwerk existierte. Das von der geprüften Stelle für diese Vorgangsweise angeführte Kriterium der „Handschlagsqualität“ von „C“ hielt der BLRH in Hinblick auf das Transaktionsvolumen als untauglich.

Weiters wies er kritisch darauf hin, dass „C“ im Zeitraum zwischen seiner Ernennung zum Geschäftsführer und dem Closing die Möglichkeit hatte, auf den Kaufpreis Einfluss zu nehmen. (siehe III.Teil - 4.9.2)

2.9 Dauer des Verkaufsverfahren

Dem BLRH erschien der Zeitraum des Verkaufsprozesses hinsichtlich der Komplexität des Sachverhaltes und der getätigten erforderlichen gesellschaftsrechtlichen Schritte – Verschmelzungen, Einbringungen und Spaltungen – als angemessen. (siehe III.Teil - 4.13.2)

2.10 Marktangemessenheit des Kaufpreises

(1) Der BLRH anerkannte die zur Berechnung des Unternehmenswertes der Therme herangezogene Methodik und konnte die für die Berechnung verwendeten Werte nachvollziehen.

(2) Der BRLH stellte fest, dass der von der WiBAG für die Therme erzielte Verkaufspreis deutlich über dem vom Berater errechneten Kaufpreis der Anteile lag. Der erzielte Kaufpreis war daher vom BLRH als marktangemessen zu bewerten. Eine Begünstigung des Erwerbers war nicht zu erkennen. (siehe III.Teil - 5.3.2)

2.11 Eigenmittelverzehr

(1) Der BLRH stellte fest, dass der WiBAG durch die Transaktion ein Eigenmittelverzehr in der Höhe von rd. 7 Mill. EUR entstanden wäre. Der Eigenmittelverzehr der WIBAG reduzierte sich durch den Einsatz von flankierenden Maßnahmen auf rd. 1,5 Mill. EUR.

(2) Vor dem Hintergrund des erzielten Verkaufswertes der Therme und des sich daraus ergebenden Buchverlustes der WIBAG in der Höhe von 7,0 Mill. EUR stellte der BLRH den Bilanzansatz der WIBAG für die Therme Stegersbach in Frage. (siehe III.Teil - 6.1.2)

2.12 Vereinbarte Liegenschaftstransaktionen

(1) Der BLRH vermerkte kritisch, dass es sich bei der Grundlage für die Bewertung der bei der WIBAG verbleibenden Liegenschaften um Schätzungen bzw. Annahmen handelte. Weder für die Annahme, dass es sich bei 50% der Fläche um umwidmungsfähige Grundstücke handelte, noch für die Schätzung des Quadratmeterpreises von EUR 40,-- konnten nachvollziehbare Grundlagen vorgebracht werden. (siehe III.Teil - 6.2.2)

(2) Der BLRH hielt wiederholt fest, dass die Liegenschaftstransaktionen als flankierende Maßnahmen des Thermenverkaufs in der AR-Sitzung am 06.03.2008 vereinbart worden waren und eine Grundlage der Zustimmung des AR zum Verkauf der Therme darstellten. (siehe III.Teil - 6.2.2)

(3) Der BLRH stellte fest, dass bis zum Ende der Prüfungshandlungen im April 2012 aus dem aufgenommenen Darlehen, zu dessen Bedienung sich das Land Burgenland verpflichtete, ein Betrag von rd. 5,33 Mill. EUR aushaftete. (siehe III.Teil - 6.3.2)

Der BLRH kritisierte, dass bis zum Ende der Prüfungshandlungen keine Liegenschaftstransaktionen erfolgten und wies auf den damit einhergehenden erhöhten Zinsendienst des Landes Burgenland hin. (siehe III.Teil - 6.3.2)

3. Grundlagen

- 3.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf
- (1) Der BLRH überprüfte den Verkauf der Therme Stegersbach. Prüfungsgegenständlich war die wirtschaftliche Entwicklung der Therme im Betrachtungszeitraum, die Übereinstimmung des Verkaufsverfahrens mit den gesetzlichen Vorgaben und dessen Abwicklung durch die Organe der WIBAG.
- (2) Das Abschlussgespräch mit der WiBAG und die Berichtsübergabe erfolgten am 27.09.2012. Die Stellungnahmefrist der geprüften Stelle endet gem. § 7 Bgld. LRHG am 11.10.2012.
- 3.2 Prüfungsanlass
- (1) Dem Prüfungsbericht lag ein Antrag des FPÖ Landtagsklubs gemäß § 5 Abs. 1 Z 2 iVm § 5 Abs. 3 Z 3 des Bgld. LRHG zugrunde.
- 3.3 Zeitliche Abgrenzung
- Der Überprüfungszeitraum begann mit dem Privatisierungsauftrag der WIBAG seitens des Landes Burgenland im Jahr 2004 und endete mit Eintragung der Übernahme der Gesellschaftsanteile des Erwerbers in das Firmenbuch im Februar 2009.
- 3.4 Gesetzliche Grundlagen
- Der Gebarungsüberprüfung lagen die §§ 2, 4 und 5 des Bgld. LRHG zugrunde.
- 3.5 Sonstiges
- (1) Antragsgemäß sollte der Verkauf der Thermen Stegersbach und Lutzmannsburg vom BLRH geprüft werden. Aufgrund der Tatsache, dass die WIBAG die Therme Lutzmannsburg bis zum Ende der Prüfungshandlungen des BLRH im September 2012 nicht privatisierte, konnten diesbezüglich keine Prüfungshandlungen vorgenommen werden. Die Prüfungshandlungen des BLRH bezogen sich ausschließlich auf den Verkauf der Therme Stegersbach.
- (2) Hierbei war antragsgemäß die tatsächliche Angemessenheit der Verkaufspreise (unter besonderer Berücksichtigung künftiger Gewinnerwartungen) zu verifizieren, indem etwa Verfahren zur Ermittlung der Kaufinteressenten, zur Bewertung abgegebener Angebote, zur Entscheidung über den Zuschlag einer Untersuchung auf ihre Rechtmäßigkeit und wirtschaftliche Nachvollziehbarkeit zu beurteilen waren.
- (3) Der BLRH fasste den vorliegenden Prüfbericht so ab, dass er vertrauliche Angaben nicht offenlegte. Diese Teile standen in eckiger Klammer. Der BLRH verwies hierbei auf § 6 Abs. 5 des Bgld. LRHG, wonach „[...] in Berichtsfassungen oder sonstigen Schriftstücken, die veröffentlicht werden, geeignete Vorkehrungen zur Wahrung des Datenschutzes und berechtigten Geheimhaltungsinteressen, insbesondere auch im Hinblick auf Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse zu treffen sind [...].“
- In diesem Sinne stellte der BLRH die potentiellen Erwerber der Therme Stegersbach in anonymisierter Weise dar.

III. Teil

1. Verkauf der Therme Stegersbach

1.1 Gesellschafts- 1.1.1 (1) Die Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft (WIBAG) war struktur (1) Die Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft (WIBAG) war eine hundertprozentige Enkeltochtergesellschaft des Landes Burgenland. Die vorrangige Aufgabe der WIBAG war, auf Basis eines Treuhandvertrages die gesamte Wirtschaftsförderung des Landes Burgenland abzuwickeln. Die Geschäftsfelder der WIBAG umfassten Wirtschaftsförderung und Förderberatung, Betriebsansiedlung und Standortmarketing sowie Beteiligungen und Venture Capital (Glossar).

(2) Die WiBAG bzw. deren Tochtergesellschaft WiBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs GmbH (TuW) hielten im Zusammenhang mit dem Golf- und Thermenresort Stegersbach Geschäfts- bzw. Kommanditanteile an folgenden vier Gesellschaften:

- Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH,²
- Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH & Co KG,³
- Burgenländische Hotel- und Thermenbetriebs GmbH,⁴
- ThermenGolf Lafnitztal GmbH.⁵

(3) Bei diesen Gesellschaften handelte es sich um die Besitz- und Betriebsgesellschaften der Therme Stegersbach, des vier Sterne Hotels „Golf- und Thermenresort Stegersbach“ sowie die Thermen-Golfschaukel Lafnitztal.

Der in der WiBAG für diese Gesellschaften gebräuchliche Begriff war Thermenresort – im Folgenden wird daher in diesem Bericht der Begriff Thermenresort für die Verkaufsobjekte verwendet.

(4) Darüber hinaus war die WiBAG Infrastruktur GmbH mit einem Geschäftsanteil, der 91 %⁶ des notwendigen Stammkapitals entsprach, an der Therme Stegersbach Erschließungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H⁷ beteiligt, welche Eigentümerin von für den Betrieb des Ressorts notwendigen Golfplatz-Liegenschaften war.

(5) Die Therme Stegersbach stand im direkten bzw. indirekten Eigentum der WIBAG, welche als 100%-ige Enkeltochtergesellschaft des Landes Burgenland als öffentliches Unternehmen zu qualifizieren war.

1.2 Privatisie- 1.2.1 (1) Die Basis des Verkaufes des Thermenresorts bildete der grundsätz- rungsbeschluss (1) Die Basis des Verkaufes des Thermenresorts bildete der grundsätzliche Privatisierungsauftrag der WiBAG gemäß AR-Beschluss vom 22.03.2004. Die WIBAG entwickelte 2004 ein Privatisierungsprogramm das vorsah, eine Anzahl von Unternehmungen des WIBAG-Konzerns in einzelnen Schritten abzugeben. Im Rahmen dieses Programms, das bis zum 30.06.2010 verwirklicht werden sollte, war u.a. geplant, das Golf- und Thermenresort Stegersbach zu privatisieren.⁸

(2) Die wirtschaftliche Entwicklung des Resorts Stegersbach gestaltete sich unbefriedigend. Konkret waren für die WIBAG einerseits wieder-

² FN 133552.

³ FN 131589 p.

⁴ FN 213449 x.

⁵ FN 231253 d.

⁶ Der Rest der Anteile war im Besitz von Gemeinden.

⁷ FN 127191 x.

⁸ Vgl. WIBAG Tätigkeitsbericht 2005, Kap. 2.3.

kehrende Eigenkapitalzuschüsse erforderlich und andererseits gleichzeitig Entscheidungen für zusätzliche Investitionen in eine Neupositionierung sowie Änderungen im Management notwendig.

Zusätzlich bekundeten potentielle Investoren, im Rahmen des Privatisierungsversuches für das Resort Lutzmannsburg im Jahre 2007, ihr Interesse am Resort Stegersbach.⁹

(3) Die Therme konnte in keinem Jahr die anlässlich des Umbaubeschlusses des Resorts erwarteten jährlichen Gross Operating Profits (GOP) von etwa 3,0 bis 3,5 Mill. EUR auch nur annähernd erreichen. Im Jahr 2007 stand dem Budgetwert von 1,5 MEUR ein Ist-Wert von unter 0,6 Mill. EUR gegenüber. Für die Wiederbelebung des Resorts ergab sich die Notwendigkeit, ein neues kostenintensives Marketingkonzept zu erarbeiten und umzusetzen, sowie weitere Investitionen in das Hotel und die Therme vorzunehmen. Der Vorstand teilte dem Aufsichtsrat mit, dass von einem Investitionsbedarf in Höhe von etwa 20 MEUR auszugehen war. Aufgrund dieser Investitionen für Umbauarbeiten hätten nennenswerte Verluste durch Fremdkapital gedeckt werden müssen.

(4) Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Verschlechterung der Daten des Resorts beabsichtigte die WiBAG, das Resort bzw. seine diesbezüglichen Beteiligungen und Anteile an den diesbezüglichen Unternehmen zu veräußern.

⁹ Vgl. LRH-100-23/9-2012.

1.3 Thermenstruktur vor Änderungen

1.3.1 Die Unternehmensstruktur um die Therme Stegersbach stellte sich zu Beginn des Verkaufsprozesses wie folgt dar (gesamtes WIBAG-Konzernorganigramm siehe Anlage 8):

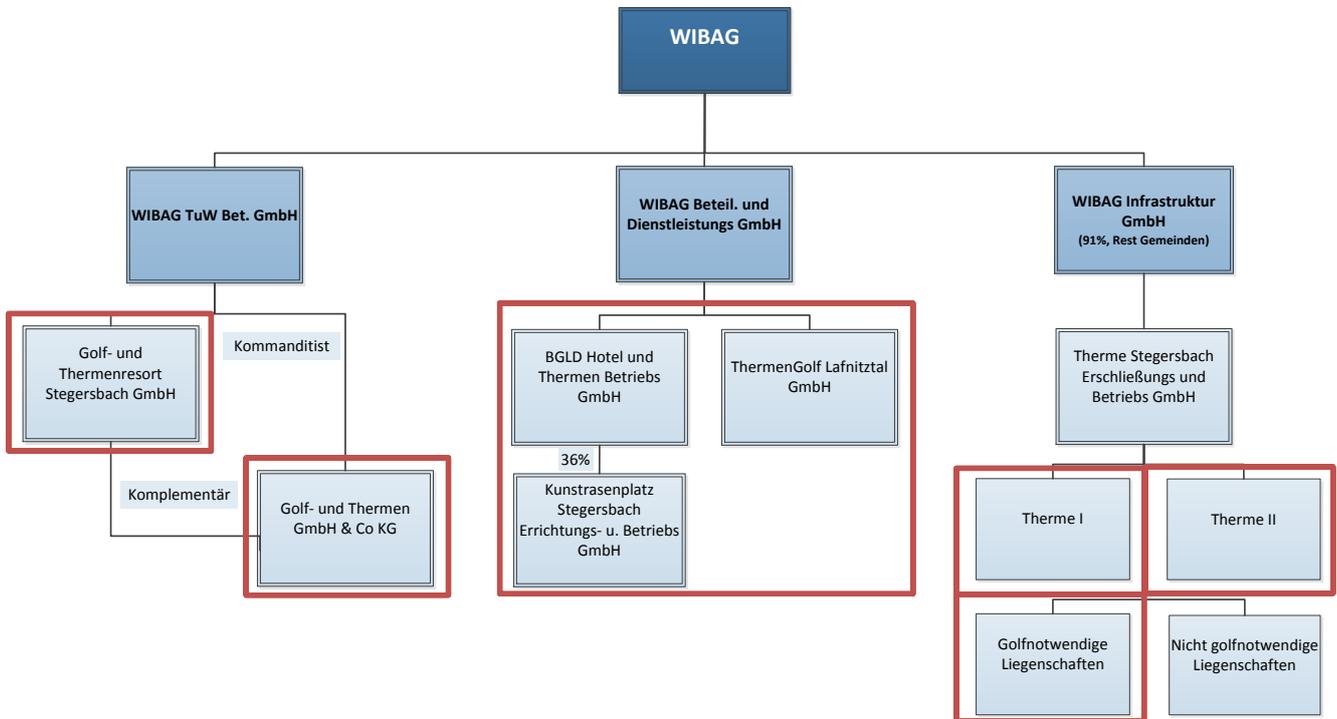


Abb. 1.
Quelle und Darstellung: BLRH

1.4 Verkaufsobjekte

1.4.1 Im Rahmen der Privatisierung des Golf- und Thermenresorts Stegersbach standen im Rahmen eines sog. „share deals“¹⁰ die Gesellschaftsanteile folgender Gesellschaften zur Disposition (siehe umrandete Objekte in Abb. 1):

- der Geschäftsanteil der WIBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs- GmbH an der Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH und die Kommanditbeteiligung der WIBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs- GmbH an der Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH & Co KG,
- Der Geschäftsanteil der WIBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs-GmbH an der Burgenländischen Hotel- und Thermenbetriebsgesellschaft m.b.H samt deren Beteiligung an der Kunstrasenplatz Stegersbach Errichtungs- und Betriebs GmbH,
- Der Geschäftsanteil der WIBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs- GmbH an der Thermen Golf Lafnitztal GmbH,
- Der Geschäftsanteil der durch die Abspaltung zur Neugründung des Teilbetriebes Erschließung, Verwertung und Vermarktung von Thermalwasser der Therme Stegersbach Erschließungs- und Betriebsgesellschaft neuentstandenen Thermen und Grundstücke Stegersbach GmbH.

¹⁰ Vgl. Pkt. 4.1.

- 1.5 Vorbereitende Verschmelzungen, Einbringungen und Spaltungen ^{1.5.1} Zur Vorbereitung der Privatisierung wurden folgende Umgründungsschritte vorgenommen (vgl. Abb. 2):
- a. Verschmelzung¹¹ der Burgenländischen Hotel- und Thermenbetriebsgesellschaft m.b.H¹² auf die Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH¹³,
 - b. Verschmelzung der Thermengolf Lafnitztal GmbH¹⁴ auf die Golf und Thermenresort Stegersbach GmbH¹⁵,
 - c. Einbringung¹⁶ der Kommanditbeteiligung der WIBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs- GmbH an der Golf und Thermenresort Stegersbach GmbH & Co KG auf die Golf und Thermenresort Stegersbach GmbH¹⁷,
 - d. Abspaltung zur Neugründung des Teilbetriebes Erschließung, Verwertung und Vermarktung von Thermalwasser der Therme Stegersbach Erschließungs- und Betriebsgesellschaft auf die neu entstandene Thermen und Grundstücke Stegersbach GmbH¹⁸ auf Grundlage der Spaltungsbilanz zum 30.06.2008 sowie des Spaltungsplanes vom 12.09.2008.

Zu d.) Die übernehmende Gesellschaft beinhaltetete alle zum Teilbetrag „Erschließung, Verwertung und Vermarktung von Thermalwasser“ gehörenden und sich auf diesen Geschäftsbereich beziehenden Gegenstände und Rechtsverhältnisse, wie sie sich aus der Eröffnungsbilanz der übernehmenden Gesellschaft ergaben. Zur Absicherung des Betriebes (Belieferung mit dem für den Thermenbetrieb notwendigen Thermalwasser) war insbesondere die zur Verfügung Stellung der Thermalbohrung 1, sowie der Thermalbohrung 2, der golfnotwendigen Liegenschaften sowie sämtlicher mit den Bohrungen bzw. Thermalquellen 1 und 2 verbundenen Bescheide und wasserrechtliche Genehmigungen (= in den Grafiken Therme 1 und Therme 2) notwendig. Inhaber der Wasserrechte war die Therme Stegersbach Erschließungs- und Betriebs GmbH, was eine Abspaltung zur Neugründung notwendig machte.

¹¹ Ab dem Verschmelzungstichtag (hier der 31.12.2007) galten die Handlungen der übertragenden Gesellschaft als für Rechnung der übernehmenden Gesellschaft vorgenommen. Mit dem Verschmelzungstichtag war die übertragende Gesellschaft aufgelöst. Vgl. § 96 GmbHG und 220 AktG.

¹² Betrieb Therme & Hotel.

¹³ Ins Firmenbuch eingetragen am 10.12.2008.

¹⁴ Betrieb Golf.

¹⁵ Im Firmenbuch eingetragen am 11.12.2008.

¹⁶ Die eingebrachte Kommanditbeteiligung ging im Innenverhältnis mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2007 mit allen Rechten und Pflichten sowie mit allen Nutzungen und Lasten auf die übernehmende „Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH“ über, Vgl. § 12 UmgrstG.

¹⁷ Ins Firmenbuch eingetragen am 06.12.2008.

