



Prüfungsbericht

**Gemeinnützige Bauvereinigungen**

**Pannonia, Gesfö und Riedenhof**

**Entziehung der Gemeinnützigkeit**

korrekt. sachlich. konsequent.  
Vertrauen durch Kompetenz.

Auskünfte	<b>Burgenländischer Landes-Rechnungshof</b> Eisenstadt, Landhaus-Neu, Zugang Waschstattgasse
Post	A-7000 Eisenstadt, Europaplatz 1
Telefon	+43 2682 63066
E-Mail	post@blrh.at
Internet	<a href="http://www.blrh.at">http://www.blrh.at</a>
Berichtstitel	Prüfung „Gemeinnützige Bauvereinigungen Pannonia, Gesfö und Riedenhof Entziehung der Gemeinnützigkeit“ (kurz: Pannonia, Gesfö und Riedenhof Entziehung der Gemeinnützigkeit“)
Berichtszahl	LRH-310-12/126-2020
Berichtsveröffentlichung	Mai 2020
Redaktion, Grafik Titelbild	Burgenländischer Landes-Rechnungshof <a href="https://pixabay.com">https://pixabay.com</a>

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Abkürzungsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis .....	5
Tabellenverzeichnis .....	6
Glossar .....	7
Vorlage an den Landtag .....	8
Darstellung der Prüfungsergebnisse .....	8
Zusammenfassung .....	9
Kenndatenfeld .....	12
Feststellungen .....	13
Grundlagen .....	25
Prüfungsergebnis .....	28
RECHTSGRUNDLAGEN.....	28
1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.....	28
2 Aufsichtsbehörde.....	29
3 Revisionsverband .....	30
4 Entziehungsverfahren .....	32
5 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz .....	36
6 Sachverständigenbeweis im Verwaltungsverfahren.....	37
ORGANISATION .....	38
7 Zuständigkeiten .....	38
8 Landesamtsdirektion.....	38
9 Finanzabteilung.....	41
10 Evaluierung der Bauvereinigen.....	43
ENTZIEHUNGSVERFAHREN PANNONIA .....	47
11 Verfahrenschonologie .....	47
12 Verfahrensdokumentation.....	48
13 Sitzverlegung, Verfahrens Anlass .....	49
14 Prüfungsberichte Revisionsverband .....	50
15 Bescheide .....	53
16 Einnahmen.....	53
17 Verfahrensspezifische Rahmenbedingungen .....	55
18 Externe Dienstleister, Sachverständige.....	57

19	Liegenschaften.....	62
20	Bemessung der Geldleistungen.....	64
SITZVERLEGUNG GESFÖ, RIEDENHOF.....		69
21	Gesfö .....	69
22	Riedenhof .....	71
ENTZIEHUNGSVERFAHREN GESFÖ, RIEDENHOF .....		74
23	Verfahrenschronologie .....	74
24	Verfahrensdokumentation.....	75
25	Verfahrens Anlass.....	75
26	Prüfungsberichte Revisionsverband .....	76
27	Bescheide .....	77
28	Einnahmen.....	77
29	Verfahrensspezifische Rahmenbedingungen .....	79
30	Externe Dienstleister, Sachverständige.....	81
31	Liegenschaften.....	84
32	Verkehrswertgutachten .....	87
33	Bemessung der Geldleistungen.....	90
AKTUELLE ENTWICKLUNGEN 2018 und 2019.....		97
34	Chronologie.....	97
35	Anzeige 2018 .....	98
36	Sachverhaltsdarstellungen 2019.....	98
37	Gutachten 2019 .....	100
38	Interne Revision.....	101
ZUGEKAUFTE LEISTUNGEN 2011-2019.....		103
39	Vergaberechtliche Grundlagen.....	103
40	Externe Dienstleistungen.....	103
41	Auftragserteilungen, Abrechnungen .....	105
Schlussbemerkungen.....		115

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
AVG	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 - AVG
BGBL.	Bundesgesetzblatt
Bgld. LRHG	Burgenländisches Landes-Rechnungshof-Gesetz
Bgld.	Burgenland; Burgenländische(r)
BKA	Bundeskriminalamt
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
BVergG	Bundesvergabegesetz
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
Dir.	Direktor
etc.	et cetera
FN	Firmenbuchnummer
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung(en)
GenRevG	Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997
Gesfö	„Gesfö“ Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., FN 80927 k
ggf	gegebenenfalls
iVm.	in Verbindung mit
LABg.	Landtagsabgeordneter
LADir	Landesamtsdirektor
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
LVA	Landesvoranschlag
NVA	Nachtragsvoranschlag
Pannonia	Pannonia Wohnbau GmbH in Liqu., FN 113245 m
RA	Rechnungsabschluss
rd.	rund
Riedenhof	Wohnungsunternehmen „Riedenhof“ Gesellschaft m.b.H., FN 126628 v
StA	Staatsanwaltschaft
u.a.	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch - UGB
v.a.	vor allem

VASt.	Voranschlagsstelle
vgl.	vergleiche
VVG	Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991
VwGH	Österreichischer Verwaltungsgerichtshof
WBF	Wohnbauförderung
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG
WKStA	Zentrale Staatsanwaltschaft zur Verfolgung von Wirtschaftsstrafsachen und Korruption (Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entziehungsverfahren gemäß § 35 WGG .....	35
Abbildung 2: Ausgabenverteilung externe Dienstleistungen .....	104

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Landesamtsdirektion, Führungskräfte .....	39
Tabelle 2: Finanzabteilung, Führungskräfte .....	41
Tabelle 3: Zu evaluierende GBV gemäß Regierungsbeschluss 2012.....	43
Tabelle 4: Pannonia, Chronologie Entziehungsverfahren.....	47
Tabelle 5: Pannonia, Prüfungsberichte Revisionsverband.....	50
Tabelle 6: Pannonia, Bescheide .....	53
Tabelle 7: Pannonia, Einnahmenbudgetierung .....	54
Tabelle 8: Pannonia, Berechnung vorläufige Geldleistung .....	64
Tabelle 9: Pannonia, Berechnung endgültige Geldleistung .....	65
Tabelle 10: Gesfö, Riedenhof, Chronologie Entziehungsverfahren .....	74
Tabelle 11: Gesfö, Riedenhof, Bescheide.....	77
Tabelle 12: Gesfö, Riedenhof, Einnahmenbudgetierung.....	78
Tabelle 13: Gesfö, Riedenhof, Erfassung der Forderungen im Buchhaltungssystem .....	78
Tabelle 14: Gesfö, Riedenhof, Liegenschaften lt. Verkehrswertgutachten X und B .....	84
Tabelle 15: Gesfö, Riedenhof, Objekte und Wohnungen .....	85
Tabelle 16: Gesfö, Riedenhof, Geldleistungen im Jahresabschluss.....	91
Tabelle 17: Chronologie der aktuellen Entwicklungen.....	97
Tabelle 18: Anzeige 2018, Berechnung der endgültigen Geldleistungen .....	98
Tabelle 19: Gesfö, Riedenhof, Gegenüberstellung Verkehrswertgutachten .....	100
Tabelle 20: Ausgabenverteilung nach Auftragnehmer .....	104
Tabelle 21: Aufträge im Zusammenhang mit der Pannonia, Gesfö und Riedenhof.....	106

## Glossar

Das **Interne Kontrollsystem (IKS)** ist ein in die Arbeits- und Betriebsabläufe einer Organisation eingebetteter Prozess. Es umfasst organisatorische Maßnahmen, um den Wirkungsgrad der Verwaltungsaktivitäten zu optimieren, die Verlässlichkeit des Rechnungswesens und der daraus abgeleiteten Informationen zu gewährleisten sowie die Einhaltung von Gesetzen und sonstigen Vorschriften sicherzustellen.

Beim **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert). Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Im Rahmen des **Sachwertverfahrens** ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert). Der Bodenwert ist gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Der **Verkehrswert** ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

## Vorlage an den Landtag

Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) hat gemäß § 8 Bgld. LRHG unverzüglich nach Abschluss einer Prüfung das Ergebnis dem Bgld. Landtag, der antragstellenden Stelle, der geprüften Dienststelle sowie der Bgld. Landesregierung in einem schriftlichen Bericht zur Kenntnis zu bringen.

Der vorliegende Prüfungsbericht behandelt alle aus Sicht des BLRH wesentlichen Sachverhalte. Der BLRH berät die geprüfte Stelle durch seine Empfehlungen. Als prüfendes und beratendes Organ des Bgld. Landtages ist es dem BLRH ein zentrales Anliegen, über seine Prüfungsberichte auf die Nutzung vorhandener sowie die Schaffung neuer Verbesserungspotenziale hinzuwirken.

Prüfungsberichte des BLRH erwecken vordergründig den Anschein, eher Defizite denn Stärken der geprüften Stellen aufzuzeigen. Daraus soll und kann nicht grundsätzlich auf eine mangelhafte Arbeit der geprüften Stellen geschlossen werden. Dies auch dann nicht, wenn nach Auffassung der geprüften Stellen 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 zu verbessern.

## Darstellung der Prüfungsergebnisse

Das Prüfungsergebnis ist in thematische Abschnitte (z.B. **RECHTSGRUNDLAGEN**) und Unterabschnitte (z.B. **1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz**) gegliedert. Diese beinhalten die jeweils überprüften Faktenkreise. Den **Endziffern** der Unterabschnitte ist dabei folgende Bedeutung zugeordnet:

- 1.1 Sachverhaltsdarstellung
- 1.2 Beurteilung durch den BLRH
- 1.3 Stellungnahme der geprüften Stelle
- 1.4 Stellungnahme des BLRH (optional)

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

In Tabellen, Abbildungen und Anlagen des vorliegenden Prüfungsergebnisses können bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

## Zusammenfassung

(1) Der BLRH überprüfte auf Ersuchen von drei Landtagsabgeordneten die Entziehung der Gemeinnützigkeit dreier gemeinnütziger Bauvereinigungen (**GBV**) durch das Land Burgenland. Dazu zählten die Pannonia Wohnbau GmbH (**Pannonia**), die „Gesfö“ Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (**Gesfö**) sowie die Wohnungsunternehmen „Riedenhof“ Gesellschaft m.b.H. (**Riedenhof**).

(2) Die Überprüfung war ausschließlich auf das Land Burgenland und sein Verwaltungshandeln beschränkt. Externe Dienstleister wie Rechtsanwalts-, Wirtschaftsprüfungskanzleien und Immobiliensachverständige waren mangels Prüfungsunterwerfung von der Überprüfung nicht umfasst. Der BLRH führte ebenso keine Gebarungsprüfung der GBV durch.

(3) Die Entziehungsverfahren wickelte das Land Burgenland als zuständige Aufsichtsbehörde in den Jahren 2011 bis 2013 (Pannonia) sowie 2015 bis 2016 (Gesfö und Riedenhof) ab. Die maßgeblichen Rechtsgrundlagen waren das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (**WGG**) und das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz (**AVG**).

(4) Das Land Burgenland schrieb den GBV Geldleistungen von rd. 23,03 Mio. Euro vor. Davon betrafen rd. 5,95 Mio. Euro die Pannonia, rd. 5,33 Mio. Euro die Gesfö und rd. 11,75 Mio. Euro die Riedenhof.

Die Bescheide waren von der Bgld. Landesregierung beschlossen und vom Landeshauptmann unterfertigt.

(5) Gemäß WGG waren die Geldleistungen auf Grund der Bilanzen bzw. Jahresabschlüsse der GBV zu bemessen. Ebenso waren stille Reserven zu berücksichtigen, die im konkreten Fall vor allem aus dem Liegenschaftsbestand der GBV resultierten.

(6) Das Land Burgenland wickelte die Entziehungsverfahren nicht ordnungsgemäß ab. Gemäß § 37 AVG war es als Aufsichtsbehörde vor allem verpflichtet, im Rahmen des Verfahrens den maßgebenden Sachverhalt festzustellen. Das Land Burgenland kam dieser Verpflichtung nicht mit der gebotenen Sorgfalt nach. Dies führte zu zahlreichen Verfahrensmängeln sowie aktenwidrigen und fehlerhaften Bescheiden.

Der BLRH kritisierte, dass es das Land Burgenland verabsäumte, klare verfahrensspezifische Rahmenbedingungen für die Bemessung der Geldleistungen zu definieren. Dazu zählten vor allem Festlegungen über Sachverständigenbeweise, Berechnungsgrundlagen, Betrachtungszeiträume, Bewertungsverfahren, Bewertungsstichtage sowie vorzulegende Unterlagen. Ebenso wenig verschaffte sich das Land Burgenland einen detaillierten Überblick über den Liegenschaftsbestand und dessen Verkehrswert. Entsprechende Informationen und Nachweise wie Liegenschaftsverzeichnisse, Grundstücks-, Objektlisten, Grundbuchsauszüge, Pläne, Objektbeschreibungen, Bau-, Benützungsbefehle, Fotodokumentationen, Kauf-, Kreditverträge sowie umfassende Verkehrswertgutachten holte das Land Burgenland nicht ein.

(7) Auf Grund der hohen rechtlichen Komplexität sowie der fehlenden Fachexpertise zog das Land Burgenland eine Rechtsanwaltskanzlei und eine Wirtschaftsprüfungskanzlei den Entziehungsverfahren bei. Auftrags- und Beweisgegenstand sowie Leistungsumfang waren jedoch nicht klar definiert bzw. widersprüchlich. Gleiches galt für deren Rollen und Aufgaben in den einzelnen Verfahren. Abschluss- oder Prüfungsberichte und Sachverständigengutachten lagen nicht vor.

(8) Die Bemessung der Geldleistungen basierte vorrangig auf schriftlichen Mitteilungen einer Wirtschaftsprüfungskanzlei. Diese enthielten keine nachvollziehbare Erläuterung und Begründung der angewandten Berechnungsmethodik. Insbesondere war nicht schlüssig dargestellt, in welchem Ausmaß stille Reserven aus dem Liegenschaftsbestand der GBV in die Wertermittlung einfließen.

(9) Im Rahmen der Entziehungsverfahren zur Gesfö und Riedenhof holte das Land Burgenland im Oktober 2015 ein Verkehrswertgutachten für 20 Liegenschaften mit 823 Wohnungen ein. Laut Aktenlage war allerdings von zumindest 51 Liegenschaften mit 1.595 Wohnungen auszugehen.

Dem Verkehrswertgutachten vom Oktober 2015 lagen ältere Gutachten vom Dezember 2014 zugrunde, die eine andere Gesellschaft beauftragte. Diese bezifferten den Verkehrswert der 20 Liegenschaften mit rd. 27,90 Mio. Euro. Davon betrafen vier Liegenschaften die Gesfö und 16 die Riedenhof. Der Bodenwert und die Bodenwertverzinsung waren darin nicht berücksichtigt. Das Verkehrswertgutachten vom Oktober 2015 bezog diese Parameter ein und ging von einem Verkehrswert von rd. 31,95 Mio. Euro aus. Allerdings basierte dieses Gutachten auf einer Desktop-Bewertung, eine Besichtigung der Liegenschaften fand somit nicht statt.

Die gutachterlich festgestellten Verkehrswerte für die 20 Liegenschaften fanden in den Bescheiden des Landes Burgenland keine nachvollziehbare Berücksichtigung. Die vorgeschriebenen Geldleistungen der Gesfö und Riedenhof betrug stattdessen rd. 17,08 Mio. Euro. Sie unterschritten die Werte gemäß Gutachten somit um rd. 10,82 Mio. Euro bzw. rd. 14,88 Mio. Euro.

Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland von der umfassenden Erhebung und Bewertung aller Liegenschaften der Gesfö sowie Riedenhof absah. Klare Rahmenbedingungen für die Entscheidungsfindung im Entziehungsverfahren wie beispielsweise Bewertungsgrundlagen, Bewertungsverfahren und Bewertungsstichtage legte das Land Burgenland nicht fest. Dies obwohl der Revisionsverband das Land Burgenland noch im August 2015 und damit rund zwei Monate vor Erlassung der Aberkennungsbescheide im Oktober 2015 auf zu erwartende „[...] erhebliche stille Reserven [...]“ hinwies.

(10) Das Land Burgenland evaluierte in den Jahren 2018 und 2019 die Abwicklung der damaligen Verfahren durch die zuständigen Landesdienststellen. Anlass war eine Strafanzeige eines Abgeordneten zum Wiener Landtag bei der Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft (**WKStA**) vom August 2018.

Im Gegenzug brachte das Land Burgenland im Jänner und April 2019 Sachverhaltsdarstellungen bei der WKStA ein. Im Zuge dessen beauftragte der Rechtsvertreter des Landes Burgenland auch Verkehrswertgutachten über die Liegenschaften der Gesfö, Riedenhof und Pannonia.

Die aktuellen Verkehrswertgutachten zur Gesfö und Riedenhof gingen von 54 Liegenschaften und einem Verkehrswert von insgesamt rd. 137,52 Mio. Euro aus. Dieser Wert überschritt die in den Jahren 2015 und 2016 vorgeschriebenen Geldleistungen in Höhe von insgesamt rd. 17,08 Mio. Euro um mehr als das Achtfache. Die Differenz betrug rd. 120,45 Mio. Euro.

Die im Jahr 2019 ebenso beauftragten Verkehrswertgutachten zur Pannonia umfassten 14 Liegenschaften. Diese Gutachten lagen bis Dezember 2019 jedoch nicht vor. Laut Aktenlage war im Fall einer Liegenschaft von stillen Reserven von rd. 14,30 Mio. Euro auszugehen. Allein dieser Wert überschritt die vorgeschriebene Geldleistung der Pannonia um rd. 8,35 Mio. Euro.

**(11)** Das Land Burgenland verausgabte im überprüften Zeitraum für externe Dienstleister wie Rechtsanwalts-, Wirtschaftsprüfungskanzleien und Immobiliensachverständige zumindest rd. 0,51 Mio. Euro. Davon waren rd. 96.700 Euro (rd. 19 Prozent) den Entziehungsverfahren in den Jahren 2011 bis 2013 (Pannonia) sowie 2015 bis 2016 (Gesfö und Riedenhof) zuzuordnen. Rund 410.700 Euro (rd. 81 Prozent) fielen danach bzw. in den Jahren 2018 und 2019 an.

**(12)** Das Ermittlungsverfahren seitens der WKStA war bis Dezember 2019 nicht abgeschlossen.

## Kenndatenfeld

Entziehung der Aberkennung der Gemeinnützigkeit															
<b>Rechtsgrundlagen</b>	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG (BGBl. Nr. 139/1979 idgF.) Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 - AVG (BGBl. Nr. 51/1991 idgF.)														
<b>Aufsichtsbehörde</b>	Land Burgenland														
<b>Dienststellen</b>	bis 30.06.2016: Landesamtsdirektion, Stabsstelle Raumordnung und Wohnbauförderung ab 01.07.2016: Abteilung 3-Finzen, Hauptreferat Wohnbauförderung														
<b>Gesellschaften, Bescheide</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Gesellschaft</th> <th>Bescheide</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pannonia Wohnbau GmbH in Liqu.</td> <td>27.06.2012, 24.07.2013</td> </tr> <tr> <td>"Gesfö" Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.</td> <td>28.10.2015, 23.08.2016</td> </tr> <tr> <td>Wohnungsunternehmen "Riedenhof" Gesellschaft m.b.H.</td> <td>28.10.2015, 23.08.2016</td> </tr> </tbody> </table>	Gesellschaft	Bescheide	Pannonia Wohnbau GmbH in Liqu.	27.06.2012, 24.07.2013	"Gesfö" Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	28.10.2015, 23.08.2016	Wohnungsunternehmen "Riedenhof" Gesellschaft m.b.H.	28.10.2015, 23.08.2016						
Gesellschaft	Bescheide														
Pannonia Wohnbau GmbH in Liqu.	27.06.2012, 24.07.2013														
"Gesfö" Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	28.10.2015, 23.08.2016														
Wohnungsunternehmen "Riedenhof" Gesellschaft m.b.H.	28.10.2015, 23.08.2016														
<b>Einnahmen des Landes Burgenland</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Gesellschaft</th> <th>Einnahmen/Geldleistungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>[Euro]</td> </tr> <tr> <td>Pannonia Wohnbau GmbH in Liqu.</td> <td>5.952.006</td> </tr> <tr> <td>"Gesfö" Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.</td> <td>5.330.198</td> </tr> <tr> <td>Wohnungsunternehmen "Riedenhof" Gesellschaft m.b.H.</td> <td>11.746.918</td> </tr> <tr> <td><b>Summe</b></td> <td><b>23.029.122</b></td> </tr> </tbody> </table>	Gesellschaft	Einnahmen/Geldleistungen		[Euro]	Pannonia Wohnbau GmbH in Liqu.	5.952.006	"Gesfö" Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	5.330.198	Wohnungsunternehmen "Riedenhof" Gesellschaft m.b.H.	11.746.918	<b>Summe</b>	<b>23.029.122</b>		
Gesellschaft	Einnahmen/Geldleistungen														
	[Euro]														
Pannonia Wohnbau GmbH in Liqu.	5.952.006														
"Gesfö" Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	5.330.198														
Wohnungsunternehmen "Riedenhof" Gesellschaft m.b.H.	11.746.918														
<b>Summe</b>	<b>23.029.122</b>														
<b>Zugekaufte Leistungen</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Leistungen 2011 - 2019</th> <th>Betrag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>[Euro]</td> </tr> <tr> <td>Rechtsberatung, Rechtsgutachten</td> <td>319.236</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftliche Beratung</td> <td>31.776</td> </tr> <tr> <td>Liegenschaftsbewertung</td> <td>127.200</td> </tr> <tr> <td>Kommunikationsberatung</td> <td>29.100</td> </tr> <tr> <td><b>Summe</b></td> <td><b>507.312</b></td> </tr> </tbody> </table>	Leistungen 2011 - 2019	Betrag		[Euro]	Rechtsberatung, Rechtsgutachten	319.236	wirtschaftliche Beratung	31.776	Liegenschaftsbewertung	127.200	Kommunikationsberatung	29.100	<b>Summe</b>	<b>507.312</b>
Leistungen 2011 - 2019	Betrag														
	[Euro]														
Rechtsberatung, Rechtsgutachten	319.236														
wirtschaftliche Beratung	31.776														
Liegenschaftsbewertung	127.200														
Kommunikationsberatung	29.100														
<b>Summe</b>	<b>507.312</b>														

## Feststellungen

### Organisation

#### 1 Landesamtsdirektion, Finanzabteilung

(1) Die Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen (**GBV**) übten bis 30.06.2016 die Landesamtsdirektion und danach die Finanzabteilung des Amtes der Bgld. Landesregierung aus. Nach Auffassung des BLRH waren in der Aufbau- und Ablauforganisation grundlegende IKS-Prinzipien wie Funktionstrennung und Vier-Augen-Prinzip nicht erfüllt.

Es bestanden weder detaillierte Aufgabenbeschreibungen noch eine verbindliche Festlegung bzw. Darstellung der Arbeits- und Verfahrensabläufe. Weiters war der Leiter der Wohnbauförderung ermächtigt, die Bescheide gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (**WGG**) zu unterfertigen. Zudem konnte er diese Agenden an andere Bedienstete delegieren. Eine nähere Präzisierung oder Einschränkung der Befugnis fand nicht statt. Dies vor allem nach der Art der WGG-Bescheide bzw. WGG-Verfahren. (siehe 8.2 und 9.2)

(2) Die neue Aufbauorganisation des Amtes der Bgld. Landesregierung war mit 01.07.2016 in Kraft. Stellenbeschreibungen für die Hauptreferats- und Referatsleiter lagen erst ab dem Jahr 2018 vor. Zudem war das Datum der Unterfertigung durch die Bediensteten nicht eindeutig nachvollziehbar. (siehe 8.2 und 9.2)

#### 2 Evaluierung der Bauvereinigungen

(1) Das Land Burgenland beauftragte im Oktober 2012 die Rechtsanwaltskanzlei M und die Wirtschaftsprüfungskanzlei A mit der Evaluierung der vier im Burgenland langjährig aktiven GBV. Die Kosten betragen rd. 74.300 Euro. Die Pannonia Wohnbau GmbH (**Pannonia**), die „Gesfö“ Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (**Gesfö**) sowie die Wohnungsunternehmen „Riedenhof“ Gesellschaft m.b.H. (**Riedenhof**) waren von dieser Evaluierung nicht umfasst. (siehe 10.2)

(2) Dem Regierungsbeschluss vom Oktober 2012 lag kein Angebot der Rechtsanwaltskanzlei M über den konkreten Auftragsgegenstand und Leistungsumfang bei. Die Auftragssumme war mit maximal rd. 41.300 Euro festgelegt. Zudem war die Mandatsvereinbarung nicht datiert und vom Auftragnehmer nicht unterfertigt. (siehe 10.2)

(3) Über die Evaluierung der GBV lagen keine Abschluss- oder Prüfungsberichte vor. Die Dokumentation war auf einzelne „Memos“ beschränkt. Die Prüfungshandlungen und Prüfungsergebnisse waren somit nicht nachvollziehbar. Dies betraf insbesondere die beauftragten Gebarungs- und Jahresabschlussprüfungen der vier GBV. (siehe 10.2)

### Entziehungsverfahren Pannonia

#### 3 Verfahrensdokumentation

Die Dokumentation des Entziehungsverfahrens war äußerst lückenhaft. Anhand dieser war der Verfahrensablauf nicht bzw. nur bedingt nachvollziehbar. Dies betraf vor allem die Entscheidungsprozesse und Entscheidungsgrundlagen für die Bemessung der Geldleistungen. (siehe 12.2)

#### 4 Prüfungsberichte Revisionsverband

(1) Das Land Burgenland erstattete bei der Staatsanwaltschaft Eisenstadt im Dezember 2011 Anzeige gegen die Pannonia. Die ersten Hinweise auf strafrechtlich relevante Sachverhalte vom Revisionsverband gab es jedoch bereits im März 2011. Der maßgebliche Sonderprüfungsbericht des Revisionsverbands lag im Juli 2011 vor. (siehe 14.2)

(2) Die Staatsanwaltschaft Eisenstadt trat das Verfahren an die Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft (**WKStA**) ab, die das Verfahren im Juni 2013 einstellte. (siehe 14.2)

#### 5 Bescheide, Einnahmen

(1) Das Land Burgenland erließ die Bescheide über die Entziehung der Gemeinnützigkeit und die Geldleistungen am 27.06.2012 sowie am 24.07.2013. Diese waren von der Bgld. Landesregierung beschlossen und vom Landeshauptmann unterfertigt.

Die vorgeschriebenen Geldleistungen für die Pannonia betragen insgesamt rd. 5,95 Mio. Euro. Davon entfielen rd. 5,53 Mio. Euro auf die vorläufige Geldleistung. (siehe 15.1)

(2) Das Land Burgenland vereinnahmte die vorläufige Geldleistung von rd. 5,53 Mio. Euro im Jahr 2012. Der Restbetrag von rd. 420.000 Euro auf die endgültige Geldleistung langte im Jahr 2013 ein.

Die Rechnungsabschlüsse 2012 und 2013 wiesen die Geldleistungen unter der Voranschlagsstelle 2/480018/8299 „sonstige Einnahmen“ der Wohnbauförderung aus. (siehe 16.2)

(3) Die Einnahmen aus der endgültigen Geldleistung von rd. 420.000 Euro waren im Nachtragsvoranschlag 2013 nicht budgetiert. Dies obwohl das Land Burgenland den endgültigen Bescheid inklusive den Zahlungsvorschreibungen bereits im Juli 2013 erließ. (siehe 16.2)

#### 6 Verfahrensspezifische Rahmenbedingungen

Nach den verwaltungsrechtlichen Vorschriften (AVG und WGG) war das Land Burgenland als Aufsichtsbehörde für die ordnungsgemäße Verfahrensabwicklung verantwortlich.

Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland keine verfahrensspezifischen Rahmenbedingungen für die Bemessung der Geldleistungen der Pannonia definierte. Insbesondere fehlten verbindliche Festlegungen über erforderliche Sachverständigenbeweise, Berechnungsgrundlagen, Betrachtungszeiträume, Bewertungsverfahren, Bewertungsstichtage sowie vorzulegende Unterlagen. (siehe 17.2)

#### 7 Externe Dienstleister, Sachverständige

(1) Das Land Burgenland zog in den Jahren 2011 bzw. 2012 mangels eigener Expertise die Rechtsanwaltskanzlei M und die Wirtschaftsprüfungskanzlei A dem Verfahren bei.

(2) In diesem Zusammenhang kritisierte der BLRH, dass der Auftragsgegenstand für die Rechtsanwaltskanzlei M nicht klar definiert war. Gleiches galt für deren Rolle und Aufgaben im Verwaltungsverfahren. Ein Abschlussbericht über die Tätigkeiten der Rechtsanwaltskanzlei M im Verfahren war nicht vorhanden. Ein Rechtsgutachten mit allen notwendigen Verfahrensschritten im Sinne einer Anleitung lag ebenso wenig vor. (siehe 18.2)

(3) Der Auftrag an die Wirtschaftsprüfungskanzlei A umfasste die Erstellung eines nicht näher definierten Jahresabschlusses. Stattdessen ermittelte sie die endgültige Geldleistung. Berechnungsgrundlage dafür war der Jahresabschluss der Pannonia zum 30.09.2012, den jedoch eine andere Wirtschaftsprüfungskanzlei erstellt hatte. Inwieweit die Wirtschaftsprüfungskanzlei A weitere Leistungen erbrachte (z.B. Jahresabschluss- und Plausibilitätsprüfungen), war nicht dokumentiert.

Ein schriftlicher Auftrag des Landes Burgenland lag weder für eine Jahres- oder Plausibilitätsprüfung noch für die Ermittlung der endgültigen Geldleistung vor. (siehe 18.2)

(4) Von den externen Dienstleistern lagen keine Unbefangenheitserklärungen vor. Dies obwohl das vormals zuständige Land Oberösterreich ausdrücklich darauf hinwies. Inwieweit das Land Burgenland bei seinen Auftragnehmern eine Überprüfung von Interessenskonflikten vornahm, war nicht dokumentiert. (siehe 18.2)

(5) Ferner beanstandete der BLRH, dass das Land Burgenland keinen Immobiliensachverständigen für die Bewertung der Liegenschaften der Pannonia beizog. Dies wäre zur Ermittlung der stillen Reserven und in weiterer Folge zur Bemessung der endgültigen Geldleistungen erforderlich gewesen. (siehe 18.2)

## 8 Liegenschaften

(1) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass das Land Burgenland über keine umfassende Information zum Liegenschaftsbestand der Pannonia und dessen Veränderung verfügte. Für die Identifikation, Bewertung und Risikobeurteilung der Liegenschaften sowie der stillen Reserven einer GBV wären insbesondere Liegenschaftsverzeichnisse, Grundstücks-, Objektlisten, Grundbuchsabfragen, Einreich-, Bestandspläne, Objektbeschreibungen, Bau-, Benützungsbescide, Fotodokumentationen, Kauf- und Kreditverträge erforderlich gewesen. (siehe 19.2)

(2) Die Prüfungsberichte des Revisionsverbands und Lageberichte der Pannonia enthielten konkrete Hinweise auf die Anzahl der Liegenschaften, der verwalteten Einheiten und somit mögliche stille Reserven der Pannonia. Dazu zählten insbesondere der Prüfungsbericht des Revisionsverbands vom 07.05.2012 und der Lagebericht der Pannonia zum Geschäftsjahr 2010.

Diese verwiesen auf die Veräußerung von zumindest 14 Liegenschaften mit 1.352 Wohnungen im Jahr 2010, die in der Bilanz zum 31.12.2010 nicht erfasst waren.

Der BLRH hob hervor, dass der Bericht des Revisionsverbands bereits vor Erlassung der Bescheide am 27.06.2012 und 24.07.2013 durch das Land Burgenland vorlag.

(3) Ferner stellte der Revisionsverband am 13.07.2011 fest, dass aus dem Verkauf eines Mietobjekts in Wien ein Vermögensabgang bzw. Verzicht auf stille Reserven von rd. 14,30 Mio. Euro resultierte.

Hinzu kam, dass der Revisionsverband die uneingeschränkte Bestätigung der Jahresabschlüsse 2009 und 2010 versagte sowie im März 2011 die Redepflicht ausübte bzw. die Prüfung auf strafrechtliche Sachverhalte empfahl. Sämtliche Beanstandungen waren in den Berichten des Revisionsverbands dokumentiert.

Aus welchen Erwägungen das Land Burgenland trotzdem von der umfassenden Erhebung und Bewertung des Liegenschaftsbestands der Pannonia absah, war nicht nachvollziehbar. (siehe 19.2)

## 9 Bemessung der Geldleistungen

(1) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland der Bemessung der endgültigen Geldleistung kein schlüssiges Sachverständigengutachten zugrunde legte. Die Bemessung basierte stattdessen auf einer schriftlichen Mitteilung der Wirtschaftsprüfungskanzlei A vom 26.04.2013. Diese enthielt keine nachvollziehbare Erläuterung und Begründung der Berechnung.

Insbesondere war darin nicht schlüssig dargelegt, in welchem Ausmaß stille Reserven aus dem Liegenschaftsbestand der Pannonia und dessen Veränderung berücksichtigt waren. Dies betraf vor allem die vom Revisionsverband festgestellten stillen Reserven von rd. 14,30 Mio. Euro. Ebenso wenig war ersichtlich, inwieweit die im Jahr 2010 veräußerten 14 Liegenschaften mit 1.352 Wohnungen in die Berechnung einfließen.

Aus welchen Erwägungen das Land Burgenland keine schlüssigen Sachverständigengutachten einholte, war nicht nachvollziehbar. (siehe 20.2)

(2) Die mit Bescheid vom 24.07.2013 vorgeschriebene endgültige Geldleistung stimmte nicht mit der Mitteilung der Wirtschaftsprüfungskanzlei A überein. Die Differenz betraf das unternehmensrechtliche Eigenkapital von rd. 103.500 Euro. Ursache waren unterschiedliche Rechtsauffassungen hinsichtlich der Berechnung der Geldleistungen. Die Abweichung war im Bescheid zwar erläutert, dies wäre allerdings durch Erlassung verfahrensspezifischer Rahmenbedingungen bereits im Vorfeld des Verfahrens (weitgehend) vermeidbar gewesen. (siehe 20.2)

(3) Der BLRH hielt zudem kritisch fest, dass der Spruch des Bescheides vom 24.07.2013 auf den Jahresabschluss zum 30.09.2013 referenzierte. Tatsächlich lag der Bemessung der endgültigen Geldleistung jedoch der Jahresabschluss zum 30.09.2012 zugrunde. Somit war der Spruch des Bescheides fehlerhaft. (siehe 20.2)

(4) Ferner legte das Land Burgenland der Bemessung der endgültigen Geldleistung einen ungeprüften Jahresabschluss zugrunde. Nach Auffassung des BLRH sollten ausschließlich geprüfte und unterfertigte Jahresabschlüsse herangezogen werden. Er betrachtete dies insbesondere vor dem Hintergrund der Höhe der Geldleistung von rd. 5,95 Mio. Euro. (siehe 20.2)

(5) Der Revisionsverband wies im Sonderprüfungsbericht vom 30.07.2011 auf einen Vermögensabgang bzw. Verzicht auf stille Reserven von rd. 14,30 Mio. Euro infolge des Verkaufs eines Mietobjekts in Wien hin.

Dieser Betrag überschritt die vom Land Burgenland vorgeschriebene endgültige Geldleistung um rd. 8,35 Mio. Euro. Inwieweit das Land Burgenland diese Abweichung hinterfragte, war nicht dokumentiert. Ergänzende Gutachten dazu holte es nicht ein. Die dem Bescheid zugrundeliegende Mitteilung der Wirtschaftsprüfungskanzlei A vom 26.04.2013 enthielt auch keine Informationen dazu. (siehe 20.2)

### Sitzverlegung Gesfö, Riedenhof

#### **10 Evaluierung, Dokumentation**

(1) Das Land Burgenland beauftragte im März bzw. Mai 2015 die Rechtsanwaltskanzlei M und die Wirtschaftsprüfungskanzlei A mit der Evaluierung bzw. Überprüfung der beiden GBV. Auch in diesem Zusammenhang waren Auftrags- bzw. Prüfungsgegenstand und Leistungsumfang nicht klar definiert. Gleiches galt für deren Rollen und Aufgaben in etwaigen Verwaltungsverfahren. Abschluss- oder Prüfungsberichte bzw. Sachverständigengutachten lagen nicht vor.

Inwieweit diese Evaluierungen bzw. Überprüfungen Auswirkungen auf die Entziehungsverfahren gemäß § 35 WGG hatten oder diese beeinflussten, war nicht nachvollziehbar. (siehe 21.2 und 22.2)

(2) Für eine im Juli 2015 im Firmenbuch eingetragene Anteilsübertragung an der Gesfö lag ein Antrag um Zustimmung des Landes Burgenland als Aufsichtsbehörde gemäß § 10a WGG vor. Nach Entziehung der Gemeinnützigkeit mit Aberkennungsbescheid vom Oktober 2015 war keine Zustimmung der Aufsichtsbehörde mehr erforderlich. Der BLRH beanstandete in diesem Zusammenhang jedoch die lückenhafte Verfahrensdokumentation. (siehe 21.2 und 22.2)

(3) Der Revisionsverband wies im Zuge der Jahresabschlussprüfung 2013 der Riedenhof auf Mängel hin. Das Land Burgenland als Aufsichtsbehörde hatte für die Behebung der Mängel zu sorgen. Mangels Dokumentation konnte der BLRH jedoch die Mängelbeseitigung nicht abschließend beurteilen. (siehe 21.2 und 22.2)

### Entziehungsverfahren Gesfö, Riedenhof

#### **11 Verfahrensdokumentation**

Der BLRH stellte kritisch fest, dass auch die Dokumentation dieser Entziehungsverfahren äußerst lückenhaft war. Anhand dieser war der Verfahrensablauf nicht bzw. nur bedingt nachvollziehbar. Dies betraf vor allem die Entscheidungsprozesse und Entscheidungsgrundlagen für die Bemessung der Geldleistungen. (siehe 24.2)

#### **12 Verfahrensanlass**

Das Land Burgenland leitete die Entziehungsverfahren zur Gesfö und Riedenhof im August 2015 ein. Anlass war insbesondere eine schriftliche Mitteilung der beiden GBV vom Juli 2015. Darin führten sie u.a. aus, die Intentionen, Ziele und Zweck des WGG nicht mehr erfüllen zu können. Im selben Monat wies der Revisionsverband auf Verzögerungen durch die beiden GBV im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2014 hin. (siehe 25.1)

### 13 Prüfungsberichte Revisionsverband

Die Verfahrensakte enthielten keine Prüfungsberichte des Revisionsverbandes zur Gesfö und Riedenhof. Unabhängig davon konnten diese Berichte vom Land Burgenland auch nicht vorgelegt werden. Somit verfügte das Land Burgenland über keine umfassende Information zu deren Geschäftsgebarung.

Aus welchen Gründen das Land Burgenland von der Erhebung der Prüfungsberichte des Revisionsverbands im Zuge der Verfahren absah, war nicht nachvollziehbar. (siehe 26.2)

### 14 Bescheide, Einnahmen

(1) Das Land Burgenland erließ die Bescheide über die Entziehung der Gemeinnützigkeit und die Geldleistungen jeweils am 28.10.2015 sowie am 23.08.2016. Diese waren von der Bgld. Landesregierung beschlossen und vom Landeshauptmann unterfertigt.

Die vorgeschriebenen Geldleistungen betragen insgesamt rd. 17,08 Mio. Euro. Davon betrafen rd. 5,33 Mio. Euro die Gesfö und rd. 11,75 Mio. Euro die Riedenhof (siehe 27.1)

(2) Das Land Burgenland vereinnahmte die vorläufigen Geldleistungen von insgesamt rd. 14,29 Mio. im Dezember 2015 und Jänner 2016. Der Restbetrag von insgesamt rd. 2,79 Mio. Euro langte im September und Oktober 2016 ein.

In diesem Zusammenhang wies der BLRH darauf hin, dass das Land Burgenland fünf von acht Forderungen bis zu 25 Tage nach Zahlungseingang im Buchhaltungssystem erfasste. Er sah dies insbesondere vor dem Hintergrund einer Überwachung des Zahlungseinganges bzw. eines Mahnwesens. (siehe 28.2)

(3) Die Rechnungsabschlüsse 2015 und 2016 wiesen die Geldleistungen als „sonstige Einnahmen“ der Wohnbauförderung unter der Voranschlagsstelle 2/482018/8299 aus. (siehe 28.2)

(4) Die Einnahmen aus den vorläufigen Geldleistungen von rd. 14,29 Mio. Euro waren im Nachtragsvoranschlag 2015 nicht budgetiert. (siehe 28.2)

### 15 Verfahrensspezifische Rahmenbedingungen

Wie auch im Entziehungsverfahren Pannonia drei Jahre zuvor, definierte das Land Burgenland keine verfahrensspezifischen Rahmenbedingungen für die Bemessung der Geldleistungen. Insbesondere fehlten verbindliche Festlegungen über erforderliche Sachverständigenbeweise, Berechnungsgrundlagen, Betrachtungszeiträume, Bewertungsverfahren, Bewertungsstichtage sowie vorzulegende Unterlagen.

Nach den verwaltungsrechtlichen Vorschriften (AVG und WGG) war dafür das Land Burgenland als Aufsichtsbehörde verantwortlich.

Der BLRH betrachtete dies insbesondere vor dem Hintergrund der Hinweise des Revisionsverbands vom August 2015 über zu erwartende „[...] erhebliche stille Reserven [...]“. Diese Hinweise lagen rund zwei Monate vor Erlassung der Aberkennungsbescheide im Oktober 2015 vor. (siehe 29.2)

## 16 Externe Dienstleister, Sachverständige

(1) Das Land Burgenland zog im August 2015 erneut die Rechtsanwaltskanzlei M und Wirtschaftsprüfungskanzlei A bei. Auftrags-, Prüfungs- bzw. Beweisgegenstand und Beweisthema waren im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Vorgehensweise nicht definiert. Nähere Präzisierungen fanden nicht statt. Gleiches galt für deren Rollen und Aufgaben im Verwaltungsverfahren. Sachverständigengutachten, Abschluss- oder Prüfungsberichte lagen nicht vor. (siehe 30.2)

(2) Den Verfahrensakten lagen Verkehrswertgutachten vom Dezember 2014 von einem Immobiliensachverständigen (**Sachverständiger X**) über 20 Liegenschaften der GBV bei. Auftraggeber waren weder das Land Burgenland noch die beiden GBV, sondern eine andere Gesellschaft. (siehe 30.2)

(3) Zwecks Plausibilisierung dieser 20 Verkehrswertgutachten holte das Land Burgenland von einem weiteren Immobiliensachverständigen (**Sachverständiger B**) ein Verkehrswertgutachten ein. Dieses datierte mit 13.10.2015. Das Auftragsschreiben des Landes Burgenland stammte vom 03.11.2015. Weitere Aufträge waren nicht dokumentiert. (siehe 30.2)

(4) Von der Rechtsanwaltskanzlei M, Wirtschaftsprüfungskanzlei A und dem Sachverständigen B waren keine Unbefangenheitserklärungen vorhanden. Inwieweit das Land Burgenland bei den Auftragnehmern eine Überprüfung auf Interessenskonflikte vornahm, war nicht dokumentiert. (siehe 30.2)

(5) Die Rechtsanwaltskanzlei M und Wirtschaftsprüfungskanzlei A verrechneten dem Land Burgenland ab Dezember 2014 Leistungen, für die keine schriftlichen Aufträge vorlagen.

Die verrechneten Leistungen betrafen insbesondere die Teilnahme an Besprechungen und Unterlagensichtung. Gegenstand der Besprechungen waren die Sitzverlegung bzw. Entziehung der Gemeinnützigkeit. Über die Besprechungen lagen keine nachvollziehbaren Protokolle oder Niederschriften vor. Inwieweit diese bzw. die dabei getroffenen Festlegungen die Entziehungsverfahren beeinflussten, konnte der BLRH nicht beurteilen. (siehe 30.2)

## 17 Liegenschaften

Wie im Entziehungsverfahren Pannonia verfügte das Land Burgenland über keine umfassende Information über den Liegenschaftsbestand und dessen Veränderung. Insbesondere fehlten Liegenschaftsverzeichnisse, Grundstücks-, Objektlisten, Einreich-, Bestandspläne, Objektbeschreibungen, Bau-, Benützungsbefreiungen, Fotodokumentationen, Kauf- und Kreditverträge.

Laut Aktenlage war mit Stand Dezember 2014 von zumindest 51 Liegenschaften und 1.595 Wohnungen auszugehen. Verkehrswertgutachten lagen jedoch lediglich für 20 Liegenschaften mit 823 Wohnungen vor. Die beiden Bewertungsgutachten bezifferten den Verkehrswert der 20 Liegenschaften mit rd. 27,90 Mio. Euro und rd. 31,95 Mio. Euro.

Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass im Zuge der Verfahren bereits konkrete Hinweise auf eine größere Anzahl an Liegenschaften bestanden. Dies ging aus einer Objektliste des Revisionsverbands, übermittelt an das Land Burgenland im September 2015, sowie den vorläufigen Jahresabschlüssen und Lageberichten 2014 der GBV hervor.

Aus welchen Gründen sich das Land Burgenland keine Klarheit über die vollständige Anzahl der Liegenschaften und deren Verkehrswert verschaffte, konnte der BLRH nicht nachvollziehen. (siehe 31.2)

## 18 Verkehrswertgutachten

(1) Die vorhandenen Verkehrswertgutachten vom Dezember 2014 und Oktober 2015 basierten jeweils auf dem Ertragswertverfahren. Der Sachverständige X bezog den Bodenwert und die Bodenwertverzinsung nicht in die Bewertung ein. Die Verkehrswertermittlung war somit im Wesentlichen auf den Ertragswert der baulichen Anlagen beschränkt.

Der Sachverständige B berücksichtigte den Bodenwert und die Bodenwertverzinsung. Allerdings ermittelte er die Verkehrswerte auf Desktop-Basis, d.h. ohne Objektbesichtigung. Auf diesen Umstand wies der Sachverständige B das Land Burgenland ausdrücklich hin. Zugleich empfahl er dem Land Burgenland, ein Verkehrswertgutachten mit detaillierter Befundaufnahme einzuholen. Dieser Empfehlung des Sachverständigen B kam das Land Burgenland nicht nach. (siehe 32.2)

(2) Aus den beiden Verkehrswertgutachten war nicht eindeutig ersichtlich, inwieweit die Besonderheiten des WGG Berücksichtigung fanden. Der BLRH kritisierte daher, dass das Land Burgenland die Verkehrswertgutachten dahingehend nicht hinterfragte bzw. keine Präzisierung einforderte. Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang auf den Sonderprüfungsbericht des Revisionsverbands vom Juli 2011 zur Pannonia. Diesem war ein Verkehrswertgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vom Mai 2011 beigelegt, der WGG-spezifische Szenarien unter Heranziehung unterschiedlicher Bewertungsverfahren untersuchte. Dieser Sonderprüfungsbericht lag dem Land Burgenland vor. Er bildete einen integrierenden Bestandteil des Aberkennungsbescheids zur Pannonia vom Juni 2012 und lag diesem als Anlage bei. (siehe 32.2)

## 19 Bemessung der Geldleistungen

(1) Der BLRH kritisierte, dass der Bemessung der endgültigen Geldleistungen keine schlüssigen Sachverständigengutachten zugrunde lagen. Diese basierte auf schriftlichen Mitteilungen der Wirtschaftsprüfungskanzlei A mit nicht mehr als 13 bzw. 15 Zeilen.

Diese Mitteilungen enthielten keine nachvollziehbare Erläuterung und Begründung der angewendeten Berechnung. Insbesondere war nicht schlüssig dargestellt, in welchem Ausmaß stille Reserven aus Liegenschaften bzw. Liegenschaftstransaktionen berücksichtigt waren.

Nach Auffassung des BLRH stellten diese Mitteilungen keine ausreichende Entscheidungsgrundlage für die Bemessung der Geldleistungen von rd. 17,08 Mio. Euro dar. (siehe 33.2)

(2) Der Spruch der Bescheide vom August 2016 verwies auf das Vorliegen eines uneingeschränkten Bestätigungsvermerks und uneingeschränkten Gebarungsvermerks für den Jahresabschluss zum 30.09.2015. Den betreffenden Jahresabschlüssen war zwar ein Bestätigungsvermerk eines Wirtschaftsprüfers beigelegt, ein uneingeschränkter Gebarungsvermerk war jedoch weder beigelegt, noch den Jahresabschlüssen zu entnehmen. (siehe 33.2)

(3) Die Jahresabschlüsse 2015 bildeten die im August 2016 vorgeschriebenen Geldleistungen als außerordentliche Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ab. Auf welcher Grundlage deren Berechnung erfolgte, war jedoch nicht nachvollziehbar. Die Jahresabschlüsse verwiesen zudem auf „[...] ausreichend stille Reserven im Anlagevermögen (Liegenschaften) [...]“, deren Verkehrswerte auf Basis vorliegender Kaufangebote bzw. mittels Verkehrswertgutachten ermittelt wurden. Gleiches galt für außerordentliche Abschreibungen der Gesfö von rd. 3,33 Mio. Euro.

Die entsprechenden Berechnungen, Kaufangebote und Verkehrswertgutachten waren weder näher präzisiert noch den Jahresabschlüssen beigelegt.

Aus welchen Erwägungen das Land Burgenland die Hinweise in den Jahresabschlüssen auf Berechnungen, außerordentliche Aufwendungen, stille Reserven sowie außerplanmäßige Abschreibungen nicht näher hinterfragte, war für den BLRH nicht nachvollziehbar. (siehe 33.2)

(4) Der BLRH wies zudem kritisch darauf hin, dass die vorgeschriebenen Geldleistungen um rd. 14,88 Mio. Euro unter den vom Sachverständigen B ermittelten Verkehrswerten für 20 Liegenschaften lagen. Die vorgeschriebenen Geldleistungen unterschritten aber auch die vom Sachverständigen X ermittelten Verkehrswerte um rd. 10,82 Mio. Euro. Dieser hatte jedoch den Bodenwert und die Bodenwertverzinsung nicht einbezogen.

Darüber hinaus unterschritten die vorgeschriebenen Geldleistungen ebenso die vom Revisionsverband im August 2015 genannten Werte um rd. 1,22 Mio. Euro.

Der BLRH wies in diesem Zusammenhang erneut darauf hin, dass zudem zumindest von insgesamt 51 bzw. weiteren 31 Liegenschaften und 772 Wohnungen auszugehen war.

Inwieweit zumindest die von den Sachverständigen X und B ermittelten Verkehrswerte und die vom Revisionsverband genannten thesaurierten Gewinne in die Bemessung der Geldleistungen einfließen, konnte der BLRH nicht beurteilen. Weder die Mitteilungen der Wirtschaftsprüfungskanzlei A noch die Bescheide des Landes Burgenland enthielten Hinweise darauf. (siehe 33.2)

(5) Der Revisionsverband begann im August 2015 mit der Jahresabschlussprüfung 2014 der GBV. Auch die Wirtschaftsprüfungskanzlei A analysierte die Jahresabschlüsse 2014. Abschlussberichte zu diesen beiden Prüfungen lagen nicht vor.

Das Land Burgenland erließ im Oktober 2015 die Aberkennungsbescheide. Ab diesem Zeitpunkt war der Revisionsverband nicht mehr zuständig.

Der Bemessung der Geldleistungen lagen die Jahresabschlüsse 2013 und 2015 zugrunde.

Aus welchen Gründen das Land Burgenland keine Berichte zur Jahresabschlussprüfung 2014 einforderte, die betreffende Prüfung durch den Revisionsverband nicht abwartete sowie die Jahresabschlüsse 2014 nicht in die Entscheidungen einbezog, war nicht nachvollziehbar. (siehe 33.2)

## Aktuelle Entwicklungen 2018 und 2019

### 20 Anzeige 2018

(1) Im August 2018 brachte ein Abgeordneter zum Wiener Landtag eine Anzeige gemäß §§ 153 und 302 Strafgesetzbuch bei der WKStA ein. Diese betraf die Mitglieder der Bgld. Landesregierung. Gegenstand waren die Entziehungsverfahren der Gesfö sowie Riedenhof in den Jahren 2015 und 2016.

Infolge der Anzeige konkretisierte die Wirtschaftsprüfungskanzlei A am 02.10.2018 die Ermittlung der endgültigen Geldleistungen im Entziehungsverfahren zur Gesfö und Riedenhof. Demnach ging sie bei der Berechnung von stillen Reserven von rd. 2,44 Mio. Euro aus. (siehe 35.2)

(2) Die WKStA sah von der Einleitung eines Ermittlungsverfahrens gegen die Mitglieder der Bgld. Landesregierung ab. (siehe 35.2)

### 21 Sachverhaltsdarstellungen 2019

(1) Das Land Burgenland richtete im Jänner und April 2019 Sachverhaltsdarstellungen an die WKStA. Gegenstand waren die Entziehungsverfahren der Pannonia, Gesfö und Riedenhof. Die Sachverhaltsdarstellungen verfasste die Rechtsanwaltskanzlei N im Auftrag des Landes Burgenland.

Bis zum Ende der Prüfungshandlungen war das Ermittlungsverfahren der WKStA nicht abgeschlossen.

(2) Das Land Burgenland übermittelte an die Staatsanwaltschaft Wien und WKStA im Feber bzw. März 2019 die Verfahrensakte. Der BLRH beanstandete, dass es über die übermittelten Unterlagen (z.B. Bescheide und Regierungsbeschlüsse) weder vollständige Übersichten bzw. Inhaltsverzeichnisse noch Kopien anfertigte. Die im Land Burgenland verbliebenen Unterlagen waren unvollständig und für eine umfassende Sachverhaltserhebung durch den BLRH nicht geeignet.

Der BLRH verfügte somit erst nach Retournierung der Verfahrensakte durch die Staatsanwaltschaft bzw. WKStA im September 2019 über die vollständige Information zum relevanten Sachverhalt. (siehe 36.2)

### 22 Gutachten 2019

(1) Zur Gesfö und Riedenhof lagen Verkehrswertgutachten eines Immobiliensachverständigen (**Sachverständiger C**) aus dem Jahr 2019 vor, den die Rechtsanwaltskanzlei N beizog.

Diese Verkehrswertgutachten gingen von 54 Liegenschaften und einem Verkehrswert von rd. 137,52 Mio. Euro aus. Die Verkehrswertgutachten vom Dezember 2014 sowie Oktober 2015 bewerteten hingegen 20 Liegenschaften mit rd. 27,90 Mio. Euro bzw. rd. 31,95 Mio. Euro.

Die gutachterlich festgestellten Verkehrswerte überschritten die vorgeschriebenen Geldleistungen der Gesfö und Riedenhof somit um bis zu rd. 120,45 Mio. Euro bzw. mehr als das Achtfache. (siehe 37.2)

(2) Für die Pannonia waren ebenfalls Verkehrswertgutachten für 14 Liegenschaften beauftragt. Diese lagen bis Dezember 2019 nicht vor. (siehe 37.2)

### **23 Interne Revision**

Die Interne Revision der Stabsstelle Präsidium führte ebenfalls eine Prüfung in Verbindung mit den Entziehungsverfahren durch. Deren Beauftragung erfolgte jedoch erst im März 2019. Die Einbeziehung der Internen Revision wäre nach Ansicht des BLRH vor Einbringung der Sachverhaltsdarstellungen an die WKStA zweckmäßig gewesen.

Der BLRH betrachtete dies vor allem unter dem Aspekt der Kosten für die Sachverhaltserhebung in erster Linie durch externe Dienstleister. (siehe 38.2)

### **Zugekaufte Leistungen 2011 bis 2019**

#### **24 Externe Dienstleistungen**

(1) Das Land Burgenland verausgabte im überprüften Zeitraum für zumindest acht externe Dienstleister rd. 0,51 Mio. Euro. Davon entfielen rd. 348.300 Euro (rd. 69 Prozent) auf die Rechtsberatung und Rechtsgutachten sowie rd. 127.200 Euro (rd. 25 Prozent) auf die Liegenschaftsbewertung. Die restlichen rd. 31.800 Euro (rd. 6 Prozent) betrafen die wirtschaftliche Beratung. (siehe 40.2)

(2) Nicht alle externen Dienstleistungen beauftragte das Land Burgenland selbst. Dazu zählten Rechtsberatungsleistungen, Liegenschaftsbewertungen sowie Kommunikationsberatungen von zumindest rd. 221.100 Euro. Diese Leistungen beauftragte die Rechtsanwaltskanzlei N und verrechnete sie dem Land Burgenland weiter. (siehe 40.2)

#### **25 Auftragserteilungen, Abrechnungen im Detail**

(1) Von den Ausgaben für externe Dienstleister von rd. 0,51 Mio. Euro waren rd. 96.700 Euro (rd. 19 Prozent) den Entziehungsverfahren in den Jahren 2011 bis 2013 (Pannonia) sowie 2015 bis 2016 (Gesfö und Riedenhof) zuzuordnen. Rund 410.700 Euro (rd. 81 Prozent) fielen danach bzw. in den Jahren 2018 und 2019 an. (siehe 41.2)

(2) Der BLRH stellte kritisch fest, dass das Land Burgenland die Rechtsanwaltskanzlei M und die Wirtschaftsprüfungskanzlei A insbesondere im Rahmen der Entziehungsverfahren beauftragte, ohne Auftragsgegenstand und Leistungsumfang präzise festzulegen. Darüber hinaus waren von diesen keine entsprechenden Angebote bzw. Mandatsvereinbarungen dokumentiert.

Die Honorarnoten dieser externen Dienstleister enthielten keine Angaben zum verrechneten Zeitaufwand und Stundensatz. Entsprechende Leistungsverzeichnisse lagen den Honorarnoten nicht durchgängig bei. Angesichts der dennoch vorhandenen Prüfvermerke des Landes Burgenland hinterfragte der BLRH deren Aussagekraft kritisch. Auf welchen Grundlagen die Prüfung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit erfolgte, war für den BLRH nicht nachvollziehbar.

Zudem bemängelte der BLRH, dass eine eindeutige Zuordnung dieser Honorarnoten zum jeweiligen Auftrag nicht möglich war. (siehe 41.2)

(3) Das Land Burgenland beauftragte im Oktober 2018 die Rechtsanwaltskanzlei N. Diese zog ihrerseits die Rechtsanwaltskanzlei O, den Sachverständigen C sowie einen Kommunikationsberater bei. Dies erfolgte in Abstimmung mit dem Land Burgenland. Zwischen dem Land Burgenland und den Subauftragnehmern der Rechtsanwaltskanzlei N bestand kein direktes Vertragsverhältnis. Durch diese Vorgangsweise bestand eine Distanz zwischen dem eigentlichen Leistungsempfänger und den Leistungserbringern.

Dadurch konnte eine Leistungskontrolle durch das Land Burgenland nicht bzw. nur bedingt stattfinden. Ferner verwies der BLRH kritisch auf eine erschwerte Kostensteuerung durch das Land Burgenland. Die Rechtsanwaltskanzlei N verrechnete die Kosten ihrer Subauftragnehmer von zumindest rd. 221.100 Euro dem Land Burgenland weiter. (siehe 41.2)

## Grundlagen

### Prüfungsgegenstand

Der BLRH überprüfte die Verfahren zur Entziehung der Gemeinnützigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen Pannonia Wohnbau GmbH (**Pannonia**), „Gesfö“ Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H (**Gesfö**) sowie Wohnungsunternehmen „Riedenhof“ Gesellschaft m.b.H (**Riedenhof**).<sup>1</sup>

### Rechtliche Grundlagen

Der Prüfung lagen die §§ 2, 4, 5 und 6 Bgld. LRHG zugrunde.

### Prüfungsanlass

Es lag eine Antragsprüfung gemäß § 5 Abs. 1 Z 2 iVm. § 5 Abs. 3 Z 5 Bgld. LRHG vor. Antragsteller waren LAbg. Mag. Christoph Wolf, M.A., LAbg. Markus Ulram sowie LAbg. Wolfgang Spitzmüller als Mitglieder des Landes-Rechnungshofausschusses. Der Antrag langte beim BLRH im März 2019 ein.

### Geprüfte Stelle

(1) Geprüfte Stelle war das Land Burgenland, insbesondere die Landesamtsdirektion und Abteilung 3-Finanzen.

(2) Folgende Stellen waren von der Überprüfung des BLRH mangels gesetzlicher Prüfungsbefugnis nicht umfasst:

- Pannonia, Gesfö und Riedenhof,
- externe Dienstleister des Landes Burgenland (z.B. Rechtsanwalts- und Wirtschaftsprüfungskanzleien, Immobiliensachverständige, Berater) sowie
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband.

### Prüfungsziele

Prüfungsziele waren insbesondere die

- Rechtsgrundlagen,
- Zuständigkeiten,
- Verfahrensabläufe,
- Entscheidungsgrundlagen sowie
- Zukauf von Leistungen.

Prüfungsschwerpunkt war das Verwaltungshandeln im Rahmen der Entziehungsverfahren der Gemeinnützigkeit, insbesondere die daraus resultierende Bemessung der Geldleistungen.

### Überprüfter Zeitraum

Der Überprüfungszeitraum erstreckte sich von Jänner 2011 bis Dezember 2019. Die für spezifische Einzelbetrachtungen erforderlichen Dokumente und Vorgänge außerhalb dieses Überprüfungszeitraumes bezog der BLRH nach Erfordernis in die Prüfungshandlungen ein.

---

<sup>1</sup> FN 113245 m (seit Oktober 2014 gelöscht), FN 80927 k und FN 126628 v.

## Prüfungshandlungen

Die Prüfung umfasste folgende Prüfungshandlungen:

- Einsichtnahme in Unterlagen,
- Befragungen und Einholung schriftlicher Auskünfte,
- Plausibilisieren,
- Nachvollziehen sowie
- analytische Prüfungshandlungen.

## Prüfungsablauf

(1) Der BLRH leitete die Prüfung beim Landesamtsdirektor (**LADir**) des Amtes der Burgenländischen Landesregierung im April 2019 ein. Die Sachverhaltserhebung endete im Dezember 2019.