¹⁸ Die übertragende Gesellschaft - die Therme Stegersbach Erschließungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H - übertrug durch diesen Abspaltungsvorgang unter Fortbestand der übertragenden Gesellschaft nach den Bestimmungen des Spaltungsgesetzes mit Gesamtrechtsnachfolgewirkung den in der Schlussbilanz der übertragenden Gesellschaft zum 30.06.2008 ausgewiesenen Teilbetrieb „Erschließung, Verwertung und Vermarktung von Thermalwasser“ auf die durch diesen Spaltungsvorgang entstehende „Thermen und Grundstücke Stegersbach GmbH“. Ins Firmenbuch eingetragen am 17.12.2008.

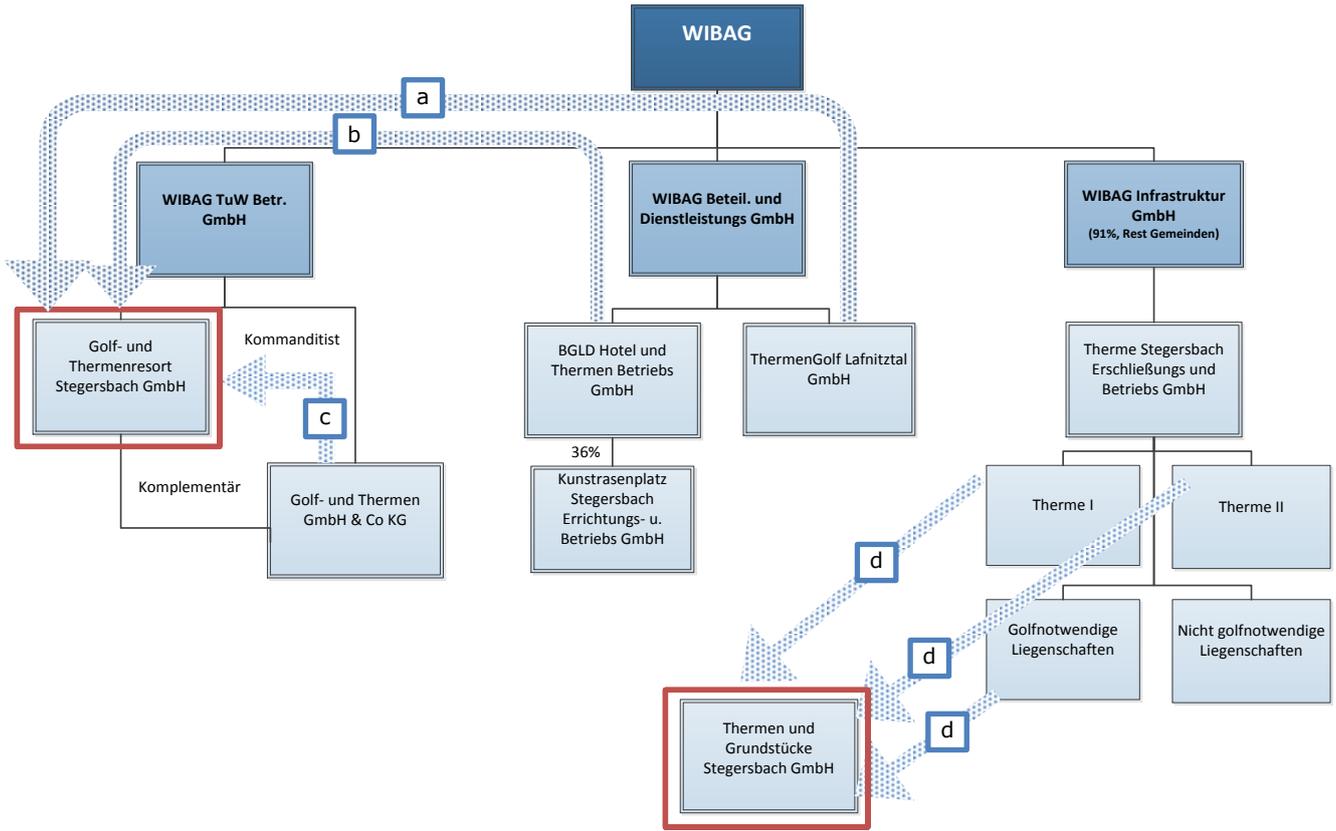


Abb. 2.
Quelle und Darstellung: BLRH

1.6 Verkaufsobjekt

1.6.1 Zivilrechtlich war der Geschäftsanteil der WiBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs- GmbH das Verkaufsobjekt. Es umfasste das gesamte Stammkapital der Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH. (Share Deal) Voraussetzung dafür waren die Verschmelzungen und Einbringungen. Der Verkäufer formulierte diese als aufschiebende Bedingung. Zusätzliches Verkaufsobjekt war der Geschäftsanteil der neuentstandenen Thermen und Grundstücke Stegersbach GmbH nach erfolgter Abspaltung. (vgl. umrandete Objekte in Abb. 2.).

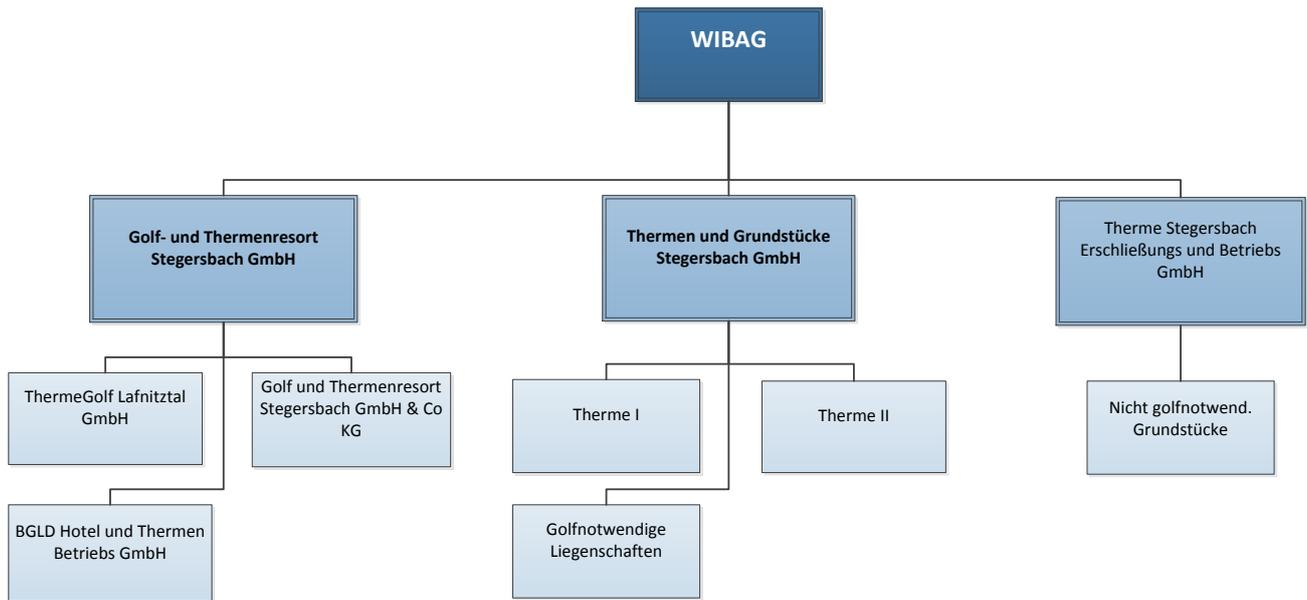


Abb. 3.
Quelle und Darstellung: BLRH

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 (1) Bei Privatisierungen und Verkäufen von öffentlichen Unternehmen waren neben innerstaatlichen Rechtsnormen - hier Normen des allgemeinen Zivilrechts, des Unternehmensrechts, des Gesellschaftsrechts, des Steuerrechts und des Gewerberechts - auch europarechtliche Bestimmungen maßgeblich.

(2) Die Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen und von Grundstücken durch die öffentliche Hand erlangte beihilfenrechtliche¹⁹ Relevanz, wenn die Beteiligung oder das Grundstück unter dem Marktwert veräußert wurde. Die Europäische Kommission (EK) entwickelte bereits 1993 in ihrem XXIII. Wettbewerbsbericht Grundsätze für die Beurteilung von Privatisierungsmaßnahmen. Die EK ergänzte diese Leitlinien durch die Grundstücksmitteilung aus 1997²⁰. Die Grundstücksmitteilung betraf ausschließlich die Verkäufe von Bauten oder Grundstücken der öffentlichen Hand. Die Kommission wandte diese sinngemäß auch auf Privatisierungen an.

(3) Den diesbezüglichen Maßstab für die beihilfenrechtliche Beurteilung von Privatisierungsmaßnahmen bildete Art. 87 ff. EGV sowie die ausführenden Rechtsakte des Rates und der Kommission²¹. Dazu kamen die umfangreiche Entscheidungspraxis der Kommission und die Rechtsprechung der Gemeinschaftsgerichte.

2.2 Grundsätze

2.2.1 (1) Nach den von der EK aufgestellten Grundsätzen und Leitlinien konnte von einem beihilfekonformen Privatisierungsvorgang ausgegangen werden, wenn

- der Verkauf über die Börse erfolgte,
- ein offenes, bedingungsfreies, diskriminierungsfreies und transparentes Bietverfahren durchgeführt wurde und das Unternehmen an den Meistbietenden veräußert wurde oder
- der Verkauf auf Basis eines Verkehrswertgutachtens eines unabhängigen Sachverständigen erfolgte.²²

(2) Wurde bei der Privatisierung nach einem dieser Verfahren vorgegangen, konnte von einer Notifizierung der Privatisierungsmaßnahme abgesehen werden. Alle sonstigen Privatisierungsmaßnahmen unterlagen der Notifizierungspflicht nach Art. 88 Abs. 3 EGV.²³

(3) Die Privatisierungsgrundsätze waren eine Ausprägung des „Private-Investors-Prinzips“.²⁴ Demzufolge entsprach der Wert der Beihilfe dem Unterschiedsbetrag zwischen dem von dem Begünstigten tatsächlich bezahlten Preis und dem Preis, den er im gleichen Zeitraum für den

¹⁹ Gemäß Art. 87 Abs. 1 EGV waren „[...] staatliche oder aus staatliche Mittel gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschten oder zu verfälschen drohen, mit dem gemeinsamen Markt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigen [...].“

²⁰ Vgl. Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand, ABl C 209/3 vom 10.07.1997; im Folgenden kurz „Grundstücksmitteilung“.

²¹ Verordnungen, Richtlinien, Empfehlungen, Stellungnahmen

²² Vgl. *Hattenberger*, Beihilfen und Privatisierung, Beihilferecht, Jahrbuch 2008, S. 231.

²³ Jetzt Art. 108 Abs. 3 AEUV.

²⁴ Die Verwendung des Begriffes „Private Investor“ war in diesem Zusammenhang ungenau, da es sich nicht um einen privaten Käufer (Private Investor), der am Markt auftrat, sondern um einen Verkäufer (vendor) handelte, weshalb in der Literatur in Anlehnung daran vom „market economy vendor-Test“ bzw. vom „Private-Vendor-Test“ gesprochen wurde.

Kauf eines vergleichbaren Grundstücks oder Unternehmens von einem privaten Verkäufer zu normalen Marktbedingungen hätte bezahlen müssen.²⁵ Fand der Verkauf des Unternehmens zu einem Preis unter dem Marktpreis statt, führte dies zu Mindereinnahmen für die öffentliche Hand. Dieser Vorteil wäre aus staatlichen Mitteln finanziert worden.

- 2.3 Bietverfahren ^{2.3.1}
- (1) Gemäß europarechtlichen Vorschriften (XXIII. Wettbewerbsbericht der Kommission) stellte die Durchführung eines offenen, transparenten und nichtdiskriminierenden Bietverfahrens ein marktgerechtes Entgelt für das zu veräußernde Unternehmen sicher.
- (2) Geplante Veräußerungen waren hinreichend vom Verkäufer zu publizieren, um so allen potentiellen Interessenten hiervon Kenntnis zu verschaffen. Eine hinreichende Publikation lag nach der Grundstücksmitteilung²⁶ dann vor, wenn die Verkaufsabsicht über einen längeren Zeitraum - mindestens zwei Monate - mehrfach in geeigneten Medien bekanntgemacht wurde und so allen potentiellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte. Idealerweise sollten Kundmachungen von Privatisierungsvorhaben über nationale Medien hinaus auch auf internationaler Ebene erfolgen.²⁷
- Ein offenes und transparentes Verfahren sollte auch gewährleisten, dass alle Interessenten sämtliche Informationen über das Verkaufsvorhaben einholen konnten bzw. zur Verfügung gestellt bekamen, um ein Angebot vorlegen zu können.²⁸
- (3) Ein weiteres zu erfüllendes Kriterium für die Beihilfefreiheit lag in der Bedingungsfreiheit. So konnte der Verkauf zwar an Bedingungen gebunden werden, diese mussten jedoch von allen potentiellen Erwerbern erfüllt werden und auch erfüllt werden können.²⁹
- (4) Nach Auffassung der Kommission war der Zuschlag grundsätzlich dem Meistbietenden oder dem einzigen Bieter zu erteilen.³⁰ Wurde der Zuschlag dem Meistbietenden erteilt, schloss der Privatisierungsvorgang Beihilfeelemente aus.³¹
- (5) Ein weiteres entscheidendes Kriterium war die Einräumung einer angemessenen Frist für die Bewertung des zu veräußernden Unternehmens und die Vorbereitung eines Angebotes durch die potentiellen Interessenten. Nicht ausreichend war aus Sicht der Kommission eine Frist von acht bis elf Tagen für die Abgabe einer Interessensbekundung.³²

²⁵ EuG 29.3.2007 Rs T-366/00 *Scott*, Rn. 105.

²⁶ Siehe Grundstücksmitteilung Pkt. II.1a.

²⁷ Vgl. KOM 2000/628/EG vom 11.04.2000, *Centrale del Latte di Roma*, ABI 2000 L 265/15.

²⁸ Vgl. KOM 2000/513/EG vom 08.09.1999, ABI 2000 L 206/6; *Hattenberger*, aaO., S. 231f.

²⁹ Vgl. *Hattenberger*, aaO., S. 231f.

³⁰ Vgl. *Egger*, Beihilfenverbot und Privatisierungen: Bank Burgenland und die aktuelle Praxis (Teil I), BRZ 2008, 32.

³¹ Vgl. *Hattenberger*, aaO., S. 233.

³² Ebenda.; KOM 1999/262/EG vom 22.07.1998, *Societe de Banque Occidentale*, ABI 1999 L103/01.

2.4 Wertgutachten

2.4.1 (1) Eine von der Kommission anerkannte Methode, die das Vorliegen einer Beihilfe bzw. die Pflicht zur Notifizierung ausschloss, war der Verkauf auf Basis eines Verkehrswertgutachtens eines unabhängigen Sachverständigen.

(2) Der Sachverständige galt als unabhängig, wenn die öffentlichen Stellen nicht berechtigt waren, ihm hinsichtlich des Ermittlungsergebnisses Anweisungen zu erteilen. Der Marktwert des Unternehmens war auf Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards zu ermitteln. Die Methoden der Verkehrswertermittlung des Vergleichswertverfahrens, des Ertragswertverfahrens und des Sachwertverfahrens beihilfenrechtlich waren akzeptiert und stellten anerkannte Standards dar.

(3) In der Praxis fand die DCF-Methode Anwendung bzw. wurde auf den Nettobuchwert der Vermögenswerte zurückgegriffen. Der Marktpreis, der sich aus diesen Methoden ergab, war der Mindestkaufpreis. Dieser konnte vereinbart werden, ohne dass eine Begünstigung und damit eine staatliche Beihilfe vorlag.³³

(4) Die Festlegung des Mindestkaufpreises hatte verbindlich im Voraus durch ein Sachverständigengutachten zu erfolgen. Nach Ansicht der Kommission gebührte dem Bietverfahren beim Verkauf von Unternehmen der Vorzug, weil dieses einen höheren Formalisierungsgrad aufwies. Dieses garantierte objektivere und belastbarere Ergebnisse.

³³ Erwies es sich nach vernünftigen Bemühungen als unmöglich, zum Marktwert zu verkaufen, konnte eine Abweichung bis zu fünf Prozent gegenüber dem festgelegten Marktwert als marktkonform betrachtet werden.

3. Beauftragung externer Dienstleister

- 3.1 Beauftragung des Beraters ^{3.1.1} Gemäß § 34 GmbHG genehmigte die Generalversammlung am 25.10.2007 die Annahme des Angebot eines externen Beratungsunternehmens (im Folgenden kurz „Berater“) zur Mergers & Acquisitions Begleitung³⁴ für den geplanten Verkauf der Therme Stegersbach GmbH. Am 06.11.2007 beauftragten die GF der WIBAG Tourismus und Wellness Beteiligungs GmbH und der WIBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs GmbH die Berater.
Auftragsgegenständlich konnte die Transaktion gemeinsam mit der Veräußerung der Therme Lutzmannsburg an einen oder mehrere gemeinsam vorgehende Investoren erfolgen.
- 3.2 Arbeitsumfang ^{3.2.1} (1) Der Arbeitsumfang des Beraters umfasste auftragsgegenständlich folgende Bereiche:
- Festlegung der Transaktionsstruktur und Zusammenstellung der benötigten Verkaufsunterlagen bestehend aus den Jahresabschlüssen der letzten Jahre, einem Business Plan, Firmenbuchauszügen etc.
 - Gesprächsführung mit potentiellen Investoren,
 - Vorverhandlung und Einholung indikativer Rechtsangebote,
 - Organisation und Abwicklung der Due Diligence,
 - Einholung und Gegenüberstellung der verbindlichen Angebote,
 - Unterstützung bei den Endverhandlungen und beim Vertragsabschluss.
- (2) Gemäß schriftlicher Vereinbarung sollte die Projektstätigkeit bis Dezember 2007, jedoch abhängig vom Fortschritt der Vertragsverhandlungen, abgeschlossen werden.
- 3.3 Honorar ^{3.3.1} (1) Die Bemessung des Honorars des Beraters erfolgte anhand einer Zeit- und Erfolgskomponente.
Hinsichtlich eines Alleinverkaufs der Therme Stegersbach richtete sich das Erfolgshonorar nach der Höhe des Transaktionswertes zuzüglich der übernommenen Nettofinanzverbindlichkeiten. Bei Abschluss einer Transaktion bis zu einem Transaktionswert von 35 Mill. EUR erhielt der Berater ein Mindesterfolgshonorar von 175 Tsd. EUR zzgl. USt, Reisekosten, Barauslagen.
Überstieg der Transaktionswert 35 Mill. EUR, sollte ein zusätzliches Erfolgshonorar iHv. 2,5 % für den 35 Mill. EUR übersteigenden Transaktionswert verrechnet werden.
- (2) Nach Beendigung des Verkaufsverfahrens legte der Berater im Dezember 2008 für den Leistungszeitraum Jänner – Dezember 2008 eine Honorarnote iHv. rd. 211 Tsd. EUR.³⁵ Dieser Betrag beinhaltete ein Pauschalhonorar iHv. 175 Tsd. EUR zzgl. Reisekosten, Barauslagen, USt.
- ^{3.3.2} (1) Die Bemessung des Honorars erschien dem BLRH als plausibel.

³⁴ Dies umfasste auftragsgemäß die Auskunftserteilung über wirtschaftliche Sachverhalte. Die Beurteilung unternehmerischer Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit und die Entscheidung über die unternehmerische Umsetzung des Beratungsergebnisses lag allein bei der WIBAG.

³⁵ Vgl. Honorarnote vom 02.12.2008.

3.4 Beauftragung
Rechtsanwalt

3.4.1 (1) Die WIBAG beauftragte zur rechtlichen Begleitung des Thermenverkaufs und der Begleitung der Verhandlungen am 30.10.2007 einen Rechtsanwalt (RA). Als Entlohnung für dessen Leistungen vereinbarte sie ein Pauschalhonorar für die Begleitung des Verkaufs der Thermen Stegersbach und Lutzmannsburg von 95 Tsd. EUR zzgl. Ust. Die Leistungen beinhalteten u.a. die Ausarbeitung des Abtretungsvertrages.³⁶

(2) Zum Zeitpunkt der Beauftragung war dieser Rechtsanwalt Mitglied des WIBAG-Aufsichtsrats (AR). Gemäß § 95 Abs. 5 Z 12 AktG, § 9 Abs. 8 lit. g der Satzung der WIBAG³⁷ und Art. 49 des Corporate Governance Kodex (CGK)³⁸ war eine Zustimmung des AR notwendig. Diese Zustimmung konnte dem BLRH nicht vorgelegt werden.

3.4.2 Zu (1) Der BLRH stellte kritisch fest, dass die WIBAG ein Pauschalhonorar für den Verkauf der Thermen Stegersbach und Lutzmannsburg vereinbart hatte. Der BLRH hielt nachdrücklich fest, dass die WIBAG bis zum Ende der Prüfungshandlungen nur die Therme Stegersbach privatisierte. Der BLRH kritisierte, dass die WIBAG die gesamte Pauschale auszahlte. Der BLRH empfahl, zukünftig exakte vertragliche Vereinbarungen hinsichtlich Honorar und Honorarberechnung für den Zukauf von externen Dienstleistungen zu treffen.

Zu (2) Der BLRH bemängelte, dass der Vorstand ein AR-Mitglied entgegen den rechtlichen Bestimmungen ohne Beschluss des AR mit Rechtshandlungen gegen ein Entgelt in der Höhe von 95 Tsd EUR beauftragte.

Der BLRH empfahl, zukünftig die rechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Zustimmungserfordernisse des AR einzuhalten.

3.4.3 (1) Die WIBAG äußerte sich dazu wie folgt:
„Auswirkungen auf das formelle Prozedere hatte die Dringlichkeit insofern, als dass entgegen der üblichen Praxis des Wibag-Aufsichtsrates, keine Zustimmung zur rechtlichen Begleitung des gegenständlichen Privatisierungsprozesses durch ein Wibag-Aufsichtsratsmitglied eingeholt wurde. Ein entsprechender Grundsatzbeschluss wurde 2009 gefasst.“

(2) Weiters nahm die geprüfte Stelle wie folgt Stellung:
„Die pauschale Beauftragung für die rechtliche Beratung der Privatisierungen der Resorts Stegersbach und Lutzmannsburg ist insofern gerechtfertigt, als das der ausgearbeitete Kaufvertragsentwurf von Stegersbach auch für die nachfolgenden Privatisierungsbestrebungen von Lutzmannsburg verwendet wurde bzw. nach wie vor Verwendung findet. Der Privatisierungsauftrag für das Resort Lutzmannsburg ist nach wie vor aufrecht und es gibt laufend Interessenbekundungen.“

³⁶ Außerdem beinhalteten die Leistungen Abtretungsverträge für die Therme Stegersbach und Lutzmannsburg, die Überarbeitung des verkaufsbedingten Vertragsentwurfes, Telefonate und Konferenzen, die Beratung zu den Vertragsverhältnissen, die Fertigstellung der Verträge, die Teilnahme bei der Vertragsunterfertigung und die gutachterliche Stellungnahme zu Gewährleistungsbestimmungen

³⁷ § 9 Abs. 8 lit. g der Satzung der WIBAG entsprach dem § 95 Abs. 5 Z 12 des AktG.

³⁸ Gemäß Art. 49 des CGK bedurften Verträge, insbesondere Beratungsverträge des Unternehmens mit einzelnen Mitgliedern des AR bzw. ihnen nahe stehenden Unternehmen, der Zustimmung des gesamten AR, mit Ausnahme von Geschäften des täglichen Lebens. Gegenstände derartiger Verträge waren im Geschäftsbericht zu veröffentlichen.

3.4.4 (Zu 1) Der BLRH verwies erneut auf die zwingend gesetzliche Bestimmung des § 95 Abs. 5 Z 12 AktG sowie auf Art. 49 des Corporate Governance Kodex (CGK). Für dringende Fälle sahen die entsprechenden Vorschriften die Möglichkeit vor, derartige Beschlüsse im Umlaufweg zu fassen.

(Zu 2) Der BLRH wies darauf hin, dass sich seine Kritik gegen die pauschale Abrechnung und nicht gegen die Beauftragung zweier voneinander unabhängiger Verkaufsprozesse richtete. Der BLRH erachtete bei derartigen Verkaufsvolumina und einem zeitliche Auseinanderfallen der Verkaufsvorgänge eine pauschale Abrechnung als ungeeignet. Der BLRH kritisierte erneut, dass die WIBAG das gesamte Pauschale für die rechtliche Begleitung ausbezahlte, obwohl der Verkauf der Therme Lutzmannsburg noch nicht abgeschlossen war.

4. Verkaufsverfahren der Therme Stegersbach

4.1 Verkaufsverfahren ^{4.1.1} Die WIBAG veräußerte das Thermenresort Stegersbach im Wege eines sog. „Share deals“. Der Käufer erwarb die Anteile der zu veräußernden Gesellschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge. Im Rahmen eines „share deals“ änderten sich die Eigentümerverhältnisse auf Gesellschafterebene, die Rechtsbeziehungen der Gesellschaft blieben zur Gänze ohne die Notwendigkeit eines Übertragungsaktes erhalten.³⁹ Vertragspartner waren bei einem „share deal“ die Gesellschafter des Zielunternehmens. Die Identität des Unternehmens änderte sich nicht.⁴⁰

4.2 Verkaufsprämissen ^{4.2.1} (1) Der Vorstand der WIBAG stellte für den Verkauf des Thermenresorts Stegersbach folgende Prämissen auf:

- Verkauf an Interessenten mit tourismusfachlicher Kompetenz (idealerweise mit ähnlichen Referenzen) zur exakten Positionierung des Resorts, insbesondere des Leitbetriebs Therme sowie Steigerung der nachhaltigen Ertragskraft,
- Erzielung eines optimalen Kaufpreises aus Sicht der Verkäuferin,
- Fortbestand als „öffentliche Therme“,
- Nachhaltige Zusammenarbeit mit den Partnern der Therme,
- Weiterentwicklung der gesamten Thermendestination Stegersbach.

Weitere, nicht verhandelbare Bedingungen waren:

- Übernahme der bestehenden Finanzverbindlichkeiten,
- Abgabe eines möglichst verbindlichen Finanzierungsnachweises, idealerweise einer Bankgarantie.⁴¹

(2) In Bezug auf die Verkaufsbedingungen wies die EK daraufhin, dass der an besondere Bedingungen geknüpfte Verkauf öffentlicher Vermögenswerte gemäß dem Gemeinschaftsrecht zulässig war, sofern diese Bedingungen keine Diskriminierung zwischen den Käufern bewirkte.⁴² Ferner konnten Elemente staatlicher Beihilfen enthalten sein, wenn der private Kapitalgeber einen niedrigeren Kaufpreis entrichtete, als den, der ohne diese Bedingungen gezahlt worden wäre.⁴³

^{4.2.2} Der BLRH stellte fest, dass die von der WIBAG definierten Verkaufsprämissen zu keiner Diskriminierung zwischen den potentiellen Käufern führten und keine berechenbaren Auswirkungen auf den Marktwert des Unternehmens hatten.

Der BLRH stellte kritisch fest, dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen keine Wertung oder Gewichtung der einzelnen Verkaufsprämissen erkennen ließen. Eine vollständig nachvollziehbare Reihung der Angebote war mangels gewichteter Verkaufsprämissen nicht möglich. Der BLRH kritisierte außerdem, dass die Prämissen für den Verkauf des Thermenresorts Stegersbach den Interessenten nicht schriftlich im Voraus mitgeteilt worden waren.

Der BLRH empfahl, in Zukunft bei Unternehmensverkäufen die Verkaufsprämissen untereinander zu reihen und zu gewichten und diese

³⁹ Vgl. *Löber*, Zivilrechtliche Aspekte von Mergers and Aquisitions, AnwBl 1992, 525.

⁴⁰ Hierbei war zu berücksichtigen, dass die Zeitspanne zwischen „Signing“ und „Closing“ einige Monate in Anspruch nehmen konnte und ua. nur von der zeitlich wenig beeinflussbaren Tätigkeit verschiedener Behörden abhing.

⁴¹ Ebendort.

⁴² Vgl. KomE 2000/628/EG vom 11. April 2000, *Centrale del Latte di Roma*, ABI 2008 L265/15, Rn. 91.

⁴³ Ebenda., Rn. 84.

Prämisse den Interessenten im Voraus schriftlich bekannt zu geben.

4.3 Publikation der Verkaufsabsicht

4.3.1 Der Berater veröffentlichte die Absicht des Verkaufes und der Privatisierung der Therme am 01.11.2007 in einem internationalen⁴⁴ und in einem nationalen Publikationsmedium⁴⁵. Neben der öffentlichen Publikation der Verkaufsabsicht sprach der Berater auch potentielle Interessenten direkt an. Mögliche Erwerber wurden hierbei ersucht, sich bis spätestens 15.11.2007 an den Berater zu wenden und ihre Interessensbekundungen bei diesem zu disponieren.

4.3.2 Der BLRH kritisierte, dass die Frist zur Interessensbekundung zwei Wochen betrug. Er vertrat die Ansicht, dass eine Zweiwochenfrist nicht ausreichte, um sämtlichen potentiellen Erwerbern die Möglichkeit zur Interessensbekundung einzuräumen. Er wies hierbei auf die von der Europäischen Kommission festgelegte Frist von mindestens zwei Monaten hin.

Der BLRH empfahl, zukünftig die in der Grundstücksmitteilung der Europäischen Kommission festgelegte Interessensbekundungsfrist von mindestens zwei Monaten einzuhalten.

4.3.3 Die geprüfte Stelle äußerte sich dazu wie folgt:
„Hinsichtlich der Empfehlung für eine längere Frist zur Interessensbekundung weisen wir einerseits nochmals auf die konkrete Dringlichkeit der Privatisierung hin (wirtschaftlich angespannte Situation des Resorts, vor Umsetzung befindliche Investitionsmaßnahmen) und relativieren andererseits mit 17 Interessensbekundungen die beanstandete Kurzfristigkeit.“

4.3.4 Nach Ansicht des BLRH hatte die Dauer der Interessensbekundungsfrist wesentlichen Einfluss auf die Anzahl der möglichen Bewerber und somit auf den Ablauf des gesamten weiteren Verfahrens. Vor dem Hintergrund des Verkaufsvolumens und der Gesamtdauer des Verkaufsverfahrens von 14 Monaten erschien dem BLRH eine Interessensbekundungsfrist von 2 Wochen als unverhältnismäßig. Der BLRH verwies nochmals auf die in der Grundstücksmitteilung der Europäischen Kommission festgelegte Interessensbekundungsfrist von mindestens zwei Monaten. Er erneuerte seine unter 4.3.2 vorgebrachte Empfehlung.

4.4 Interessensbekundung, Due Diligence, verbindliche Angebote, Vertragsverhandlungen

4.4.1 (1) Insgesamt gaben 17 Interessenten im Rahmen des Verkaufsverfahrens eine erste Interessentenbekundung ab. Der Berater erstellte im November 2007 ein Kurzprofil mit den Finanzzahlen der Besitz- und der Betriebsgesellschaft samt Planungsprämisse für die Jahre 2007 bis 2009 und eine Darstellung der Personalentwicklung. Diese Unterlagen erhielten allen Interessenten.⁴⁶

In weiterer Folge stellten von diesen 17 möglichen Käufern vier potentielle Erwerber ein unverbindliches Richtangebot, ein sog. „Letter of Intent“ (LOI).⁴⁷

⁴⁴ Der Berater veröffentlichte die Verkaufsabsicht europaweit am 01.11.2007 in der Fachzeitschrift „European Voice“.

⁴⁵ National wurde die beabsichtigte Privatisierung der Therme in der „Wiener Zeitung“ publiziert.

⁴⁶ Vgl. Anlage 7.

⁴⁷ Dabei handelte es sich um unverbindliche Absichtserklärungen zwischen den Vertragsparteien, in denen diese bestätigten, dass sie in Verhandlungen über einen Vertragsabschluss standen. Diese Erklärungen waren rechtlich unver-

(2) In einem nächsten Schritt erhielten diese vier Interessenten im Februar 2008 die Möglichkeit eine „Due Diligence“ Prüfung durchzuführen. Dazu richtete der Berater einen virtuellen Datenraum ein. Dieser beinhaltete ua. einen Entwurf des Kauf-/Beteiligungsvertrages. Die Interessenten verpflichteten sich zur vertraulichen Behandlung jeglicher die Gesellschaft betreffender mündlicher, schriftlicher und elektronischer Informationen. (confidentiality agreement)

Die Fristen zur Einsicht in den Datenraum und zur Vornahme der Due Diligence Prüfung variierten von fünf Tagen bis zu acht Tage. Ein Vergleich hinsichtlich der vorgenommenen Due Diligence Prüfung stellte sich wie folgt dar:

	"A"	"B"	"C"	"D"
Zeitraum f. Due Diligence	8 Tage	5 Tage	8 Tage	8 Tage
Abgabe Verbindliches Angebot bis	ursprünglich bis 14.02. - dann bis 18.02.08	18.02.2008	18.02.2008	18.02.2008
Modus der Due Diligence	Datenraum von 31.01.08 bis 07.02.08	Datenraum vom 11.02 bis 15.02.08	Übersendung CD	Übersendung CD
Abgabe des verbindl. Angebotes	per 18.02.2008	per 18.02.2008	per 18.02.2008	keine Abgabe

Tab.:1
Quelle: WiBAG; Darstellung: BLRH

Der Berater forderte die vier Interessenten auf, bis zum 18.02.2008⁴⁸ ein verbindliches Angebot sowie ein Finanzierungskonzept abzugeben. Im Anschluss daran sollten die Endverhandlungen zum Thermenvverkauf beginnen.

(3) Per 18.02.2008 gaben drei Interessenten verbindliche Angebote ab. Am 20.02.2008 teilte der Berater den Bietern „A“ und „C“⁴⁹ mit, dass sie aufgrund eines zu niedrigen Kaufpreises nicht zu den Bestbietern zählten. Der Berater gab diesen „geeigneten Partnern“ die Möglichkeit, bis zum 04.03.2008 den Kaufpreis nachzubessern und ihr Angebot zu konkretisieren.

(4) Unter Beiziehung des Beraters führte der Vorstand der WIBAG Ende Februar mit den jeweiligen Interessenten Einzelgespräche, um die eingelangten Angebote zu optimieren. Zur Vergleichbarkeit der abgegebenen Angebote wurde den Interessenten eine einheitliche Angebotsstruktur für die Nachbesserung bis 05.03.2008 vorgegeben.⁵⁰ Im Zuge des Verfahrens zog der Bieter „B“, dessen Angebot bis zu diesem Zeitpunkt als Höchstangebot anzusehen war, mit einem offiziellen Schreiben vom 05.03.2008 sein Angebot mangels Erbringung des erforderlichen Finanzierungsnachweises zurück. Mit 05.03.2008 verblieben zwei verbindliche Angebote der Bieter „A“ und „C“.

bindlich. Der Bieter war berechtigt, in seinem alleinigen und unbeschränkten Ermessen und ohne Gründe hierfür zu nennen, zu jeder Zeit und in jeder Beziehung den Kaufprozess zu beenden; auch „memorandum of understanding“, „term sheet“.

⁴⁸ Hierbei wurde die Frist für einen Bieter von 14.02.2008 bis zum 18.02.2008 erstreckt.

⁴⁹ Im Folgenden kurz „C“.

⁵⁰ Vgl. AV des externen Beraters vom 05.03.2008.

- 4.4.2 Zu (1,3) Der BLRH vermerkte, dass von ursprünglich 17 Interessensbekundungen für den Kauf der Therme vier potentielle Käufer ein unverbindliches Angebot abgaben. In der Folge legten drei dieser Bieter ein verbindliches Offert zum Kauf des Thermenresorts.

Der BLRH stellte weiters fest, dass der Berater zwei der Bieter unter Wettbewerbsdruck aufforderte, neue Angebote zu legen, um den Kaufpreis zu maximieren. Bieter „B“, der bis zu diesem Zeitpunkt den höchsten Kaufpreis offerierte, zog sein Angebot mangels erforderlichen Finanzierungsnachweises zurück. Es verblieben die verbindliche Angebote der potenziellen Erwerber „A“ und „C“ zur endgültigen Beurteilung durch den Berater.

Zu (2) Der BLRH vertrat den Standpunkt, dass die den Bietern eingeräumte Zeit und zugesandten Informationen eine angemessene Beurteilung des Kaufobjektes ermöglichte.

4.5 Würdigung der verbindlichen Angebote

4.5.1 (1) Der Berater nahm eine Bewertung und Würdigung der per 05.03.2008 verbliebenen verbindlichen Angebote von „A“ und „C“ vor. Hierbei ergaben sich folgende Gesamtkaufpreise:⁵¹

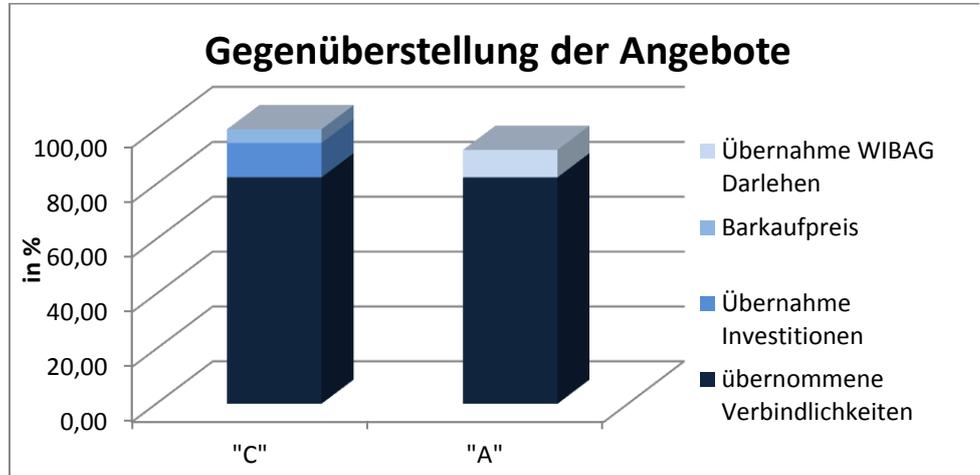


Abb.4
Quelle: WIBAG; Darstellung: BLRH

(2) Der Berater teilte der WiBAG am 05.03.2008 mit, dass das Angebot der Bietergemeinschaft „C“ nicht nur betragsmäßig, sondern auch bezüglich der beigebrachten Finanzierungszusage als „Höchst- und Bestangebot“ einzustufen war.

„C“ erbrachte für sein Angebot eine umfassende Finanzierungszusage eines anerkannten inländischen Kreditinstitutes. Das Kreditinstitut bestätigte, dass „C“ den wirtschaftlichen Kaufpreis hinsichtlich des Anteilserwerbs der Therme aufzubringen vermochte.