(2) Auf Einladung des BLRH fand im Jänner 2020 mit dem LADir eine Schlussbesprechung statt. Dabei waren u.a. die Vorständin der Abteilung 3-Finzen und der Leiter des Hauptreferats Wohnbauförderung anwesend.

(3) Der BLRH übergab das vorläufige Prüfungsergebnis an den LADir am 05.02.2020. Die Stellungnahmefrist gemäß § 7 Bgld. LRHG endete am 15.04.2020.

## Prüfungsbehinderung

Der BLRH stellte keine Prüfungsbehinderungen fest.

## Vollständigkeitserklärung

Der LADir gab im April 2020 folgende Vollständigkeitserklärung ab:

*„Unter Bezugnahme auf oben angeführte Überprüfung bestätige ich, als Landesamtsdirektor des Amtes der Burgenländischen Landesregierung, dass der Bgld. Landes-Rechnungshof sämtliche Aufklärungen und Nachweise, die im Zusammenhang mit der Überprüfung angefordert wurden bzw. die zur Klärung des Sachverhaltes erforderlich waren, gem. § 6 Bgld. LRHG vollständig und wahrheitsgemäß erhalten hat.“*

Der unterfertigende LADir ergänzte die Vollständigkeitserklärung um folgenden handschriftlichen Zusatz: *„gemäß der mir vorgelegten Informationen nach bestem Wissen“.*

## Stellungnahme

Die Bgld. Landesregierung nahm zum vorläufigen Prüfungsergebnis Stellung. Die Stellungnahme langte beim BLRH fristgerecht am 14.04.2020 ein. Der BLRH berücksichtigte die berichtsrelevanten Aspekte in den einzelnen Unterabschnitten.

Die Bgld. Landesregierung leitete ihre Stellungnahme mit nachstehender Vorbemerkung ein: *„Die wesentlichen Feststellungen des Rechnungshofes sind dem Land Burgenland bereits seit der Überprüfung der Aberkennungsverfahren der Gemeinnützigkeit der gegenständlichen Wohnbaugesellschaften bekannt und wurden bereits in den Überprüfungsberichten, in den Sachverhaltsdarstellungen an die Staatsanwaltschaft und im Bericht der Internen Revision aufgezeigt. Viele Empfehlungen des Rechnungshofes sind daher bereits aus eigenem Antrieb des Landes Burgenland umgesetzt bzw. befinden sich diese gerade in Umsetzung.*

*Das Land Burgenland hat im Rahmen der Aufarbeitung der Sachverhalte diverse Mängel in der Herangehensweise beseitigt. Die aufgezeigten Mängel betreffen vor allem den Zeitraum der Aberkennungsverfahren. Im Zuge der Überprüfung der Sachverhalte durch das Land Burgenland seit dem Jahr 2018 wurden die Vorgaben und Empfehlungen des Rechnungshofes bereits berücksichtigt. So wurden im Rahmen der Überprüfung der Aberkennungsverfahren taugliche Verkehrswertgutachten, die Grundlage einer behördlichen Entscheidung darstellen können, eingeholt. Im Wesentlichen wurde dies auch im vorläufigen Prüfergebnis des Rechnungshofes bestätigt.*

*Auch wenn für die Überprüfung der Vorgänge im Zusammenhang mit den Aberkennungsverfahren der Gemeinnützigkeit abermals externe Experten beigezogen wurden, hat das Land Burgenland sichergestellt, dass den Empfehlungen der externen Experten nicht ungeprüft nachgekommen wurde. Die Empfehlungen und Ergebnisse der externen Experten wurden teilweise parallel zu den Erhebungen der beigezogenen Experten seitens des Landes überprüft. So wurde sichergestellt, dass in dieser komplexen Angelegenheit keine weiteren Fehler gemacht werden und die Interessen des Landes Burgenland größtmöglich gewahrt werden. Dies äußerte sich beispielsweise dadurch, dass das Land Burgenland durch eigene Mitarbeiter die verwaltungsrechtlichen Möglichkeiten zur Verringerung der entstandenen Schäden rechtlich geprüft hat und die Prüfergebnisse mit den Ergebnissen der externen Experten abgeglichen hat. Das Land Burgenland wird sicherstellen, dass besonders in so sensiblen Bereichen wie Aberkennungsverfahren der Gemeinnützigkeit von Wohnbaugesellschaften, die im Rahmen der Aufarbeitung gesetzten Standards, zukünftig eingehalten werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die im Zuge der Aberkennungsverfahren festgestellten Mängel in Zukunft vermieden werden.“*

## Prüfungsergebnis

# RECHTSGRUNDLAGEN

## 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

1.1 (1) Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz<sup>2</sup> (**WGG**) enthält Vorschriften zu gemeinnützigen Bauvereinigungen (**GBV**). Gemäß Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG<sup>3</sup> sind der Bund für die Gesetzgebung und die Länder für die Vollziehung des WGG verantwortlich.

Bauvereinigungen können bei der zuständigen Landesregierung die Anerkennung der Gemeinnützigkeit beantragen. Zuständig ist die Landesregierung jenes Bundeslandes, in dem die Bauvereinigung ihren Sitz hat. Die Landesregierung hat dem Antrag zu entsprechen, wenn die Bauvereinigung die Bedingungen des WGG erfüllt. GBV haben durch ihre Tätigkeit dem Gemeinwohl zu dienen. Um dies sicherzustellen, haben GBV ihr Vermögen für gemeinwirtschaftliche Aufgaben zu verwenden. Ebenso haben sie ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig zu prüfen und überwachen zu lassen.

(2) Das WGG sieht vor, dass GBV ihr Eigenkapital überwiegend für die Errichtung und Verwaltung insbesondere

- von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> mit normaler Ausstattung sowie
- von Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen dieser Art

einzusetzen haben. Ebenso zählen „Sanierungen größeren Umfangs im Inland“ zu ihrem Geschäftskreis. Von der Verwaltung sind auch solche „Gebäudeeinheiten“ umfasst, die eine GBV oder eine Gebietskörperschaft errichtete bzw. erwarb. Dies trifft auch dann zu, wenn ein Unternehmen, das zu mindestens 50 Prozent im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht, als Errichter bzw. Erwerber auftrat. Darüber hinaus sind GBV ermächtigt, sogenannte Nebengeschäfte, wie beispielsweise die Errichtung von Wohnungen in fremden Namen, vorzunehmen.

Das WGG regelt weiters die Berechnung des von einer GBV vorzuschreibenden Mietzinses bzw. Übertragungsentgelts<sup>4</sup>. Diese dürfen im Wesentlichen nur so hoch sein, dass die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der „Baulichkeit“, angemessene Kosten der Wirtschaftsführung der GBV und die notwendige Bildung von Rücklagen abgedeckt sind.

---

<sup>2</sup> BGBl. Nr. 139/1979 idgF.

<sup>3</sup> BGBl. Nr. 1/1930 idgF.

<sup>4</sup> Für die Übertragung des Eigentums (auch Miteigentum) an einer Baulichkeit oder die (nachträgliche) Einräumung von Wohnungseigentum an den Nutzungsberechtigten.

(3) Eine GBV darf nicht unter dem überwiegenden Einfluss von Angehörigen des Baugewerbes stehen. Gemäß § 9 WGG sind darunter Personen zu verstehen, die

- ein Unternehmen des Baugewerbes, -industrie, -materialienerzeugung, -materialienhandels oder sonstige Wohnungsbaugeschäfte betreiben,
- das Gewerbe eines Bauträgers, eines Immobilienmaklers, der Immobilienverwaltung oder der Personalkreditvermittlung ausüben,
- an solchen Unternehmen oder Gewerben zu mehr als einem Viertel beteiligt sind,
- Mitglieder eines Organes oder leitende Angestellte solcher Unternehmen oder Gewerbe sind sowie
- hauptberuflich auf einem einschlägigen Fachgebiet die Tätigkeit eines Ziviltechnikers ausüben.

Ein überwiegender Einfluss ist dann anzunehmen, wenn diese Personen in der General- oder Hauptversammlung sowie im Vorstand oder Aufsichtsrat einer GBV über mehr als ein Viertel der Stimmen verfügen.

## 2 Aufsichtsbehörde

2.1 (1) Als Aufsichtsbehörde wird gemäß § 32 WGG jene Landesregierung tätig, in deren Bundesland eine GBV ihren Sitz hat. Nach § 29 WGG umfasst die Aufsichtstätigkeit die gesamte Geschäftsführung der GBV. Die Landesregierung ist diesbezüglich berechtigt:

- in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen,
- die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen sowie
- Berichte zu einzelnen Geschäftsfällen einzuholen.

Die Landesregierung kann den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband (**Revisionsverband**) mit der Durchführung dieser Prüftätigkeiten beauftragen. Ebenso kann sie andere Sachverständige heranziehen. (vgl. Unterabschnitte 3 und 6)

(2) Stellt die Landesregierung Mängel bei einer GBV fest, ist sie gemäß § 29 Abs. 1 WGG befugt, die Abstellung derselben anzuordnen. Kommt die GBV solchen Anordnungen nicht nach, hat die Landesregierung die Behebung mit Bescheid aufzutragen und allenfalls gemäß dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991<sup>5</sup> (**VVG**) durchzusetzen. Sind auch diese Maßnahmen nicht zielführend, hat die Landesregierung die Anerkennung der Gemeinnützigkeit zu entziehen. (vgl. Unterabschnitt 4)

Gemäß § 29 Abs. 2 WGG ist die Landesregierung zudem ermächtigt, Prüfungen der GBV durchzuführen.

(3) Gemäß § 10a WGG bedürfen bestimmte Vereinbarungen betreffend eine GBV der Zustimmung der Landesregierung. Erfolgt diese Zustimmung nicht, sind die Vereinbarungen rechtsunwirksam.

---

<sup>5</sup> BGBl. Nr. 53/1991 idgF. Gemäß diesem konnte die Vollstreckungsbehörde z.B. durch Geldstrafen oder einstweilige Verfügungen Bescheide zwangsweise durchsetzen.

Dies betrifft v.a. Vereinbarungen über

- den Erwerb von Anteilen an einer GBV,
- die Fusion einer GBV mit einer anderen Bauvereinigung,
- die Einbringung von Vermögen einer GBV in eine andere Bauvereinigung sowie
- die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die keine GBV<sup>6</sup> sind.

Den genannten Vereinbarungen darf die Landesregierung insbesondere dann nicht zustimmen, wenn

- der Kaufpreis oder die Bewertung bei Sacheinbringungen die eingezahlten Einlagen übersteigt,
- die GBV Wohnungen und Geschäftsräume veräußert und diese vorher nicht den bisherigen Nutzungsberechtigten zum Kauf anbot<sup>7</sup> sowie
- durch die Einbringung von Vermögen einer GBV die Voraussetzungen für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit wegfallen bzw. Gründe für ein Entziehungsverfahren darstellen.

(4) Bis zum 31.12.2015 sah das WGG keine Zustimmungspflichten zu Sitzverlegungen von GBV vor. Diese führte der Bund mit der WGG-Novelle 2015<sup>8</sup> ein. Seit 01.01.2016 hat eine GBV, die beabsichtigt, ihren Sitz zu verlegen, die Zustimmung jener Landesregierung einzuholen, in deren Zuständigkeitsbereich sie ihren bisherigen Sitz hat. Versagt die Landesregierung die Zustimmung, ist die Sitzverlegung rechtsunwirksam. Seit 01.08.2019<sup>9</sup> ist zusätzlich die Zustimmung jener Landesregierung notwendig, die für den zukünftigen Sitz der GBV zuständig ist.

(5) Die Landesregierung hat über alle Tätigkeiten gemäß WGG einen Bericht zu legen. Diesen hat sie bis 31.03. eines jeden Jahres an den zuständigen Bundesminister zu übermitteln.

### 3 Revisionsverband

3.1 (1) Das WGG sieht in § 5 Abs. 1 vor, dass jede GBV einem Revisionsverband angehören muss. Dies unabhängig davon, in welcher Rechtsform die GBV tätig wird. Für GBV in Österreich war dies der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband. Dieser tritt einerseits als Interessensvertretung auf. Andererseits fungiert er als Prüforgan. Für die Durchführung der Prüfungen durch den Revisionsverband ist gemäß § 28 Abs. 1 WGG das Genossenschaftsrevisionsgesetz (**GenRevG 1997**)<sup>10</sup> anzuwenden. Die Prüfer des Revisionsverbands sind im Rahmen ihrer Revisionstätigkeit unabhängig und weisungsfrei.

<sup>6</sup> Diese Vereinbarungen sind seit 01.01.2016 zustimmungspflichtig. BGBl. I Nr. 157/2015.

<sup>7</sup> Ein Kaufangebot an die bisherigen Nutzungsberechtigten war dann nicht notwendig, wenn die Wohnungen bzw. Geschäftsräume an andere GBV veräußert wurden.

<sup>8</sup> BGBl. I Nr. 157/2015.

<sup>9</sup> BGBl. I Nr. 85/2019.

<sup>10</sup> BGBl. I Nr. 127/1997 idgF.

(2) Das GenRevG 1997 regelt neben den Kompetenzen der Prüfer v.a. Ausbildungs- und Zulassungsvoraussetzungen für diese. Stellt ein Prüfer Tatsachen fest, die den Bestand einer GBV oder ihre Geschäftsentwicklung wesentlich beeinträchtigen können, hat er dies gemäß § 4 Abs. 3 GenRevG 1997 unverzüglich dem Vorstand bzw. dem Aufsichtsrat zu berichten (**Redepflicht**). Diese besteht auch dann, wenn der Vorstand bzw. der Aufsichtsrat einer GBV selbst schwerwiegende Verstöße gegen das Gesetz herbeigeführt hat. Darüber hinaus besteht auch dann eine Redepflicht des Prüfers, wenn er die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 Unternehmensreorganisationsgesetz<sup>11</sup> feststellt. Demnach ist ein Reorganisationsbedarf dann anzunehmen, wenn die Eigenmittelquote weniger als acht Prozent und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt.

(3) Der Revisionsverband hat gemäß § 28 Abs. 3 WGG regelmäßige Prüfungen der GBV vorzunehmen. Diese haben in jedem Geschäftsjahr vor Feststellung des Jahresabschlusses des vorangegangenen Geschäftsjahres der jeweiligen GBV stattzufinden. Darüber hinaus kann er gemäß § 28 Abs. 5 WGG außerordentliche Prüfungen durchführen. Diese hat er auch dann vorzunehmen, wenn die Landesregierung eine solche verlangt. Der Revisionsverband hat seine Prüfungsberichte an die Landesregierung und die zuständige Finanzbehörde zu übermitteln. Diesen Prüfungsberichten sind insbesondere folgende Informationen anzuschließen:

- der letzte geprüfte Jahresabschluss der GBV,
- die Namen der Mitglieder des Vorstandes bzw. der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates der GBV,
- die Zahl der verwalteten Wohnungen zum Bilanzstichtag sowie
- die Höhe des Eigenkapitals der GBV.

Die Kosten für Prüfungen durch den Revisionsverband sind von den GBV zu tragen.

(4) Gemäß § 5 Abs. 2 WGG ist der zuständige Bundesminister ermächtigt, Prüfungsrichtlinien durch Verordnung zu erlassen. Diese können den Gegenstand, die Durchführung und die Auswertung der Prüfung durch den Revisionsverband regeln. Insbesondere können dadurch die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgebarung sowie die Vorbereitung und der Verlauf der Prüfung festgelegt werden.

In diesem Sinne erließ der zuständige Bundesminister 1979 eine Prüfungsrichtlinienverordnung<sup>12</sup>. Diese legt fest, dass die Prüfung der GBV insbesondere feststellen soll, ob diese die Vorgaben des WGG eingehalten hat. Die Prüfung hat die gesamte Geschäftsführung der GBV zu umfassen. Der Revisionsverband hat dabei insbesondere folgende Bereiche zu prüfen:

- die wirtschaftlichen Verhältnisse,
- die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgebarung sowie
- die Einhaltung des örtlichen Geschäftsbereiches und des Geschäftskreises.

---

<sup>11</sup> BGBl. I Nr. 114/1997 idgF.

<sup>12</sup> BGBl. Nr. 521/1979 idgF.

Grundlage für die Prüfung sind v.a. die rechtlichen Grundlagen der GBV<sup>13</sup>, die Organisation, die Buchführung, die Jahresabschlüsse und Lageberichte sowie die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit.

Der Prüfungsbericht des Revisionsverbandes hat

- eine Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse,
- eine Aufstellung allfälliger Beanstandungen sowie
- einen Bestätigungsvermerk und einen Gebarungsvermerk zu enthalten.

Der Bestätigungsvermerk hat gemäß § 12 Abs. 3 Prüfungsrichtlinienverordnung auszuweisen, dass der Jahresabschluss einer GBV den gesetzlichen Vorgaben entspricht und *„[...] unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt.“* Ebenso ist darin festzustellen, ob der Lagebericht *„[...] im Einklang mit dem Jahresabschluss [...]“* steht. Je nach Ausgang der Prüfung ist der Bestätigungsvermerk uneingeschränkt oder eingeschränkt auszustellen bzw. zu versagen.

Mit dem Gebarungsvermerk gemäß § 12 Abs. 3 Prüfungsrichtlinienverordnung bringt der Revisionsverband zum Ausdruck, ob die Gebarung der GBV *„[...] den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen entspricht, nicht entspricht oder nur mit Einschränkungen entspricht.“*

Der Bestätigungsvermerk referenzierte somit insbesondere auf die Einhaltung des Unternehmensgesetzbuches<sup>14</sup> (**UGB**) und der Gebarungsvermerk auf die Erfüllung des WGG.

## 4 Entziehungsverfahren

4.1 (1) Kommt eine GBV einer angeordneten Mängelbehebung nicht nach und ist auch mit den Mitteln des Verwaltungsvollstreckungsverfahrens kein WGG-konformer Zustand herzustellen, hat die Landesregierung gemäß § 35 Abs. 1 WGG der GBV die Anerkennung der Gemeinnützigkeit zu entziehen (**Entziehungsverfahren**). Unbeschadet dieser Regelung hat die Landesregierung gemäß § 35 Abs. 2 WGG auch dann ein Entziehungsverfahren einzuleiten, wenn

- die Satzung, der Gesellschafts- oder Genossenschaftsvertrag der GBV nicht den Vorgaben des WGG entspricht,
- der tatsächliche Geschäftsbetrieb der GBV nicht WGG-konform ist,
- die GBV sich beharrlich der Prüfung durch den Revisionsverband bzw. die Landesregierung entzieht oder
- die GBV ihren Pflichten gemäß § 27 WGG<sup>15</sup> nicht nachkommt.

<sup>13</sup> Z.B. Organe, Beschlüsse, Geschäftsanweisungen und Geschäftsordnungen.

<sup>14</sup> dRGBI. S 219/1897 idgF.

<sup>15</sup> Darunter fällt z.B. die Pflicht, sich den Prüfungen des Revisionsverbands bzw. der Aufsichtsbehörde unterziehen zu lassen, Beanstandungen innerhalb angemessener Frist Rechnung zu tragen oder Änderungen in den Leitungsorganen der GBV unverzüglich dem Revisionsverband bzw. der Aufsichtsbehörde zu melden.

Die Entziehung hat mit Bescheid zu erfolgen. Der Finanzbehörde kommt ein diesbezügliches Antragsrecht zu. Haben die Mitglieder der Geschäftsführung, des Vorstands oder des Aufsichtsrats einer GBV den Entziehungsgrund zumindest grob fahrlässig herbeigeführt, kann die Landesregierung von der Entziehung absehen. Dies unter der Voraussetzung, dass die jeweiligen Personen binnen angemessener Frist ihrer Funktion enthoben werden. Ein einseitiger Verzicht auf die Gemeinnützigkeit durch die GBV ist unzulässig.

(2) Entzieht die Landesregierung der GBV die Gemeinnützigkeit, hat sie dieser Geldleistungen vorzuschreiben. Die Vorschreibung erfolgt durch ein zweistufiges Verfahren. Nach Anhörung der zuständigen Finanzbehörde und der GBV ist in einem ersten Schritt zeitgleich mit der Entziehung der Gemeinnützigkeit die Zahlung einer vorläufigen Geldleistung mit Bescheid aufzuerlegen (**Aberkennungsbescheid**). Der zweite Schritt besteht in der bescheidmäßigen Vorschreibung einer endgültigen Geldleistung (**endgültiger Bescheid**). Die zuständige Finanzbehörde ist auch vor Erlassung des endgültigen Bescheids anzuhören.

Für die prüfungsgegenständlichen Entziehungsverfahren der Pannonia, Gesfö und Riedenhof waren zwei verschiedene Formen des Entziehungsverfahrens anzuwenden. Dies war auf eine Änderung der entsprechenden Bestimmungen des WGG zurückzuführen<sup>16</sup>. Diese Änderung trat mit 01.01.2016 in Kraft und betraf insbesondere die Bemessung der endgültigen Geldleistungen.

(3) Bis 31.12.2015 sah § 36 WGG<sup>17</sup> (**Entziehungsverfahren alt**) vor, dass die letzte, uneingeschränkt bestätigte Bilanz der GBV die Grundlage für die Bemessung der vorläufigen Geldleistung darstellte.

Die endgültige Geldleistung war auf Basis der Bilanz für das Geschäftsjahr, in der die Entziehung<sup>18</sup> rechtswirksam geworden ist, zu berechnen. Bestand für dieses Geschäftsjahr noch kein Jahresabschluss, hatte die Landesregierung einen solchen auf Kosten der Bauvereinigung erstellen zu lassen. Die Landesregierung hatte die endgültige Geldleistung so zu bemessen, dass die Mitglieder der GBV vermögensrechtlich dadurch nicht bessergestellt werden, als dies bei deren Ausscheiden oder bei Auflösung der GBV der Fall wäre. Nähere Angaben zur Bemessung der Geldleistungen enthielt das WGG nicht. Die Gesetzesmaterialien zum WGG<sup>19</sup> hielten zur Bemessung der Geldleistungen fest, dass *„mit Blickrichtung auf das dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz inhärente Vermögensbindungsprinzip [...] die Aufsichtsbehörde bei Ermittlung der aufzuerlegenden Geldleistung aber jedenfalls auch die stillen Reserven zu berücksichtigen“* hat.

---

<sup>16</sup> BGBl. I Nr. 100/2014.

<sup>17</sup> IdF. BGBl. I Nr. 157/2015.

<sup>18</sup> Die Entziehung erfolgte gleichzeitig mit der Vorschreibung der vorläufigen Geldleistung im Rahmen des Aberkennungsbescheides.

<sup>19</sup> Vgl. Regierungsvorlage 1183 BgNR 22. GP 48.

(4) Seit 01.01.2016 sieht § 36 WGG<sup>20</sup> (**Entziehungsverfahren neu**) vor, dass sowohl die vorläufige als auch die endgültige Geldleistung auf Grundlage desselben Jahresabschlusses zu bemessen sind. Dabei war jener Jahresabschluss heranzuziehen, der als Letzter einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk sowie zusätzlich einen uneingeschränkten Gebarungsvermerk aufweist. Zur vorläufigen Geldleistung hielt § 36 Abs. 3 WGG gesetzlich fest, dass ihre Bemessung auf Grundlage der im Jahresabschluss ausgewiesenen Aktiv- und Passivwerte vorzunehmen ist. Zur Bemessung der endgültigen Geldleistung war festgelegt, dass dabei „[...] die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Werte (Verkehrswerte) für die in diesem Jahresabschluss ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden“ zugrunde zu legen sind.

Laut Bericht des zuständigen Bautenausschusses des Nationalrats<sup>21</sup> sollte mit dieser Gesetzesnovelle „[...] jeder Anreiz vermieden werden, allenfalls sogar bewusst Entziehungsgründe zu setzen und dadurch einen Verlust des Gemeinnützigkeitsstatus zu provozieren“.

(5) Verliert eine GBV nach der Errichtung von Baulichkeiten den Status der Gemeinnützigkeit, hat sie das WGG in Teilbereichen weiterhin anzuwenden. So sieht § 20 Abs. 1 Z 3 WGG vor, dass in einem solchen Fall die „wohnzivilrechtlichen“ Bestimmungen des WGG weitergelten<sup>22</sup>. Demgemäß hat v.a. die Berechnung des Mietzinses oder des Kaufpreises weiterhin den Vorgaben des WGG zu entsprechen.<sup>23</sup>

Auch wenn ein nicht gemeinnütziger Dritter (Investor) solche Baulichkeiten erwirbt, bleibt er an die „wohnzivilrechtlichen“ Bestimmungen des WGG gebunden.

Überträgt eine GBV nachträglich Wohnungen oder Geschäftsräume in das Wohnungseigentum Dritter, kann sie gemäß § 15d WGG einen Fixpreis vereinbaren. Dieser Fixpreis ist laut § 23 Abs. 4c WGG ausgehend vom Substanzwert zu ermitteln. Die GBV hat dabei jedoch auf den Verkehrswert der Wohnung bzw. der Geschäftsräume im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung Bedacht zu nehmen.

---

<sup>20</sup> IdF. BGBl. I Nr. 157/2015.

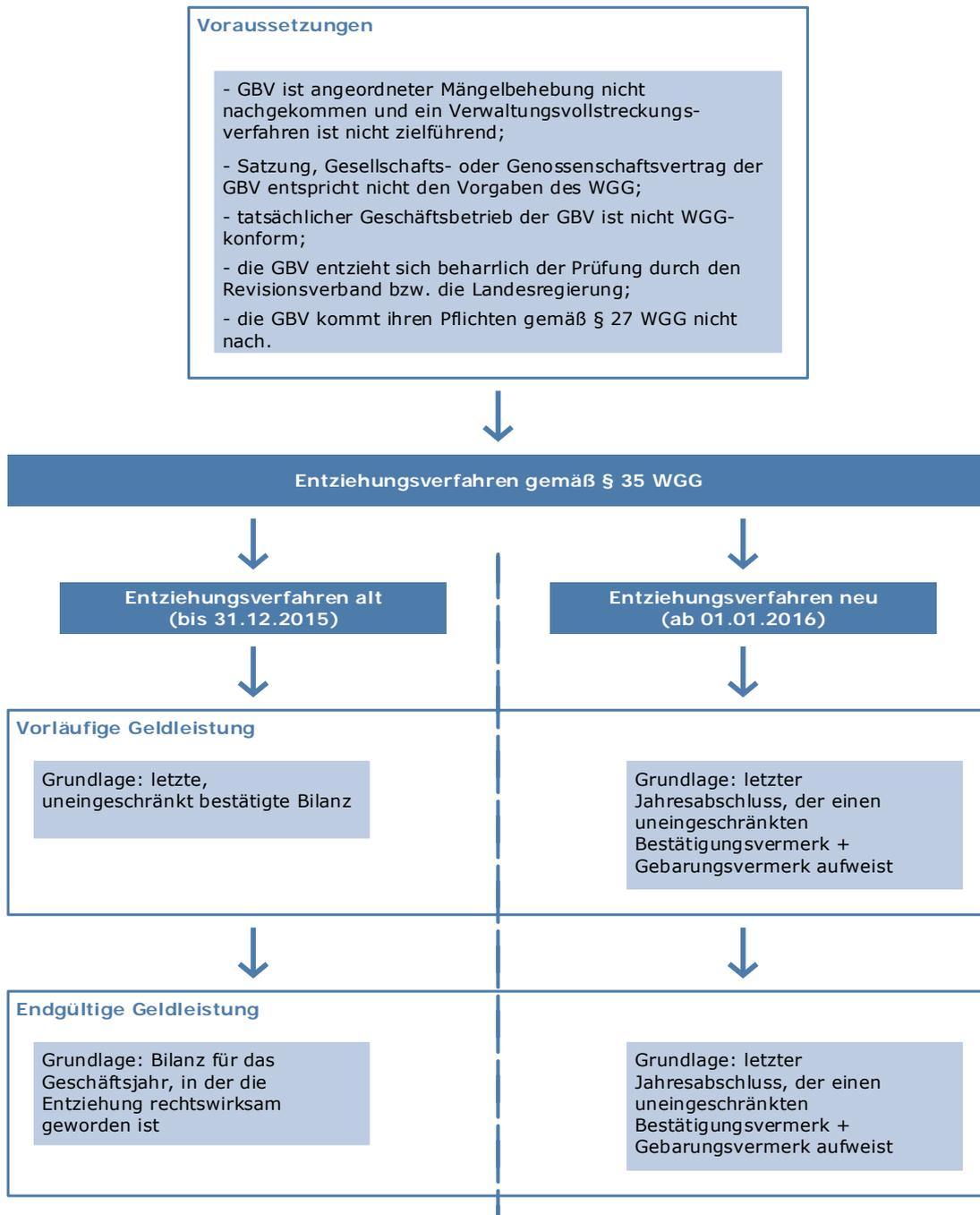
<sup>21</sup> Vgl. Bericht des Bautenausschusses 965 BlgNR 25. GP 7,8.

<sup>22</sup> Vgl. Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I<sup>23</sup> (2015) § 20 WGG Rz 10.

<sup>23</sup> Von der Weitergeltung des WGG können auch Mieter betroffen sein, sofern sie ihre bisherigen Wohnungen erwarben und diese in weiterer Folge weitervermieten bzw. veräußern.

(6) Folgende Abbildung fasst die Voraussetzungen und Unterschiede des Entziehungsverfahrens bis 31.12.2015 zu jenem ab 01.01.2016 zusammen:

**Abbildung 1: Entziehungsverfahren gemäß § 35 WGG**



Quelle: WGG; Darstellung: BLRH

## 5 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz

5.1 (1) Gemäß Einführungsgesetz zu den Verwaltungsverfahrensgesetzen 2008<sup>24</sup> ist das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991<sup>25</sup> (**AVG**) auf Verfahren von Verwaltungsbehörden anzuwenden. Daher ist es auch für Entziehungsverfahren gemäß § 35 WGG maßgeblich.

(2) Ein Verwaltungsverfahren gemäß AVG umfasst folgende Schritte:

- Einleitung des Verfahrens,
- Ermittlungsverfahren sowie
- Verfahrenserledigung (Bescheid).

Besondere Bedeutung kommt dem Ermittlungsverfahren zu. Gemäß § 37 AVG besteht dessen Zweck darin, den maßgebenden Sachverhalt festzustellen. Das AVG enthält Grundsätze, die im Rahmen des Ermittlungsverfahrens durch die Behörde zu beachten sind.

(3) Der Grundsatz der materiellen Wahrheit gemäß § 37 AVG besagt, dass die Behörde bei der Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts nicht an das Vorbringen einer Verfahrenspartei gebunden ist. Vielmehr ist sie selbst angehalten, durch die Aufnahme von Beweisen den „*wahren Sachverhalt*“ festzustellen.<sup>26</sup>

(4) Der Grundsatz der Amtswegigkeit laut § 39 Abs. 2 AVG betrifft sowohl die Einleitung des Verfahrens als auch dessen späteren Verlauf.