(3) Der Berater setzte den WIBAG-Vorstand in Kenntnis, dass die Finanzierungszusage von „A“ als „relativ unverbindlich“ einzustufen war. Eine von „A“ in Aussicht gestellte Besicherung des Großmutterdarlehens durch die Österreichische Hotel- und Tourismusbank⁵² (ÖHT) war nach Ansicht des Beraters nicht möglich.⁵³ Zudem schien eine Einigung mit „A“ aufgrund der sich bereits in Umsetzung befindlichen Investitionen – die im Gegensatz zur geplanten Neupositionierung von „C“ stand – als schwierig.⁵⁴

(4) „A“ teilte nicht die Position der WiBAG hinsichtlich der Neupositionierung der Therme⁵⁵ und riet von der Realisierung der geplanten und bereits in Umsetzung befindlichen Investitionen ab. Er stellte einen Abbau der bereits getätigten neuen Einrichtungen in Aussicht. „C“ hingegen zeigte Bereitschaft, umfassende Investitionen in der Höhe von 15 -20 Mill. EUR in die Therme vorzunehmen.

4.5.2 (Zu 1-3) Der BLRH stellte fest, dass das Angebot der Bietergemeinschaft „C“ vor Berücksichtigung etwaiger Working Capital Berichtigun-

⁵¹ Enterprise Value d.h vor Abzug der Nettofinanzverbindlichkeiten.

⁵² Die Österreichische Hotel- und Tourismusbank GmbH war eine Spezialbank zur Finanzierung und Förderung von Investitionen im Tourismus.

⁵³ Es war geplant, dass die zu übernehmenden Konzernfinanzierungen durch eine Haftung der ÖHT besichert wurden. Innerhalb der kurzen Zeit war es jedoch nicht möglich, eine umfassende Finanzierungszusage vorzulegen.

⁵⁴ Vgl. Aktenvermerk des Beraters vom 05.03.2008.

⁵⁵ Vgl. 10. AR-Sitzungen vom 06.03.2008.

gen um rd. 1,5 Mill. EUR über dem Angebot von „A“ lag und daher als Höchstangebot zu beurteilen war. Die Finanzierungszusage von „C“ stammte von einem österreichischen Kreditinstitut. Zusätzlich stufte das Beratungsunternehmen die Finanzierungszusage von „A“ als unsicher ein, sodass das Angebot von „C“ auch im Sinne der Transaktionsicherheit als Höchstangebot anzusehen war.

4.6 Empfehlung zum Abschluss mit „C“

4.6.1 (1) Aufgrund der Branchenexpertise sowie des wirtschaftlichen Hintergrundes von „C“ teilte der Berater der WIBAG am 05.03.2008 mit, dass eine rasche und hinsichtlich der Finanzierung auch eine sichere Abschlussmöglichkeit mit diesem bestand.

Das Angebot von „A“ sprach sich als einziges gegen die geplante Neuausrichtung der Therme aus und wollte die bereits umgesetzten Investitionen nicht übernehmen.

(2) Der Berater teilte dem WIBAG Vorstand weiters mit, dass auf der Grundlage der vorliegenden Angebote der Verkäuferin aus der Privatisierung des Thermenressorts ein voraussichtlicher Buchverlust von zumindest 7 Mill. EUR entstehen würde. Über dessen Behandlung hätten die Organe der WIBAG zu entscheiden.

(3) Sofern der Wunsch des Eigentümers bestand, möglichst rasch zu verkaufen, empfahl der Berater auf Basis der vorliegenden Angebote mit der Bietergemeinschaft „C“ in Detailverhandlungen überzugehen und mit dieser den Abschluss zu suchen.

4.7 Behandlung im AR

4.7.1 (1) In der AR-Sitzung am 06.03.2008 legte der Vorstand der WIBAG dem AR den Antrag zum Verkauf der Therme Stegersbach zum Beschluss vor. Entgegen der Empfehlung des CGK informierte der Vorstand den AR kurzfristig mittels Tischvorlage über das Ergebnis des Verkaufsprozesses. Diese Vorgangsweise kritisierten zwei AR-Mitglieder in der AR-Sitzung. Ein AR-Mitglied wies darauf hin, dass eine vertiefende Betrachtung des Sachverhalts für diesen nicht möglich war.⁵⁶

(2) Die WIBAG teilte dem BLRH auf schriftliche Anfrage mit: *„Aufgrund der Tatsache, dass der Angebotsprozess erst am 05.03.2008 abgeschlossen wurde (Nachbesserung der Angebote von „C“ bzw. „A“ und Absage von B), musste der entsprechende Beschlussantrag als Tischvorlage vorbereitet werden. Die Dringlichkeit der Beschlussfassung begründete sich darin, dass einerseits bereits beschlossene und teilweise in Umsetzung befindliche Investitionsmaßnahmen von den potentiellen Käufern differenziert bewertet wurden bzw. im Falle von „A“ gestoppt werden müssen und andererseits, nach der am 26.02.2008 erfolgten fristlosen Entlassung des Geschäftsführers, ein längerfristiges „Führungsvakuum“ zu vermeiden war.“*⁵⁷

⁵⁶ Vgl. Protokoll zur 10. AR-Sitzung am 06.03.2008.

⁵⁷ Vgl. LRH-100-23/9-2012.

(3) Der AR beschloss am 06.03.2008 entsprechend dem in der Tischvorlage gestellten Antrag des Vorstandes,

- der Veräußerung aller Geschäfts- bzw. Kommanditanteile an der Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH, Golf und Thermenresort Stegersbach GmbH & Co KG, ThermenGolf Lafnitztal GmbH und der Burgenländischen Hotel und Thermenbetriebsgesellschaft mbH zu einem Transaktionsvolumen von insgesamt [...] gemäß § 9, Ziff. (8), lit. b der Satzung der WIBAG,
- dem Erwerb sämtlicher derzeit im Eigentum der „Therme Stegersbach Erschließungs- und Betriebs GesmbH“ befindlichen Liegenschaften in einem Gesamtausmaß von rd. 700.000 m² und die anschließende Weitergabe der für den Golfbetrieb nötigen Liegenschaften an die Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH & Co KG um [...] gemäß § 9, Ziff. (8) lit. d und
- der Aufnahme eines Kredites in Höhe von 5,5 Mill. EUR für dessen Bedienung grundsätzlich das Land zu sorgen hatte gemäß § 9 Ziff. (8), lit. g der Satzung der WIBAG,

als Gesamtpaket die Zustimmung zu erteilen.

- 4.7.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte einerseits, dass der Vorstand den Aufsichtsrat mittels Tischvorlage kurzfristig über das Ergebnis des Verkaufsverfahrens informierte und andererseits, dass der Aufsichtsrat in derselben Sitzung dem Verkauf der Therme zustimmte. Der BLRH wies in diesem Zusammenhang auf § 12 Corporate Governance Kodex hin, der eine mindestens einwöchige Vorbereitungsfrist des Aufsichtsrates vorsah. Eine Dringlichkeit der Beschlussfassung im Aufsichtsrat war für den BLRH nicht nachvollziehbar.

Er regte an, zukünftig dem AR in angemessener Zeit vor der Sitzung aufbereitetes und für die Entscheidung notwendiges Informationsmaterial zur Verfügung zu stellen. Der BLRH empfahl darüber hinaus, Beschlussanträge in Form einer Tischvorlage grundsätzlich nicht zuzulassen.

Zu (2) Der BLRH stellte fest, dass der AR den Erwerb der Liegenschaften der Therme Stegersbach Erschließungs- und Betriebs GesmbH und die anschließende Weitergabe der für den Golfbetrieb nötigen Liegenschaften an die Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH & Co KG beschloss. Tatsächlich wurde die neugegründete „Thermen und Grundstücke Stegersbach GmbH“ nicht von der WIBAG erworben sondern von der „Therme Stegersbach Erschließungs- und Betriebs- GmbH“ abgespalten. Mit Abtretungsvertrag vom 29.07.2008 trat die WIBAG diese Gesellschaft an „C“ ab.

Der BLRH kritisierte die vom AR-Beschluss abweichende Vorgangsweise hinsichtlich der Veräußerung der golfnotwendigen Liegenschaften.

Der BLRH empfahl, zukünftig die Beschlüsse des AR exakt umzusetzen bzw. notwendige Abweichungen mit dem AR zu akkordieren.

- 4.7.3 (Zu 1) Die Wibag gab hierzu bekannt:
„Zur zeitlichen Angemessenheit der Übermittlung von Tischvorlagen zur Beschlussfassung im Aufsichtsrat übernehmen wir selbstverständlich die Empfehlungen des BLRH, dürfen im konkreten Fall aber noch-

mals auf unsere Argumentation im Punkt 4.7.1(2)-Seite 30/62- verweisen."

(Zu 2) Weiters äußerte sich die Wibag folgendermaßen:
„Zu dem festgestellten Widerspruch zum Beschluss des AR in Bezug auf die Veräußerung der golfnotwendigen Liegenschaften, erlauben wir uns festzuhalten, dass die beiden Thermalwasserbohrungen sowie die golfnotwendigen Grundstücke aus rechtlichen Gründen – zur Sicherstellung des Überganges des Wasserrechtes der beiden Thermalwasserbohrungen an die Käuferin – nicht an die Wibag verkauft, sondern in die neu gegründete „Thermen- und Grundstücke Stegersbach GmbH“ abgespalten wurden.“

- 4.7.4 (Zu 1) Der BLRH begrüßte, dass die Absicht bestand, die Empfehlungen zukünftig umzusetzen, wies jedoch darauf hin, dass Dringlichkeit kein Grund dafür war, den AR in der Möglichkeit den Sachverhalt zu würdigen, einzuschränken. Der BLRH wies in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit von Umlaufbeschlüssen sowie weiterer AR-Sitzungen in zeitlicher Nähe entsprechend der Dringlichkeit hin.

(Zu 2) Der BLRH verwies auf seine Ausführungen unter 4.7.2 und hielt an seiner Empfehlung fest.

- 4.8 Mitteilung an den ausgeschiedenen Bieter 4.8.1 Am 07.03.2008 teilte der Berater dem Bieter „A“ das Ausscheiden aus dem Privatisierungsprozess mit.

- 4.9 Übernahme der Geschäftsführung durch „C“ 4.9.1 (1) Der WIBAG-Vorstand entließ am 26.02.2008 den bis zu diesem Zeitpunkt agierende GF der Therme Stegersbach. Am 12.03.2008 übernahm „C“ die Geschäftsführung der operativen Gesellschaften „Burgenländische Hotel- und Thermenbetriebs GmbH“ und der „ThermenGolf Lafnitztal GmbH“.

(2) Die WiBAG teilte dem BLRH hierzu schriftlich mit:
„Vor dem Hintergrund des positiven Aufsichtsratsbeschlusses der WiBAG vom 06.03.2008 zur Privatisierung des Resorts Stegersbach an Herrn „C“, sowie der – nach der Entlassung von Geschäftsführer [...] – lediglich interimistischen Geschäftsführung [...], wurde „C“ vorzeitig (vor finalem „Signing“ und „Closing“) zum Geschäftsführer der operativen Gesellschaften „Burgenländische Hotel- und Thermenbetriebs GmbH“ (Therme und Hotel) sowie „ThermenGolf Lafnitztal GmbH“ (Golfbetrieb) bestellt.

Bestärkt wurde diese Maßnahme durch die Erfahrungen und das Wissen über die „Handschlagqualität“ von Herrn „C“ im Zuge der Privatisierung des Resorts Bad Tatzmannsdorf im Jahre 2003.

Parallel dazu wurde zur Wahrung der Interessen der WIBAG als „noch Eigentümerin“, [...] als bisheriger Geschäftsführer der „Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH & Co KG“ („Besitzgesellschaft“ von Therme, Hotel und Golfplatz) beibehalten und erst am 23.01.2009 nach Abschluss sämtlicher Formalitäten abberufen.“⁵⁸

⁵⁸ Vgl. LRH-100-23/8-2012.

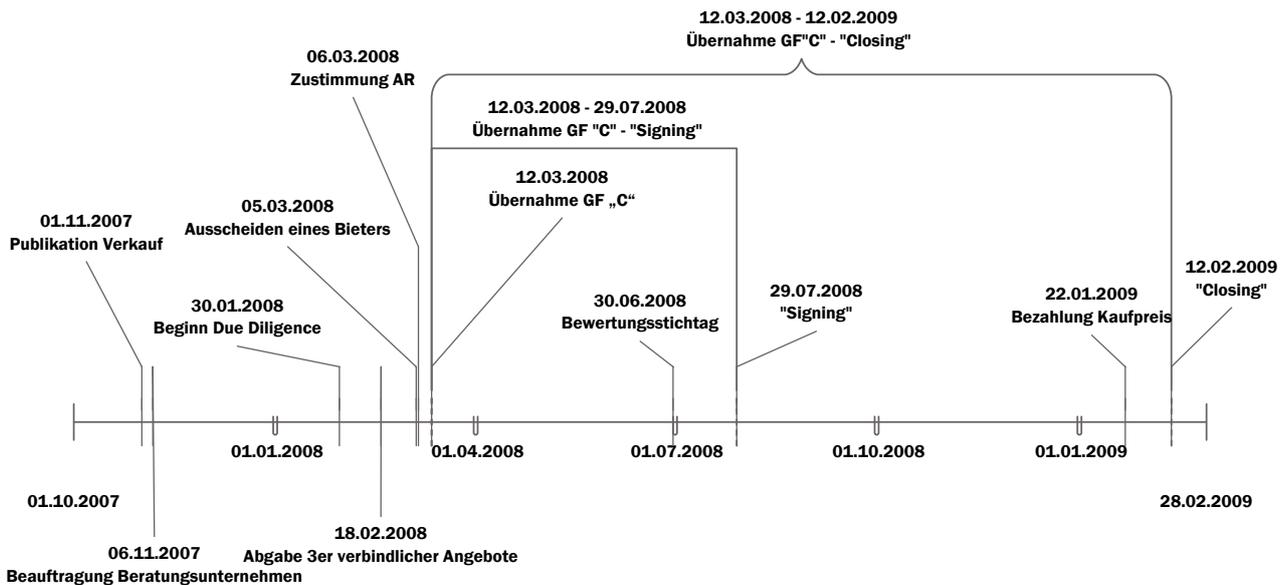


Abb.5

Quelle: WIBAG; Darstellung: BLRH

- 4.9.2 Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass „C“ bereits im März 2008 rd. vier Monate vor dem „Signing“ der Abtretungsverträge und rd. neun Monate vor „Closing“ die Alleingeschäftsführung der operativen Gesellschaften „Burgenländische Hotel- und Thermensbetriebs GmbH“ sowie der „ThermenGolf Lafnitztal GmbH“ übernahm.

Der BLRH beanstandete, dass hierfür kein vertragliches Regelwerk existierte. Das von der geprüften Stelle für diese Vorgangsweise angeführte Kriterium der „Handschlagsqualität“ von „C“ hielt der BLRH in Hinblick auf das Transaktionsvolumen und die Messbarkeit als untauglich.

Der BLRH empfahl, bei zukünftigen Verkäufen von Unternehmen auf den zeitlichen Zusammenhang zwischen Übernahme der GF durch den Erwerber und „Signing“ bzw. „Closing“ zu achten. In diesem Zusammenhang machte der BLRH auf das Risiko eines möglichen Rückzugs des Käufers aus dem Verfahren aufmerksam. Sofern es im Rahmen eines weiteren Unternehmensverkaufes zur Einsetzung des künftigen Käufers als Geschäftsführer kommen sollte, verwies der BLRH auf die Notwendigkeit exakter schriftlicher Vereinbarungen. Der BLRH empfahl erneut, sich auf im Vorfeld festgelegte Kriterien zu beschränken.

- 4.9.3 Die Wibag nahm wie folgt Stellung:
„Eine idealtypisch mit dem „Signing“ bzw. „Closing“ einhergehende Übernahme der Geschäftsführung durch den Erwerber, konnte im konkreten Fall aufgrund der parallelen Entlassung des Geschäftsführers, zur Vermeidung eines „Führungsvakuums“, nicht umgesetzt werden. (vgl. Erläuterungen in Pkt. 4.9.1 (2), Seite 32/62)“
- 4.9.4 Der BLRH anerkannte die Komplexität der Situation und die Notwendigkeit, ein Führungsvakuum zu vermeiden. Trotzdem verwies der BLRH auf mögliche negative Auswirkungen der von der geprüften Stelle gewählten Vorgangsweise. Er unterstrich erneut die Bedeutung exakter schriftlicher Vereinbarungen.

4.10 „Signing“

4.10.1 (1) Am 28.07.2008 erteilte der Vorstand der WIBAG als Alleingesellschafterin der WIBAG TuW GmbH und der WIBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs- GmbH (BuD) die Zustimmung zu sämtlichen Umgründungsverträgen⁵⁹.

Als Voraussetzung des „Signing“ unterzeichneten die zuständigen Organe der involvierten WIBAG-Gesellschaften folgende Verträge⁶⁰:

- Verschmelzungsvertrag der Burgenländischen Hotel- und Thermenbetriebs GmbH (Betrieb Therme und Hotel) auf die Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH,
- Verschmelzungsvertrag der ThermenGolf Lafnitztal GmbH (Betrieb Golf) auf die Golf und Thermenresort Stegersbach GmbH,
- Einbringungsvertrag der Kommanditbeteiligung an der Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH & Co KG (Besitzgesellschaft Therme, Hotel, Golf) in die Golf und Thermenresort Stegersbach GmbH,
- Abtretungsvertrag der Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH an „C“
- Abtretungsvertrag der im Rahmen der Übertragung der beiden Thermalquellen sowie der golfnotwendigen Grundstücke notwendigen Spaltung entstehenden Gesellschaft „Thermen und Grundstücke Stegersbach GmbH“ an „C“

(2) Das „Signing“ der Abtretungsverträge der Anteile an der „Golf und Thermenresort Stegersbach GmbH“ und der „Thermen und Grundstücke Stegersbach GmbH“ fand am 29.07.2008 statt.

(3) In weiterer Folge unterzeichneten die beiden GF der Therme Stegersbach Erschließungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H am 12.09.2008 den Spaltungsplan für die Abspaltung des Teilbetriebes „Erschließung, Verwertung und Vermarktung von Thermalwasser“ der Therme Stegersbach Erschließungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.⁶¹

⁵⁹ Verschmelzungsverträge, Abspaltungsverträge und Einbringungsverträge. Ausgenommen: Abtretungsverträge
Die Umgründungsverträge entfalteten rückwirkend zum 01.01.2008 Rechtswirksamkeit.

⁶⁰ Verschmelzungsvertrag etc. unterlagen nicht der Genehmigung durch den AR.

⁶¹ Die Feststellung der Bilanz zum 30.06.2008, die Genehmigung des Spaltungsplanes, die Genehmigung des Gesellschaftsvertrages der im Zuge der Spaltung neu entstandenen „Thermen und Grundstücke Stegersbach GmbH“ und die Beschlussfassung über die Abspaltung zur Neugründung erfolgte durch die GV der Therme Stegersbach Erschließungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H am 18.11.2008.

4.11 Stichtag für die Berechnung des Kaufpreises

- 4.11.1 Die Vertragsparteien fixierten als Stichtag für die Berechnung des Kaufpreises den 30.06.2008. Folgende aufschiebende Bedingungen waren Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises:
- Eintragung der Umgründungen ins Firmenbuch,
 - Wirksamwerden der im Rahmen der Übertragung der beiden Thermalquellen sowie der golfnotwendigen Grundstücke erforderlichen Spaltung,
 - Vormerkung des Eigentumsrechts der „Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH“ bzw. der „Thermen und Grundstücke Stegersbach GmbH“ ob der jeweils übertragenden Grundstücke.

4.12 Kaufpreis

- 4.12.1 Die WIBAG erfüllte mit Ende 2008 sämtliche Bedingungen, welche im Rahmen der Veräußerung des Resorts Stegersbach an „C“ vereinbart worden waren. Den Kaufpreis der abgespaltenen Thermen und Grundstücke Stegersbach GmbH überwies der Käufer am 22.01.2009. Am 23.01.2009 überwies „C“ den Kaufpreis für die Therme Stegersbach GmbH.

4.13 „Closing“

- 4.13.1 Das „Closing“ – der Tag des Überganges der Unternehmensanteile der Golf und Thermenresort Stegersbach GmbH an „C“ – erfolgte mit der Firmenbucheintragung am 12.02.2009.
- 4.13.2 Der BLRH stellte fest, dass der Verkaufsprozess der Therme Stegersbach von der Ausschreibung der Verkaufsabsicht im November 2007 bis zum „Signing“ im Juli 2008 rd. 8 Monate und zum „Closing“ im Februar 2009 rd. 14 Monate in Anspruch nahm. Dem BLRH erschien dieser Zeitraum hinsichtlich der Komplexität des Sachverhaltes und der getätigten erforderlichen gesellschaftsrechtlichen Schritte – Verschmelzungen, Einbringungen und Spaltungen – als angemessen.

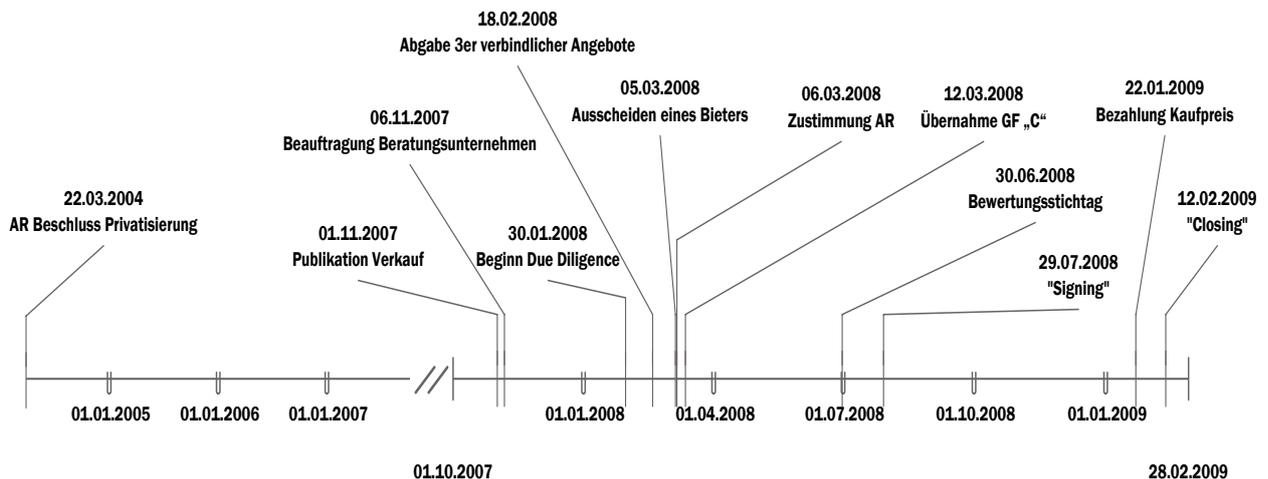


Abb.6
Quelle: WIBAG; Darstellung: BLRH

5. Bewertung des Kaufpreises

5.1 Zusammensetzung des Kaufpreises

5.1.1 (1) Abbildung 7 zeigte die Zusammensetzung des Kaufpreises in der Höhe von [...]:

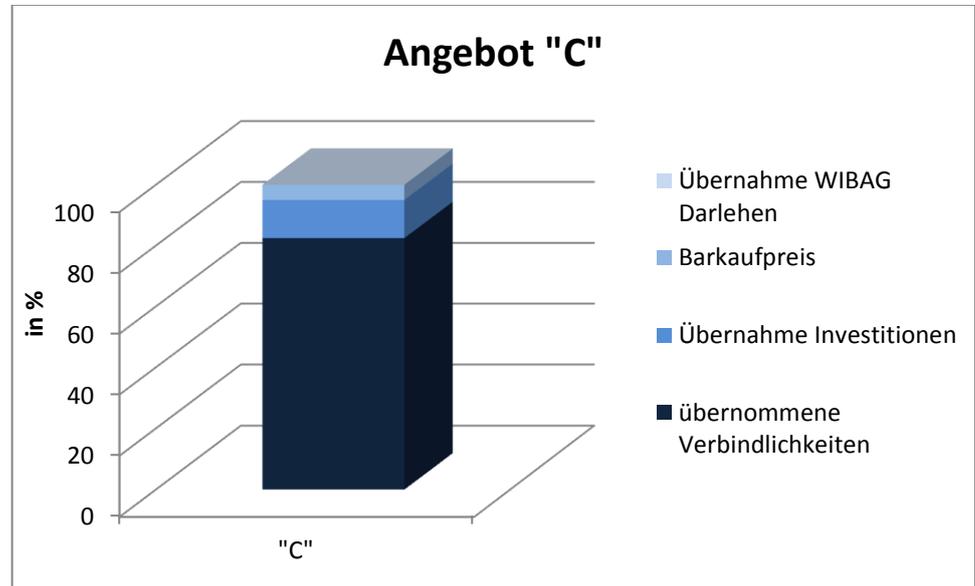


Abb.7
Quelle: WIBAG; Darstellung: BLRH

(2) Der Kaufpreis setzte sich zusammen aus einem Nettokaufpreis (welcher die Übernahme von bereits in Auftrag gegebenen Investitionen, einen Barkaufpreis sowie die Übernahme von WIBAG Darlehen enthielt) sowie einer Übernahme bestehender Kredite, Bankguthaben und Kassenbestände.

(3) Nach der Beschlussfassung über die Berechnungsmethode des Kaufpreises bestellte die WIBAG „C“ zum GF der das Resort besitzenden bzw. betreibenden Gesellschaften. Da die Höhe der Nettofinanzverbindlichkeiten zu einem Stichtag durch das Zahlungsverhalten der GF in hohem Maße gestaltet werden konnte, vereinbarten die Vertragsparteien eine andere Berechnungsmethode.⁶² Dadurch erhöhte sich das Transaktionsvolumen um 500 Tsd. EUR.

5.1.2 Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass „C“ im Zeitraum zwischen seiner Ernennung zum Geschäftsführer und dem Closing die Möglichkeit hatte, auf den Kaufpreis Einfluss zu nehmen.

Für vergleichbare Verkaufstransaktionen empfahl der BLRH, zur Vermeidung von Streitigkeiten (Post Closing Disputes) nach Eigentumsübergang geeignete Verfahren (zB Locked Box Verfahren, Schiedsgerichte) vertraglich zu vereinbaren.

⁶² Die Vertragsparteien vereinbarten, hinsichtlich des Nettokaufpreises, dass vom Transaktionsvolumen die Summe aller Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Posten der passiven Rechnungsabgrenzung abgezogen. In der Folge wurden dieser Differenz das gesamte Umlaufvermögen samt Posten der aktiven Rechnungsabgrenzung wieder hinzugerechnet. Da sich die negative Differenz aus diesen Abzügen und Hinzurechnungen zum Zeitpunkt der Vereinbarung zum Stichtag 30.6.2008 um 500 Tsd. EUR höher darstellte als die Nettofinanzverbindlichkeiten zu diesem Zeitpunkt vereinbarten die Vertragsparteien, dass gleichzeitig mit der Änderung des Berechnungsmodus für die Nettokaufpreisfindung auch das Transaktionsvolumen um 500 Tsd. EUR auf [...] erhöht wurde.

Der BLRH hielt fest, dass die Adaptierung des Kaufpreises nicht zum Nachteil des Verkäufers erfolgte.

5.2 Beurteilung des Angebotspreises 5.2.1 (1) Der mit der Abwicklung des Verkaufsprozesses beauftragte Berater gab am 10.03.2008 schriftlich dem Vorstand der WIBAG eine weitere wirtschaftliche Einschätzung des Angebotspreises von „C“ bezüglich des Verkaufs des Thermenressorts Stegersbach ab.⁶³

(2) Der Berater legte aufgrund der Besonderheiten bei der Bewertung von Hotel- bzw. Tourismusobjekten als Basisgröße den Gross Operating Profit (GOP), das einem EBITDA gleichzusetzen war, zugrunde. Aus Vergleichstransaktionen leitete der Berater eine GOP-Multiplikatorenbandbreite von 12,5x – 13,5x ab.

5.3 Wertermittlung des Resorts 5.3.1 (1) Der Berater stellte fest, dass es in der Vergangenheit beim Verkaufsobjekt zu massiven negativen Planabweichungen kam.⁶⁴

Auf Basis des für das Geschäftsjahr 2008 adaptierten GOPs iHv. rd. 0,9 Mill. EUR errechnete der Berater für Stegersbach einen voraussichtlichen Kaufpreis in einer Bandbreite von 11,3 Mill. EUR bis 12,2 Mill. EUR.⁶⁵

(2) Nach Ansicht des Beraters war bei der Verkaufsentscheidung insbesondere auch das Risiko der weiteren Verlustfinanzierung des Resorts mit zu berücksichtigen.

(3) Da die erwarteten jährlichen GOPs mit dem bestehenden Thermen- bzw. Marketingkonzept in keinem Jahr erreicht werden konnten, ergab sich für den AR die Notwendigkeit einer Wiederbelebung des Resorts (durch umfangreiche Investitionen in die Therme sowie das Hotel) sowie die Notwendigkeit eines umfassenden und kostspieligen Marketingkonzeptes.⁶⁶

Dieser Auffassung schloss sich auch „C“ an, welcher die notwendigen Maßnahmen zur Attraktivierung und Qualitätsverbesserung des Resorts mit einer Größenordnung von rd. 20 Mill. EUR bezifferte.

⁶³ Die EK war grundsätzlich der Ansicht, dass eine Bewertung durch eine oder mehrere unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaften als Nachweis dienen konnte, dass ein Geschäft zum Marktwert stattfand, Vgl. Mitteilung der Kommission über Elemente staatlicher Beihilfen beim Verkauf von Grundstücken und Gebäuden durch Behörden, Ziff. II.2.

⁶⁴ So plante die GF der Therme für 2007 ein GOP iHv. 1,5 Mill. EUR, der tatsächlich erzielte GOP belief sich jedoch auf rd. 0,3 Mill. EUR.

⁶⁵ Gemäß den Besonderheiten bei der Bewertung von Hotel- bzw. Tourismusobjekten wurde als Basisgröße der GOP zugrunde gelegt. In der Vergangenheit war es zu massiven negativen Planabweichungen (bis zu 80 %) der vom Management erstellten Prognoserechnungen gekommen. Daher war für die GOP-Prognose für 2008, welche der Berechnung zugrunde gelegt wurde, eine Planungsanpassung notwendig. Diese erfolgte in Form eines Abschlages in der Höhe von 50 %.

In einem nächsten Schritt leitete der Berater darauf aufbauend aus Vergleichstransaktionen eine GOP-Multiplikatorenbandbreite von 12,5 – 13,5x ab.

⁶⁶ Vgl. AR-Sitzung vom 6.3.2008

- 5.3.2 Zu (1,2) Der BLRH anerkannte die zur Berechnung herangezogene Methodik und konnte die für die Berechnung verwendeten Werte nachvollziehen.

Der BRLH stellte fest, dass der von der WiBAG für die Therme erzielte Verkaufspreis deutlich über dem vom Berater errechneten Kaufpreis der Anteile lag. Der erzielte Kaufpreis war daher vom BLRH als marktangemessen zu bewerten. Eine Begünstigung des Erwerbers war nicht zu erkennen.

Der BLRH regte an, Sachverständigengutachten zur Wertermittlung vor Beginn des Privatisierungsprozesses zu erstellen und hierbei die von der EU-Kommission aufgestellten Kriterien, v.a. der Unabhängigkeit, zu beachten.

Der BLRH empfahl aus Gründen der Unabhängigkeit bei zukünftigen Privatisierungen darauf zu achten, dass die Unternehmensbewertung und die Durchführung des Verkaufsverfahrens nicht vom selben Berater durchgeführt werden.

Zu (3) Die Notwendigkeit der Wiederbelegung des Ressorts und der damit einhergehenden Investitionen konnte der BLRH nachvollziehen.

6. Flankierende Maßnahmen zum Verkauf der Therme Stegersbach

6.1 Eigenmittelverzehr

- 6.1.1 (1) Der Verkauf der Therme hätte einen Eigenkapitalverzehr der WIBAG iHv. rd. 7 Mill. EUR bedeutet, der nach Auffassung des WIBAG-Vorstandes ohne begleitende Maßnahmen des Landes Burgenland von der WiBAG nicht bewältigt werden konnte.⁶⁷

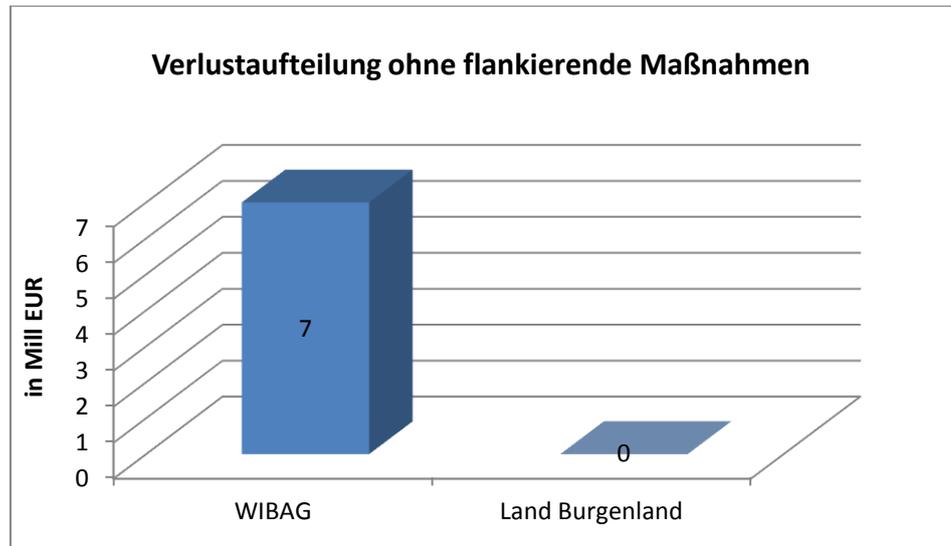


Abb.8
Quelle: WIBAG; Darstellung: BLRH

(2) Die WIBAG hätte aufgrund dieses Eigenmittelverzehrs ohne begleitende Maßnahmen von der Privatisierung der Therme Abstand nehmen müssen. Ein Eingreifen des Landes Burgenland in seiner Funktion als indirekter Eigentümer der WIBAG und auch in Hinblick auf regionalpolitische Interessen war notwendig.

- 6.1.2 Zu (1,2) Der BLRH stellte fest, dass durch die Transaktion der WiBAG ein Eigenmittelverzehr in der Höhe von rd. 7 Mill. EUR entstanden wäre. Der Eigenmittelverzehr der WIBAG reduzierte sich durch den Einsatz von flankierenden Maßnahmen auf rd. 1,5 Mill. EUR.

Vor dem Hintergrund des sich ergebenden Marktwertes der Therme und des sich ergebenden Buchverlustes der WIBAG in der Höhe von 7,0 Mill. EUR stellte der BLRH den Bilanzansatz der WIBAG für die Therme Stegersbach in Frage.

6.2 flankierende Maßnahmen

- 6.2.1 (1) Der Vorstand der WiBAG beantragte in der AR-Sitzung vom 06.03.2008 nachstehende – die Transaktion flankierende – Maßnahmen zu beschließen:
- Das Land Burgenland verpflichtete sich, die Bedienung⁶⁸ eines von der WIBAG aufzunehmenden Kredites - Übernahme der Annuität in Form eines Investitionszuschusses - in der Höhe von 5,5 Mill. EUR zu übernehmen,

⁶⁷ Vgl. Beschlussprotokoll der 10. AR-Sitzung am 06.03.2008, S. 3.

⁶⁸ Rückführung und Zinsenzahlung.

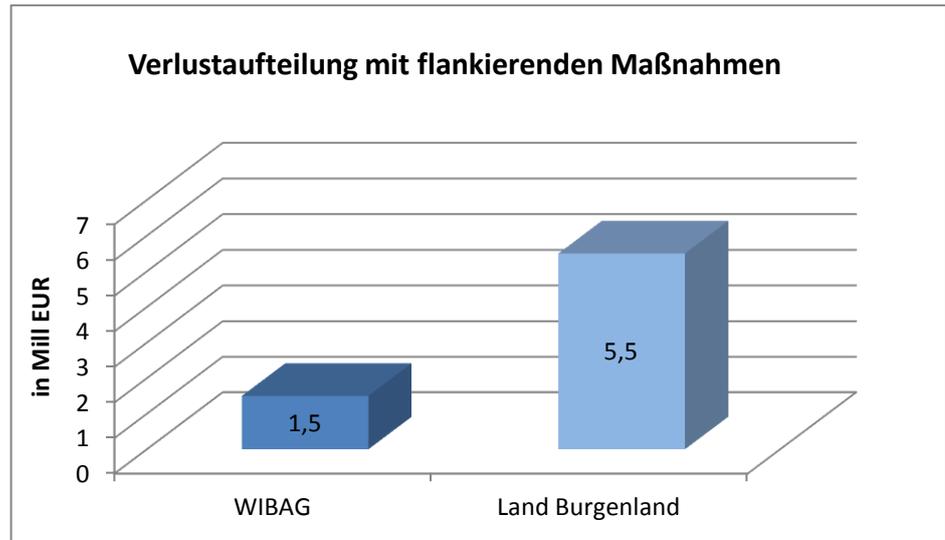


Abb.9
Quelle: WIBAG; Darstellung: BLRH

- Hinsichtlich der „nicht golfnotwendigen Grundstücke“ vereinbarte die WIBAG mit „C“, dass rd. 100.000 m² im Besitz der WIBAG verblieben. Diese Grundstücke sollten durch Entwicklung und Verwertung einen Beitrag zur Rückführung der begleitenden Maßnahme durch das Land Burgenland verwendet werden. Bei diesen Liegenschaften handelte es sich überwiegend um Grundstücke in Randlagen, die nicht für den Golfbetrieb notwendig waren. Die WIBAG ging davon aus, dass aus dem Verkauf von ca. 50 % der Liegenschaften, welche als baulich verwertbar eingeschätzt wurden, ein Verkaufserlös von ca. 2,0 Mill EUR lukriert werden konnte. Dieser Betrag sollte vereinbarungsgemäß zur Tilgung des aufgenommenen Darlehens verwendet werden.
- Die WIBAG sollte einen Verlust in Höhe von etwa 1,5 Mill EUR realisieren.