Ist in einem Gesetz nicht vorgesehen, dass ein Verwaltungsverfahren ausschließlich aufgrund eines Antrags einer Verfahrenspartei eingeleitet werden kann, ist die Behörde von sich aus verpflichtet, ein Verfahren einzuleiten. Für das Entziehungsverfahren gemäß § 35 WGG bedeutet dies, dass dieses sowohl auf Antrag der zuständigen Finanzbehörde als auch durch die Landesregierung selbst eingeleitet werden kann. (vgl. Unterabschnitt 4)

Ist ein Verwaltungsverfahren bereits in Gang, besagt der Grundsatz der Amtswegigkeit, dass die Behörde selbst zu bestimmen hat, welche Tatsachen bewiesen werden müssen. Ebenso ist die Behörde dadurch angehalten, von sich aus Beweismittel einzuholen, sofern die Parteien nicht selbst entsprechende Beweisanträge stellen. Damit soll klargestellt werden, dass es ausschließlich im Ermessen der Behörde liegt, den Gang des Ermittlungsverfahrens zu bestimmen.<sup>27</sup>

(5) Nach dem Grundsatz der freien Beweiswürdigung gemäß § 45 AVG hat die Behörde nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht. Die Behörde hat die einzelnen Beweismittel nach bestem Wissen und Gewissen auf deren inneren Wahrheitsgehalt zu beurteilen. Die daraus gezogenen Erkenntnisse der Behörde haben schlüssig zu sein. Insbesondere müssen sie „[...] mit den Gesetzen der Logik und dem allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut [...]“ vereinbar sein.<sup>28</sup>

---

<sup>24</sup> BGBl. I Nr. 87/2008 idgF.

<sup>25</sup> BGBl. Nr. 51/1991 idgF.

<sup>26</sup> Vgl. auch *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 37 (Stand 01.07.2005, rdb.at).

<sup>27</sup> Vgl. auch *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 39 (Stand 01.07.2005, rdb.at).

<sup>28</sup> Vgl. auch *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 45 (Stand 01.07.2005, rdb.at).

(6) Als Beweismittel kommt gemäß § 46 AVG alles in Betracht, was zur Feststellung des maßgebenden Sachverhalts geeignet und zweckdienlich ist. Das sind insbesondere:

- Urkunden,
- Zeugenaussagen,
- Lokalausweis sowie
- Sachverständigenbeweis.

## 6 Sachverständigenbeweis im Verwaltungsverfahren

6.1 (1) Sofern die Behörde nicht über ausreichendes Fachwissen verfügt, hat der Sachverständigenbeweis gemäß § 52 AVG zu erfolgen.

Ein Sachverständiger ist eine Person, die bei der Feststellung des entscheidungsrelevanten Sachverhalts mitwirkt. Dieser hat Tatsachen zu erheben (Befund) und daraus auf Grund seiner besonderen Fachkenntnisse tatsächliche Schlussfolgerungen zu ziehen (Gutachten).

Der Sachverständige hat Tatsachen klarzustellen und allfällige Ursachen oder Wirkungen festzustellen.

Die Behörde hat den Beweisgegenstand und das Beweisthema mit konkreten Fragestellungen vorzugeben.

Jedes Sachverständigengutachten ist entsprechend zu begründen. Der Sachverständige muss darlegen, auf welchem Weg er zu seinen Schlussfolgerungen gekommen ist. Er hat damit der Behörde zu ermöglichen, die Schlüssigkeit seines Gutachtens zu überprüfen.

Ein Gutachten, das nicht alle maßgebenden Sachverhaltselemente enthält, ist unzureichend. Die Wertung des Sachverständigenbeweises obliegt der Behörde und unterliegt der freien Beweiswürdigung.

(2) Die Behörde ist verpflichtet, auch die Schlüssigkeit des Sachverständigengutachtens zu überprüfen. Dazu hat das Gutachten eine Begründung aufweisen. Darin muss auch dargelegt sein, auf welchem Weg der Gutachter zu seinen Schlussfolgerungen gekommen ist. Bestehen Zweifel an der Schlüssigkeit des Gutachtens bzw. Fehler gegen die Denkgesetze, hat die Behörde diese aufzugreifen und durch Einholung ergänzender oder neuer gutachtlicher Äußerungen zu beseitigen.

## ORGANISATION

### 7 Zuständigkeiten

7.1 (1) Die politischen und fachlichen Zuständigkeiten waren insbesondere in der Referatseinteilung, der Geschäftseinteilung des Amtes der Bgld. Landesregierung und den Organisationsverfügungen des LADir geregelt.

(2) Die Aufsicht über die GBV (**WGG-Angelegenheiten**) war den Angelegenheiten der Wohnbauförderung (**WBF-Angelegenheiten**) zuzuordnen.

Politische Referenten waren Landeshauptmann Hans Niessl und ab Feber 2019 Landesrat Mag. Heinrich Dorner.

Auf fachlicher Ebene erledigte die Landesamtsdirektion die WBF-Angelegenheiten bis 30.06.2016. Danach war die Abteilung 3-Finzen (**Finanzabteilung**) verantwortlich. Die Zuständigkeitsänderung erfolgte anlässlich der Strukturreform im Amt der Bgld. Landesregierung im Jahr 2016.<sup>29</sup>

(3) Die Ausgaben und Einnahmen des Landes Burgenland für die Wohnbauförderung waren im Landesvoranschlag (**LVA**) und Rechnungsabschluss (**RA**) unter der Postengruppe 4 „*Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung*“ ausgewiesen.

Bewirtschafter war die Landesamtsdirektion und anschließend das Hauptreferat Wohnbauförderung der Finanzabteilung.

### 8 Landesamtsdirektion

8.1 (1) Bis 30.06.2016 erledigten die zwei Referate Eigenheime sowie Blockbauten der Stabsstelle Raumordnung und Wohnbauförderung<sup>30</sup> die WBF-Angelegenheiten.

Als Führungskräfte fungierten die Stabsstellen- und Referatsleiter. Zudem verfügte die Stabsstelle über einen weiteren leitenden Bediensteten (**WBF-Leiter**). Der LADir betraute diesen im November 2004 bzw. Mai 2011 mit den koordinierenden Wahrnehmungen der Angelegenheiten der Wohnbauförderung.

---

<sup>29</sup> Vgl. Prüfungsbericht betreffend die Strukturreform vom November 2018.

<sup>30</sup> Die Stabsstelle war in der Landesamtsdirektion angesiedelt.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Stabsstellen-, WBF- sowie Referatsleiter der zwei Referate Eigenheime und Blockbauten von Jänner 2011 bis Juni 2016.<sup>31</sup>

**Tabelle 1: Landesamtsdirektion, Führungskräfte**

Bediensteter	Führungsfunktion	Zeitraum, Wirksamkeit
B	Stabsstellenleiter	01.01.2011 - 31.12.2011
C		01.01.2012 - 30.06.2016
D	WBF-Leiter	01.01.2011 - 31.05.2011
E		01.06.2011 - 30.06.2016
F	Referatsleiter Eigenheime	01.01.2011 - 31.05.2011
G		01.12.2013 - 30.06.2016
H	Referatsleiter Blockbauten	07.02.2011 - 30.06.2016

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(2) Der WBF-Leiter war „[...] gegenüber den in diesen Angelegenheiten tätigen Referatsleiterinnen und Referatsleitern der Referate Eigenheime, Blockbauten, Umwelt- und Energiekoordination und -beratung, Bauberatung und Dorferneuerung und Vereinspflege sowie den innerhalb und außerhalb dieser Referate tätigen Bediensteten gegenüber weisungsbefugt.“<sup>32</sup>

(3) Der LADir ermächtigte den WBF-Leiter am 16.11.2009 und 29.06.2011 zur Fertigung von Geschäftsstücken. Dieser durfte einzelne Agenden auch Bediensteten übertragen.

Die Unterschriftenermächtigung umfasste u.a. die „Bescheide gemäß WGG“. Eine nähere Präzisierung oder Einschränkung der Befugnis fand nicht statt. Dies v.a. im Hinblick auf die Bestimmungen

- gemäß § 2 der Geschäftsordnung der Bgld. Landesregierung<sup>33</sup> sowie
- der Kanzlei- und Büroordnung für die Bgld. Landesverwaltung.<sup>34</sup> (vgl. Unterabschnitte 12 und 24)

Ferner fehlte eine nähere Differenzierung nach Art der WGG-Bescheide bzw. WGG-Verfahren.<sup>35</sup>

(4) Der WBF-Leiter erstellte im Oktober 2011 eine „Geschäftseinteilung“. Diese enthielt die Aufgabenverteilung auf die Referate Eigenheime und Blockbauten. Die „Geschäftseinteilung“ wies die WGG-Angelegenheiten dem Referat Blockbauten zu. Eine nähere Aufgabenbeschreibung fand nicht statt.

(5) Die Aufbauorganisation der Stabsstelle Raumordnung und Wohnbauförderung war in den Organisationsverfügungen bzw. Organigrammen des LADir abgebildet.

Stellenbeschreibungen der Stabsstellen-, WBF- und Referatsleiter<sup>36</sup> lagen nicht vor.

<sup>31</sup> Die Referatsleitung für das Referat Eigenheime war von 01.06.2011 bis 30.11.2013 unbesetzt.

<sup>32</sup> Vgl. Organisationsverfügungen bzw. Bestellungsdekrete des LADir vom November 2004 und Mai 2011.

<sup>33</sup> LGBl. Nr. 11/1969 idgF. und 35/2015 idgF. Die Bestimmungen gemäß § 2 der Geschäftsordnung der Bgld. Landesregierung regelten die der kollegialen Beschlussfassung vorbehaltenen Angelegenheiten.

<sup>34</sup> Für deren Einhaltung war die Dienststellenleitung verantwortlich.

<sup>35</sup> Z.B. Verfahren gemäß §§ 10a und 35 WGG.

<sup>36</sup> Referate Eigenheime und Blockbauten.

(6) Die Arbeits- und Verfahrensabläufe der WGG-Angelegenheiten durch die zuständigen Stellen und Bediensteten waren nicht dokumentiert. Ablaufdiagramme, Prozesslandkarten und Prozessbeschreibungen lagen nicht vor. Soll-Prozesse waren ebenso wenig festgelegt.

- 8.2 Der BLRH wies darauf hin, dass der WBF-Leiter ermächtigt war, die Bescheide gemäß WGG zu unterfertigen. Zudem konnte er diese Agenden an andere Bedienstete delegieren. Eine nähere Präzisierung oder Einschränkung der Befugnis fand nicht statt. Dies v.a. nach der Art der WGG-Bescheide bzw. WGG-Verfahren. Ebenso fehlte eine Präzisierung der Zeichnungsberechtigung im Hinblick auf die Bestimmungen der Geschäftsordnung der Bgld. Landesregierung sowie der Kanzlei- und Büroordnung für die Bgld. Landesverwaltung.

Detaillierte Aufgabenbeschreibungen und Stellenbeschreibungen der betreffenden Führungskräfte waren nicht vorhanden. Zudem fehlte eine verbindliche Festlegung sowie Darstellung der Arbeits- und Verfahrensabläufe.

Nach Auffassung des BLRH waren damit grundlegende IKS-Prinzipien wie Funktionstrennung und Vier-Augen-Prinzip nicht erfüllt.

Ab 01.07.2016 war die Finanzabteilung für die Aufsicht über die GBV zuständig.

[Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Unterabschnitt 9.](#)

- 8.3 Das Land Burgenland verwies in seiner Stellungnahme u.a. auf die mit 01.07.2016 wirksame Geschäftsordnung des Amtes der Bgld. Landesregierung. Demnach hat jede Abteilung ein Organisationshandbuch zu führen, in welchem u.a. die Aufgaben und Befugnisse der Bediensteten zu erfassen sind. Zudem wurden im Zuge der Neubestellung des LADir sämtliche Unterschriftsermächtigten neu erstellt. Die Leiter der einzelnen Stabsstellen waren und sind angehalten, die Stellenbeschreibungen regelmäßig zu evaluieren und im Bedarfsfall zu aktualisieren.

Darüber hinaus hat nach Darstellung des Landes Burgenland die seinerzeitige Stabsstelle „Präsidium“ im Auftrag des Landesamtsdirektors mit Schreiben vom 10.05.2017 den Dienststellen ein elektronisches Organisationshandbuch mit Dokumenten bzw. Musterformularen (z.B. Stellenbeschreibungen) zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich der Stellenbeschreibungen verwies die geprüfte Stelle auf das Arbeitsprogramm 2019 der Abteilung 1-Referat Personalentwicklung und Betriebliches Gesundheitsmanagement. Dieses sah vor, die im Jahr 2018 mit der Abteilung 5-Baudirektion begonnene Pilotierung für digitale Stellenbeschreibungen im Jahr 2019 abzuschließen sowie flächendeckend auszurollen. Die flächendeckende Ausrollung dieser digitalen Stellenbeschreibungen soll einen Schwerpunkt des Arbeitsprogramms 2020 darstellen.“

- 8.4 Der BLRH wies darauf hin, dass seine Kritik die Regelungen der Landesamtsdirektion betraf. Diese war bis 01.07.2016 für die WBF- und WGG-Angelegenheiten zuständig. Die Stellungnahme des Landes Burgenland behandelte hingegen Regelungen bzw. Maßnahmen ab 01.07.2016.

## 9 Finanzabteilung

9.1 (1) Ab 01.07.2016 oblagen die WBF- und WGG-Angelegenheiten dem Hauptreferat Wohnbauförderung der Finanzabteilung. Dieses umfasste die Referate Eigenheime, Mehrgeschosswohnbau sowie Energie und Technik.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Abteilungsvorstände, Haupt- und Referatsleiter von Juli 2016 bis September 2019:<sup>37</sup>

**Tabelle 2: Finanzabteilung, Führungskräfte**

Bediensteter	Führungsfunktion	Zeitraum, Wirksamkeit
I	Abteilungsvorstand	01.07.2016 - 31.03.2017
J		01.04.2017 - 30.09.2019
E	Hauptreferatsleiter	01.07.2016 - 12.06.2019
K		seit 01.08.2019
G	Referatsleiter Eigenheime	seit 01.07.2016
H	Referatsleiter Mehrgeschossbau	seit 01.07.2016
-	Referatsleiter Energie und Technik	unbesetzt

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(2) Der Abteilungsvorstand ermächtigte den Hauptreferatsleiter am 04.07.2016 bzw. 01.08.2019 zur Fertigung von Geschäftsstücken. Dieser durfte einzelne Agenden an die Referatsleiter bzw. geeignete Bedienstete übertragen.

Die Unterschriftenermächtigung für den Hauptreferatsleiter umfasste u.a. die „Bescheide gemäß WGG“.<sup>38</sup> Eine nähere Präzisierung oder Einschränkung dieser Befugnis fand nicht statt. Insbesondere fehlte eine Differenzierung nach Art der WGG-Bescheide bzw. WGG-Verfahren. (vgl. Unterabschnitt 8)

(3) Das Land Burgenland legte die „Geschäftseinteilung“ mit der Aufgabenverteilung auf die drei Referate vom März 2019 vor. Ersteller war der Hauptreferatsleiter. Die WGG-Angelegenheiten waren demnach dem Hauptreferatsleiter selbst zugeteilt bzw. vorbehalten. Eine nähere Aufgabenbeschreibung erfolgte nicht.<sup>39</sup>

(4) Die Finanzabteilung erstellte ein Organisationshandbuch gemäß § 6 der Geschäftsordnung des Amtes der Bgld. Landesregierung.<sup>40</sup> Dieses lag in mehreren Versionen vor. Die Arbeits- und Verfahrensabläufe der WGG-Angelegenheiten durch die zuständigen Stellen bzw. Bediensteten waren darin nicht abgebildet. (vgl. Unterabschnitt 8)

(5) Die Abteilungsvorstände, Hauptreferats- und Referatsleiter verfügten über Stellenbeschreibungen. Für die Hauptreferats- und Referatsleiter lagen die Stellenbeschreibungen ab dem Jahr 2018 vor.

<sup>37</sup> Von 13.06.2019 bis 31.07.2019 fungierte der Abteilungsvorstand B als Hauptreferatsleiter.

<sup>38</sup> Der Abteilungsvorstand ermächtigte die Bediensteten H und G am 12.06.2019 u.a. zur Unterfertigung der Bescheide gemäß WGG.

<sup>39</sup> Weiters bestanden Geschäftseinteilungen des Hauptreferatsleiters vom Juni 2016 und September 2018. Auch diese wiesen die WGG-Angelegenheiten dem Hauptreferatsleiter zu bzw. enthielten keine näheren Aufgabenbeschreibungen dazu.

<sup>40</sup> LGBl. Nr. 36/2016 idgF.

Die Stellenbeschreibungen waren unterfertigt. Das Datum der Unterfertigung durch die Bediensteten war nicht eindeutig nachvollziehbar.

- 9.2 Zu (1-4) Der BLRH hielt fest, dass der Leiter des Hauptreferats Wohnbauförderung der Finanzabteilung ermächtigt war, die Bescheide gemäß WGG zu unterfertigen. Zudem konnte er diese Agenden auch an einen Referatsleiter oder anderen Bediensteten delegieren. Eine nähere Präzisierung oder Einschränkung der Befugnis fand nicht statt. Dies v.a. nach der Art der WGG-Bescheide bzw. WGG-Verfahren. Ebenso fehlte eine Präzisierung der Zeichnungsberechtigung im Hinblick auf die Bestimmungen der Geschäftsordnung der Bgld. Landesregierung sowie der Büroordnung für die Bgld. Landesverwaltung.

Detaillierte Aufgabenbeschreibungen waren nicht vorhanden. Zudem fehlte eine verbindliche Festlegung und Darstellung der Arbeits- und Verfahrensabläufe.

Nach Auffassung des BLRH waren somit grundlegende IKS-Prinzipien wie Funktionstrennung und Vier-Augen-Prinzip nicht erfüllt.

Der BLRH verwies auf seine Feststellungen in Unterabschnitt 8.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, die Aufbau- und Ablauforganisation der WGG-Angelegenheiten nach Maßgabe der IKS-Prinzipien anzupassen. Dabei wäre zu erwägen, die Agenden der Wohnbauförderung von der Aufsicht über die GBV organisatorisch zu trennen und personelle Verflechtungen zu beseitigen.

Die Organisationshandbücher, Geschäftseinteilungen und Stellenbeschreibungen sollten entsprechend angepasst bzw. ergänzt werden (z.B. Ablaufdiagramme, Prozesslandkarten und Prozessbeschreibungen).

Zu (5) Der BLRH stellte fest, dass die neue Aufbauorganisation des Amtes der Bgld. Landesregierung mit 01.07.2016 in Kraft war. Stellenbeschreibungen für die Hauptreferats- und Referatsleiter lagen allerdings erst ab dem Jahr 2018 vor. Zudem war das Datum der Unterfertigung durch die Bediensteten nicht eindeutig nachvollziehbar.

Der BLRH empfahl, Stellenbeschreibungen zeitnah zu erstellen und zu aktualisieren. Diese wären nachvollziehbar zu datieren und zu unterfertigen.

- 9.3 Das Land Burgenland teilte dazu mit, im Rahmen der aktuellen Bestrebungen „[...] den IKS-Prinzipien entsprechende organisatorische Maßnahmen auszuarbeiten. So werden derzeit bereits Überlegungen zu Adaptierungen in der Aufbau- und Ablauforganisation angestellt, um insbesondere das Prinzip der Funktionstrennung im gegenständlichen Bereich adäquat umzusetzen. Zudem wurde bereits von der geprüften Stelle unter anderem veranlasst, die Stellenbeschreibungen, die Geschäftseinteilung sowie die Unterschriftsermächtigungen zu aktualisieren und entsprechend anzupassen.“

## 10 Evaluierung der Bauvereinigungen

10.1 (1) Landtagsabgeordneter Ulram stellte gemäß § 29 der Geschäftsordnung des Burgenländischen Landtages<sup>41</sup> am 28.11.2018 eine schriftliche Anfrage an Landeshauptmann Niessl. Diese betraf die Entziehungsverfahren gemäß § 35 WGG zur Gesfö und Riedenhof. (vgl. Unterabschnitte 11 bis 20 und 23 bis 33)

Landeshauptmann Niessl beantwortete die Anfrage des Landtagsabgeordneten am 11.01.2019. Dabei verwies er u.a. auf einen Regierungsbeschluss aus dem Jahr 2012 betreffend die Evaluierung der GBV mit Sitz im Burgenland.

(2) Das Land Burgenland legte dazu den Beschluss der Bgld. Landesregierung vom 23.10.2012 vor. Dieser sah die Evaluierung der GBV mit Sitz im Burgenland unter Beiziehung von externen Experten vor.

Gemäß Regierungsbeschluss sollten folgende GBV zwischen Herbst 2012 und erstem Halbjahr 2014 evaluiert werden:

**Tabelle 3: Zu evaluierende GBV gemäß Regierungsbeschluss 2012**

Nr.	Firmenname	FN	Sitz
1	B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.	79439 y	Eisenstadt
2	Erste burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	125242 f	Pöttsching
3	Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	127940 y	Eisenstadt
4	Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	126479 z	Oberwart

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Die Pannonia, Gesfö und Riedenhof waren im Regierungsbeschluss nicht erwähnt. Zu diesem Zeitpunkt wies die Pannonia keinen Gemeinnützigkeitsstatus (mehr) auf. Die Gesfö und Riedenhof waren (noch) nicht im Burgenland ansässig. (vgl. Unterabschnitte 15, 21 und 22)

(3) Das Land Burgenland beauftragte im Oktober 2012 eine Rechtsanwaltskanzlei (**Rechtsanwaltskanzlei M**) und eine Wirtschaftsprüfungskanzlei (**Wirtschaftsprüfungskanzlei A**)<sup>42</sup> mit der Evaluierung.

Im Regierungsbeschluss war der Auftragswert für die Rechtsanwaltskanzlei M mit maximal rd. 41.300 Euro und für die Wirtschaftsprüfungskanzlei A mit maximal rd. 78.000 Euro beziffert.

<sup>41</sup> LGBl. Nr. 47/1981 idgF.

<sup>42</sup> Im Rahmen der prüfungsgegenständlichen Entziehungsverfahren traten bis zu drei Tochterunternehmen einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf. Der BLRH fasste diese zur besseren Lesbarkeit unter der Bezeichnung „Wirtschaftsprüfungskanzlei A“ zusammen.

(4) Der Regierungsbeschluss verwies auf Angebote der Rechtsanwaltskanzlei M und der Wirtschaftsprüfungskanzlei A. Von Letztgenannter lag das Angebot vom 13.09.2012 vor. Ein Angebot von der Rechtsanwaltskanzlei M mit Angabe von Auftragsgegenstand, Leistungsumfang und Auftragssumme war dem Regierungsbeschluss nicht beigelegt.

(5) Auftragsgrundlage für die Rechtsanwaltskanzlei M bildete eine Mandatsvereinbarung. Diese ermächtigte die Rechtsanwaltskanzlei M, das Land Burgenland gerichtlich, außergerichtlich, behördlich und außerbehördlich zu vertreten. Die Mandatsvereinbarung war nicht datiert und vom Auftragnehmer nicht unterfertigt.

(6) Das Angebot der Wirtschaftsprüfungskanzlei A stammte vom 13.09.2012. Der Leistungsumfang umfasste die Prüfung der Geschäftsgebarung sowie die Begutachtung der Rechnungsabschlüsse (Jahresabschlüsse) und Lageberichte zum 31.12.2011. Die Angebotssumme betrug rd. 78.000 Euro.

Gemäß Angebot beinhaltete die Prüfung der Geschäftsgebarung die

- „Prüfung der Geschäftsführung und Verwaltung nach den Grundsätzen der, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit gemäß § 23 Abs. 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz“ sowie
- „Schriftliche Berichterstattung über die Prüfungshandlungen und -ergebnisse“.

Die Begutachtung der Jahresabschlüsse und Lageberichte umfasste die

- „Gutachterliche Stellungnahme zu ausgewählten, wesentlichen Positionen bzw. Aussagen dazu in den Rechnungsabschlüssen (Jahresabschlüssen) und Lageberichten bzw. in den Berichten über deren Prüfung zum jeweils 31. Dezember 2011“ sowie
- „Schriftliche Berichterstattung über die Prüfungshandlungen und -ergebnisse“.<sup>43</sup>

(7) Über die Evaluierung legte das Land Burgenland drei „Memos“ der Wirtschaftsprüfungskanzlei A vor. Diese betrafen drei der vier GBV und umfassten zwischen sieben und neun Seiten.<sup>44</sup>

Die „Memos“ enthielten v.a. Informationen über

- Liegenschaftsvorrat,
- Leerstand sowie
- Kennzahlen nach §§ 23 und 24 UGB.

Vereinzelt waren in den „Memos“ auch Bautätigkeit, Finanzierung und Abrechnungen behandelt.

Über die Evaluierung der vierten GBV war kein „Memo“ vorhanden.

Abschluss- oder Prüfungsberichte mit einer nachvollziehbaren Darstellung der Prüfungshandlungen sowie Prüfungsergebnisse lagen nicht vor.

---

<sup>43</sup> Unterstreichungen BLRH.

<sup>44</sup> Die „Memos“ datierten mit 24.05.2013, 23.02.2014 und 14.07.2014.

(8) Das Land Burgenland verausgabte für die Evaluierung der vier GBV rd. 74.300 Euro. Davon entfielen rd. 15.400 Euro auf die Rechtsanwaltskanzlei M und rd. 58.900 Euro auf die Wirtschaftsprüfungskanzlei A.

(9) Die Bgld. Landesregierung beschloss am 24.05.2018 eine neuerliche Evaluierung der vier GBV durch die Rechtsanwaltskanzlei M und Wirtschaftsprüfungskanzlei A. Die Auftragssumme betrug rd. 115.400 Euro.

Am 19.02.2019 widerrief die Bgld. Landesregierung ihren Beschluss vom 24.05.2018 und die Aufträge an die externen Dienstleister.

Die Rechtsanwaltskanzlei M verrechnete dem Land Burgenland rd. 5.400 Euro. Von der Wirtschaftsprüfungskanzlei A lagen bis Dezember 2019 keine Honorarnoten vor.<sup>45</sup>

- 10.2 Zu (1-4) Der BLRH beanstandete, dass dem Regierungsbeschluss vom Oktober 2012 kein konkretes Angebot der Rechtsanwaltskanzlei M über Auftragsgegenstand, Leistungsumfang und die Auftragssumme beilag. Der Auftragswert war mit maximal rd. 41.300 Euro festgelegt. Zudem war die Mandatsvereinbarung nicht datiert und vom Auftragnehmer nicht unterfertigt.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, Auftragsgegenstand, Leistungsumfang und Auftragssumme für externe Dienstleistungen präzise zu definieren. Dazu wären entsprechende Angebote einzuholen und nachvollziehbar zu dokumentieren. Mandatsvereinbarungen sollten von Auftraggeber und Auftragnehmer unterfertigt sowie datiert werden.

Zu (7, 8) Der BLRH kritisierte, dass über die Evaluierung der GBV keine Abschluss- oder Prüfungsberichte vorlagen. Die Prüfungshandlungen und Prüfungsergebnisse waren daher nicht nachvollziehbar. Dies betraf insbesondere die beauftragten Gebarungs- und Jahresabschlussprüfungen der GBV.

Der BLRH beanstandete, dass das Land Burgenland keine umfassenden Abschlussberichte einforderte. Seiner Ansicht nach sollte die Dokumentation beispielsweise den Standards der Prüfungsberichte des Revisionsverbands entsprechen.

Die Kosten für die Evaluierung der vier GBV betragen rd. 74.300 Euro.

Der BLRH empfahl, von den Auftragnehmern über durchgeführte Evaluierungen Abschluss- oder Prüfungsberichte einzufordern. Diese sollten beispielsweise den Standards der Prüfungsberichte des Revisionsverbands entsprechen. Zudem wären die Berichte dem Revisionsverband zur Verfügung zu stellen.

- 10.3 Das Land Burgenland führte dazu aus, dass die Aufsichtsbehörde die Prüfungsergebnisse der GBV als Kurzberichte bzw. „Memos“ zur Kenntnis nahm, diskutierte und protokollierte. Künftig werde das Land Burgenland verstärkt auf die Einhaltung allgemeiner Qualitätsstandards bei der Berichterstattung durch externe Berater achten.

---

<sup>45</sup> Der BLRH nahm diesbezüglich keine nähere Überprüfung vor.

Zudem setzt das Land Burgenland gemäß seiner Stellungnahme bereits seit Ende des Jahres 2019 erste Schritte in Hinblick auf den Aufbau eines internen Qualitätsmanagements. Von der Aufsichtsbehörde beauftragte Abschluss- und Prüfungsberichte werden bei Bedarf und unter der Voraussetzung einer entsprechenden Rechtsgrundlage auch dem Revisionsverband zur Verfügung gestellt.

Die weiteren Empfehlungen des BLRH werde das Land Burgenland ebenso umsetzen. (vgl. Unterabschnitt 41)

## ENTZIEHUNGSVERFAHREN PANNONIA

### 11 Verfahrenschronologie

11.1 Nachfolgende Tabelle zeigt die Chronologie der wesentlichen Verfahrensschritte des Entziehungsverfahrens zur Pannonia<sup>46</sup> gemäß § 35 WGG:

**Tabelle 4: Pannonia, Chronologie Entziehungsverfahren**

Datum	Ereignis
24.01.2011	Information des Landes Oberösterreich an die Pannonia über die Beauftragung des Revisionsverbands mit einer Sonderprüfung
05.02.2011	Sitzverlegung der Pannonia von Linz nach Eisenstadt
14.02.2011	Beginn der Jahresabschlussprüfung 2009 durch den Revisionsverband
22.02.2011	Beauftragung des Revisionsverbands mit der Fortsetzung der Sonderprüfung und Bemessung der vorläufigen Geldleistung durch das Land Burgenland
08.03.2011	Information des Revisionsverbands über die Ausübung der Redepflicht und Empfehlung an das Land Burgenland zur Veranlassung auf Überprüfung auf strafrechtliche Sachverhalte
22.03.2011	Einleitung des Entziehungsverfahrens durch das Land Burgenland
19.04.2011	Bericht des Revisionsverbands über die Jahresabschlussprüfung 2009
13.07.2011	Sonderprüfungsbericht des Revisionsverbands
12.12.2011	Sachverhaltsdarstellung des Landes Burgenland an StA Eisenstadt
19.12.2011	Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei M durch das Land Burgenland
27.06.2012	Bescheid des Landes Burgenland über die Entziehung der Gemeinnützigkeit mit Vorschreibung der vorläufigen Geldleistung
06.07.2012	Kundmachung der Entziehung der Gemeinnützigkeit im Bgld. Landesamtsblatt
26.07.2012	Beauftragung der Wirtschaftsprüfungskanzlei A durch das Land Burgenland
26.04.2013	Mitteilung der Wirtschaftsprüfungskanzlei A an das Land Burgenland über die endgültige Geldleistung
21.05.2013	Stellungnahme der Pannonia zur endgültigen Geldleistung
27.06.2013	Verfahrenseinstellung durch die WKStA zur Sachverhaltsdarstellung vom 12.12.2011
24.07.2013	Bescheid des Landes Burgenland über die endgültige Geldleistung
10.10.2014	Löschung der Pannonia aus dem Firmenbuch infolge Liquidation

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

<sup>46</sup> Bis 17.02.2011: Buntes Wohnen – Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

## 12 Verfahrensdokumentation

12.1 (1) Das Land Burgenland verfügte ab 01.12.2012 über eine Büroordnung.<sup>47</sup> Davor galt die Kanzleiordnung des Amtes der Bgld. Landesregierung aus dem Jahr 1967.