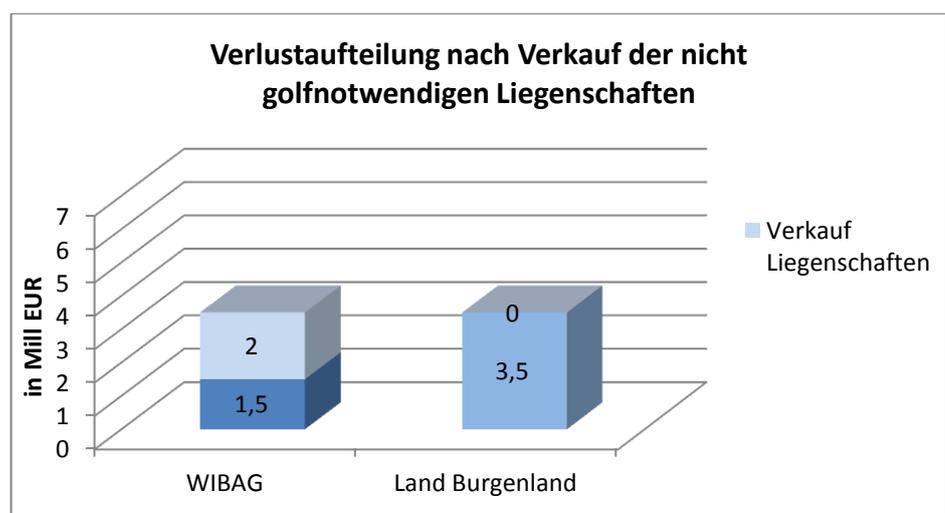


Abb.10
Quelle: WIBAG; Darstellung: BLRH

(2) Diesen Überlegungen entsprechend wäre zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im AR der mit dem Verkauf des Resorts zu realisierende Verlust in der Höhe von 7 Mill. EUR mit je 3,5 Mill. EUR auf das

Land Burgenland und die WIBAG-Gruppe aufgeteilt worden.⁶⁹

(3) Auf die Frage nach der Grundlage der Bewertung der bei der WIBAG verbleibenden Liegenschaften bzw. nach der Grundlage der Berechnung des geplanten Verkaufserlöses in der Höhe von 2,0 MEUR teilte die WIBAG dem BLRH am 07.02.2012 mit:
„Für rund die Hälfte der in Frage kommenden „nicht-golfnotwendigen“ Grundstücke, wurde bei Annahme einer entsprechenden Widmung als sogenannte „Vorratsflächen“ für die jeweiligen Gemeinden zur Nutzung als Bau- und Wohngebiet, ein Quadratmeterpreis iHv. rd. EUR 40,-- unterstellt.“

(4) Die WIBAG teilte dem BLRH am 06.02.2012 auf schriftliche Anfrage zum vereinbarten Verkauf der Liegenschaften mit:
„Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurden noch keine Grundstücke veräußert. Aktuell wird an einer „pauschalen Lösung“ hinsichtlich der nicht-golfnotwendigen Grundstücke gearbeitet, die dem WIBAG-Aufsichtsrat in der kommenden Aufsichtsratssitzung (März 2012) zur Genehmigung und Umsetzung vorgelegt werden soll.“⁷⁰

- 6.2.2 Zu (3) Der BLRH hielt kritisch fest, dass es sich bei der Grundlage der Bewertung der bei der WIBAG verbleibenden Liegenschaften um Schätzungen bzw. Annahmen handelte. Er kritisierte, dass weder für die Annahme, dass es sich bei 50% der Fläche um umwidmungsfähige Grundstücke handelte, noch für die Schätzung des Quadratmeterpreises von EUR 40,-- nachvollziehbare Grundlagen vorgebracht werden konnten.

Der BLRH empfahl, zukünftig bei Liegenschaftsverkäufen mit vergleichbaren Volumina Gutachten einzuholen bzw. Experten zur Bewertung beizuziehen, um nachvollziehbare Grundlagen für weitere Entscheidungen zu erhalten

Zu (1-4) Der BLRH wies nochmals darauf hin, dass die Liegenschaftstransaktionen als flankierende Maßnahmen des Thermenverkaufs in der AR-Sitzung am 06.03.2008 vereinbart worden waren und eine Grundlage der Zustimmung des AR zum Verkauf der Therme darstellten.

Der BLRH kritisierte, dass bis zum Ende der Prüfungshandlungen keine Liegenschaftstransaktionen erfolgten und wies auf den damit einhergehenden erhöhten Zinsendienst des Landes Burgenland hin.

Er empfahl, umgehend die zur Tilgung des Darlehens vorgesehenen Liegenschaften zu verwerten und den sich hieraus ergebenden Erlös zur Darlehenstilgung zu verwenden.

6.3 Darlehensaufnahme und Darlehensrückzahlung

- 6.3.1 (1) Die Burgenländische Landesregierung (Bgl. LReg.) beschloss zur teilweisen Kompensation des Eigenkapitalverzehrs im Zusammenhang mit der Privatisierung des Resorts Stegersbach am 14.10.2008 die WIBAG zu ermächtigen, einen Kredit über 5,5 Mill. EUR mit einer Laufzeit von 10 Jahren, davon drei Jahre tilgungsfrei beim kreditgewährenden Institut aufzunehmen.

⁶⁹ Vgl. Beschlussprotokoll der 10. AR-Sitzung am 06.03.2008, S. 3.

⁷⁰ Vgl. LRH-100-23/9-2012.

Die Bgld. LReg. beschloss, den diesbezüglichen Annuitätendienst in Form eines Investitionszuschusses - vorbehaltlich der Genehmigung der in den jeweiligen Landesbudgets ab dem Jahr 2011 zu Verfügung stehenden Mitteln - für dieses von der WIBAG aufgenommene Darlehen für die Dauer der Laufzeit des Kredites zu übernehmen. Zusätzlich gab das Land Burgenland eine unwiderrufliche „Verpflichtungserklärung“ gegenüber dem kreditgewährenden Institut sowie eine unwiderrufliche „Schad- und Klagloserklärung“ gegenüber der WIBAG ab.⁷¹

(2) Die WIBAG führte diesen Kredit in ihren Büchern nicht als Verbindlichkeit, sondern nur als Eventualverbindlichkeit, da das Land Burgenland wirtschaftlich gesehen den Annuitätendienst für diesen Kredit in Form eines Investitionszuschusses bediente.⁷² Die Eigenmittelquote der WIBAG blieb durch die gewählte Vorgehensweise unbelastet.

(3) Die sich hieraus ergebende Darlehenssumme in Höhe von 5,5 Mill. EUR wurde der WIBAG am 14.11.2008 überwiesen.⁷³

(4) Der Rückzahlungsbeginn des Darlehens wurde in Hinblick auf den zu erwartenden Erhalt des Kaufpreises aus den noch zu verwertenden Liegenschaften auf November 2011 gelegt. WIBAG und die Bgld. LReg gingen davon aus, dass durch den Erlös aus den Liegenschaften eine wesentlich niedrigere Annuität als im diesbezüglichen Tilgungsplan enthalten, zu leisten war. Vorzeitige, gänzliche oder teilweise Rückführungen waren während der tilgungsfreien Zeit jederzeit möglich. Die Pauschalrate ab 1.11.2011 sollte vom zum Stichtag 31.10.2011 aushaftenden Kreditbetrag sodann neu berechnet werden.⁷⁴

- 6.3.2 (Zu 1) Der BLRH stellte fest, dass bis zum Ende der Prüfungshandlungen im April 2012 aus dem aufgenommenen Darlehen, zu dessen Bedienung sich das Land Burgenland verpflichtete, nach Begleichung einer ersten Tilgungsrate von 440 Tsd. EUR, ein Betrag von rd. 5,33 Mill. EUR aushaftete.

Der BLRH kritisierte, dass keine Tilgung erfolgte. Durch die anfallenden Zinsen entstand und entsteht dem Land Burgenland laufend Schaden.

- 6.3.3 Die geprüfte Stelle äußerte sich wie folgt:
„Bezüglich der Verwertung der im Wibag-Besitz verbliebenen „nicht-golfnotwendigen“ Grundstücke zur außerordentlichen Tilgung des aufgenommenen Darlehens ist derzeit ein pauschaler Verkauf in Umsetzung, um nachfolgend (jedenfalls noch bis Ende 2012) den Verwertungserlös zur Darlehensrückführung zu verwenden.“
- 6.3.4 Der BLRH behielt sich vor, die Umsetzung der angekündigten Maßnahmen im Rahmen einer Follow-up Überprüfung nachzuprüfen.

⁷¹ Vgl. 3-42/028-2008.

⁷² Vgl. 3-42/948-2008.

⁷³ Vgl. Protokoll zur 13. AR-Sitzung der WIBAG am 26.11.2008.

⁷⁴ Vgl. 3-42/948-2008.

7. Schlussbemerkungen

Zusammenfassend hob der BLRH folgende Empfehlungen hervor:

- (1) Der BLRH empfahl, zukünftig exakte vertragliche Vereinbarungen hinsichtlich Honorar und Honorarberechnung für den Zukauf von externen Dienstleistungen zu treffen. (siehe III.Teil - 3.4.2)
- (2) Der BLRH empfahl, zukünftig die rechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Zustimmungserfordernisse des AR einzuhalten. (siehe III.Teil - 3.4.2)
- (3) Der BLRH empfahl, zukünftig die in der Grundstücksmitteilung der Europäischen Kommission festgelegte Interessensbekundungsfrist von mindestens zwei Monaten einzuhalten. (siehe III.Teil - 4.3.2)
- (4) Der BLRH regte an, zukünftig dem AR in angemessener Zeit vor der Sitzung aufbereitete und für die Entscheidung notwendige Informationen zur Verfügung zu stellen. Der BLRH empfahl darüber hinaus, Beschlussanträge in Form einer Tischvorlage grundsätzlich nicht zuzulassen. (siehe III.Teil - 4.7.2)
- (5) Der BLRH empfahl, zukünftig die Beschlüsse des AR exakt umzusetzen bzw. notwendige Abweichungen mit dem AR zu akkordieren. (siehe III.Teil - 4.7.2)
- (6) Der BLRH empfahl, bei zukünftigen Verkäufen von Unternehmen auf den zeitlichen Zusammenhang zwischen Übernahme der Geschäftsführung durch den Erwerber und „Signing“ bzw. „Closing“ zu achten. (siehe III.Teil - 4.9.2)
- (7) Für vergleichbare Verkaufstransaktionen empfahl der BLRH, zur Vermeidung von Streitigkeiten (Post Closing Disputes) nach Eigentumsübergang geeignete Verfahren (zB Locked Box Verfahren, Schiedsgerichte) vertraglich zu vereinbaren. (siehe III.Teil - 5.1.2)
- (8) Der BLRH empfahl aus Gründen der Unabhängigkeit bei zukünftigen Privatisierungen darauf zu achten, dass die Unternehmensbewertung und die Durchführung des Verkaufsverfahrens nicht vom selben Berater durchgeführt werden. (siehe III.Teil - 5.3.2)
- (9) Der BLRH regte an, Sachverständigengutachten zur Wertermittlung vor Beginn des Privatisierungsprozesses zu erstellen und hierbei die von der EU-Kommission aufgestellten Kriterien, v.a. der Unabhängigkeit, zu beachten. (siehe III.Teil - 5.3.2)
- (10) Er empfahl mit Nachdruck, umgehend die zur Tilgung des Darlehens vorgesehenen Liegenschaften zu verwerten. Der sich hieraus ergebende Erlös würde durch eine teilweise Tilgung des Darlehens das Anwachsen weiterer Zinsschulden für das Land Burgenland einschränken. (siehe III.Teil - 6.3.2)
- (11) Der BLRH empfahl, zukünftig bei Liegenschaftsverkäufen mit vergleichbaren Volumina Gutachten einzuholen bzw. Experten zur Bewertung beizuziehen, um nachvollziehbare Grundlagen für weitere Entscheidungen zu erhalten. (siehe III.Teil - 6.2.2)

IV. Teil Anlagen

Anlage 1: Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH

KENNDATEN DER GOLF- UND THERMENRESORT STEGERSBACH GmbH

Gründung: 07.04.1995 (GV), 03.05.1995

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Unternehmensgegenstand⁷⁵:

1. Errichtung und Betrieb von Thermalbädern im Südburgenland, einschließlich der Pachtung oder Verpachtung solcher Thermalbäder;
2. Errichtung und Führung von Hotels und gastronomischen Betrieben aller Art, einschließlich der Pachtung oder Verpachtung solcher Betriebe;
3. Errichtung und Führung von Freizeit- und Sportanlagen aller Art sowie die Pachtung oder Verpachtung solcher Betriebe;
4. Übernahme der Geschäftsführung in oder die Beteiligung an Gesellschaften mit den in den Punkten 1. bis 3. genannten Tätigkeitsbereichen.

Die Gesellschaft war zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich waren, ausgenommen Bankgeschäfte.

Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckte sich auf das In- und Ausland.

Stammkapital: ATS 500.000,-- vom 03.05.1995 bis 16.10.2002
 EUR 40.000,-- vom 16.10.2002 bis 06.12.2008
 EUR 500.000,-- vom 06.12.2008 bis dato

Gesellschafter: von 03.05.1995 bis 14.10.1997:

2 % Priv. Pers.

98 % Priv. Ges.

von 14.10.1997 bis 23.11.2002:

100 % Thermenhotel Beteiligungen GmbH

von 23.11.2002 bis 14.09.2007:

100 % Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH

von 14.09.2007 bis 12.02.2009:

100 % WiBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs GmbH

von 12.02.2009 bis dato:

2 % Priv. Pers.

98 % Priv. Ges.

Geschäftsführer: von 03.05.1995 bis 31.07.2001:

Priv. Pers., selbständig

von 31.07.2001 bis 31.08.2002:

GF der Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH, selbständig

von 31.08.2002 bis 31.01.2007:
2 WiBAG-Mitarbeiter, gemeinsam

von 31.01.2007 bis 16.02.2007:
WiBAG-Mitarbeiter, selbständig

von 16.07.2007 bis 13.03.2008:
WiBAG-Mitarbeiter und GF der Burgenländischen Hotel- und
Thermenbetriebsgesellschaft mbH, gemeinsam

von 13.03.2008 bis 19.03.2008:
WiBAG-Mitarbeiter, selbständig

von 19.03.2008 bis dato:
Priv. Pers., selbständig

Quelle: Firmenbuch-Auszug vom 09.08.2011

Anlage 2: Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH & CO KG

KENNDATEN DER GOLF- UND THERMENRESORT STEGERSBACH GmbH & Co KG

Gründung: 17.02.1995 (GV), 08.03.1995

Löschung: 06.12.2008

Rechtsform: Kommanditgesellschaft

Unternehmens-
gegenstand⁷⁶:

1. Errichtung und Betrieb von Thermalbädern im Südburgenland, einschließlich der Pachtung oder Verpachtung solcher Thermalbäder;
2. Errichtung und Führung von Hotels und gastronomischen Betrieben aller Art, einschließlich der Pachtung oder Verpachtung solcher Betriebe;
3. Errichtung und Führung von Freizeit- und Sportanlagen aller Art sowie die Pachtung oder Verpachtung solcher Betriebe;
4. Übernahme der Geschäftsführung in oder die Beteiligung an Gesellschaften mit den in den Punkten 1. bis 3. genannten Tätigkeitsbereichen.

Die Gesellschaft war zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich waren, ausgenommen Bankgeschäfte.

Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckte sich auf das In- und Ausland.

Kapital: ATS 2,000.000 vom 08.03.1995 bis 31.08.1996
 ATS 90,000.000 vom 31.08.1996 bis 24.05.1997
 ATS 147.500.000 vom 24.05.1997 bis 23.11.2002
 EUR 10,719.243,03 vom 23.11.2002 bis 07.08.2008
 EUR 500.000 vom 07.08.2008 bis 06.12.2008

Komplementäre: von 08.03.1995 bis 04.05.1995:
 Priv. Pers., selbständig
von 04.05.1995 bis 06.12.2008:
 Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH, selbständig

Kommanditisten: von 08.03.1995 bis 25.10.1997:
 Priv. Ges.
von 25.10.1997 bis 23.11.2002:
 Thermenhotel Beteiligungen GmbH
von 23.11.2002 bis 14.09.2007:
 Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH
von 14.09.2007 bis 06.12.2008:
 WiBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs GmbH

Sonstige Angaben: Mit Einbringungsvertrag vom 29.07.2008 wurde eine Vermögensübernahme gem. § 142 UGB durch die Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH festgelegt.

Anlage 3: Bgld. Hotel- und Thermenbetriebs GmbH

KENNDATEN DER BURGENLÄNDISCHEN HOTEL- UND THERMENBETRIEBS GmbH

Gründung: 10.09.2001 (GV), 15.09.2001

Löschung: 10.12.2008

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Unternehmensgegenstand⁷⁷:

1. Ausübung des Gast- und Schankgewerbes in allen seinen Betriebsformen, insbesondere auch in der Betriebsform des Hotels;
2. Betrieb von Bädern und Kuranstalten;
3. Betrieb von Sport- und Freizeitanlagen, insbesondere von Golfplätzen;
4. Betrieb und Verwertung von Fremdenverkehrsprojekten aller Art;
5. Pachtung und Verpachtung von Betrieben und Betriebsteilen, insbesondere solchen, die vorgenannte Unternehmensgegenstände ausüben.

Die Gesellschaft war zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich waren, ausgenommen Bankgeschäfte.

Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckte sich auf das In- und Ausland.

Stammkapital: EUR 350.000

Gesellschafter: von 15.09.2001 bis 13.03.2002:
100 % Priv. Pers.

von 13.03.2002 bis 12.07.2002:
100 % WiBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs GmbH

von 12.07.2002 bis 13.07.2002:
100 % WiBAG

von 13.07.2002 bis 01.10.2005:
100 % WIBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs GmbH

von 01.10.2005 bis 10.12.2008:
100% WiBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs GmbH

Geschäftsführer: von 15.09.2001 bis 30.11.2001:
Priv. Pers., selbständig

von 30.11.2001 bis 12.10.2002:
Priv. Pers., selbständig

von 12.10.2002 bis 30.04.2004:
WiBAG-Mitarbeiter, selbständig

von 30.04.2004 bis 29.12.2004:
WiBAG-Mitarbeiter und
Priv. Pers., gemeinsam

von 29.12.2004 bis 27.04.2006:
WiBAG-Mitarbeiter und GF der Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH

⁷⁷ lt. Gesellschaftsvertrag vom 22.12.2004.

von 27.04.2006 bis 13.03.2008:
Priv. Pers., selbständig

von 13.03.2008 bis 19.03.2008:
GF der Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH

von 19.03.2008 bis 10.12.2008:
Priv. Pers., selbständig

Prokurist: von 12.10.2002 bis 25.08.2006:
Priv. Pers., gemeinsam mit einem Geschäftsführer

von 02.04.2005 bis 27.04.2006:
Priv. Pers., gemeinsam mit einem Geschäftsführer

Sonstige Angaben: Mit Verschmelzungsvertrag vom 29.07.2008 wurde die
Burgenländische Hotel- und Thermenbetriebsgesellschaft
m.b.H. mit der Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH verschmolzen.

Anlage 4: ThermenGolf Lafnitztal GmbH

KENNDATEN DER THERMENGOLF LAFNITZTAL GmbH

Gründung: 07.01.2003 (GV), 31.01.2003

Löschung: 11.12.2008

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Unternehmensgegenstand⁷⁸:
 1. Betrieb bzw. das Betreiben-Lassen und die Vermarktung bzw. das Vermarkten-Lassen der Golfanlage in Stegersbach;
 2. Kooperation zwischen den Hotelbetrieben im Lafnitztal;
 3. Finanzierung des Betriebes der Golfanlage in Stegersbach;
 4. Planung und der Ausbau der Golfanlage in Stegersbach.

Die Gesellschaft war zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig und nützlich erschienen, insbesondere auch zur Beteiligung an anderen Gesellschaften und Unternehmen.