Die Büroordnung regelte v.a. die Abwicklung der Kanzleigeschäfte bzw. Aktenverwaltung. Dazu zählten insbesondere

- Posteingang,
- Aktenevidenz<sup>48</sup>,
- Vorlage, Zuteilung, Bearbeitung und Lauf der Geschäftsstücke,
- Aus- und Abfertigung von Geschäftsstücken sowie
- Aufbewahrung und Archivierung von Akten.<sup>49</sup>

Für die Organisation der Kanzleigeschäfte und Einhaltung der Büroordnung war die Dienststellenleitung verantwortlich.

(2) Der Verfahrensakt zur Pannonia umfasste 2.189 Seiten. Er beinhaltete beispielsweise Anträge, Protokolle, Auftragsschreiben, Abrechnungen, Bescheide, E-Mails sowie Genehmigungsakte.<sup>50</sup>

Der Verfahrensablauf war anhand der vorhandenen Geschäftsstücke nicht bzw. nur bedingt nachvollziehbar. Dies betraf v.a. die Entscheidungsprozesse und Entscheidungsgrundlagen für die Bemessung der Geldleistungen. (vgl. Unterabschnitt 20)

12.2 Der BLRH kritisierte die Dokumentation des Entziehungsverfahrens zur Pannonia. Anhand dieser war der Verfahrensablauf nicht bzw. nur bedingt nachvollziehbar. Dies betraf v.a. die Entscheidungsprozesse und Entscheidungsgrundlagen für die Bemessung der Geldleistungen.

Der BLRH empfahl, Entziehungsverfahren durchgängig und nachvollziehbar zu dokumentieren. Dies gilt v.a. für Entscheidungsprozesse und Entscheidungsgrundlagen zur Bemessung der Geldleistungen. Bei der Verfahrensdokumentation bzw. Aktenverwaltung wäre zudem die jeweils gültige Büroordnung der Bgld. Landesverwaltung einzuhalten.

12.3 Das Land Burgenland nahm die Empfehlung des BLRH zur Kenntnis und verwies weiters auf seine Stellungnahme zu Unterabschnitt 17.

---

<sup>47</sup> Büroordnung für die Bgld. Landesverwaltung, zuletzt geändert mit 01.10.2014.

<sup>48</sup> Z.B. Dokumentationspflicht, Zuständigkeit und Protokollierung.

<sup>49</sup> Die Kanzleiordnung 1967 enthielt ähnliche Regelungen.

<sup>50</sup> Z.B. Bestell-, Anweisungs- und Sitzungsakte.

## 13 Sitzverlegung, Verfahrens Anlass

13.1 (1) Das Land Oberösterreich informierte die Pannonia mit Schreiben vom 24.01.2011 über die Beauftragung des Revisionsverbands mit einer Sonderprüfung gemäß § 29 WGG. Zugleich wies es die Pannonia darauf hin, im Fall von Verstößen gegen das WGG, ein Entziehungsverfahren gemäß § 35 WGG einzuleiten. (vgl. Unterabschnitte 2, 3 und 4)

Anlass der Beauftragung der Sonderprüfung waren v.a. Beanstandungen des Revisionsverbands vom März 2010. Hinzu kam, dass die Pannonia die betreffenden Mängelbehebungsaufträge der Aufsichtsbehörden<sup>51</sup> nicht bzw. nur unzureichend erfüllte.

Prüfungsgegenstand des Revisionsverbands vom März 2010 war das Geschäftsjahr 2008. Dabei bemängelte er u.a. den Verkauf von rd. 40 % des Wohnungsbestandes der Pannonia in den Jahren 2008 und 2009 zu niedrigen Verkaufspreisen. Nach Ansicht des Revisionsverbandes bewirkten die Verkäufe einen wesentlichen Substanzverlust und widersprachen den gemeinnützigen Gebarungssätzen.

(2) Die Generalversammlung der Pannonia beschloss am 19.01.2011 die Sitzverlegung von Linz nach Eisenstadt. Die Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 05.02.2011.<sup>52</sup> Ab diesem Zeitpunkt war das Land Burgenland Aufsichtsbehörde der Pannonia.<sup>53</sup>

(3) Das Land Burgenland informierte die Pannonia und den Revisionsverband mit Schreiben vom 22.02.2011 über die Fortführung des vom Land Oberösterreich im Jänner 2011 eingeleiteten Verfahrens gemäß § 29 WGG.<sup>54</sup>

Zugleich ersuchte es den Revisionsverband, die vom Land Oberösterreich im Jänner 2011 beauftragte Sonderprüfung fortzusetzen. Dieser hatte v.a. die Frage *„[...] eines Vermögensverlustes durch Grundstücksverkäufe und das diesen Transaktionen vorausgehende erforderliche Angebotsverfahren, auch außerhalb des Geschäftsjahres 2008 [...]“* gutachterlich darzustellen. Weiters beauftragte das Land Burgenland den Revisionsverband, die gemäß § 36 WGG aufzuerlegende Geldleistung für den Fall der Entziehung der Gemeinnützigkeit zu ermitteln.

(4) Der Revisionsverband führte ab 14.02.2011 die Jahresabschlussprüfung 2009 durch.<sup>55</sup> Der Prüfungsbericht datierte mit 19.04.2011. (vgl. Unterabschnitt 14)

Der Revisionsverband informierte das Land Burgenland während der Jahresabschlussprüfung 2009 am 08.03.2011 über seine Prüfungsfeststellungen. Dazu übermittelte er einen Zwischenbericht und eine Chronologie seiner Prüfungshandlungen.

---

<sup>51</sup> Land Wien und Land Oberösterreich.

<sup>52</sup> Am 03.02.2011 erfolgte die Beschlussfassung über die Umfirmierung.

<sup>53</sup> Am 10.10.2014 erfolgte die Löschung der Pannonia aus dem Firmenbuch infolge Liquidation.

<sup>54</sup> Das Land Oberösterreich übermittelte den Verfahrensakt mit Schreiben vom 07.02.2011.

<sup>55</sup> Der Revisionsverband kündigte die Prüfung der Pannonia am 01.02.2011 an.

Der Zwischenbericht verwies auf die Ausübung der Redepflicht gemäß § 4 Abs. 3 GenRevG durch die Prüfer des Revisionsverbands am 02.03.2011. Darin war u.a. festgehalten: „[...] Im Zuge der Prüfung wurde festgestellt, dass trotz der Bemängelung des Verkaufes von 40% des Mietwohnungsbestandes im Zuge der vorangegangenen gesetzlichen Prüfung (Prüfungsbericht Nr. 9.626 vom 26.03.2010) und trotz des daraufhin zunächst von der Wiener Landesregierung aufgegriffenen und nach dem Firmensitzwechsel nach Linz von der Oberösterreichischen Landesregierung fortgesetzten Mängelbehebungsverfahren mit Kaufverträgen vom [...] nunmehr die restlichen Mietwohnungsbestände wiederum an Investoren zu aus Sicht der Revision wiederum sehr niedrigen Kaufpreisen abverkauft wurden. Somit besitzt die Berichtsgesellschaft zum gegenwärtigen Zeitpunkt de facto keinen Mietwohnungsbestand mehr [...].“<sup>56</sup> (vgl. Unterabschnitt 3)

Die Prüfungschronologie des Revisionsverbands datierte mit 04.03.2011. Sie fasste die maßgeblichen Handlungen des Revisionsverbands bzw. der Aufsichtsbehörden im Zeitraum 26.03.2010 bis 14.02.2011 zusammen. Darin empfahl der Revisionsverband der Aufsichtsbehörde die „[...] Veranlassung einer Überprüfung auf strafrechtliche Sachverhalte [...]“. (vgl. Unterabschnitt 14)

(5) Das Land Burgenland leitete mit Schreiben vom 22.03.2011 das Entziehungsverfahren gemäß § 35 WGG ein. Die Überprüfung auf strafrechtliche Aspekte veranlasste das Land Burgenland im Dezember 2011. (vgl. Unterabschnitt 14)

## 14 Prüfungsberichte Revisionsverband

14.1 (1) Dem Verfahrensakt lagen fünf Prüfungsberichte des Revisionsverbands bei. Diese betrafen die regelmäßige gesetzliche Prüfung der Geschäftsjahre 2007 bis 2010 gemäß § 28 WGG (**Jahresabschlussprüfungen 2007 bis 2010**) sowie eine Sonderprüfung gemäß § 29 WGG vom 13.07.2011:

Tabelle 5: Pannonia, Prüfungsberichte Revisionsverband

Prüfung	Geschäftsjahr, Gegenstand	Zeitraum	Bericht
Gesetzmäßige Prüfung	2007	12.01.2009-18.03.2009	26.03.2009
	2008	11.01.2010-26.03.2010	26.03.2010
	2009	14.02.2011-19.04.2011	19.04.2011
	2010	15.11.2011-07.05.2012	07.05.2012
Sonderprüfung	Verkauf Mietobjekt	14.03.2011-13.07.2011	13.07.2011

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Der Revisionsverband führte die Prüfungen insbesondere auf Grund der Prüfungsrichtlinienverordnung durch. (vgl. Unterabschnitt 3)

<sup>56</sup> Unterstreichungen BLRH.

(2) Die Jahresabschlussprüfungen 2007 bis 2010 behandelten insbesondere

- rechtliche Grundlagen,
- Organisation und Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs,
- Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht,
- wohnungswirtschaftliche Tätigkeit,
- wirtschaftliche Lage,
- zusammenfassende Beurteilung,
- Erläuterungen sowie
- Jahresabschluss<sup>57</sup> und Lagebericht der Gesellschaft.

Der Revisionsverband erteilte den Jahresabschlüssen und Lageberichten der Pannonia für die Geschäftsjahre 2007 sowie 2008 jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk und einen uneingeschränkten Gebarungsvermerk. (vgl. Unterabschnitt 3)

Für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 versagte der Revisionsverband den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk und uneingeschränkten Gebarungsvermerk. Grund waren festgestellte Mängel. (vgl. Unterabschnitte 13 und 19)

Zuständige Aufsichtsbehörde bei Vorliegen der Jahresabschlussberichte 2009 und 2010 sowie des Sonderberichts des Revisionsverbands vom Juli 2011 war das Land Burgenland.

(3) Der Revisionsverband führte die Sonderprüfung gemäß § 29 WGG von 14.03.2011 bis 13.07.2011 durch. Der Prüfungsbericht datierte mit 13.07.2011 (**Sonderprüfungsbericht**).

Die Prüfung erfolgte unter Beiziehung eines gerichtlich beideten Sachverständigen, der ein Verkehrswertgutachten erstellte. Das Gutachten war mit 18.05.2011 datiert und dem Sonderprüfungsbericht beigelegt. Der Bewertung lag u.a. eine Besichtigung der Liegenschaft im April 2011 zugrunde. (vgl. Unterabschnitt 32)

Die Sonderprüfung umfasste insbesondere die

- Feststellung des Vermögensverlustes durch den Verkauf eines Mietobjektes in Wien,
- gebarungsmäßige Beurteilung des erfolgten Verkaufs des gesamten Wohnungsbestandes,
- Durchführung des Angebotsverfahrens an die Mieter sowie
- Bemessung der vorläufigen Geldleistung gemäß § 36 WGG.

---

<sup>57</sup> Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang.

Der Revisionsverband stellte im Rahmen der Sonderprüfung insbesondere fest, dass

- aus dem Verkauf des Mietobjekts<sup>58</sup> ein Vermögensabgang bzw. Verzicht auf stille Reserven von rd. 14,30 Mio. Euro resultierte,
- der Verkauf in hohem Ausmaß nachteilig für die GBV war, zumal dieser ohne wirtschaftliche Zwangslage erfolgte sowie
- im Vergleich zu den Verlusten an stillen Reserven keine nennenswerte Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bewirkte.

Der Revisionsverband beurteilte den Verkauf des Mietobjekts als Verstoß gegen die Bestimmungen des § 23 WGG.<sup>59</sup> Zudem widersprach der Verkauf v.a. in Verbindung mit dem bis Dezember 2010 erfolgten Totalabverkauf des Mietwohnungsbestandes den Bestimmungen des § 7 Abs. 1 WGG.<sup>60</sup>

Der Sonderprüfungsbericht des Revisionsverbands bildete einen integrierenden Bestandteil des Aberkennungsbescheides vom Juni 2012 und lag diesem als Anlage bei. (vgl. Unterabschnitte 15 und 20)

Die vorläufige Geldleistung bezifferte der Revisionsverband mit rd. 5,53 Mio. Euro. (vgl. Unterabschnitt 20)

(4) Das Land Burgenland übermittelte mit Schreiben vom 12.12.2011 eine Sachverhaltsdarstellung an die Staatsanwaltschaft (**StA**) Eisenstadt zur strafrechtlichen Überprüfung gemäß § 78 Strafprozessordnung.<sup>61</sup> Dies erfolgte auf Grund der Ergebnisse der Sonderprüfung des Revisionsverbands vom 13.07.2011.

Die ersten Hinweise auf strafrechtlich relevante Sachverhalte erhielt das Land Burgenland vom Revisionsverband am 08.03.2011. (vgl. Unterabschnitt 13)

Die StA Eisenstadt trat das Verfahren an die Zentrale Staatsanwaltschaft zur Verfolgung von Wirtschaftsstrafsachen und Korruption (**WKStA**) ab. Diese stellte das Verfahren am 27.06.2013 ein.

- 14.2 Zu (4) Der BLRH bemerkte kritisch, dass das Land Burgenland die Anzeige zur Pannonia bei der Staatsanwaltschaft Eisenstadt im Dezember 2011 einbrachte. Die ersten Hinweise auf strafrechtlich relevante Sachverhalte vom Revisionsverband gab es jedoch bereits im März 2011. Der Sonderprüfungsbericht lag im Juli 2011 vor.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, strafrechtlich relevante Sachverhalte den zuständigen Ermittlungsbehörden zeitnah bekanntzugeben.

<sup>58</sup> Das Mietobjekt beinhaltete 322 Wohnungen.

<sup>59</sup> Die Bestimmungen des § 23 WGG betrafen die Rechnungslegung sowie die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und Verwaltung.

<sup>60</sup> Gemäß § 7 Abs. 1 WGG hatten sich GBV überwiegend mit der Verwaltung und Errichtung von Wohnungen zu beschäftigen sowie das Eigenkapital für diese Zwecke einzusetzen.

<sup>61</sup> BGBl. Nr. 631/1975 idgF. Die Bestimmung gemäß § 78 Strafprozessordnung regelte die Anzeigepflicht von Behörden bzw. öffentlichen Dienststellen.

- 14.3 Das Land Burgenland teilte in seiner Stellungnahme insbesondere mit, „[...] dass bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 78 StPO eine Anzeige durch die Dienststellenleitung ohne Ausnahme erfolgt. Im gegenständlichen Fall wurde den Hinweisen des Revisionsverbandes seitens der Aufsichtsbehörde insofern nachgegangen, als das Vorliegen zumindest eines Anfangsverdachts geprüft werden musste. Nach umfangreicher Prüfung aller Hinweise und zur Verfügung stehender Unterlagen konnte eine Verdachtslage zumindest konkretisiert werden und wurde seitens des Amtes der Landesregierung eine entsprechende Sachverhaltsdarstellung ausgearbeitet und der StA Eisenstadt am 12.12.2011 übermittelt.

*Festgehalten werden darf, dass betreffend die vom Land Burgenland initiierte Überprüfung der Aberkennungsverfahren der Gemeinnützigkeit der Wohnbaugesellschaften Riedenhof und Gesfö unverzüglich nach Vorliegen der entsprechenden Überprüfungsberichte Sachverhaltsdarstellungen an die Staatsanwaltschaft eingebracht wurden. Die vom LRH gerügte verspätete Anzeige strafrelevanter Sachverhalte in der Vergangenheit findet in der heutigen Organisation nicht mehr statt.“*

## 15 Bescheide

- 15.1 (1) Das Land Burgenland erließ am 27.06.2012 den Bescheid über die Entziehung der Gemeinnützigkeit der Pannonia mit Vorschreibung der vorläufigen Geldleistung (**Aberkennungsbescheid 2012**). Der Bescheid über die endgültige Geldleistung datierte mit 24.07.2013 (**endgültiger Bescheid 2013**).

Die Bescheide waren von der Bgld. Landesregierung beschlossen und vom Landeshauptmann unterfertigt.

- (2) Die vorgeschriebenen Geldleistungen betrugen rd. 5,95 Mio. Euro:

Tabelle 6: Pannonia, Bescheide

Bescheid	Datum	Geldleistung	
			[Euro]
Aberkennungsbescheid	27.06.2012	vorläufige Geldleistung	5.531.876
Endgültiger Bescheid	24.07.2013	Restbetrag	420.130
		endgültige Geldleistung	5.952.006

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

- (3) Das Land Burgenland veröffentlichte die Entziehung der Gemeinnützigkeit der Pannonia gemäß § 35 WGG im Landesamtsblatt vom 06.07.2012.

(4) Die Pannonia erhob gegen die Bescheide des Landes Burgenland keine Rechtsmittel.

## 16 Einnahmen

- 16.1 (1) Das Land Burgenland budgetierte in den LVA 2012 und 2013 unter der Voranschlagsstelle (**VAST.**) 2/480018/8299 „sonstige Einnahmen“ aus der Wohnbauförderung von 100 Euro.

Der Aberkennungsbescheid zur Pannonia datierte mit Juni 2012. Die daraus erwarteten Einnahmen betragen rd. 5,53 Mio. Euro. Hierfür sah das Land Burgenland im Nachtragsvoranschlag (**NVA**) 2012 zusätzliche „sonstige Einnahmen“ vor.

Der im endgültigen Bescheid vom Juli 2013 festgelegte Restbetrag von rd. 420.000 Euro war im NVA 2013 nicht berücksichtigt.

Folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Budgetierung:

**Tabelle 7: Pannonia, Einnahmenbudgetierung**

Jahr	VASt.	LVA	NVA	Gesamt VA
			[Euro]	
2012	2/480018/8299	100	5.530.000	5.530.100
2013	2/480018/8299	100	0	100

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(2) Die Bgld. Landesregierung beschloss mit dem Aberkennungsbescheid 2012 eine vorläufige Geldleistung der Pannonia von rd. 5,53 Mio. Euro. Die Pannonia hatte diese in zwei Teilbeträgen innerhalb von zwei bzw. sechs Wochen ab Zustellung des Bescheides zu leisten.<sup>62</sup> Die Einzahlungen langten im Juli bzw. August 2012 auf einem Konto des Landes Burgenland ein.

(3) Der Restbetrag gemäß endgültigem Bescheid 2013 von rd. 420.000 Euro langte fristgerecht im August 2013 ein.<sup>63</sup>

(4) Die RA 2012 und 2013 wiesen die Geldleistungen unter der VASt. 2/480018/8299 „sonstige Einnahmen“ der Wohnbauförderung aus.

- 16.2 Zu (1) Der BLRH bemerkte kritisch, dass das Land Burgenland Einnahmen aus der endgültigen Geldleistung von rd. 420.000 Euro im NVA 2013 nicht budgetierte. Dies obwohl es den endgültigen Bescheid mit den Zahlungsvorschreibungen bereits im Juli 2013 erließ.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, zu erwartende unterjährige Mehreinnahmen nach Möglichkeit bei der Erstellung des NVA zu berücksichtigen.

Zu (2-4) Der BLRH hielt fest, dass das Land Burgenland die vorläufige Geldleistung von rd. 5,53 Mio. Euro im Jahr 2012 vereinnahmte. Der Restbetrag von rd. 420.000 Euro langte im Jahr 2013 ein.

Die RA 2012 und 2013 wiesen die Geldleistungen unter der VASt 2/480018/8299 „sonstige Einnahmen“ der Wohnbauförderung aus.

- 16.3 Das Land Burgenland sagte die Umsetzung der Empfehlungen des BLRH zu.

<sup>62</sup> Den Zustellnachweis betreffend den Aberkennungsbescheid 2012 unterfertigte der Empfänger am 29.06.2012.

<sup>63</sup> Die behördlich festgelegte Zahlungsfrist betrug 14 Tage ab Zustellung des Bescheides.

## 17 Verfahrensspezifische Rahmenbedingungen

17.1 (1) Die Entziehung der Gemeinnützigkeit war ein Verwaltungsverfahren und nach dem AVG abzuwickeln. Dafür war das Land Burgenland als Aufsichtsbehörde verantwortlich. (vgl. Unterabschnitte 2 und 6)

(2) Die Bemessung der Geldleistungen war in § 36 WGG geregelt. Bis 31.12.2015 war die vorläufige Geldleistung auf Grundlage der letzten, uneingeschränkt bestätigten Bilanz zu bemessen. Die endgültige Geldleistung war auf Basis der Bilanz für das Geschäftsjahr, in dem die Entziehung rechtswirksam geworden ist, zu berechnen. Gemäß Regierungsvorlage zur WGG-Novelle 2006<sup>64</sup> waren zudem stille Reserven zu berücksichtigen.

Die Landesregierung hatte gemäß § 36 iVm. § 10 WGG die endgültige Geldleistung so zu bemessen, dass die Mitglieder der GBV vermögensrechtlich dadurch nicht bessergestellt werden, als dies bei deren Ausscheiden oder bei Auflösung der GBV der Fall wäre. (vgl. Unterabschnitt 4)

Nähere Regelungen zur Bemessung der Geldleistungen enthielt das WGG nicht.

(3) Das Land Burgenland legte keine verfahrensspezifischen Rahmenbedingungen für die gesetzeskonforme Abwicklung des Verwaltungsverfahrens fest. Insbesondere fehlten verbindliche Festlegungen über die

- erforderlichen Sachverständigenbeweise<sup>65</sup>,
- Berechnungsgrundlagen<sup>66</sup>,
- Betrachtungszeiträume<sup>67</sup>,
- Bewertungsverfahren<sup>68</sup>,
- Bewertungsstichtage sowie
- vorzulegenden Unterlagen<sup>69</sup>.

17.2 Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland keine verfahrensspezifischen Rahmenbedingungen für die Bemessung der Geldleistungen der Pannonia definierte. Insbesondere fehlten verbindliche Festlegungen über erforderliche Sachverständigenbeweise, Berechnungsgrundlagen, Betrachtungszeiträume, Bewertungsverfahren, Bewertungsstichtage sowie vorzulegende Unterlagen.

Nach den verwaltungsrechtlichen Vorschriften war das Land Burgenland als Aufsichtsbehörde für die ordnungsgemäße Verfahrensabwicklung verantwortlich.

---

<sup>64</sup> Vgl. Regierungsvorlage 1183 BlgNR 22. GP 48.

<sup>65</sup> Z.B. Rechts-, Wirtschafts- und Verkehrswertgutachten.

<sup>66</sup> Z.B. Jahresabschlüsse, Aktiv-, Passivposten und Abgrenzungen.

<sup>67</sup> Z.B. Zeitraum bzw. Geschäftsjahre zwischen Aberkennungsbescheid und endgültigem Bescheid.

<sup>68</sup> Z.B. Sachwert-, Ertragswert-, Vergleichswertverfahren unter Beachtung der Besonderheiten des WGG.

<sup>69</sup> Z.B. Jahresabschlüsse, Lageberichte, Bestätigungsvermerke, Liegenschaftsverzeichnisse, Verkehrswertgutachten, Einreich-, Bestandspläne, Bau-, Benützungsbesccheide, Zinslisten, Fotodokumentationen, Kauf- und Kreditverträge.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, bei der Abwicklung der Entziehungsverfahren die Bestimmungen des WGG und AVG einzuhalten. Insbesondere wären verfahrensspezifische Rahmenbedingungen für die Bemessung der Geldleistungen gemäß § 36 WGG zu definieren. Dabei wären insbesondere die erforderlichen Sachverständigenbeweise, Berechnungsgrundlagen, Betrachtungszeiträume, Bewertungsverfahren, Bewertungsstichtage sowie die vorzulegenden Unterlagen festzulegen.

Die Rahmenbedingungen sollten nach Möglichkeit unter Heranziehung landesinterner Fachexperten (z.B. Juristen, Teilnehmungsmanager, Revisoren und Baudirektion) definiert werden. Die Beiziehung externer Berater wäre zu begründen.

- 17.3 Das Land Burgenland teilte in seiner Stellungnahme insbesondere mit: *„Neben den Bestimmungen des WGG sind die verfahrensrechtlichen Bestimmungen des AVG zur Durchführung der gegenständlichen Verwaltungsverfahren heranzuziehen. Mangels Judikatur und Praxisfälle gab es jedoch im Bereich der Entziehung der Gemeinnützigkeit erhebliche Rechtsunsicherheit.“*

*Nicht zuletzt deshalb wurden für die Abwicklung der Entziehungsverfahren eine im Bereich des Wohnungsgenossenschaftsrechts anerkannte Anwaltskanzlei und eine nicht minder anerkannte Wirtschaftsprüfungskanzlei herangezogen. [...]“*

Zudem werde nach Darstellung des Landes Burgenland derzeit ein Konzept für den Aufbau von entsprechendem Know-how erarbeitet. Als ersten Schritt erfolgte die Definition des Prozessablaufs gemäß § 7 WGG sowie die Aktualisierung der Mustervorlagen und Arbeitsbehelfe. Weitere Ausarbeitungen sind geplant (z.B. interne Leitlinien zur Verfahrensdurchführung).

Darüber hinaus führte das Land Burgenland aus: *„[...] Zudem werden aktuell strategische Überlegungen zur Neuausrichtung der Aufsicht angestellt. Mit der Leitung des Hauptreferats Wohnbauförderung wurde mit 01.08.2019 ein erfahrener Jurist des Amtes der Landesregierung betraut, um die entsprechende rechtliche Expertise in diesem Bereich sicherzustellen. Auf die laufende Qualifizierung und Fortbildung der Bediensteten des Hauptreferats Wohnbauförderung wird seitens der Hauptreferatsleitung ein Fokus gelegt.“*

*Das Land Burgenland ist bestrebt, mit Hilfe dieser Maßnahmen die interne Fachexpertise auf dem Gebiet des WGG auszubauen und die Beiziehung externer Berater zu reduzieren. Das Land Burgenland wird aber auch in Zukunft bei komplexen Verfahren (sowohl in inhaltlicher als auch rechtlicher Hinsicht) weiterhin bei Bedarf auf externe Experten zurückgreifen, wenn behördeninterne Experten nicht zur Verfügung stehen.“*

- 17.4 Der BLRH wies darauf hin, dass in einem Verwaltungsverfahren beigezogene Sachverständige Tatsachen klarzustellen und allfällige Ursachen oder Wirkungen festzustellen haben.

Den Beweisgegenstand und das Beweisthema mit konkreten Fragestellungen hat jedoch die Behörde vorzugeben. Darüber hinaus ist die Behörde verpflichtet, auch die Schlüssigkeit des Sachverständigengutachtens zu überprüfen. Dazu hat das Gutachten eine Begründung aufweisen. Darin muss auch dargelegt sein, auf welchem Weg der Gutachter zu seinen Schlussfolgerungen gekommen ist. Bestehen Zweifel an der Schlüssigkeit des Gutachtens bzw. Fehler gegen die Denkgesetze, hat die Behörde diese aufzugreifen und durch Einholung ergänzender oder neuer gutachtlicher Äußerungen zu beseitigen. (vgl. Unterabschnitt 6)

## 18 Externe Dienstleister, Sachverständige

18.1 (1) Das Land Burgenland zog im Entziehungsverfahren externe Dienstleister bei. Das waren die Rechtsanwaltskanzlei M und die Wirtschaftsprüfungskanzlei A.

Die Beauftragung und Abrechnung der Leistungen behandelte der BLRH in den Unterabschnitten 39, 40 und 41.

(2) Gemäß Bestellakt vom 19.12.2011 beauftragte das Land Burgenland die Rechtsanwaltskanzlei M „[...] mit der Causa rund um die Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Pannonia [...]“.

Der Auftragsgegenstand für die Rechtsanwaltskanzlei M war nicht klar festgelegt. Eine nachträgliche Präzisierung war nicht dokumentiert. Gleiches galt für deren Rolle und Aufgaben im Verwaltungsverfahren.

Ein Bescheid gemäß § 52 AVG über die Bestellung zum nichtamtlichen Sachverständigen lag nicht vor.

Ein Abschlussbericht über die Tätigkeiten der Rechtsanwaltskanzlei M im Verfahren war nicht vorhanden. Ein Rechtsgutachten mit allen notwendigen Verfahrensschritten im Sinne einer Anleitung lag ebenso wenig vor. (vgl. Unterabschnitt 6)

Gemäß Verfahrensakt erstellte die Rechtsanwaltskanzlei M zahlreiche Mitteilungen an das Land Burgenland sowie Text- bzw. Bescheidentwürfe. (vgl. Unterabschnitte 15 und 20)

(3) Das Land Burgenland beauftragte mit Schreiben vom 26.07.2012 die Wirtschaftsprüfungskanzlei A, „[...] den Jahresabschluss der Pannonia [...] zu erstellen.“ Grund dafür war, dass die GBV keinen Jahresabschluss vorlegte.

Im Auftrag war nicht festgelegt, für welches Geschäftsjahr der Jahresabschluss zu erstellen war. (vgl. Unterabschnitt 41)

(4) Die Wirtschaftsprüfungskanzlei A erstellte keinen Jahresabschluss. Sie ermittelte stattdessen die endgültige Geldleistung anhand des Jahresabschlusses zum 30.09.2012. Diesen hatte nämlich eine andere Wirtschaftsprüfungskanzlei (**Wirtschaftsprüfungskanzlei Y**)<sup>70</sup> erstellt. Ein diesbezüglicher Auftrag des Landes Burgenland lag nicht vor. (vgl. Unterabschnitt 20)

---

<sup>70</sup> Im Rahmen der prüfungsgegenständlichen Entziehungsverfahren traten bis zu zwei Tochterunternehmen von zwei, miteinander verbundenen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften auf. Der BLRH fasste diese zur besseren Lesbarkeit unter der Bezeichnung „Wirtschaftsprüfungskanzlei Y“ zusammen.

Die Wirtschaftsprüfungskanzlei A teilte dies dem Land Burgenland am 01.09.2012 mit. Aus diesem Schreiben ging u.a. hervor: *„Die [...]“<sup>71</sup> erstellt gerade den Jahresabschluss 2011 der Gesellschaft und wird [...] diesen vor endgültiger Fertigstellung zur Prüfung bzw. Plausibilisierung übermitteln. Ich werde kurzfristig bei der [...] nachfragen und Sie informieren.“*

Das Land Burgenland nahm keine Auftragsadaptierung oder -erweiterung vor. Schriftliche Aufträge bestanden daher weder für eine *„[...] Prüfung bzw. Plausibilisierung [...]“* des *„[...] Jahresabschlusses 2011 [...]“* noch für die Ermittlung der endgültigen Geldleistung.

Beweisgegenstand und Beweisthema für die Wirtschaftsprüfungskanzlei A im Hinblick auf eine gesetzeskonforme Vorgehensweise waren im Auftrag nicht definiert. Eine nachträgliche Präzisierung war nicht dokumentiert. Gleiches galt für die Rolle und Aufgaben der Wirtschaftsprüfungskanzlei A im Verwaltungsverfahren.

Ein Bescheid gemäß § 52 AVG über die Bestellung zum nichtamtlichen Sachverständigen lag nicht vor.

Sachverständigengutachten, Abschluss- oder Prüfungsberichte waren ebenso wenig vorhanden. (vgl. Unterabschnitt 6)

(5) Das Land Oberösterreich empfahl dem Land Burgenland mit Schreiben vom 09.02.2011, von allen externen Dienstleistern bzw. Sachverständigen eine Erklärung über deren Neutralität und Unabhängigkeit einzuholen. Das Land Oberösterreich begründete das mit der *„[...] breiten Vernetzung [...]“* der GBV.

Dem Verfahrensakt lagen keine Unbefangenheitserklärungen<sup>72</sup> von den externen Dienstleistern bei. Inwieweit das Land Burgenland bei den Auftragnehmern eine Überprüfung auf Interessenskonflikte vornahm, war nicht dokumentiert.

(6) Das Land Burgenland zog keinen Immobiliensachverständigen für die Bewertung der Liegenschaften der Pannonia zur Ermittlung der stillen Reserven bei. Diese waren gemäß Regierungsvorlage zur WGG-Novelle 2006<sup>73</sup> zu berücksichtigen. (vgl. Unterabschnitte 4 und 17)

- 18.2 Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland den Auftragsgegenstand für die Rechtsanwaltskanzlei M nicht klar definierte. Gleiches galt für deren Rolle und Aufgaben im Verwaltungsverfahren. Ein Abschlussbericht über die Tätigkeiten der Rechtsanwaltskanzlei M im Verfahren war nicht vorhanden. Ein Rechtsgutachten mit allen notwendigen Verfahrensschritten im Sinne einer Anleitung lag ebenso wenig vor.

---

<sup>71</sup> Wirtschaftsprüfungskanzlei Y.

<sup>72</sup> D.h. Bestätigungen über nicht bestehende Interessenskonflikte.

<sup>73</sup> BGBl. I Nr. 124/2006; Regierungsvorlage 1183.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, im Zuge von Verwaltungsverfahren Auftrags- bzw. Beweisgegenstand, Beweisthema, Rollen und Aufgaben externer Experten (z.B. Sachverständige) präzise festzulegen. Diese sollten sich aus klaren verfahrensspezifischen Rahmenbedingungen ableiten und sich in den Aufträgen widerspiegeln. Von den externen Experten bzw. Sachverständigen wären Gutachten einzufordern, die den Anforderungen des AVG und der zugehörigen Judikatur entsprechen. Die Gutachten wären von der Behörde auf Schlüssigkeit zu überprüfen und den Behördenentscheidungen zugrunde zu legen.

Zu (3, 4) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland die Wirtschaftsprüfungskanzlei A mit der Erstellung eines nicht näher definierten Jahresabschlusses beauftragte. Diese ermittelte allerdings die endgültige Geldleistung. Berechnungsgrundlage bildete der Jahresabschluss zum 30.09.2012, den eine andere Wirtschaftsprüfungskanzlei erstellt hatte. Inwieweit die Wirtschaftsprüfungskanzlei A weitere Leistungen erbrachte, war nicht dokumentiert (z.B. Jahresabschluss- und Plausibilitätsprüfungen).

Ein schriftlicher Auftrag des Landes Burgenlandes lag weder für eine Jahres- oder Plausibilitätsabschlussprüfung noch die Ermittlung der endgültigen Geldleistung vor. Ferner waren Beweisgegenstand und Beweisthema für die Wirtschaftsprüfungskanzlei A nicht festgelegt. Gleiches galt für deren Rolle und Aufgaben im Verwaltungsverfahren.

Der BLRH verwies auf seine obigen Empfehlungen.

Zu (5) Der BLRH stellte kritisch fest, dass von den externen Dienstleistern keine Unbefangenheitserklärungen vorlagen. Dies obwohl das Land Oberösterreich ausdrücklich darauf hinwies. Inwieweit das Land Burgenland bei seinen Auftragnehmern eine Überprüfung von Interessenskonflikten vornahm, war nicht dokumentiert.

Der BLRH empfahl, im Rahmen von Entziehungsverfahren Unbefangenheitserklärungen von den externen Dienstleistern (z.B. Sachverständige) einzufordern. Darüber hinaus sollte auch das Land Burgenland bei seinen Auftragnehmern eine Überprüfung auf Interessenskonflikte vornehmen. Dies insbesondere dann, wenn ausdrückliche Hinweise von anderen Aufsichtsbehörden und/oder des Revisionsverbands zu möglichen Interessenkollisionen bestehen.

Zu (6) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland keinen Immobiliensachverständigen für die Bewertung der Liegenschaften der Pannonia beizog. Dies wäre zur Ermittlung der stillen Reserven und in weiterer Folge zur Bemessung der endgültigen Geldleistungen erforderlich gewesen.

Der BLRH empfahl, bei der Bemessung der endgültigen Geldleistungen gemäß § 36 WGG stille Reserven zu berücksichtigen. Dazu sollten von unabhängigen Immobiliensachverständigen Verkehrswertgutachten eingeholt werden. Der BLRH wies zudem darauf hin, dass die Gutachten den Anforderungen des AVG und der zugehörigen Judikatur zu entsprechen haben und von der Behörde auf ihre Schlüssigkeit zu überprüfen sind.

18.3 Das Land Burgenland hielt in seiner Stellungnahme fest, „[...] dass für die Abwicklung der Entziehungsverfahren eine im Bereich des Wohnungsgenossenschaftsrechts anerkannte Anwaltskanzlei und eine nicht minder anerkannte Wirtschaftsprüfungskanzlei herangezogen wurde.

*Aufgrund der mangelnden Erfahrung verließ sich die damals zuständige Leitung des Bereichs Wohnbauförderung auf die Ausarbeitungen der zugezogenen Berater. Wie bereits [...] ausgeführt, arbeitet die geprüfte Stelle derzeit eine Reihe von strategischen Überlegungen und konkreten Maßnahmen aus, die dazu beitragen sollen, eine fundierte interne Expertise auf dem Gebiet des WGG aufzubauen, Aufträge an externe Experten präziser zu formulieren und deren Ausarbeitungen (Gutachten, Stellungnahmen etc.) kritischer würdigen zu können. [...].“*

Zudem wird das Land Burgenland externe Dienstleister auf allfällige Interessenskonflikte jedenfalls dann überprüfen, wenn dezidierte Hinweise auf derartige Unvereinbarkeiten bzw. Befangenheiten vorliegen. Die geprüfte Stelle wies ergänzend dazu darauf hin, „[...] dass die externen Dienstleister die im Entziehungsverfahren beigezogen wurden (insbesondere der Rechtsanwalt und der Wirtschaftsprüfer) schon aufgrund standesrechtlicher Vorgaben angehalten waren aus Eigenem Interessenskonflikte aufzuzeigen bzw. hintanzuhalten. Diesbezüglich darf auf die standesrechtlichen Bestimmungen verwiesen werden, die eine Interessenkollision verhindern sollen. [...]. Ferner entgegnete das Land Burgenland, „[...] dass [...] keine Hinweise seitens des Landes Oberösterreich auf etwaige Interessenskollisionen der beigezogenen Experten an das Land Burgenland übermittelt wurden. [...].“

Betreffend die Berücksichtigung stiller Reserven verwies das Land Burgenland erneut auf die beauftragte Anwaltskanzlei und Wirtschaftsprüfungskanzlei. Zugleich führte es aus: „Diese trieben im Auftrag des Landes die Entziehungsverfahren mit deren juristischer und wirtschaftlicher Fachexpertise voran und prüften und berechneten die an das Land zu leistende Zahlungen. An dieser Rolle besteht bei einer Gesamtschau auf die Tätigkeiten der beigezogenen Fachexperten und die geführte Korrespondenz kein Zweifel.

*Stille Reserven konnten nur insoweit berücksichtigt werden, als diese zum damaligen Zeitpunkt bekannt waren bzw. erkannt werden konnten. Im Fall der Pannonia war bereits zum Zeitpunkt der Sitzverlegung ins Burgenland der gesamte Wohnungsbestand der Gesellschaft veräußert. Im Hinblick auf die vermutete Vernichtung von stillen Reserven durch die Veräußerung von Objekten zu unverhältnismäßig niedrigen Preisen, erstattete die geprüfte Stelle als Aufsichtsbehörde eine entsprechende Sachverhaltsdarstellung an die StA Eisenstadt. Das diesbezügliche Verfahren wurde von der WKStA am 27.08.2013 eingestellt.*

*Warum eine Berücksichtigung von stillen Reserven in den anderen Verfahren von den beigezogenen Fachexperten nicht angeregt wurde bzw. nicht erfolgte, ist Gegenstand eines Strafverfahrens. Es darf auf die mögliche zivilgerichtliche Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber den Beratern des Land Burgenland verwiesen werden.“*

18.4 Die Verantwortlichkeiten der Behörde und Sachverständigen in einem  
Verwaltungsverfahren behandelte der BLRH in Unterabschnitt 6 und in seiner  
Gegenäußerung in Unterabschnitt 17.

Die von der geprüften Stelle angesprochenen standesrechtlichen Bestimmungen für  
Rechtsanwälte und Wirtschaftsprüfer sind dem BLRH bekannt und stehen auch nicht  
in Widerspruch zu seinen Empfehlungen. Inwieweit die externen Dienstleister im  
konkreten Fall die für sie geltenden standesrechtlichen Vorgaben einhielten, war  
von der gegenständlichen Überprüfung nicht umfasst. Geprüfte Stelle war  
ausschließlich das Land Burgenland (vgl. Grundlagen). Der BLRH betrachtete seine  
Empfehlung v.a. vor dem Hintergrund, einer erhöhten Sorgfaltspflicht des Landes  
Burgenland sowohl als Auftraggeber als auch als Aufsichtsbehörde.

Gerade bei solchem Verwaltungshandeln, dessen finanzielle bzw. rechtliche  
Auswirkungen wie im konkreten Fall das übliche Maß übersteigen, besteht ein  
besonderes Interesse an der Unbefangenheit und Neutralität der externen Berater.  
Das tatsächliche Bestehen dieser Kriterien sollte das Land Burgenland daher selbst  
aktiv prüfen. Dem BLRH ist bewusst, dass die Einholung entsprechender  
Unbefangenheits- bzw. Neutralitätserklärungen in einem solchen Fall mit einem  
zusätzlichen Verwaltungsaufwand für das Land Burgenland verbunden ist. In  
Hinblick auf die erwähnte erhöhte Sorgfaltspflicht sieht er diesen jedoch als  
gerechtfertigt an.

Darüber hinaus stellte der BLRH klar, dass das Land Oberösterreich dem  
Land Burgenland mit Schreiben vom 09.02.2011 empfahl, von allen externen  
Dienstleistern bzw. Sachverständigen eine Erklärung über deren Neutralität und  
Unabhängigkeit einzuholen. Dabei handelte es sich somit um eine generelle  
Empfehlung des Landes Oberösterreich. Ähnliches empfahl auch der  
Revisionsverband im August 2015 in Verbindung mit der Ermittlung der  
Verkehrswerte und stillen Reserven der Gesfö und Riedenhof.  
(vgl. Unterabschnitt 30) Von Interessenskollisionen konkret beauftragter  
Dienstleister war weder im Schreiben des Landes Oberösterreich noch im  
Schreiben des Revisionsverbands die Rede.

Den Ausführungen der geprüften Stelle, wonach an der Rolle und den Tätigkeiten  
der beigezogenen Fachexperten in Verbindung mit der geführten Korrespondenz  
kein Zweifel besteht, konnte der BLRH nicht folgen. Dies insofern, als das  
Land Burgenland seiner Stellungnahme keine entsprechende Dokumentation  
beifügte. Die vorhandenen Unterlagen bewertete der BLRH bereit in seinen obigen  
Ausführungen anders als die geprüfte Stelle. Gleiches galt für die Vorgehensweise  
bei der Berücksichtigung stiller Reserven bzw. der Bemessung der Geldleistungen.

## 19 Liegenschaften

19.1 (1) Der Verfahrensakt enthielt keine umfassende Information über den Liegenschaftsbestand der Pannonia und dessen Veränderung.

Zur Identifikation, Bewertung und Risikobeurteilung der Liegenschaften sowie der stillen Reserven einer GBV waren insbesondere folgende Nachweise erforderlich:

- Liegenschaftsverzeichnisse,
- Grundstücks-, Objektlisten,
- Grundbuchsauszüge,
- Einreich-, Bestandspläne,
- Objektbeschreibungen,
- Bau-, Benützungsbescdeide,
- Fotodokumentationen,
- Zinslisten sowie
- Kauf- und Kreditverträge.

Das Land Burgenland legte dazu keine verfahrensspezifischen Rahmenbedingungen fest. Einen Immobiliensachverständigen zog es ebenso wenig bei. (vgl. Unterabschnitte 17 und 18)

(2) Der Revisionsverband prüfte u.a. das Geschäftsjahr 2010. Der zugehörige Bericht datierte mit 07.05.2012, d.h. vor Erlassung der Bescheide durch das Land Burgenland. (vgl. Unterabschnitte 14 und 15)

Dem Prüfungsbericht war u.a. der Lagebericht der Pannonia für das Geschäftsjahr 2010 beigegeben. Diese verwaltete zum 31.12.2010 demnach 1.770 Einheiten, die nicht in der Bilanz erfasst waren. Dazu zählten insbesondere 1.352 Wohnungen. Der Rest entfiel insbesondere auf Lokale, Garagen und Abstellplätze.

Im Lagebericht war dazu festgehalten: „Durch die Ende 2010 erfolgte Veräußerung der 14 Liegenschaften kommt es zu einer vollständigen Verlagerung dieser Einheiten von Pkt. a (in der Bilanz erfasst Einheiten) nach Pkt. b (Nicht in der Bilanz erfasste Einheiten).“<sup>74</sup>

Der Revisionsverband versagte die Bestätigung der Jahresabschlüsse 2009 und 2010, da die Gebarung der GBV nicht den gesetzlichen Bestimmungen entsprach.

Der Bericht zur Jahresabschlussprüfung 2010 wies u.a. auf folgende Mängel hin:

- Wesentliche Beeinträchtigung der Ertrags-, Vermögens- und Kapitallage infolge der in hohem Ausmaß gegebenen Unwirtschaftlichkeit sowie der Rückstellung für Risiken<sup>75</sup>,
- Verkauf des gesamten Wohnungsbestands zu niedrigen Kaufpreisen sowie
- Zuverlässigkeit der Verwaltung.

<sup>74</sup> Unterstreichungen BLRH.

<sup>75</sup> Z.B. aus der möglichen Entziehung der Gemeinnützigkeit.

(3) Der Revisionsverband informierte das Land Burgenland am 08.03.2011 über die Ausübung der Redepflicht. Dies erfolgte während der Jahresabschlussprüfung 2009. Hinzu kam der Hinweis auf möglicherweise strafrechtlich relevante Aspekte. (vgl. Unterabschnitt 13)

(4) Gemäß Sonderprüfungsbericht des Revisionsverbands vom 13.07.2011 resultierte aus dem Verkauf eines Mietobjekts in Wien ein Vermögensabgang bzw. Verzicht auf stille Reserven von rd. 14,30 Mio. Euro.<sup>76</sup> (vgl. Unterabschnitt 14)

19.2 Zu (1) Der BLRH wies darauf hin, dass der Verfahrensakt keine umfassende Information über den Liegenschaftsbestand der Pannonia und dessen Veränderung enthielt. Für die Identifikation, Bewertung und Risikobeurteilung von Liegenschaften und stillen Reserven einer GBV wären insbesondere Liegenschaftsverzeichnisse, Grundstücks-, Objektlisten, Grundbuchsabfragen, Einreich-, Bestandspläne, Objektbeschreibungen, Bau-, Benützungsbefehle, Fotodokumentationen, Kauf- und Kreditverträge erforderlich gewesen.

Das Land Burgenland legte dazu keine verfahrensspezifischen Rahmenbedingungen fest. Zudem zog es keinen Immobiliensachverständigen für die Erstellung von Verkehrswertgutachten bei.

Der BLRH empfahl, im Zuge von Entziehungsverfahren den Liegenschaftsbestand der GBV bzw. dessen Veränderung zu erheben und zu bewerten. Dazu wären insbesondere Liegenschaftsverzeichnisse, Grundstücks-, Objektlisten, Grundbuchsabfragen, Einreich-, Bestandspläne, Objektbeschreibungen, Bau-, Benützungsbefehle, Fotodokumentationen, Zinslisten, Kauf-, Kreditverträge sowie umfassende Verkehrswertgutachten einzuholen.

Weiters verwies der BLRH auf seine Empfehlungen in den Unterabschnitten 17, 18 und 20.

Zu (2-4) Der BLRH stellte fest, dass die Prüfungsberichte des Revisionsverbands und Lageberichte der Pannonia konkrete Hinweise auf die Liegenschaften, die verwalteten Einheiten und somit mögliche stille Reserven der Pannonia enthielten. Dazu zählten v.a. der Prüfungsbericht des Revisionsverbands vom 07.05.2012 und der Lagebericht der Pannonia zum Geschäftsjahr 2010.

Diese verwiesen auf die Veräußerung von zumindest 14 Liegenschaften mit 1.352 Wohnungen im Jahr 2010, die in der Bilanz zum 31.12.2010 nicht erfasst waren. Der Bericht des Revisionsverbands lag bereits vor Erlassung der Befehle am 27.06.2012 und 24.07.2013 durch das Land Burgenland vor.

Ferner stellte der Revisionsverband am 13.07.2011 fest, dass aus dem Verkauf eines Mietobjekts in Wien ein Vermögensabgang bzw. Verzicht auf stille Reserven von rd. 14,30 Mio. Euro resultierte.

---

<sup>76</sup> Das Land Burgenland richtete in diesem Zusammenhang im Dezember 2011 eine Sachverhaltsdarstellung an die StA Eisenstadt.

Hinzu kam, dass der Revisionsverband die uneingeschränkte Bestätigung der Jahresabschlüsse 2009 und 2010 versagte sowie im März 2011 die Redepflicht ausübte bzw. die Prüfung auf strafrechtliche Sachverhalte empfahl. Sämtliche Beanstandungen waren in den Berichten des Revisionsverbands dokumentiert.

Aus welchen Erwägungen das Land Burgenland trotzdem von der umfassenden Erhebung und Bewertung des Liegenschaftsbestands der Pannonia absah, war nicht nachvollziehbar.

Der BLRH verwies auf seine obigen Empfehlungen und seine Empfehlungen in den Unterabschnitten 17, 18 und 20.

- 19.3 Das Land Burgenland nahm dazu Stellung. (vgl. Unterabschnitt 18) Zugleich merkte es an, „[...] dass zum Zeitpunkt der Einleitung des Entziehungsverfahrens nach heutigem Kenntnisstand bereits Liegenschaften zu unverhältnismäßig niedrigen Preisen veräußert bzw. dem Genossenschaftsvermögen entzogen wurden, wodurch stillen Reserven vernichtet und das Genossenschaftsvermögen geschmälert wurde.“
- 19.4 Der BLRH entgegnete, dass konkrete Hinweise auf mögliche stille Reserven der Pannonia nicht erst nach „[...] heutigem Kenntnisstand [...]“, sondern bereits im Rahmen des Entziehungsverfahrens bestanden. Er verwies dazu v.a. auf den Prüfungsbericht des Revisionsverbands vom 07.05.2012 und den Lagebericht der Pannonia zum Geschäftsjahr 2010.

## 20 Bemessung der Geldleistungen

- 20.1 (1) Das Land Burgenland schrieb der Pannonia die Geldleistungen mit Aberkennungsbescheid 2012 und endgültigem Bescheid 2013 vor. (vgl. Unterabschnitt 15)
- (2) Die vorläufige Geldleistung ermittelte der Revisionsverband im Rahmen der Sonderprüfung gemäß § 29 WGG. Der Sonderprüfungsbericht datierte mit 13.07.2011 und lag dem Aberkennungsbescheid 2012 als Anlage bei. Berechnungsgrundlage bildete der mit einem uneingeschränkten Bestätigungs- und Gebärungsvermerk des Revisionsverbands versehene Jahresabschluss 2008. (vgl. Unterabschnitt 14)

Der Revisionsverband berechnete die vorläufige Geldleistung wie folgt:

**Tabelle 8: Pannonia, Berechnung vorläufige Geldleistung**

Jahresabschluss 2008	vorläufige Geldleistung
	[Euro]
Vermögensüberschuss	5.667.542
Einbezahlte Stammeinlage	-103.541
Körperschaftssteuer (25 % der Kapitalverwendungsrücklage)	-32.125
<b>Vorläufige Geldleistung</b>	<b>5.531.876</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Der Revisionsverband verwies zudem in seinem Sonderprüfungsbericht auf einen Vermögensabgang bzw. Verzicht auf stille Reserven von rd. 14,30 Mio. Euro aus dem Verkauf eines Mietobjektes in Wien. (vgl. Unterabschnitt 14)

(3) Die endgültige Geldleistung ermittelte die Wirtschaftsprüfungskanzlei A auf Grund des Jahresabschlusses der Pannonia zum 30.09.2012 wie folgt:

**Tabelle 9: Pannonia, Berechnung endgültige Geldleistung**

Jahresabschluss 2012	endgültige Geldleistung
	[Euro]
Vorläufige Geldleistung	5.531.876
Verbindlichkeit gegenüber Land	420.130
Unternehmensrechtliches Eigenkapital	103.541
<i>Stammkapital</i>	<i>1.190.000</i>
<i>Gewinnrücklagen</i>	<i>2.319.532</i>
<i>Verlustvortrag</i>	<i>-3.405.990</i>
<b>Endgültige Geldleistung</b>	<b>6.055.547</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Die Wirtschaftsprüfungskanzlei A teilte diese Information dem Land Burgenland mit Schreiben vom 26.04.2013 mit. Die Mitteilung und der Jahresabschluss zum 30.09.2012 lagen dem endgültigen Bescheid 2013 als Anlage bei. Ersteller des Jahresabschlusses war die Wirtschaftsprüfungskanzlei Y. (vgl. Unterabschnitt 18)

(4) Die Mitteilung der Wirtschaftsprüfungskanzlei A vom 26.04.2013 enthielt keine nachvollziehbare Erläuterung und Begründung der Berechnung der endgültigen Geldleistung.<sup>77</sup>

Insbesondere war nicht schlüssig dargelegt, in welchem Ausmaß stille Reserven aus dem Liegenschaftsbestand bzw. Liegenschaftstransaktionen berücksichtigt waren. Dies betraf insbesondere die vom Revisionsverband festgestellten stillen Reserven von rd. 14,30 Mio. Euro sowie die im Jahr 2010 veräußerten 14 Liegenschaften mit 1.352 Wohnungen. (vgl. Unterabschnitt 19)

Ein nachvollziehbares Sachverständigengutachten über die Bemessung der Geldleistungen war nicht vorhanden. Das Land Burgenland forderte ein solches nicht ein. Der Auftrag des Landes Burgenland an die Wirtschaftsprüfungskanzlei A umfasste hingegen die Erstellung eines nicht näher definierten Jahresabschlusses. (vgl. Unterabschnitt 18)

(5) Im endgültigen Bescheid 2013 war die Geldleistung mit rd. 5,95 Mio. Euro festgelegt. Dieser Betrag stimmte mit der Mitteilung der Wirtschaftsprüfungskanzlei A vom 26.04.2013 nicht überein. Die Differenz betrug rd. 103.500 Euro. Dieser Wert entsprach dem unternehmensrechtlichen Eigenkapital. Das Land Burgenland zog diesen Betrag bei der Bemessung der endgültigen Geldleistungen ab.<sup>78</sup> Grundlage bildete v.a. die Mitteilung der Rechtsanwaltskanzlei M vom 17.06.2013.

<sup>77</sup> Z.B. Begründung der Heranziehung des Jahresabschlusses zum 30.09.2012, des Berechnungsverfahrens, Herleitung der Rechengrößen und Veränderungen im Anlagenspiegel bzw. bei den Vorräten.

<sup>78</sup> Die Abweichung bzw. rechtliche Beurteilung war im endgültigen Bescheid 2013 erläutert.

Anlass dazu war die Stellungnahme der Pannonia vom 21.05.2013. Daraus ging u.a. hervor: „[...] Die nunmehr in Aussicht gestellte Berechnung findet weder eine gesetzliche Grundlage noch kann sie auf die von der Behörde zitierte Rechtsprechung des VwGH gestützt werden. Darüber hinaus wäre die in Aussicht gestellte Berechnung verfassungswidrig, da sie einen Eingriff in das Eigentumsrecht der Gesellschafter darstellt [...].“

Der Mitteilung der Rechtsanwaltskanzlei M vom 17.06.2013 war insbesondere zu entnehmen:

- „[...] Wie aus der Bescheidbegründung ersichtlich, sind unseres Erachtens beide (strittigen) Rechtsauffassungen vertretbar. Höchstgerichtliche Rechtsprechung zu dem mit der Wohnrechtsnovelle 1999 eingeführten zweistufigen Entziehungsverfahren, insbesondere dem mit dieser Novelle neu gefassten § 36 Abs. 3 WGG, gibt es bisher – soweit ersichtlich – nicht. Wie die Höchstgerichte die Sache im Streitfall entscheiden würden, kann nicht vorhergesagt werden.
- Zur Vermeidung eines zeit- und kostenaufwändigen Rechtsstreits vor den Höchstgerichten, [...] müsste [...] die endgültige Geldleistung im Zweifel mit EUR 5.952.006,25 festgesetzt werden. Damit kann auch dem von Seiten des Landes geäußerten Wunsch nach einem raschen Abschluss des Verfahrens und Hereinbringung des bis zur Höhe von EUR 420.129,98 unstrittigen Restbetrages entsprochen werden.
- Die Rechtsvertreter der Pannonia [...] haben in einer abschließenden Besprechung Anfang Juni bekanntlich zugesichert, auch den Restbetrag von EUR 420.129,98 wieder umgehend und fristgerecht an das Land Burgenland überweisen zu wollen und gegen den Bescheid in der beiliegenden Form kein Rechtsmittel zu erheben. Wir weisen allerdings der guten Ordnung halber nochmals darauf hin, dass es für die (rechtsbeständige) Einbringung dieses Betrages auch bei Vorschreibung des niedrigeren Betrages von EUR 420.129,98 leider keine Garantie gibt.“

(6) Der Spruch des endgültigen Bescheides vom 24.07.2013 verwies auf den Jahresabschluss zum 30.09.2013. Tatsächlich bildete der Jahresabschluss zum 30.09.2012 die Bemessungsgrundlage für die endgültige Geldleistung. Dieser war auch dem Bescheid als Anlage beigegeben.

Der Spruch stellt den Kern des Bescheides dar.<sup>79</sup> Dieser hat gemäß § 59 AVG die in Verhandlung stehende Angelegenheit, alle Parteianträge sowie allfällige Kostenfragen möglichst prägnant und deutlich zu erledigen. Dabei hat er alle angewendeten Gesetzesbestimmungen wiederzugeben.

(7) Der Jahresabschluss zum 30.09.2012 war weder vom Revisionsverband noch von einem Wirtschaftsprüfer geprüft.<sup>80</sup> Zudem war er von der Geschäftsführung der Pannonia nicht unterfertigt.

<sup>79</sup> Vgl. Hengstschläger/Leeb, AVG § 59 (Stand 1.7.2005, rdb.at)

<sup>80</sup> Der Revisionsverband war nach dem Aberkennungsbescheid 2012 nicht mehr zuständig.

Die Wirtschaftsprüfungskanzlei Y, die den Jahresabschluss erstellte, hielt dazu ausdrücklich fest: „Wir haben weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht des Abschlusses noch eine sonstige Prüfung oder vereinbarte Untersuchungshandlung vorgenommen und geben demzufolge keine Zusicherung (Bestätigung) zum Abschluss.“<sup>81</sup>

(8) Der Revisionsverband wies im Sonderprüfungsbericht vom 13.07.2011 auf den Vermögenabgang bzw. Verzicht auf stille Reserven von rd. 14,30 Mio. Euro infolge des Verkaufs eines Mietobjekts in Wien hin.

Die vom Land Burgenland vorgeschriebene endgültige Geldleistung zur Pannonia von rd. 5,95 Mio. Euro unterschritt diesen Betrag um rd. 8,35 Mio. Euro.

Inwieweit das Land Burgenland diesen Differenzbetrag von rd. 8,35 Mio. Euro hinterfragte, war nicht dokumentiert. Verkehrswertgutachten holte es nicht ein. Die Mitteilung der Wirtschaftsprüfungskanzlei A vom 26.04.2013 enthielt keine Informationen dazu.

20.2 Zu (3, 4) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland der Bemessung der endgültigen Geldleistung kein schlüssiges Sachverständigengutachten zugrunde legte. Bescheidgrundlage bildete die Mitteilung der Wirtschaftsprüfungskanzlei A vom 26.04.2013. Diese enthielt keine nachvollziehbare Erläuterung und Begründung der Berechnung.

Insbesondere war darin nicht schlüssig dargelegt, in welchem Ausmaß stille Reserven aus dem Liegenschaftsbestand der Pannonia und dessen Veränderung berücksichtigt waren. Dies betraf v.a. die vom Revisionsverband festgestellten stillen Reserven von rd. 14,30 Mio. Euro. Ebenso wenig war ersichtlich, inwieweit die im Jahr 2010 veräußerten 14 Liegenschaften mit 1.352 Wohnungen in die Berechnung einfließen.

Der BLRH kritisierte, dass weder für die Bemessung der endgültigen Geldleistung noch für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens durch die Wirtschaftsprüfungskanzlei A ein schriftlicher Auftrag bestand. Stattdessen beauftragte das Land Burgenland die Erstellung eines nicht näher definierten Jahresabschlusses.

Aus welchen Erwägungen das Land Burgenland kein Sachverständigengutachten von einem Wirtschaftsprüfer (z.B. Wirtschaftsprüfungskanzlei A) und kein Verkehrswertgutachten von einem Immobiliensachverständigen einholte, war nicht nachvollziehbar.

[Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in den Unterabschnitten 12, 18 und 19.](#)

---

<sup>81</sup> Unterstreichungen BLRH.

Zu (5) Weiters wies der BLRH darauf hin, dass die mit Bescheid vom 24.07.2013 vorgeschriebene endgültige Geldleistung nicht mit der Mitteilung der Wirtschaftsprüfungskanzlei A übereinstimmte. Die Differenz betraf das unternehmensrechtliche Eigenkapital von rd. 103.500 Euro. Grund dafür waren unterschiedliche Rechtsauffassungen hinsichtlich der Berechnung der Geldleistungen. Die Abweichung war zwar im Bescheid erläutert, dies wäre allerdings durch Erlassung klarer verfahrensspezifischer Rahmenbedingungen bereits im Vorfeld des Verfahrens (weitgehend) vermeidbar gewesen.

Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Unterabschnitt 17.

Zu (6) Der BLRH kritisierte zudem, dass der Spruch des Bescheides vom 24.07.2013 auf den Jahresabschluss zum 30.09.2013 referenzierte. Tatsächlich lag der Bemessung der endgültigen Geldleistung der Jahresabschluss zum 30.09.2012 zugrunde. Der Spruch des Bescheides war daher fehlerhaft.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, auf eine aktengetreue Formulierung des Bescheidspruchs zu achten.