Stammkapital: EUR 35.000

Gesellschafter: von 31.01.2003 bis 01.10.2005:
 100 % Golfschaukel im Südburgenland GmbH & Co KG

von 01.10.2005 bis 11.12.2008:
 100 % WiBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs GmbH

Geschäftsführer: von 31.01.2003 bis 09.05.2003:
 WiBAG-Mitarbeiter, selbständig

von 09.05.2003 bis 26.04.2006:
 WiBAG-Mitarbeiter und
 Priv. Pers., gemeinsam

von 26.04.2006 bis 11.12.2008:
 Priv. Pers., selbständig

Sonstige Angaben: Mit Verschmelzungsvertrag vom 29.07.2008 wurde die ThermenGolf Lafnitztal GmbH mit der Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH verschmolzen.

Quelle: Firmenbuch-Auszug vom 09.08.2011

⁷⁸ lt. Erklärung über die Errichtung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vom 07.01.2003.

Anlage 5: Thermen und Grundstücke Stegersbach GmbH

KENNDATEN DER THERMEN UND GRUNDSTÜCKE STEGERSBACH GmbH

Gründung: 18.11.2008 (GV), 17.12.2008

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Unternehmensgegenstand⁷⁹:

1. Erschließung, Verwertung und Vermarktung von Thermalwasser;
2. Beteiligung an gleichartigen oder verwandten Unternehmungen, der Erwerb, die Pachtung und Verpachtung solcher Unternehmungen sowie die Geschäftsführung und Vertretung solcher Unternehmungen;
3. Betrieb, Übernahme und Vermittlung aller mit dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar in Verbindung stehenden Geschäfte und alle die Gesellschaft fördernden Hilfs- und Nebengeschäfte, all dies jedoch unter Ausschluss rein bankmäßiger Transaktionen.

Stammkapital: EUR 35.000

Gesellschafter: von 17.12.2008 bis 12.02.2009:
 2 % WIBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs GmbH
 98 % WIBAG Infrastruktur GmbH

von 12.02.2009 bis dato:
 2 % Priv. Pers.
 98 % Priv. Ges.

Geschäftsführer: von 17.12.2008 bis 04.02.2009:
 WiBAG-Mitarbeiter, selbständig

von 04.02.2009 bis dato:
 Priv. Pers., selbständig

Anlage 6: Therme Stegersbach Erschließungs- und Betriebs GmbH

KENNDATEN DER THERME STEGERSBACH ERSCHLIEßUNGS- UND BETRIEBS GmbH

Gründung: 02.12.1988 (Gesellschaftsvertrag), 14.12.1988

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Unternehmens-
gegenstand⁸⁰:

1. Die Erschließung der im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Stegersbach gelegenen Thermalquellen, sowie deren Nutzung;
2. Die Durchführung von Tiefenbohrungen sowie aller sonst mit der Thermalquellenerschließung in Zusammenhang stehender Tätigkeiten;
3. Die Beteiligung an gleichartigen oder verwandten Unternehmungen, der Erwerb, die Pachtung und Verpachtung solcher Unternehmungen, sowie die Geschäftsführung und Vertretung solcher Unternehmungen;
4. Der Betrieb, die Übernahme und Vermittlung aller mit dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar in Verbindung stehenden Geschäfte und aller die Gesellschaft fördernden Hilfs- und Nebengeschäfte, all dies jedoch unter Ausschluss rein bankmäßiger Transaktionen.

Stammkapital: ATS 500.000 (bis 14.11.2002)
 EUR 37.000 (ab 14.11.2002)

Gesellschafter: von 14.12.1988 bis 06.12.2000:

- 91 % Land Burgenland
- 5 % Gemeinde Stegersbach
- 1 % Gemeinde Ollersdorf im Burgenland
- 1 % Gemeinde Burgauberg-Neudauberg
- 1 % Gemeinde Obendorf
- 1 % Gemeinde Bocksdorf

von 06.12.2000 bis 22.11.2002:

- 91 % WiBAG Beteiligungs- u. DienstleistungsGmbH
- 5 % Gemeinde Stegersbach
- 1 % Gemeinde Ollersdorf im Burgenland
- 1 % Gemeinde Burgauberg-Neudauberg
- 1 % Gemeinde Obendorf
- 1 % Gemeinde Bocksdorf

von 22.11.2002 bis 16.06.2005:

- 91 % WiBAG
- 5 % Gemeinde Stegersbach
- 1 % Gemeinde Ollersdorf im Burgenland
- 1 % Gemeinde Burgauberg-Neudauberg
- 1 % Gemeinde Obendorf
- 1 % Gemeinde Bocksdorf

von 16.06.2005 bis 29.08.2008:

- 91 % WiBAG Infrastruktur GmbH
- 5 % Gemeinde Stegersbach
- 1 % Gemeinde Ollersdorf im Burgenland
- 1 % Gemeinde Burgauberg-Neudauberg

⁸⁰ lt. Gesellschaftsvertrag vom 02.12.1988, WiBAG.

1 % Gemeinde Obendorf
1 % Gemeinde Bocksdorf

von 29.08.2008 bis 18.08.2009:
98 % WiBAG Infrastruktur GmbH
..2 % WiBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs GmbH

von 18.08.2009 bis dato:
100 % WiBAG Infrastruktur GmbH

Geschäftsführer: von 13.11.1990 bis 16.03.1995:
Priv. Pers., selbständig

von 16.03.1995 bis 09.03.2001:
Landesbediensteter, selbständig

von 28.11.2000 (FB 09.03.2001) bis 14.11.2002:
WiBAG-Mitarbeiter, selbständig

von 14.11.2002 bis 12.03.2003:
2 WiBAG-Mitarbeiter, gemeinsam

von 05.02.2003 (FB 12.03.2003) bis 25.01.2007:
2 WiBAG-Mitarbeiter, gemeinsam

von 25.01.2007 bis 01.05.2008:
WiBAG-Mitarbeiter und Priv. Pers., gemeinsam

von 01.05.2008 bis dato:
2 WiBAG-Mitarbeiter, gemeinsam

Sonstige Angaben: Gemäß Spaltungsplan vom 12.09.2008 Abspaltung zur Neugründung der Thermen und Grundstücke Stegersbach GmbH durch Übertragung des Teilbetriebes Erschließung, Verwertung und Vermarktung von Thermalwasser.

Anlage 7: Kurzprofil samt Planungsprämissen

Betriebsgesellschaft

Hotel, Therme und Golfplatz

Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR	2006	2007e	2008e	2009e
1. Umsatzerlöse	8.881	9.141	11.267	12.185
2. Leistungseinsatz	(931)	(1.001)	(1.174)	(1.270)
I. Rohertrag	7.950	8.140	10.092	10.915
3. Personalaufwand	(3.928)	(4.111)	(4.335)	(4.466)
4. Werbung	(679)	(655)	(639)	(652)
5. Reinigung	(592)	(513)	(528)	(544)
6. Instandhaltung	(374)	(351)	(360)	(369)
7. Energie	(961)	(1.051)	(1.111)	(1.155)
8. sonst. Betriebl. Aufwand	(1.085)	(885)	(1.089)	(1.121)
II. G.O.P	330	573	2.029	2.608
in % vom Umsatz	4%	6%	18%	21%

Ergebnisaufschlüsselung

in TEUR	2006	2007e	2008e	2009e
Erlöse	8.881	9.141	11.267	12.185
Hotel	4.863	5.190	6.037	6.463
Therme	3.068	2.816	4.001	4.391
Golf	951	1.135	1.229	1.331
G.O.P.	330	573	2.029	2.608
Hotel	717	772	1.528	1.759
Therme	(289)	(268)	362	633
Golf	(98)	69	139	216

Planungsprämissen

Planungsprämissen Hotel

	2006	2007e	2008e	2009e
Zimmer verfügbar	50.196	50.196	50.196	50.196
Zimmer belegt	30.580	29.616	32.627	33.631
Ø Zimmerauslastung	60,9%	59,0%	65,0%	67,0%
Ø Erlös / Zimmer	86,0	96,0	98,3	100,0

Planungsprämissen Therme

	2006	2007e	2008e	2009e
Eintritte	148.178	171.000	214.600	232.000
Ø Eintritte / Öffnungstag (356)	416	480	603	652
Ø Erlös / Tagesgast	10,4	8,2	10,1	10,3

Planungsprämissen Golfplatz

	2006	2007e	2008e	2009e
Tages Green Fees	19.909	24.342	26.000	29.000
Ø Erlös / Tages Green Fee	21,0	23,0	24,0	24,0

Personalentwicklung Hotel, Therme, Golf (Durchschn. Vollzeitäquiv.)

	2004	2005	2006
1. Mitarbeiter			
Angestellte	38	37	37
Arbeiter	106	106	106
Lehrlinge	7	6	6
Gesamt	151	149	149
2. Altersstruktur			
unter 30 Jahren	68	67	63
zwischen 30 u. 40 Jahren	51	39	44
zwischen 40 u. 50 Jahren	27	31	29
über 50 Jahren	5	12	13
Gesamt	151	149	149
3. Bereiche			
Therme (+Anwendungen)	27	26	23
Hotel	33	30	29
Golf	13	15	16
Gastronomie Therme	21	19	22
Gastronomie Hotel	38	37	38
Verwaltung Therme	1	1	0
Verwaltung Hotel	8	10	9
Verwaltung Golf	5	5	5
Haustechnik Therme	3	4	4
Haustechnik Hotel	2	2	3
Gesamt	151	149	149

Besitzgesellschaft

Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH & Co KG

Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR	2006	2007e	2008e	2009e
1. Ertrag Betriebsführungsgebühr	1.938	2.580	3.240	3.840
2. sonstige Erträge	19	19	19	19
3. Leistungseinsatz	-	-	-	-
I. Rohertrag	1.957	2.599	3.259	3.859
4. Personalaufwand	-	-	-	-
5. Sonstige betr. Aufwendungen	(425)	(441)	(458)	(475)
6. Nettoabschreibung	(2.226)	(2.226)	(2.226)	(2.226)
<i>Abschreibung</i>	(3.363)	(3.363)	(3.363)	(3.363)
<i>Auflösung Investitionszuschüsse</i>	1.136	1.136	1.136	1.136
II. EBIT	(694)	(68)	575	1.158
7. Finanzergebnis	(737)	(1.007)	(934)	(834)
III. EGT	(1.432)	(1.075)	(359)	324
8. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-	-	-	-
IV. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	(1.432)	(1.075)	(359)	324

Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH & Co KG

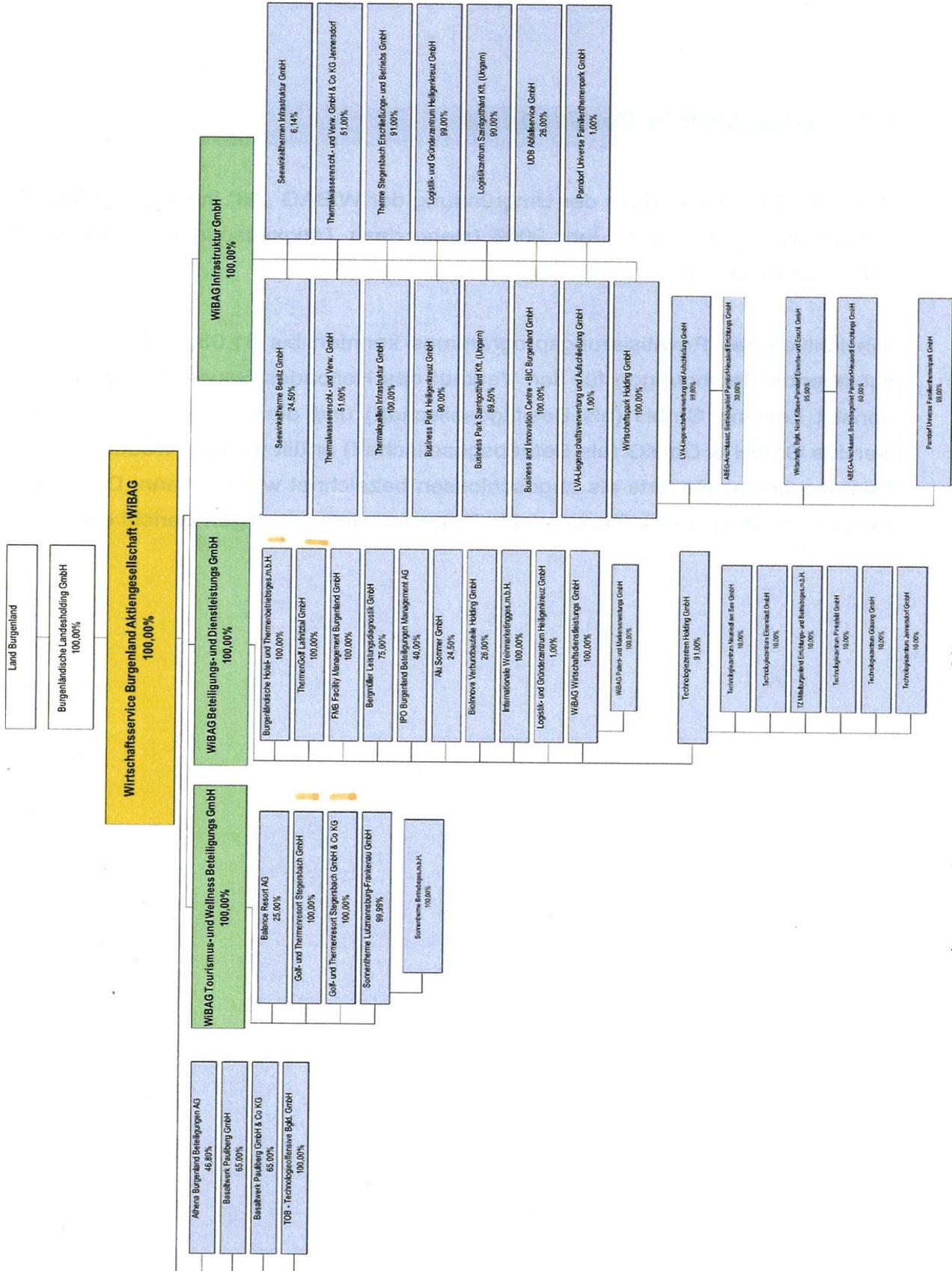
Bilanz in TEUR	2006	2007e	2008e	2009e
A. Anlagevermögen	63.283	59.920	56.558	53.195
I. Immaterielle Vermögensgegenst.	102	96	91	85
II. Sachanlagen	63.177	59.820	56.463	53.106
1. Bebaute Grundstücke	59.770	56.594	53.418	50.242
2. Anlagen, Betriebs- und GeschäftsA.	3.407	3.226	3.045	2.864
III. Finanzanlagen	4	4	4	4
B. Umlaufvermögen	660	750	851	951
IV. Ford. und sonst. Vermögen	650	750	851	951
1. Forderungen LL	2	2	3	3
2. Sonstige Forderungen	648	748	848	948
V. Kassa, Bank, Guthaben KI	11	-	-	-
C. Rechnungsabgrenzungsposten	-	-	-	-
Summe Aktiva	63.943	60.670	57.408	54.146
A. Eigenkapital	15.015	13.940	13.581	13.904
1. Variableles Kapital Komplementär	26	26	26	26
2. Kommanditkapital	-	(1.075)	(1.435)	(1.111)
3. Kapitalrücklagen	14.990	14.990	14.990	14.990
B. Invest.-Zuschüsse a. öffentl. Mitteln	22.333	21.197	20.060	18.924
C. Rückstellungen	8	8	8	8
D. Verbindlichkeiten	26.586	25.526	23.759	21.310
1. Verbindlichkeiten KI	26.386	25.258	23.424	20.912
2. Verbindlichkeiten LuL	133	177	223	264
3. Sonstige Verbindlichkeiten	67	90	113	134
Summe Passiva	63.943	60.670	57.408	54.146

Golf- und Thermenresort Stegersbach GmbH & Co KG

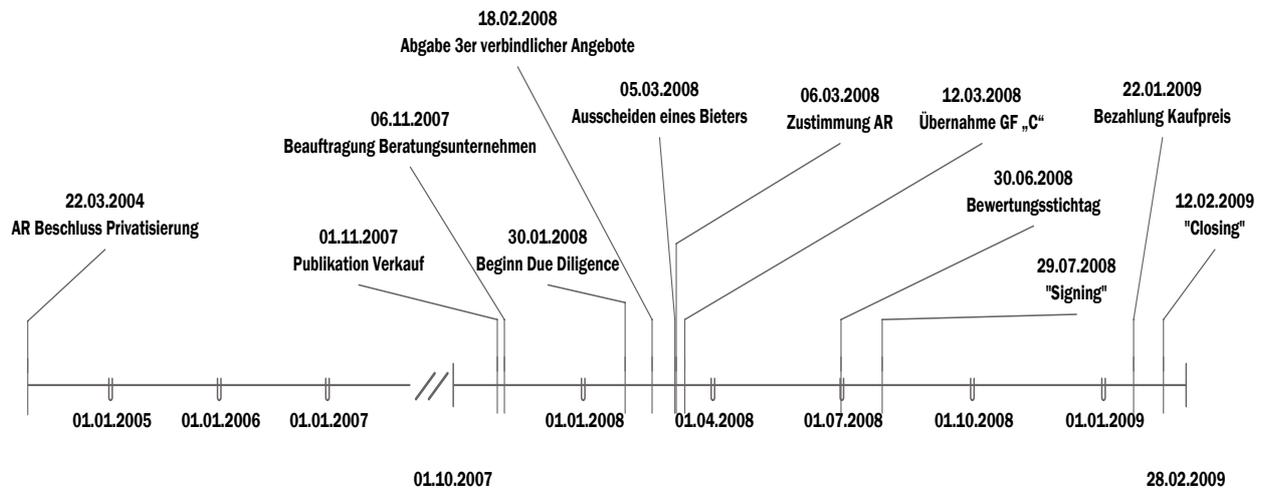
Cash Flow in TEUR	2007e	2008e	2009e
1. Jahresfehlbetrag/überschuss	(1.075)	(359)	324
2. Abschreibungen	3.363	3.363	3.363
3. Veränderung langf. RSt	-	-	-
4. Veränd. im Working Capital	(34)	(32)	(38)
Veränd. Forderungen	(101)	(101)	(100)
Veränd. Verbindlichkeiten (außer KI)	67	68	62
Veränd. Rechnungsabgrenzung	-	-	-
I. Cash Flow aus Betriebstätigkeit	2.253	2.971	3.648
5. Veränderung Anlagevermögen	0	0	(0)
II. Cash Flow aus Investitionstätig.	0	0	(0)
6. Veränderung Kapital	-	-	-
7. Veränderung Invest.-Zuschüsse	(1.136)	(1.136)	(1.136)
9. Ergebnisabführung	-	-	-
III. Cash Flow aus Finanzierungstätig.	(1.136)	(1.136)	(1.136)
TOTAL CASH FLOW	1.117	1.835	2.511

Anmerkung: Total CF stellt die Änderung der Nettofinanzverbindl. dar (d.i. Kassa/Bank abzügl. Verndl. KI)

Anlage 8: Konzernorganigramm der WiBAG zum 31.12.2007



Anlage 9: Zeitplan des Verkaufes der Therme Stegersbach von Nov. 2007 – Feb. 2009



Anlage 10: Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (97/C 209/03)

Die Kommission hat in den vergangenen Jahren in mehreren Fällen Verkäufe von Bauten oder Grundstücken der öffentlichen Hand im Hinblick auf damit verbundene staatliche Beihilfen an die erwerbenden Unternehmen überprüft. Um ihr allgemeines Vorgehen im Hinblick auf das Problem der staatlichen Beihilfe durch Verkäufe von Bauten oder Grundstücken der öffentlichen Hand transparenter zu gestalten und die Anzahl der Fälle, die sie zu prüfen hat, zu verringern, hat die Kommission einen allgemeinen Leitfaden an die Mitgliedstaaten formuliert.