Zu (7) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland der Bemessung der endgültigen Geldleistung einen ungeprüften und von der Geschäftsführung nicht unterfertigten Jahresabschluss zugrunde legte.

Nach Auffassung des BLRH sollten ausschließlich geprüfte und unterfertigte Jahresabschlüsse herangezogen werden. Der BLRH betrachtete dies insbesondere vor dem Hintergrund der Höhe der Geldleistung von rd. 5,95 Mio. Euro.

Der BLRH empfahl, der Bemessung der endgültigen Geldleistungen ausschließlich geprüfte und von der Geschäftsführung unterfertigte Jahresabschlüsse zugrunde zu legen.

Zu (8) Der BLRH stellte fest, dass der Revisionsverband im Sonderprüfungsbericht vom 30.07.2011 auf einen Vermögensabgang bzw. Verzicht auf stille Reserven von rd. 14,30 Mio. Euro infolge des Verkaufs eines Mietobjekts in Wien hinwies.

Die vom Land Burgenland vorgeschriebene endgültige Geldleistung unterschritt diesen Betrag um rd. 8,35 Mio. Euro. Inwieweit das Land Burgenland diesen Differenzbetrag hinterfragte, war nicht dokumentiert. Ergänzende Gutachten dazu holte es nicht ein. Die dem Bescheid zugrundeliegende Mitteilung der Wirtschaftsprüfungskanzlei A vom 26.04.2013 enthielt keine Informationen dazu.

Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in den Unterabschnitten 12, 18 und 19.

- 20.3 Die Land Burgenland nahm dazu Stellung. (vgl. Unterabschnitte 17 und 18) Weiters teilte es mit, „[...] dass es sich bei der fälschlichen Benennung des Jahresabschlusses auf den mit 30.09.2013 referenziert wurde um einen offensichtlichen Schreibfehler gehandelt hat. Korrekterweise wäre auf den Jahresabschluss vom 30.09.2012 zu verweisen gewesen.“

## SITZVERLEGUNG GESFÖ, RIEDENHOF

### 21 Gesfö

21.1 (1) Die Gesfö war von 28.03.2015 bis 15.12.2016 im Burgenland ansässig. Über diesen Zeitraum war das Land Burgenland Aufsichtsbehörde.

Das vormals zuständige Land Oberösterreich trat mit Schreiben vom 23.04.2015 den Antrag der Gesfö vom 21.08.2014 an das Land Burgenland ab. Der Antrag betraf die Zustimmung zur Übertragung von Geschäftsanteilen an eine Gesellschaft<sup>82</sup> gemäß § 10a WGG.

Das Land Burgenland genehmigte die beantragte Anteilsübertragung mit Bescheid vom 20.05.2015. Der Bescheid war von der Bgld. Landesregierung beschlossen und vom Landeshauptmann unterfertigt.

(2) Das Land Burgenland beauftragte im Mai 2015 die Rechtsanwaltskanzlei M und Wirtschaftsprüfungskanzlei A mit der Evaluierung bzw. Überprüfung der Gesfö.<sup>83</sup> (vgl. Unterabschnitt 41)

Der Auftrags- bzw. Prüfungsgegenstand war nicht näher definiert. Eine nachträgliche Präzisierung war nicht dokumentiert. Gleiches galt für deren Rolle und Aufgaben in etwaigen Verwaltungsverfahren.<sup>84</sup>

Eine Bestellung zu nichtamtlichen Sachverständigen gemäß § 52 AVG mittels Bescheid fand nicht statt.

Abschluss- oder Prüfungsberichte bzw. Sachverständigengutachten über Inhalt und Ergebnis der Evaluierung lagen nicht vor.

(3) Gemäß Firmenbucheintragung vom Juli 2015 änderten sich die Eigentumsverhältnisse der Gesfö. Die Änderung betraf die Übernahme von Geschäftsanteilen durch eine natürliche Person.<sup>85</sup>

Die GBV beantragte beim Land Burgenland mit Schreiben vom 09.07.2015 die Zustimmung dieser Anteilsänderung gemäß § 10a WGG.<sup>86</sup>

Das Land Burgenland leitete am 28.07.2015 das Ermittlungsverfahren ein. Dazu ersuchte es den Revisionsverband und die Finanzbehörde um eine Stellungnahme bis zum 12.08.2015.

Der Revisionsverband gab am 31.07.2015 eine negative Stellungnahme ab. Die Finanzbehörde sah von einer Stellungnahme ab.

---

<sup>82</sup> Die Gesellschaft war auch in den Berichten bzw. Sachverhaltsdarstellungen der Rechtsanwaltskanzlei N an die WKStA im Jahr 2019 angeführt. (vgl. Unterabschnitt 36)

<sup>83</sup> Das Land Burgenland zog diese Kanzleien auch für die Evaluierung der GVB in den Jahren 2012 bis 2014 sowie im Entziehungsverfahren zur Pannonia bei.

<sup>84</sup> Z.B. Verfahren gemäß §§ 10a und 35 WGG oder Sonderprüfung gemäß § 29 WGG.

<sup>85</sup> Die natürliche Person war auch in den Berichten bzw. Sachverhaltsdarstellungen der Rechtsanwaltskanzlei N an die WKStA im Jahr 2019 angeführt. (vgl. Unterabschnitt 36)

<sup>86</sup> Die Antragstellung beim Firmenbuch erfolgte davor.

Das Land Burgenland beabsichtigte, der Gesfö die Möglichkeit einzuräumen, eine Stellungnahme zum Schreiben des Revisionsverbands abzugeben. Der Genehmigungsakt war im Auftrag des LADir unterfertigt. Der Unterzeichner war nicht nachvollziehbar. Die Aktenerledigung war nicht dokumentiert. Abfertigungsvermerke bzw. Übermittlungsschreiben an die Gesfö waren nicht vorhanden. Ebenso fehlten eine Stellungnahme der Gesfö und ein Bescheid des Landes Burgenland gemäß § 10a WGG über die Zustimmung oder Ablehnung des Antrags.<sup>87</sup>

Bis zur Entziehung der Gemeinnützigkeit gemäß Aberkennungsbescheid vom Oktober 2015 war eine aktenmäßige Erledigung nicht dokumentiert. (vgl. Unterabschnitte 25 und 27)

Die Rechtsanwaltskanzlei M war in das Verfahren gemäß § 10a WGG involviert. Diese teilte dem Land Burgenland dazu am 19.08.2015 u.a. mit: *„Das Verfahren betreffend die Abtretung von Anteilen der Gesfö kann aufgrund der neuen Entwicklungen, insbesondere der voraussichtlichen Entziehung der Gemeinnützigkeit, vorerst einmal rückgestellt werden [...]“*.

(4) Prüfungsberichte des Revisionsverbands zur Gesfö (z.B. Jahresabschluss- und Sonderprüfungen) lagen den Verfahrensakten nicht bei. Inwieweit das Land Burgenland diese vom Land Oberösterreich bzw. Revisionsverband anforderte, war nicht dokumentiert. (vgl. Unterabschnitt 26)

- 21.2 Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland Gegenstand und Umfang der Evaluierung bzw. Überprüfung durch die Rechtsanwaltskanzlei M sowie Wirtschaftsprüfungskanzlei A nicht klar definierte. Gleiches galt für deren Rollen und Aufgaben in etwaigen Verwaltungsverfahren.

Abschluss- oder Prüfungsberichte bzw. Sachverständigengutachten lagen nicht vor. Inwieweit die Evaluierung bzw. Überprüfung Auswirkungen auf das im August 2015 eingeleitete Entziehungsverfahren gemäß § 35 WGG hatten oder dieses beeinflussten, war nicht nachvollziehbar.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, Auftrags-, Prüfungs-, Beweisgegenstand, Rollen und Aufgaben externer Dienstleister klar festzulegen. Insbesondere sollten Abschluss-, Prüfungsberichte bzw. Sachverständigengutachten eingefordert werden. Diese sollten von der Behörde auf ihre Schlüssigkeit überprüft und den Behördenentscheidungen zugrunde gelegt werden.

Zu (3) Der BLRH wies weiters darauf hin, dass für die im Juli 2015 im Firmenbuch eingetragene Anteilübertragung an der Gesfö ein Antrag auf Zustimmung gemäß § 10a WGG vorlag. Nach Entziehung der Gemeinnützigkeit mit Aberkennungsbescheid vom Oktober 2015 war keine Zustimmung der Aufsichtsbehörde mehr erforderlich. Der BLRH beanstandete in diesem Zusammenhang jedoch die lückenhafte Verfahrensdokumentation.

---

<sup>87</sup> Der Aberkennungsbescheid 2015 und endgültige Bescheid 2016 enthielten keine Hinweise auf dieses Verfahren. (vgl. Unterabschnitt 27)

Der BLRH empfahl, Behördenverfahren und Behördenentscheidungen nachvollziehbar zu dokumentieren.

Zu (4) Der BLRH wies darauf hin, dass den Verfahrensakten keine Prüfungsberichte des Revisionsverbands zur Gesfö beilagen. Gemäß Aktenlage verfügte das Land Burgenland somit über keine ausreichende Information über die Geschäftsgebarung der GBV.

Inwieweit diese das Land Burgenland vom Land Oberösterreich bzw. Revisionsverband anforderte, war nicht dokumentiert.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, sich ein umfassendes Bild über die Geschäftsgebarung der GBV zu verschaffen. Dazu sollten insbesondere die Prüfungsberichte des Revisionsverbands eingefordert werden. Diese sollten den Behördenentscheidungen zugrunde gelegt werden.

21.3 Das Land Burgenland nahm dazu Stellung. (vgl. Unterabschnitte 17 und 18)

## 22 Riedenhof

22.1 (1) Die Riedenhof war von 04.02.2015 bis 14.12.2016 im Burgenland ansässig. Über diesen Zeitraum war das Land Burgenland Aufsichtsbehörde.

Das vormals zuständige Land Oberösterreich informierte das Land Burgenland mit Schreiben vom 10.02.2015 über die Sitzverlegung und die Änderung der Zuständigkeit.

Zugleich verwies es auf Beanstandungen des Revisionsverbands im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2013. Das Land Oberösterreich setzte zudem das Land Burgenland davon in Kenntnis, dass es aus diesem Grund erwog, Förderzusagen zu widerrufen. Gemäß Schreiben des Landes Oberösterreich vom 13.02.2015 fand dies auch tatsächlich statt.

Das Land Oberösterreich übermittelte dem Land Burgenland im Zuge der Zuständigkeitsabtretung auch Unterlagen zur Riedenhof. Diese umfassten u.a. eine Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse der Jahresabschlussprüfung 2013 durch den Revisionsverband.

Die Jahresabschlussprüfung 2013 ergab demnach insbesondere folgende Beanstandungen:

- Wirtschaftlichkeit der Hausverwaltung und Großinstandhaltung,
- Nichtbeachtung von § 10a WGG betreffend die Änderung der Gesellschafterzusammensetzung,
- Verletzung von § 9 WGG betreffend die Zusammensetzung des Aufsichtsrats sowie
- Kaufangebote an Mieter, die nicht den Vorgaben des WGG entsprachen.

(2) Das Land Burgenland beauftragte im März 2015 die Rechtsanwaltskanzlei M und Wirtschaftsprüfungskanzlei A mit der Evaluierung bzw. Überprüfung der Riedenhof.<sup>88</sup>

Der jeweilige Auftrags- bzw. Prüfungsgegenstand war nicht näher definiert. Gleiches galt für deren Rollen und Aufgaben in etwaigen Verwaltungsverfahren.

Abschluss- oder Prüfungsberichte bzw. Sachverständigengutachten über Inhalt und Ergebnis der Evaluierung lagen nicht vor.

(3) Das Land Burgenland erließ am 20.05.2015 den Bescheid über die Zustimmung gemäß § 10a WGG. Dieser war von der Bgld. Landesregierung beschlossen und vom Landeshauptmann unterfertigt.

Das Land Burgenland genehmigte damit die Übertragung von Geschäftsanteilen am Hauptgesellschafter der Riedenhof auf zwei natürliche Personen.<sup>89</sup>

Mit der Zustimmung gemäß § 10a WGG war einer Empfehlung des Revisionsverbands im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2013 entsprochen.

Die Beseitigung der übrigen Beanstandungen des Revisionsverbands war nicht dokumentiert.

(4) Prüfungsberichte des Revisionsverbands zur Riedenhof (z.B. Jahresabschluss- und Sonderprüfungen) lagen nicht vor.<sup>90</sup> Inwieweit diese das Land Burgenland vom Land Oberösterreich bzw. Revisionsverband anforderte, war nicht dokumentiert. (vgl. Unterabschnitt 26)

**22.2** Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland Gegenstand und Umfang der Evaluierung bzw. Überprüfung durch die Rechtsanwaltskanzlei M sowie Wirtschaftsprüfungskanzlei A nicht klar definierte. Gleiches galt für deren Rollen und Aufgaben in etwaigen Verwaltungsverfahren.

Abschluss- oder Prüfungsberichte bzw. Sachverständigengutachten lagen nicht vor.

Inwieweit die Evaluierungen bzw. Überprüfungen Auswirkungen auf das im August 2015 eingeleitete Entziehungsverfahren hatten oder dieses beeinflussten, war nicht nachvollziehbar.

[Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Unterabschnitt 21.](#)

Zu (3) Der BLRH hielt fest, dass der Revisionsverband im Rahmen der Jahresabschlussprüfung 2013 der Riedenhof auf Mängel hinwies. Das Land Burgenland war als Aufsichtsbehörde für deren Behebung verantwortlich. Mangels Dokumentation konnte der BLRH die Mängelbeseitigung nicht abschließend beurteilen.

[Der BLRH empfahl, die Beseitigung von Beanstandungen des Revisionsverbands nachvollziehbar zu dokumentieren.](#)

---

<sup>88</sup> Die Kanzleien führten auch die Evaluierung der vier im Burgenland langjährig aktiven GBV in den Jahren 2012 bis 2014 durch. (vgl. Unterabschnitt 10)

<sup>89</sup> Die Gesellschaft und eine der natürlichen Personen waren auch in den Berichten bzw. Sachverhaltsdarstellungen der Rechtsanwaltskanzlei N an die WKStA aus dem Jahr 2019 angeführt. (vgl. Unterabschnitt 36)

<sup>90</sup> Die Information war auf die Zusammenfassung der Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung 2013 beschränkt.

Zu (4) Der BLRH wies darauf hin, dass die Verfahrensakte keine Prüfungsberichte des Revisionsverbands zur Riedenhof umfassten. Gemäß Aktenlage verfügte das Land Burgenland somit über keine umfassende Information über die Geschäftsgebarung der GBV. Die Information war auf die Zusammenfassung der Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung 2013 beschränkt.

Inwieweit diese das Land Burgenland vom Land Oberösterreich bzw. Revisionsverband anforderte, war nicht dokumentiert.

[Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Unterabschnitt 21.](#)

22.3 Das Land Burgenland nahm dazu Stellung. (vgl. Unterabschnitte 17 und 18)

# ENTZIEHUNGSVERFAHREN GESFÖ, RIEDENHOF

## 23 Verfahrenschonologie

23.1 (1) Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Chronologie der wesentlichen Verfahrensschritte der Entziehungsverfahren zur Gesfö und Riedenhof gemäß § 35 WGG:<sup>91</sup>

**Tabelle 10: Gesfö, Riedenhof, Chronologie Entziehungsverfahren**

Datum	Ereignis
15.07.2015	Mitteilung der Gesfö und Riedenhof an das Land Burgenland über die weitere Entwicklung und Nichterfüllung WGG
27.07.2015	Information des Revisionsverbands an die GBV über die Verweigerung/Verzögerung der Jahresabschlussprüfung 2014
07.08.2015	Einleitung der Entziehungsverfahren durch das Land Burgenland
25.08.2015	Hinweis des Revisionsverbands mittels Schreiben hinsichtlich der Bemessung der Geldleistungen und vorhandener stiller Reserven
	Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei M und Wirtschaftsprüfungskanzlei A durch das Land Burgenland
29.09.2015	Übermittlung einer Objektliste über 35 Liegenschaften an das Land Burgenland durch den Revisionsverband
07.10.2015	Mitteilungen der Wirtschaftsprüfungskanzlei A an das Land Burgenland über die vorläufigen Geldleistungen
13.10.2015	Verkehrswertgutachten des Immobilienachverständigen B über 20 Liegenschaften
28.10.2015	Bescheide des Landes Burgenland über die Entziehung der Gemeinnützigkeit mit Vorschreibung der vorläufigen Geldleistungen
03.11.2015	Beauftragung des Immobiliensachverständigen B mit der Bewertung von 20 Liegenschaften durch das Land Burgenland
06.11.2015	Kundmachung der Entziehung der Gemeinnützigkeit im Bgld. Landesamtsblatt
24.06.2016	Mitteilungen der Wirtschaftsprüfungskanzlei A über die endgültigen Geldleistungen an das Land Burgenland
23.08.2016	Bescheide des Landes Burgenland über die endgültigen Geldleistungen
14.12.2016	Sitzverlegung der Riedenhof von Eisenstadt nach Wien
15.12.2016	Sitzverlegung der Gesfö von Eisenstadt nach Wien

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

<sup>91</sup> Die Verfahren verliefen zeitgleich, weshalb der BLRH diese auch im Bericht gemeinsam behandelte.

## 24 Verfahrensdokumentation

24.1 (1) Das Land Burgenland verfügte ab 01.12.2012 über eine Büroordnung.<sup>92</sup> Diese regelte v.a. die Abwicklung der Kanzleigeschäfte bzw. Aktenverwaltung.

Dazu zählten insbesondere

- Posteingang,
- Aktenevidenz<sup>93</sup>,
- Vorlage, Zuteilung, Bearbeitung und Lauf der Geschäftsstücke,
- Aus- und Abfertigung von Geschäftsstücken sowie
- Aufbewahrung und Archivierung von Akten.

Für die Organisation der Kanzleigeschäfte und die Einhaltung der Büroordnung war die Dienststellenleitung verantwortlich.

(2) Die Verfahrensakte zur Gesfö und Riedenhof umfassten 1.365 bzw. 1.326 Seiten. Sie beinhalteten beispielsweise Anträge, Protokolle, Auftragschreiben, Abrechnungen, Bescheide, E-Mails sowie Genehmigungsakte.<sup>94</sup>

Der Verfahrensablauf war anhand der vorhandenen Geschäftsstücke nicht bzw. nur bedingt nachvollziehbar. Dies betraf v.a. die Entscheidungsprozesse und Entscheidungsgrundlagen für die Bemessung der Geldleistungen. (vgl. Unterabschnitt 33)

24.2 Der BLRH kritisierte die Dokumentation der Entziehungsverfahren zur Gesfö und Riedenhof. Anhand dieser war der Verfahrensablauf nicht bzw. nur bedingt nachvollziehbar. Dies betraf v.a. die Entscheidungsprozesse und Entscheidungsgrundlagen für die Bemessung der Geldleistungen.

[Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Unterabschnitt 12.](#)

24.3 Das Land Burgenland nahm die Empfehlung des BLRH zur Kenntnis und verwies weiters auf seine Ausführungen zu Unterabschnitt 17.

## 25 Verfahrensanlass

25.1 (1) Die GBV übermittelten dem Land Burgenland ein Schreiben zur weiteren Entwicklung der Gesellschaften. Diese waren mit 15.07.2015 datiert. In diesen Schreiben teilten die GBV u.a. mit, die Intentionen, Ziele und Zweck des WGG nicht mehr erfüllen zu können.

Gemäß Schreiben des Revisionsverbands an die GBV vom 27.07.2015 verweigerten bzw. verzögerten diese die Jahresabschlussprüfung 2014. Zugleich wies der Revisionsverband die GBV auf die mit der Prüfungsverweigerung verbundenen Rechtsfolgen gemäß § 35 WGG hin.<sup>95</sup> (vgl. Unterabschnitt 33)

Das Land Burgenland leitete bei der Gesfö und Riedenhof am 07.08.2015 das Entziehungsverfahren ein.

---

<sup>92</sup> Büroordnung für die Bgld. Landesverwaltung., zuletzt geändert mit 01.10.2014.

<sup>93</sup> Z.B. Dokumentationspflicht, Zuständigkeit, Protokollierung.

<sup>94</sup> Z.B. Bestell-, Anweisungs- und Sitzungsakte.

<sup>95</sup> Die Entziehung der Prüfung durch den Revisionsverband war ein Entziehungsgrund gemäß § 27 WGG.

(2) Die Sitzverlegung der Riedenhof und der Gesfö ins Burgenland erfolgte im Feber und März 2015. Das Land Burgenland beauftragte im März und Mai 2015 die Rechtsanwaltskanzlei M sowie Wirtschaftsprüfungskanzlei A mit deren Evaluierung bzw. Überprüfung.

Abschluss- oder Prüfungsberichte bzw. Sachverständigengutachten lagen nicht vor. (vgl. Unterabschnitte 21 und 22)

- 25.2 Der BLRH stellte fest, dass das Land Burgenland die Entziehungsverfahren zur Gesfö und Riedenhof im August 2015 einleitete. Zuvor beauftragte es die Rechtsanwaltskanzlei M und Wirtschaftsprüfungskanzlei A mit deren Evaluierung bzw. Überprüfung.

Diesbezüglich lagen keine Abschluss- oder Prüfungsberichte bzw. Sachverständigengutachten vor. Inwieweit diese Evaluierungen bzw. Überprüfungen die Entscheidung des Landes Burgenland über die Einleitung der Entziehungsverfahren beeinflusste, konnte der BLRH nicht beurteilen.

Der BLRH empfahl, behördliche Entscheidungen nachvollziehbar zu begründen und zu dokumentierten.

## 26 Prüfungsberichte Revisionsverband

- 26.1 (1) Der Revisionsverband prüfte auf Grund der Bestimmungen des WGG und der Prüfungsrichtlinienverordnung. Die Prüfungen umfassten insbesondere die wirtschaftlichen Verhältnisse, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgebarung sowie die Einhaltung des örtlichen Geschäftsbereichs und Geschäftskreises. (vgl. Unterabschnitte 3 und 14)

(2) Den Verfahrensakten lagen keine Prüfungsberichte des Revisionsverbands zur Gesfö und Riedenhof bei. Diese Berichte konnten vom Land Burgenland nicht vorgelegt werden.

(3) Die Jahresabschlüsse 2013 und 2015 der beiden GBV bildeten die Grundlage für die Bemessung der Geldleistungen. (vgl. Unterabschnitt 33)

- 26.2 Der BLRH kritisierte, dass die Verfahrensakte keine Prüfungsberichte des Revisionsverbandes zur Gesfö und Riedenhof enthielten. Unabhängig davon konnten diese Berichte vom Land Burgenland nicht vorgelegt werden. Somit verfügte das Land Burgenland über keine umfassende Information über deren Geschäftsgebarung. Dies obwohl die Jahresabschlüsse 2013 und 2015 die Grundlage für die Bemessung der Geldleistungen im Entziehungsverfahren darstellten.

Aus welchen Gründen das Land Burgenland von der Erhebung der Prüfungsberichte des Revisionsverbands im Zuge der Verfahren absah, war nicht nachvollziehbar.

Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Unterabschnitt 21.

- 26.3 Das Land Burgenland nahm dazu Stellung. (vgl. Unterabschnitt 17 und 18)

## 27 Bescheide

27.1 (1) Das Land Burgenland erließ am 28.10.2015 die Bescheide über die Entziehung der Gemeinnützigkeit mit der Vorschreibung der vorläufigen Geldleistungen (**Aberkennungsbescheide 2015**). Die Bescheide über die endgültigen Geldleistungen stammten vom 23.08.2016 (**endgültige Bescheide 2016**).

Die Bescheide waren von der Bgld. Landesregierung beschlossen und vom Landeshauptmann unterfertigt.

(2) Die vorgeschriebenen Geldleistungen betragen rd. 17,08 Mio. Euro:

**Tabelle 11: Gesfö, Riedenhof, Bescheide**

Bescheid	Datum	Geldleistung			Summe
			Gesfö	Riedenhof	
			[Euro]		
Aberkennungsbescheid	28.10.2015	vorläufige Geldleistung	5.125.216	9.159.845	14.285.061
Endgültiger Bescheid	23.08.2016	Restbetrag	204.982	2.587.073	2.792.055
		endgültige Geldleistung	5.330.198	11.746.918	17.077.116

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(3) Das Land Burgenland veröffentlichte die Entziehung der Gemeinnützigkeit gemäß § 35 WGG im Landesamtsblatt vom 06.11.2015.

(4) Die beiden GBV gaben zu den Bescheiden des Landes Burgenland jeweils einen Rechtsmittelverzicht ab.

## 28 Einnahmen

28.1 (1) Das Land Burgenland budgetierte in den LVA 2015 und 2016 unter der VSt. 2/482018/8299 „sonstige Einnahmen“ aus der Wohnbauförderung von 100 Euro.

Die Aberkennungsbescheide zu Gesfö und Riedenhof datierten mit Oktober 2015. Die daraus erwarteten Einnahmen betragen rd. 14,29 Mio. Euro.

Im Dezember 2015 genehmigte der Burgenländische Landtag den NVA 2015.<sup>96</sup> Dieser berücksichtigte keine weiteren „sonstigen Einnahmen“ aus der Wohnbauförderung. Das Land Burgenland teilte hierzu mit, dass der NVA „[...] bereits abgeschlossen und das endgültige Abstimmungsgespräch beim Finanzreferenten vorbei [...]“ war, nachdem es Kenntnis von diesen Einnahmen erlangte.

Im NVA 2016 berücksichtigte das Land Burgenland zusätzliche 4,00 Mio. Euro an „sonstigen Einnahmen“ aus der Wohnbauförderung.

<sup>96</sup> Der Burgenländische Landtag genehmigte den Nachtragsvoranschlag 2015 in seiner Sitzung vom 09.12.2015.

Folgende Tabelle veranschaulicht die Budgetierung der Jahre 2015 und 2016:

**Tabelle 12: Gesfö, Riedenhof, Einnahmenbudgetierung**

Jahr	VASSt.	LVA	NVA	Gesamt VA
		[Euro]		
2015	2/482018/8299	100	0	100
2016	2/482018/8299	100	4.000.000	4.000.100

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(2) Die Bgld. Landesregierung beschloss mit den Aberkennungsbescheiden 2015 Einnahmen aus den vorläufigen Geldleistungen Gesfö und Riedenhof von insgesamt rd. 14,29 Mio. Euro.

Diese hatten die vorläufigen Geldleistungen in jeweils zwei Teilbeträgen innerhalb einer Frist von vier bzw. acht Wochen ab Zustellung der Bescheide zu entrichten. Auf Ansuchen der beiden GBV gewährte das Land Burgenland eine Fristerstreckung von 14 bzw. 27 Tagen. Die vorgeschriebenen Geldleistungen von rd. 14,29 Mio. Euro langten am 14.12.2015 und 26.01.2016 auf einem Konto des Landes Burgenland ein.

(3) Mit den endgültigen Bescheiden 2016 legte das Land Burgenland den Restbetrag für beide GBV mit rd. 2,79 Mio. Euro fest. Die Geldmittel langten fristgerecht am 23.09.2016 bzw. 21.10.2016 ein.

Das Land Burgenland erfasste die Forderungen zu den Einnahmen im Buchhaltungssystem wie folgt:

**Tabelle 13: Gesfö, Riedenhof, Erfassung der Forderungen im Buchhaltungssystem**

Geldleistung	Betrag	eingelangt am	Erfassung Buchhaltung	Verzögerung
	[Euro]			[Tage]
<b>Gesfö</b>	<b>5.330.198</b>			
Vorläufige Geldleistung				
1. Teilbetrag	2.562.608	14.12.2015	08.01.2016	25
2. Teilbetrag	2.562.608	26.01.2016	08.01.2016	-
Endgültige Geldleistung				
1. Teilbetrag	102.491	23.09.2016	04.10.2016	11
2. Teilbetrag	102.491	21.10.2016	25.10.2016	4
<b>Riedenhof</b>	<b>11.746.918</b>			
Vorläufige Geldleistung				
1. Teilbetrag	4.579.923	14.12.2015	08.01.2016	25
2. Teilbetrag	4.579.923	26.01.2016	08.01.2016	-
Endgültige Geldleistung				
1. Teilbetrag	1.293.536	23.09.2016	04.10.2016	11
2. Teilbetrag	1.293.536	21.10.2016	21.10.2016	-

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Demnach erfasste das Land Burgenland fünf Forderungen bis zu 25 Tage nach dem Zahlungseingang im Buchhaltungssystem. Das Land Burgenland teilte hierzu mit, dass es nach Kenntnis der korrekten Voranschlagsstelle diese im Buchhaltungssystem erfasste. Diese Information holte es nach dem Einlangen der Geldmittel auf dem Konto ein.

(4) Die RA 2015 und 2016 wiesen die Geldleistungen als „sonstige Einnahmen“ der Wohnbauförderung unter der VAST. 2/482018/8299 aus.

- 28.2 Zu (1) Der BLRH bemerkte kritisch, dass das Land Burgenland die Einnahmen aus den vorläufigen Geldleistungen von rd. 14,29 Mio. Euro im NVA 2015 nicht budgetierte.

Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen im Unterabschnitt 16.

Zu (2-4) Der BLRH hielt fest, dass das Land Burgenland die vorläufigen Geldleistungen von insgesamt rd. 14,29 Mio. im Dezember 2015 und Jänner 2016 vereinnahmte. Der Restbetrag von insgesamt rd. 2,79 Mio. Euro langte im September und Oktober 2016 ein.

Der BLRH stellte kritisch fest, dass das Land Burgenland fünf von acht Forderungen bis zu 25 Tage nach Zahlungseingang im Buchhaltungssystem erfasste. Er sah dies insbesondere vor dem Hintergrund einer Überwachung des Zahlungseinganges bzw. eines Mahnwesens.

Der BLRH empfahl, Forderungen nach jenem Zeitpunkt im Buchhaltungssystem zu erfassen, an dem das Land Burgenland einen vertraglichen oder gesetzlichen Anspruch erlangt hat.

Die RA 2015 und 2016 wiesen die Geldleistungen als „sonstige Einnahmen“ der Wohnbauförderung unter der VAST. 2/482018/8299 aus.

- 28.3 Das Land Burgenland sagte die Umsetzung der Empfehlungen des BLRH zu.

## 29 Verfahrensspezifische Rahmenbedingungen

- 29.1 (1) Bis 31.12.2015 war die vorläufige Geldleistung gemäß § 36 WGG auf Basis der letzten, uneingeschränkt bestätigten Bilanz zu bemessen. Bemessungsgrundlage für die endgültige Geldleistung war die Bilanz jenes Geschäftsjahres, in dem der Aberkennungsbescheid in Rechtskraft erwuchs (**Entziehungsverfahren alt**).

Ab 01.01.2016 waren sowohl die vorläufige, als auch die endgültige Geldleistung gemäß § 36 WGG auf Basis jenes Jahresabschlusses zu bemessen, der als Letzter einen uneingeschränkten Bestätigungs- und Gebarungsvermerk aufwies (**Entziehungsverfahren neu**). (vgl. Unterabschnitt 4)

Diese gesetzliche Änderung war von der Behörde auch auf solche Entziehungsverfahren anzuwenden, die sie vor dem 01.01.2016 einleitete.<sup>97</sup>

<sup>97</sup> Weder in den Inkrafttretens- noch in den Übergangsbestimmungen gemäß § 39 WGG idF BGBl. I Nr. 157/2015 waren Ausnahmen für bereits behördlich anhängige Entziehungsverfahren vorgesehen.