Der folgende Leitfaden an die Mitgliedstaaten

- beschreibt ein einfaches Verfahren, das den Mitgliedstaaten die Möglichkeit gibt, Verkäufe von Bauten oder Grundstücken in einer Weise abzuwickeln, daß staatliche Beihilfen grundsätzlich ausgeschlossen wären;
- bezeichnet eindeutig die Verkäufe von Bauten oder Grundstücken, die der Kommission notifiziert werden sollten, damit sie bewerten kann, ob ein bestimmtes Geschäft eine Beihilfe beinhaltet oder nicht und wenn ja, ob die Beihilfe mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar ist oder nicht;
- bietet der Kommission die Möglichkeit, ohne langwierige Verfahren Beschwerden und Anträge von Dritten zu behandeln, die sie auf versteckte Beihilfen bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken aufmerksam machen.

Dieser Leitfaden berücksichtigt, daß in den meisten Mitgliedstaaten durch Haushaltsvorschriften sichergestellt wird, daß öffentliches Eigentum grundsätzlich nicht unter seinem Marktwert verkauft wird. Daher sind die verfahrensbezogenen Vorsichtsmaßnahmen, die empfohlen werden, um eine Kollision mit Vorschriften über staatliche Beihilfen zu vermeiden, so formuliert, daß die Mitgliedstaaten normalerweise den Empfehlungen nachkommen könnten, ohne die nationalen Verfahren zu ändern.

Der Leitfaden betrifft nur Verkäufe von Bauten oder Grundstücken der öffentlichen Hand. Er betrifft nicht den Erwerb von Grundstücken oder die Abtretung oder Vermietung von Grundbesitz durch die öffentliche Verwaltung. Derartige Geschäfte können ebenfalls Elemente staatlicher Beihilfe enthalten.

Der Leitfaden berührt nicht besondere Vorschriften und Verfahrensweisen der Mitgliedstaaten, um die Qualität des privaten Wohnungswesens und den Zugang dazu zu fördern.

GRUNDSÄTZE

1. Verkauf durch ein bedingungsfreies Bietverfahren

Der Verkauf von Bauten oder Grundstücken nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahren (ähnlich einer Versteigerung) und die darauf folgende Veräußerung an den Meistbietenden oder den einzigen Bieter stellt grundsätzlich einen Verkauf zum Marktwert dar und enthält damit keine staatliche Beihilfe. Es spielt keine Rolle, ob vor dem Bietverfahren eine andere Bewertung des Gebäudes oder des Grundstücks existierte, z. B. für Buchungszwecke oder um ein beabsichtigtes erstes Mindestangebot bereitzustellen.

a) Hinreichend publiziert ist ein Angebot, wenn es über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, Immobilienanzeigern oder sonstige geeignete Veröffentlichungen und durch Makler, die für eine große Anzahl potentieller Käufer tätig sind, bekanntgemacht wurde und so allen potentiellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte.

Die Absicht, Bauten oder Areale zu verkaufen, die wegen ihres großen Wertes oder wegen anderer Merkmale typischerweise für europaweit oder sogar international tätige Investoren von Interesse sein dürften, sollte in Publikationen bekanntgemacht werden, die regelmäßig international beachtet werden. Begleitend sollten

derartige Angebote durch europaweit oder international tätige Makler verbreitet werden.

b) Bedingungsfrei ist eine Ausschreibung, wenn grundsätzlich jeder Käufer unabhängig davon, ob und in welcher Branche er gewerblich tätig ist, das Gebäude oder Grundstück erwerben und für seinen wirtschaftlichen Zweck nutzen kann und darf. Einschränkungen aus Gründen des Nachbar- oder Umweltschutzes oder zur Vermeidung rein spekulativer Gebote sowie raumordnungsrechtliche Einschränkungen für den Eigentümer eines Grundstücks nach nationalem Recht beeinträchtigen nicht die Bedingungsfreiheit eines Angebots.

c) Wenn es eine Verkaufsbedingung ist, dass der künftige Eigentümer besondere Verpflichtungen erfüllen muss, die sich nicht aus dem allgemeinen nationalen Recht der Entscheidungen der Planungsbehörden ergeben, oder Verpflichtungen für den allgemeinen Schutz und die Erhaltung der Umwelt und der öffentlichen Gesundheit zugunsten der öffentlichen Hand oder der Allgemeinheit übernimmt, so ist das Angebot als bedingungsfrei im oben erwähnten Sinn nur anzusehen, wenn alle potentiellen Erwerber nicht in der Lage wären, diese Verpflichtung zu erfüllen, unabhängig von ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit oder ob sie eine wirtschaftliche Tätigkeit ausüben oder nicht.

2. Verkauf ohne bedingungsfreies Bietverfahren

a) Unabhängige Gutachten

Wenn die öffentliche Hand nicht beabsichtigt, das unter Ziffer 1 dargelegte Verfahren anzuwenden, sollte vor den Verkaufsverhandlungen eine unabhängige Bewertung durch (einen) unabhängige(n) Sachverständige(n) für Wertermittlung erfolgen, um auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards den Marktwert zu ermitteln. Der so festgestellte Marktpreis ist der Mindestkaufpreis, der vereinbart werden kann, ohne daß eine staatliche Beihilfe gewährt würde.

Ein "Sachverständiger für Wertermittlung" ist eine Person mit einwandfreiem Leumund, die

- einen geeigneten Abschluss an einer anerkannten Ausbildungsstätte oder eine gleichwertige akademische Qualifikation erworben hat;
- in der Ermittlung von Anlagevermögenswerten nach Standort und Kategorie des Vermögenswerts sachkundig und erfahren ist.

Wenn in einem Mitgliedstaat keine geeigneten akademischen Qualifikationen erworben werden können, soll der Sachverständige für Wertermittlung Mitglied eines anerkannten Fachorgans für die Ermittlung von Anlagevermögenswerten sein und

- vom Gericht oder einer gleichgestellten Behörde bestellt werden oder
- mindestens über eine abgeschlossene höhere Schulbildung und ein ausreichendes Ausbildungsniveau mit wenigstens dreijähriger praktischer Erfahrung nach dem Erwerb der Qualifikation und über Kenntnisse in der Wertermittlung von Grundstücken und Gebäuden der besonderen Lokalität verfügen.

Der Sachverständige für Wertermittlung übt seine Aufgaben unabhängig aus, d. h., öffentliche Stellen sind nicht berechtigt, hinsichtlich des Ermittlungsergebnisses Anweisungen zu erteilen. Staatliche Bewertungsbüros, Beamte oder Angestellte gelten solange als unabhängig, wie eine unzulässige Einflußnahme auf ihre Feststellungen effektiv ausgeschlossen ist.

Unter Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung aufgrund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, wobei das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht (1).

b) Toleranz

Erweist es sich nach vernünftigen Bemühungen als unmöglich, das Gebäude oder Grundstück zu dem festgelegten Marktwert zu veräußern, kann eine Abweichung bis zu 5 % gegenüber dem festgelegten Marktwert als marktkonform betrachtet werden. Erweist es sich nach einer weiteren angemessenen Zeitspanne als unmöglich, das Gebäude oder Grundstück zum Marktwert abzüglich dieser Toleranzmarge zu veräußern, so kann eine Neubewertung vorgenommen werden, die die Erfahrungen und eingegangenen Angebote berücksichtigt.

c) Besondere Verpflichtungen

Besondere Verpflichtungen, die mit dem Gebäude oder Grundstück und nicht mit dem Käufer oder seinen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, können im öffentlichen Interesse an den Verkauf geknüpft werden, solange jeder potentielle Käufer sie unabhängig davon, ob und in welcher Branche er gewerblich tätig ist, zu erfüllen hätte und grundsätzlich erfüllen könnte. Der wirtschaftliche Nachteil solcher Verpflichtungen sollte getrennt bewertet und kann mit dem Kaufpreis verrechnet werden. Bei der Bewertung sind Verpflichtungen zu berücksichtigen, die ein Unternehmen auch im eigenen Interesse (Werbung, (Kultur- und Sport-)Sponsoring, Image, Verbesserung des eigenen Umfelds, Erholung der eigenen Mitarbeiter) übernimmt.

Die wirtschaftliche Belastung, die an Verpflichtungen geknüpft ist, die nach allgemeinem Recht jeden Grundstückseigner treffen, sind nicht vom Kaufpreis abzuziehen (Pflege und Erhaltung des Geländes im Rahmen der allgemeinen Sozialbindung des Eigentums, Entrichtung von Steuern und sonstigen Abgaben).

d) Gestehungskosten der öffentlichen Hand

Die für die öffentliche Hand anfallenden primären Kosten des Gebäude- oder Grundstückserwerbs sind ein Indikator für den Marktwert, wenn zwischen dem Erwerb und dem Verkauf des von der öffentlichen Hand erworbenen Gebäudes oder Grundstücks nicht ein beträchtlicher Zeitraum lag. Deshalb gilt grundsätzlich, daß während eines Zeitraums von mindestens drei Jahren vor dem Verkauf von der öffentlichen Hand erworbene Bauten oder Grundstücke grundsätzlich nicht unter den eigenen Gestehungskosten verkauft werden dürfen, wenn nicht der unabhängige Sachverständige allgemein zurückgehende Marktpreise für Bauten und Grundstücke im relevanten Markt ermittelt hat.

3. Anmeldung

Demgemäß sollen die Mitgliedstaaten unbeschadet der De-minimis-Bestimmung (2) die im folgenden aufgeführten Transaktionen bei der Kommission anmelden, damit diese feststellen kann, ob staatliche Beihilfen vorliegen, und in Fällen, in denen eine solche Beihilfe vorliegt, beurteilen kann, ob sie mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar ist:

a) alle Veräußerungen, die nicht aufgrund eines allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahrens an den Meistbietenden oder einzigen Bieter erfolgen und

b) alle Veräußerungen ohne ein solches Verfahren, die nicht mindestens zu dem von unabhängigen Sachverständigen festgelegten Marktwert getätigt wurden.

4. Beschwerden

Wenn die Kommission mit einer Beschwerde oder sonstigem Vorbringen Dritter befasst wird, wonach in einem Gebäude- oder Grundstücksverkauf der öffentlichen Hand eine staatliche Beihilfe enthalten war, so geht sie davon aus, daß dies nicht zutrifft, soweit aus der Mitteilung des betreffenden Mitgliedstaats hervorgeht, daß die genannten Grundsätze beachtet wurden.

(1) Artikel 49 Absatz 2 der Richtlinie 91/674/EWG des Rates (ABl. Nr. L 374 vom 31. 12. 1991, S. 7). (2) ABl. Nr. C 68 vom 6. 3. 1996, S. 9.

Anlage 11: XXIII. Wettbewerbsbericht der Kommission aus dem Jahre 1993

403. Aus Gründen der Transparenz sollen die allgemeinen Grundsätze, welche die Kommission auf Privatisierungen anwendet und die sich im Laufe der Jahre aus der Prüfung von Einzelfällen ergeben haben, nochmal aufgeführt werden.

Gemäß Artikel 222 EG-Vertrag lässt das Gemeinschaftsrecht die Eigentumsordnung der privaten oder öffentlichen Unternehmen unberührt. Deshalb kommen Beihilfen, welche die Privatisierung erleichtern, nicht als solche in den Genuss einer Ausnahme vom Grundsatz der Unvereinbarkeit staatlicher Beihilfen mit dem gemeinsamen Markt im Sinne von Artikel 92 Absatz 1.

Geschieht die Privatisierung durch den Verkauf von Aktien über die Börse, wird generell davon ausgegangen, dass die Veräußerung zu Marktbedingungen erfolgt und kein Beihilfeelement enthalten ist. Werden vor der Veräußerung Schulden abgeschrieben oder vermindert, entsteht solange keine Beihilfevermutung wie der Erlös der Veräußerung die Schuldenreduzierung übersteigt.

Wird das Unternehmen nicht über die Börse privatisiert, sondern als Ganzes oder in Teilen an andere Unternehmen verkauft, sind folgende Bedingungen einzuhalten, damit ohne weitere Prüfung davon ausgegangen werden kann, daß kein Beihilfeelement enthalten ist:

— Es muss ein Ausschreibungswettbewerb stattfinden, der allen offensteht, transparent ist und an keine weiteren Bedingungen geknüpft ist wie den Erwerb anderer Vermögenswerte, für die nicht geboten wird, oder die Weiterführung bestimmter Geschäftstätigkeiten;

— das Unternehmen muss an den Meistbietenden veräußert werden und

— die Bieter müssen über genügend Zeit und Informationen verfügen, um eine angemessene Bewertung der Vermögenswerte vornehmen zu können, auf die sich ihr Angebot stützt.

Privatisierungen, die durch Börsen Verkauf oder Ausschreibungswettbewerb zu den oben genannten Bedingungen erfolgen, müssen der Kommission nicht im Voraus zur Prüfung möglicher Beihilfeelemente mitgeteilt werden; allerdings können die Mitgliedstaaten eine Mitteilung machen, wenn sie zusätzliche Rechtssicherheit wünschen. In anderen Fällen müssen Verkäufe auf etwaige Beihilfeelemente überprüft und deshalb notifiziert werden. Dies gilt insbesondere für folgende Fälle:

— Verkäufe nach Verhandlungen mit einem einzigen potentiellen Käufer oder einigen ausgewählten Bietern;

— Verkäufe, denen eine Schuldentilgung durch den Staat, sonstige öffentliche Unternehmen oder eine öffentliche Körperschaft vorausging;

— Verkäufe, denen eine Umwandlung der Schulden in Aktienkapital oder Kapitalaufstockungen vorausgingen und

— Verkäufe zu Bedingungen, die bei vergleichbaren Transaktionen zwischen Privatparteien nicht üblich sind.

In diesen Fällen darf keine Diskriminierung potentieller Käufer aufgrund der Staatsangehörigkeit vorgenommen werden.

Jeder Verkauf zu Bedingungen, die nicht als handelsüblich betrachtet werden können, muss zunächst von unabhängigen Beratern bewertet werden. Privatisierungsvorhaben (') in sensiblen Sektoren (Kunstfasern, Textil, Kraftfahrzeuge usw.) müssen der Kommission im Voraus mitgeteilt werden.

Anlage 12: Stellungnahme der geprüften Stelle vom 11.10.2012

EINSCHREIBEN

An den
Burgenländischen
Landesrechnungshof
z.Hd. Herrn Dir. Mag. Andreas Mihalits

Europaplatz 1
A-7000 Eisenstadt

Eisenstadt, am 11.10.2012

Betrifft: Stellungnahme zum vorläufigen Prüfungsergebnis betreffend den Verkauf der Therme Stegersbach vom September 2012

Sehr geehrte Damen und Herren !

Bezugnehmend auf den vorliegenden, vorläufigen Prüfungsbericht (September 2012) betreffend den Verkauf der Therme Stegersbach, erlauben wir uns hiermit folgend Stellung zu nehmen:

Grundsätzlich möchten wir festhalten, dass die Privatisierung des Resorts Stegersbach, auf Basis des Privatisierungsauftrages der WiBAG aus dem Jahr 2004 und forciert durch die anhaltende, unbefriedigende wirtschaftliche Entwicklung der Therme Stegersbach bis 2008, bereits zum Zeitpunkt des Verkaufs als optimale Lösung für die gesamte Thermendestination Stegersbach sowie die WiBAG als Verkäuferin angesehen wurde.

Im Sinne der Verlustminimierung konnte dadurch ein weiterer zu erwartender Schaden für das Land Burgenland hintangehalten, beziehungsweise ein Käufer gefunden werden, der weitere Investitionen in beträchtlicher Höhe in den Standort umgesetzt hat.

Stellungnahme zu den Feststellungen (II. Teil, Pkt. 2., Seite 11/62 ff.) sowie Empfehlungen (III. Teil, Pkt. 7., Seite 42/62) seitens des BLRH:

Hinsichtlich der Empfehlung für eine längere Frist zur Interessenbekundung weisen wir einerseits nochmals auf die konkrete Dringlichkeit der Privatisierung hin (wirtschaftlich angespannte Situation des Resorts, vor Umsetzung befindliche Investitionsmaßnahmen) und relativieren andererseits mit 17 Interessensbekundungen die beanstandete Kurzfristigkeit.

Auswirkungen auf das formelle Procedere hatte die Dringlichkeit insofern, als dass entgegen der üblichen Praxis des WiBAG-Aufsichtsrates, keine Zustimmung zur rechtlichen Begleitung des gegenständlichen Privatisierungsprozesses durch ein WiBAG-Aufsichtsratsmitglied eingeholt wurde. Ein entsprechender Grundsatzbeschluss wurde 2009 gefasst.

Die pauschale Beauftragung für die rechtliche Beratung der Privatisierungen der Resorts Stegersbach und Lutzmannsburg ist insofern gerechtfertigt, als das der ausgearbeitete Kaufvertragsentwurf von Stegersbach auch für die nachfolgenden Privatisierungsbestrebungen von Lutzmannsburg verwendet wurde bzw. nachwievor Verwendung findet. Der Privatisierungsauftrag für das Resort Lutzmannsburg ist nachwievor aufrecht und es gibt laufend Interessensbekundungen.

Zur zeitlichen Angemessenheit der Übermittlung von Tischvorlagen zur Beschlussfassung im Aufsichtsrat übernehmen wir selbstverständlich die Empfehlung des BLRH, dürfen im konkreten Fall aber nochmals auf unsere Argumentation in Pkt. 4.7.1. (2) – Seite 30/62 - verweisen.

Eine idealtypisch mit dem „Signing“ bzw. „Closing“ einhergehende Übernahme der Geschäftsführung durch den Erwerber, konnte im konkreten Fall aufgrund der parallelen Entlassung des Geschäftsführers, zur Vermeidung eines „Führungsvakuums“, nicht umgesetzt werden (vgl. Erläuterung in Pkt. 4.9.1. (2), Seite 32/62).

Zu dem festgestellten Widerspruch zum Beschluss des AR in Bezug auf die Veräußerung der golfnotwendigen Liegenschaften, erlauben wir uns festzuhalten, dass die beiden Thermalwasserbohrungen sowie die golfnotwendigen Grundstücke aus rechtlichen Gründen – zur Sicherstellung des Übergangs des Wasserrechtes der beiden Thermalwasserbohrungen an die Käuferin – nicht an die WiBAG verkauft, sondern in die neugegründete „Thermen und Grundstücke Stegersbach GmbH“ abgespalten wurden.

Bezüglich der Verwertung der im WiBAG-Besitz verbliebenen „nicht-golfnotwendigen“ Grundstücke zur außerordentlichen Tilgung des aufgenommenen Darlehens ist derzeit ein pauschaler Verkauf in Umsetzung, um nachfolgend (jedenfalls noch bis Ende 2012) den Verwertungserlös zur Darlehensrückführung zu verwenden.

Mit der Bitte um entsprechende Berücksichtigung der gegenständlichen Stellungnahme im endgültigen Prüfungsbericht verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen,


Dir. Franz Kast


Dir. Mag. Günter Perner

Eisenstadt, im November 2012
Der Landes-Rechnungshofdirektor
Mag. Andreas Mihalits eh.