Das Land Burgenland hatte bei der Bemessung der vorläufigen Geldleistung im Oktober 2015 nach dem Entziehungsverfahren alt vorzugehen. Für die Bemessung der endgültigen Geldleistung im August 2016 war hingegen das Entziehungsverfahren neu maßgebend.

Das Land Burgenland hatte die vorläufige Geldleistung somit auf Basis der letzten, uneingeschränkt bestätigten Bilanz zu bemessen. Der Berechnung waren die in den Jahresabschlüssen ausgewiesenen Aktiv- und Passivwerte zugrunde zu legen. Die Bemessung der endgültigen Geldleistung hatte auf Grundlage jenes Jahresabschlusses zu erfolgen, der als Letzter einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk und uneingeschränkten Gebarungsvermerk aufwies. Hierbei hatte das Land Burgenland die erzielbaren Werte (Verkehrswerte) für die im Jahresabschluss ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden heranzuziehen. (vgl. Unterabschnitt 4)

(2) Der Revisionsverband wies das Land Burgenland jeweils mit Schreiben vom 25.08.2015 auf die bei der Bemessung der Geldleistungen zu beachtenden Bestimmungen des WGG hin. Weiters teilte er u.a. mit:

- „Bei der Bemessung der endgültigen Geldleistung wird zu berücksichtigen sein, dass der Objektbestand der [...] <sup>98</sup> größtenteils aus den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts stammt und nur mehr geringfügige Buchwerte (z.T. deutlich unter [...] Wohnnutzfläche) aufweist. Es sind daher bei Bewertung dieser Objekte, die sich zum Teil in prominenten Stadtlagen befinden, für die Ermittlung der Geldleistung – über die in der Bilanz zum 31. Dezember 2013 bereits ausgewiesenen thesaurierten Gewinne hinaus – erhebliche stille Reserven zu erwarten. Die in der Bilanz vom 31.12.2013 ausgewiesenen thesaurierten Gewinne belaufen sich auf rund € [...] <sup>99</sup> Millionen.“
- Zurückkommend auf eine Besprechung [...] am 28.07.2015, zum Schreiben der [...] vom 15.07.2015, ist aus unserer Sicht zur Bemessung der endgültigen Geldleistung die Beziehung eines unabhängigen Liegenschaftssachverständigen zur Ermittlung der Verkehrswerte und stillen Reserven der Wohnobjekte der [...] im Auftrag der Aufsichtsbehörde, notwendig. <sup>100</sup>

(3) Das Land Burgenland definierte keine verfahrensspezifischen Rahmenbedingungen für die gesetzeskonforme Abwicklung der Verwaltungsverfahren. Insbesondere fehlten verbindliche Festlegungen über die

- erforderlichen Sachverständigenbeweise,
- Berechnungsgrundlagen,
- Betrachtungszeiträume,
- Bewertungsverfahren,
- Bewertungsstichtage sowie
- vorzulegenden Unterlagen. (vgl. Unterabschnitt 17)

29.2 Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland keine verfahrensspezifischen Rahmenbedingungen für die Bemessung der Geldleistungen definierte.

<sup>98</sup> Gesfö und Riedenhof.

<sup>99</sup> Gesfö rd. 7,40 Mio. Euro, Riedenhof rd. 10,90 Mio. Euro.

<sup>100</sup> Unterstreichungen BLRH.

Inbesondere fehlten verbindliche Festlegungen über erforderliche Sachverständigenbeweise, Berechnungsgrundlagen, Betrachtungszeiträume, Bewertungsverfahren, Bewertungsstichtage sowie vorzulegende Unterlagen.

Nach den verwaltungsrechtlichen Vorschriften war dafür das Land Burgenland als Aufsichtsbehörde verantwortlich.

Der BLRH betrachtete dies insbesondere vor dem Hintergrund der Hinweise des Revisionsverbands vom August 2015 über zu erwartende „[...] erhebliche stille Reserven [...]“. Diese Hinweise lagen rund zwei Monate vor Erlassung der Aberkennungsbescheide im Oktober 2015 vor.

Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Unterabschnitt 17.

## 30 Externe Dienstleister, Sachverständige

30.1 (1) Das Land Burgenland zog im Rahmen der Entziehungsverfahren externe Dienstleister bei. Dazu zählten die Rechtsanwaltskanzlei M, die Wirtschaftsprüfungskanzlei A und ein Immobiliensachverständiger (**Sachverständiger B**).

Die Beauftragung und Abrechnung der Leistungen behandelte der BLRH in den Unterabschnitten 39, 40 und 41.

(2) Das Land Burgenland beauftragte mit Schreiben vom 25.08.2015 die Rechtsanwaltskanzlei M mit der „[...] Prüfung und ggf Aberkennung der Gemeinnützigkeit [...]“. Der Auftrag an die Wirtschaftsprüfungskanzlei A datierte ebenfalls mit 25.08.2015. Er umfasste die wirtschaftliche „[...] Prüfung im Zuge der möglichen Aberkennung der Gemeinnützigkeit [...].“

Auftrags-, Prüfungs- bzw. Beweisgegenstand und Beweisthema waren im Hinblick auf eine gesetzeskonforme Vorgehensweise nicht definiert. Gleiches galt für die Rolle und Aufgaben der Auftragnehmer im Verwaltungsverfahren.

Eine Bestellung zu nichtamtlichen Sachverständigen gemäß § 52 AVG mittels Bescheid fand ebenso wenig statt.

Sachverständigengutachten, Abschluss- oder Prüfungsberichte waren nicht vorhanden. Von der Rechtsanwaltskanzlei M lag ebenso wenig ein Rechtsgutachten mit allen notwendigen Verfahrensschritten im Sinne einer Anleitung vor.

Die Rechtsanwaltskanzlei M erstellte zahlreiche Mitteilungen an das Land Burgenland sowie Text- bzw. Bescheidentwürfe. Die Wirtschaftsprüfungskanzlei A ermittelte zudem insbesondere die Geldleistungen. (vgl. Unterabschnitt 33)

(3) Das Land Burgenland beauftragte mit Schreiben vom 03.11.2015 den Sachverständigen B. Auftragsgegenstand war die

- Plausibilisierung von vorhandenen 20 Wertermittlungsgutachten von 20 Liegenschaften sowie
- Feststellung der Verkehrswerte dieser Liegenschaften auf Desktop-Basis.

Das Gutachten des Sachverständigen B datierte mit 13.10.2015 (**Verkehrswertgutachten B**), d.h. vor der schriftlichen Auftragserteilung durch das Land Burgenland am 03.11.2015. (vgl. Unterabschnitt 41)

(4) Die 20 Wertermittlungsgutachten (**Verkehrswertgutachten X**), die der Sachverständige B zu plausibilisieren hatte, verfasste ein anderer Immobiliensachverständiger (**Sachverständiger X**). Auftraggeber der Gutachten waren nicht die beiden GBV, sondern eine andere Gesellschaft.<sup>101</sup>

Die Verkehrswertgutachten X datierten mit Dezember 2014 und damit vor Einleitung der Entziehungsverfahren durch das Land Burgenland im August 2015. (vgl. Unterabschnitt 25)

(5) Ein schriftlicher behördlicher Auftrag des Landes Burgenland an die GBV, umfassende Informationen über den Liegenschaftsbestand und dessen Veränderung vorzulegen, lag nicht vor (z.B. Liegenschaftsverzeichnisse und Objektlisten).

Dies galt auch für die Verkehrswertgutachten X vom Dezember 2014 für die 20 Liegenschaften. (vgl. Unterabschnitt 31)

(6) Der Revisionsverband empfahl dem Land Burgenland mit Schreiben vom 25.08.2015 zur Ermittlung der Verkehrswerte und stillen Reserven einen „[...] unabhängigen Liegenschaftssachverständigen [...]“<sup>102</sup> beizuziehen.

Den Verfahrensakten lagen keine Unbefangenheitserklärungen der Rechtsanwaltskanzlei M, der Wirtschaftsprüfungskanzlei A und des Sachverständigen B bei. Inwieweit das Land Burgenland bei den Auftragnehmern eine Überprüfung auf Interessenskonflikte vornahm, war nicht dokumentiert. (vgl. Unterabschnitt 18)

(7) Das Land Burgenland erteilte die Aufträge an die Rechtsanwaltskanzlei M und Wirtschaftsprüfungskanzlei A im März, Mai sowie August 2015.

Gemäß Abrechnungsunterlagen zog das Land Burgenland die beiden Kanzleien bereits ab Dezember 2014 bei. Die Leistungen betrafen insbesondere die Teilnahme an Besprechungen<sup>103</sup> und die Unterlagensichtung. (vgl. Unterabschnitt 41)

Gegenstand der Besprechungen waren die Sitzverlegung bzw. Entziehung der Gemeinnützigkeit. Nachvollziehbare Protokolle oder Niederschriften über diese Besprechungen lagen nicht vor.<sup>104</sup>

30.2 Zu (2) Der BLRH stellte fest, dass das Land Burgenland im August 2015 die Rechtsanwaltskanzlei M und Wirtschaftsprüfungskanzlei A beauftragte. Er kritisierte, dass Auftrags-, Prüfungs- bzw. Beweisgegenstand und Beweisthema im Hinblick auf eine gesetzeskonforme Vorgehensweise nicht definiert waren. Nähere Präzisierungen fanden nicht statt. Gleiches galt für deren Rollen und Aufgaben im Verwaltungsverfahren. Sachverständigengutachten, Abschluss- oder Prüfungsberichte lagen nicht vor.

[Der BLRH verwies auf seine Feststellungen und Empfehlungen in Unterabschnitt 18.](#)

<sup>101</sup> Die Gesellschaft war auch in den Berichten bzw. Sachverhaltsdarstellungen der Rechtsanwaltskanzlei N an die WKStA im Jahr 2019 angeführt. (vgl. Unterabschnitt 36)

<sup>102</sup> Unterstreichungen BLRH.

<sup>103</sup> Die Besprechungen fanden v.a. am 16.12.2014, 03.03.2015 und 23.04.2015 statt.

<sup>104</sup> Über die Besprechungen am 19.02.2015 und 23.04.2015 bestanden handschriftliche Aktennotizen eines Landesbediensteten.

Zu (3, 4) Der BLRH kritisierte, dass das Verkehrswertgutachten des Sachverständigen B mit 13.10.2015 datierte. Das Auftragschreiben des Landes Burgenland stammte vom 03.11.2015. Weitere Aufträge waren nicht dokumentiert.

[Der BLRH verwies auf seine Feststellungen und Empfehlungen in Unterabschnitt 41.](#)

Zu (5) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland von den GBV keine umfassende Information über den Liegenschaftsbestand und dessen Veränderung einforderte. Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang auf seine Feststellungen in Unterabschnitt 19.

Demgegenüber lagen Verkehrswertgutachten für 20 Liegenschaften vom Dezember 2014 vor. Diese forderte das Land Burgenland allerdings nicht ausdrücklich an. Auftraggeber waren weder das Land Burgenland noch die beiden GBV, sondern eine andere Gesellschaft.

Aus welchen Erwägungen das Land Burgenland gerade diese Bewertungsgutachten im Verfahren zuließ, war nicht nachvollziehbar.

[Der BLRH verwies auf seine Feststellungen und Empfehlungen in Unterabschnitt 31.](#)

Zu (6) Der BLRH stellte fest, dass keine Unbefangenheitserklärungen von der Rechtsanwaltskanzlei M, Wirtschaftsprüfungskanzlei A und dem Sachverständigen B vorhanden waren. Inwieweit das Land Burgenland bei den Auftragnehmern eine Überprüfung auf Interessenskonflikte vornahm, war ebenso wenig dokumentiert.

[Der BLRH verwies auf seine Feststellungen und Empfehlungen in Unterabschnitt 18.](#)

Zu (7) Der BLRH stellte fest, dass die Rechtsanwaltskanzlei M und Wirtschaftsprüfungskanzlei A ab Dezember 2014 Leistungen erbrachte und verrechnete, für die keine schriftlichen Aufträge vorlagen. Die Aufträge des Landes Burgenland stammten vom März, Mai und August 2015.

Die verrechneten Leistungen betrafen insbesondere die Teilnahme an Besprechungen und die Durchsicht von Unterlagen. Gegenstand der Besprechungen waren die Sitzverlegung bzw. Entziehung der Gemeinnützigkeit. Der BLRH kritisierte in diesem Zusammenhang, dass über die Besprechungen keine nachvollziehbaren Protokolle oder Niederschriften vorlagen.

Inwieweit diese Besprechungen bzw. die dabei getroffenen Festlegungen die Evaluierungen und Entziehungsverfahren beeinflussten, konnte der BLRH nicht beurteilen.

[Der BLRH verwies auf seine Feststellungen und Empfehlungen in den Unterabschnitten 24, 25 und 41.](#)

- 30.3 Das Land Burgenland gab dazu eine Stellungnahme ab bzw. verwies erneut auf die Beziehung der Rechtsanwaltskanzlei und Wirtschaftsprüfungskanzlei. (vgl. Unterabschnitte 17 und 18)
- 30.4 Der BLRH verwies auf seine Gegenäußerung in den Unterabschnitten 17 und 18.

## 31 Liegenschaften

31.1 (1) Die Verfahrensakten enthielten keine umfassende Information über den Liegenschaftsbestand der beiden GBV und dessen Veränderung.

Zur Identifikation, Bewertung und Risikobeurteilung der Liegenschaften sowie der stillen Reserven einer GBV waren insbesondere folgende Nachweise erforderlich:

- Liegenschaftsverzeichnisse,
- Grundstücks-, Objektlisten,
- Grundbuchsauszüge,
- Einreich-, Bestandspläne,
- Objektbeschreibungen,
- Bau-, Benützungsbescheide,
- Fotodokumentationen,
- Zinslisten sowie
- Kauf- und Kreditverträge.

Das Land Burgenland legte dazu keine verfahrensspezifischen Rahmenbedingungen fest. (vgl. Unterabschnitt 29)

(2) Es lagen Verkehrswertgutachten für 20 Liegenschaften mit 823 Wohnungen von zwei Immobiliensachverständigen vor: (vgl. Unterabschnitte 30 und 32)

**Tabelle 14: Gesfö, Riedenhof, Liegenschaften lt. Verkehrswertgutachten X und B**

GBV	Liegenschaften	Wohnungen	Lokale	Büros	Stellplätze	Wohnnutzfläche
	[Anzahl]					[m <sup>2</sup> ]
Gesfö	4	367	1	1	180	19.126
Riedenhof	16	456	9	0	76	28.035
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>823</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>256</b>	<b>47.161</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(3) Die Verkehrswertgutachten X bezifferten den Verkehrswert der 20 Liegenschaften mit rd. 27,90 Mio. Euro. Der Sachverständige B ermittelte einen Verkehrswert von rd. 31,95 Mio. Euro. Die Gutachten X und B wichen somit um rd. 4,05 Mio. Euro bzw. rd. 15 Prozent voneinander ab.

(4) Der Sachverständige B teilte dem Land Burgenland hinsichtlich der Anzahl der Liegenschaften am 28.09.2015 und 30.09.2015 u.a. mit:

- *„Derzeit wurden uns insgesamt 20 [...] Gutachten zu Verfügung gestellt. 16 davon betreffen Objekte der Riedenhof und 4 der Gesfö. Ich nehme an, dass wir weitere Gutachten insbesondere betreffend die Gesfö erhalten werden.“*
- *Laut [...] <sup>105</sup> liegen den Genossenschaften bisher nur die 20 Gutachten vor, die wir auch von Ihrer Seite erhalten haben. Die Gutachten für die verbleibenden Objekte sind erst in Ausarbeitung und liegen noch nicht vor. Wir werden daher jedenfalls mit den vorliegenden Objekten starten und stehen zur Verfügung, wenn weitere Gutachten vorliegen.“<sup>106</sup>*

<sup>105</sup> Vertreter der GBV.

<sup>106</sup> Unterstreichungen BLRH.

Weitere Verkehrswertgutachten waren den Verfahrensakten nicht zu entnehmen.

(5) Der Revisionsverband übermittelte dem Land Burgenland am 29.09.2015 die „Objektliste der Gesfö und der Riedenhof“ (**Objektliste**).<sup>107</sup>

Die Objektliste umfasste 35 Liegenschaften bzw. Objekte mit 756 Wohnungen samt Zusatzinformationen wie Anzahl der Wohnungen, Gesamtbuchwert, Bezugsjahr und Wohnnutzflächen zum 31.12.2014. Eine genaue Differenzierung zwischen Liegenschaft und Objekt samt Zuordnung zu den GBV fand in der Objektliste nicht statt.<sup>108</sup>

Vier der 35 Liegenschaften waren in den Verkehrswertgutachten X und B berücksichtigt bzw. diesen zuordenbar.<sup>109</sup> Von den verbleibenden 31 Liegenschaften, die gemäß Objektliste 390 Wohnungen enthielten, lagen keine Gutachten vor.

Das Land Burgenland leitete die Objektliste des Revisionsverbands zwar an den Sachverständigen B weiter, eine Auftragsweiterung fand hingegen nicht statt. Dieser erstellte keine weiteren Verkehrswertgutachten für das Land Burgenland.

(6) Den Verfahrensakten lagen u.a. die vorläufigen Jahresabschlüsse und Lageberichte 2014 der Gesfö und Riedenhof bei. (vgl. Unterabschnitt 33)

Demnach verwalteten die GBV zum 31.12.2014 insgesamt 2.020 Wohnungen, wovon sich 1.595 Wohnungen in Gesfö- und Riedenhof-Objekten befanden:<sup>110</sup>

**Tabelle 15: Gesfö, Riedenhof, Objekte und Wohnungen**

	Wohnungen	Lokale	Stellplätze
	[Anzahl]		
Gesfö			
Gesfö-Objekte	764	10	283
Eigentumsobjekte	312	4	0
<b>Stand zum 31.12.2014</b>	<b>1.076</b>	<b>14</b>	<b>283</b>
Riedenhof			
Riedenhof-Objekte	831	7	279
Eigentumsobjekte	101	2	49
Siedlungshäuser (Eigentumsobjekte)	12	0	0
<b>Stand zum 31.12.2014</b>	<b>944</b>	<b>9</b>	<b>328</b>
<b>Summe zum 31.12.2014</b>	<b>2.020</b>	<b>23</b>	<b>611</b>
<i>davon Gesfö- und Riedenhof-Objekte</i>	<i>1.595</i>	<i>17</i>	<i>562</i>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

**31.2** Der BLRH wies darauf hin, dass die Verfahrensakte keine umfassenden Informationen über den Liegenschaftsbestand der GBV und dessen Veränderung enthielten. Insbesondere fehlten Liegenschaftsverzeichnisse, Grundstücks-, Objektlisten, Einreich-, Bestandspläne, Bau-, Benützungsbescheide, Objektbeschreibungen, Fotodokumentationen, Kauf- und Kreditverträge.

<sup>107</sup> Die Objektliste selbst war als „Objektübersicht Gesfö“ bezeichnet.

<sup>108</sup> Aus Gründen der Lesbarkeit und Verständlichkeit verwendete der BLRH ausschließlich den Begriff Liegenschaften.

<sup>109</sup> Die vier Liegenschaften umfassten laut Verkehrswertgutachten 367 und laut Objektliste 366 Wohnungen.

<sup>110</sup> Stellplätze inkl. Garagen.

Der BLRH kritisierte in diesem Zusammenhang, dass das Land Burgenland keine verfahrensspezifischen Rahmenbedingungen dazu festlegte. Demgegenüber lagen Verkehrswertgutachten für 20 Liegenschaften mit 823 Wohnungen vor, die das Land Burgenland nicht ausdrücklich anforderte.

Die Verkehrswertgutachten bezifferten den Verkehrswert der 20 Liegenschaften mit rd. 27,90 Mio. Euro und rd. 31,95 Mio. Euro.

Der BLRH kritisierte, dass im Zuge der Verfahren bereits konkrete Hinweise auf eine größere Anzahl an Liegenschaften bestanden. Dies ging aus einer Objektliste des Revisionsverbands sowie den vorläufigen Jahresabschlüssen und Lageberichten 2014 der GBV hervor.

Demnach war mit Stand Dezember 2014 von zumindest 51 Liegenschaften und 1.595 Wohnungen auszugehen.

Aus welchen Gründen das Land Burgenland sich keine Klarheit über die vollständige Anzahl der Liegenschaften und deren Verkehrswert zu bestimmten Stichtagen verschaffte, konnte der BLRH nicht nachvollziehen.

Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in den Unterabschnitten 12, 19 und 24.

31.3 Das Land Burgenland nahm dazu Stellung bzw. verwies auf die beigezogene Rechtsanwaltskanzlei und Wirtschaftsprüfungskanzlei. (vgl. Unterabschnitt 18)

31.4 Der BLRH wies abermals darauf hin, dass in einemungsverfahren beigezogene Sachverständige Tatsachen klarzustellen und allfällige Ursachen oder Wirkungen festzustellen haben.

Den Beweisgegenstand und das Beweisthema mit konkreten Fragestellungen hat jedoch die Behörde vorzugeben. Darüber hinaus ist die Behörde verpflichtet, auch die Schlüssigkeit des Sachverständigengutachtens zu überprüfen.

Die Erhebung des Liegenschaftsbestands und dessen Veränderung lag nach Auffassung des BLRH demnach in der Verantwortung der Behörde. Gleiches galt für die Klärung offener Fragen bzw. Differenzen beim Liegenschaftsbestand anhand der Informationen Revisionsverbands, der Verkehrswertgutachten und der Jahresabschlüsse der GBV. (vgl. Unterabschnitt 17 und 18)

## 32 Verkehrswertgutachten

32.1 (1) Für die Bewertung von Liegenschaften sind insbesondere das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992<sup>111</sup> (**LBG**) und die ÖNORM B 1802 „Liegenschaftsbewertung“ maßgeblich.

Das LBG sieht mehrere Bewertungsverfahren vor. Dazu zählen insbesondere das Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren.

Im Vergleichswertverfahren ist gemäß § 4 Abs. 1 und 2 LBG „[...] der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.“

Gemäß § 5 Abs. 1 und 2 LBG ist im Ertragswertverfahren „[...] der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert). Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.“

Das Sachwertverfahren ist in § 6 LBG geregelt. Demnach „[...] ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert). Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.“

---

<sup>111</sup> BGBl. Nr. 150/1992 idgF.

(2) Gemäß § 9 LBG haben Bewertungsgutachten insbesondere zu enthalten:

- „den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art [...]
- die Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverbinding.“

Falls mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muss ferner angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

(3) Die Sachverständigen X und B wendeten für die Wertermittlung der 20 Liegenschaften jeweils das Ertragswertverfahren an. Grundlage bildeten die Mieteinnahmen der GBV vom November 2014.

Der Sachverständige X bezog den Bodenwert und die Bodenwertverzinsung nicht ein. Die Verkehrswertermittlung war somit im Wesentlichen auf die Erträge der baulichen Anlagen beschränkt.

Der Sachverständige B berücksichtigte hingegen den Bodenwert und die Bodenwertverzinsung bei der Wertermittlung. Er verfasste sein Gutachten entsprechend dem Auftrag des Landes Burgenland allerdings auf Desktop-Basis anhand der Ausgangsdaten der Verkehrswertgutachten X (z.B. Flächen, Einnahmen, Bau- und Erhaltungszustand).

Eine Objektbesichtigung nahm der Sachverständige B nicht vor.<sup>112</sup> Dieser wies in seinem Gutachten darauf hin, dass „[...] unsere aktuelle Wertschätzung unverbindlich aufgrund der vorliegenden Informationen, insbesondere den Wertermittlungsgutachten der [...], erfolgt ist und ein vollständiges Verkehrswertgutachten mit detaillierter Befundaufnahme nicht ersetzt. Eine entsprechende Haftung können wir daher nicht übernehmen.“<sup>113</sup>

Das Land Burgenland beauftragte kein „[...] vollständiges Verkehrswertgutachten mit detaillierter Befundaufnahme [...]“.

(4) Den Verkehrswertgutachten X und B war nicht zu entnehmen, inwieweit die Besonderheiten des WGG berücksichtigt waren. (vgl. Unterabschnitt 4) Demgegenüber betrachtete der gerichtlich beeidete Sachverständige des Revisionsverbands bei der Bewertung des Mietobjekts der Pannonia im Mai 2011 folgende WGG-spezifische Szenarien: (vgl. Unterabschnitt 14)

- Verkauf der gesamten Wohnhausanlagen an eine andere GBV oder einen Investor, der weiterhin an das WGG gebunden ist (Szenario 1) sowie
- sukzessiver Verkauf der Wohnungen an die Mieter oder an dritte Personen zur Befriedigung der eigenen Wohnbedürfnisse (Szenario 2).

Der Sachverständige besichtigte die Liegenschaft im April 2011.

<sup>112</sup> Der Sachverständige X führte hingegen Objektbesichtigungen durch.

<sup>113</sup> Unterstreichungen BLRH.

Bei der Wertermittlung für Szenario 1 wendete er das Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren an. Diese beinhalteten u.a. den Bodenwert und den Bauwert der Gebäude sowie die Bodenwertverzinsung.<sup>114</sup> Der Verkehrswert resultierte aus einer Gewichtung zwischen Sachwert und Ertragswert abzüglich der Belastungen.<sup>115</sup>

Den Verkehrswert für Szenario 2 ermittelte der Sachverständige mittels Vergleichswertverfahren ausgehend von einem fiktiven Verkaufszeitraum von 15 Jahren.

Das Gutachten war dem Sonderprüfungsbericht des Revisionsverbands vom Juli 2011 beigelegt. Dieser lag dem Land Burgenland vor und bildete einen integrierenden Bestandteil des Aberkennungsbescheides 2012. (vgl. Unterabschnitte 14 und 15)

32.2 Der BLRH stellte fest, dass die Verkehrswertgutachten X und B auf dem Ertragswertverfahren basierten. Der Sachverständige X bezog den Bodenwert und die Bodenwertverzinsung nicht ein. Die Verkehrswertermittlung war somit im Wesentlichen auf die Erträge der baulichen Anlagen beschränkt.

Der Sachverständige B berücksichtigte den Bodenwert und die Bodenwertverzinsung. Allerdings ermittelte er die Verkehrswerte auf Desktop-Basis, d.h. ohne Objektbesichtigung. Auf diesen Umstand wies der Sachverständige B das Land Burgenland ausdrücklich hin. Zugleich empfahl er dem Land Burgenland, ein „[...] Verkehrswertgutachten mit detaillierter Befundaufnahme [...]“ einzuholen. Das Land Burgenland kam dieser Empfehlung des Sachverständigen B nicht nach.

Aus den beiden Verkehrswertgutachten war nicht eindeutig ersichtlich, inwieweit die Besonderheiten des WGG Berücksichtigung fanden. Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland die Verkehrswertgutachten dahingehend nicht hinterfragte bzw. keine Präzisierung einforderte.

Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang auf den Sonderprüfungsbericht des Revisionsverbands vom Juli 2011 zur Pannonia. Diesem war ein Verkehrswertgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vom Mai 2011 beigelegt, der WGG-spezifische Szenarien unter Heranziehung unterschiedlicher Bewertungsverfahren untersuchte. Der Sonderprüfungsbericht lag dem Land Burgenland vor. Er bildete einen integrierenden Bestandteil des Aberkennungsbescheides 2012 zur Pannonia und lag diesem als Anlage bei.

Der BLRH empfahl, im Rahmen von Entziehungsverfahren Verkehrswertgutachten mit umfassender Befundaufnahme gemäß LBG einzuholen. Insbesondere wäre die Bewertungsmethodik auf die Besonderheiten des WGG abzustimmen und nachvollziehbar darzustellen. Weiters wären die Gutachten auf ihre Schlüssigkeit zu prüfen.

32.3 Das Land Burgenland gab dazu eine Stellungnahme ab. (vgl. Unterschnitt 18)

---

<sup>114</sup> Bodenwert und Bauwert der Gebäude waren im Sachwert, die Bodenwertverzinsung im Ertragswert der Liegenschaft berücksichtigt.

<sup>115</sup> Z.B. Förderungsdarlehen.

## 33 Bemessung der Geldleistungen

33.1 (1) Das Land Burgenland setzte die Geldleistungen mit rd. 17,08 Mio. Euro fest. Die Geldleistungen ermittelte die Wirtschaftsprüfungskanzlei A.

(2) Die Wirtschaftsprüfungskanzlei A ermittelte die vorläufige Geldleistung mit rd. 14,29 Mio. Euro. Davon betrafen rd. 5,13 Mio. Euro die Gesfö und rd. 9,16 Mio. Euro die Riedenhof.

Sie teilte die Beträge dem Land Burgenland jeweils mit Schreiben vom 07.10.2015 mit. Die Mitteilungen lagen den Aberkennungsbescheiden 2015 als Anlage bei und umfassten acht bzw. neun Zeilen.

Hinsichtlich der Berechnungsgrundlage teilte die Wirtschaftsprüfungskanzlei A mit, „[...] dass die vorläufige Geldleistung [...] auf Grundlage der letzten (uneingeschränkt) bestätigten Bilanz und daher auf Grundlage der Bilanz zum 31.12.2013 [...] zu bemessen ist.“ Eine nähere Erläuterung und Begründung der Berechnung war der Mitteilung nicht zu entnehmen.

Zudem waren die Bilanzen der GBV „[...] zum 31.12.2013 [...]“ weder der Mitteilung noch den Verfahrensakten beigefügt. Gleiches galt für die Berichte des Revisionsverbands über die Jahresabschlussprüfungen 2013 mit den entsprechenden Bestätigungs- und Gebarungsvermerken.<sup>116</sup>

(3) Die Wirtschaftsprüfungskanzlei A bezifferte die endgültigen Geldleistungen mit insgesamt rd. 17,08 Mio. Euro. Davon betrafen rd. 5,33 Mio. Euro die Gesfö und rd. 11,75 Mio. Euro die Riedenhof.

Die Beträge teilte die Wirtschaftsprüfungskanzlei A dem Land Burgenland jeweils mit Schreiben vom 24.06.2016 mit. Diese lagen den endgültigen Bescheiden 2016 als Anlage bei und umfassten 13 bzw. 15 Zeilen.

Die Berechnung erfolgte demnach „[...] auf Grundlage des letzten (uneingeschränkt bestätigten) Jahresabschlusses und daher auf Grundlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 der [...] und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die in diesem Jahresabschluss zum 31.12.2015 der [...] ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden erzielbaren Werte (Verkehrswerte) [...].“

Eine nachvollziehbare Erläuterung und Begründung der Berechnung war nicht vorhanden. Die Jahresabschlüsse der beiden GBV „[...] zum 31.12.2015 [...]“ lagen der Mitteilung nicht bei. Diese waren den endgültigen Bescheiden 2016 als Anlage beigefügt.

(4) In der Begründung der endgültigen Bescheide vom 23.08.2016 war angeführt, dass auf das laufende Entziehungsverfahren bereits die ab 01.01.2016 geltende Rechtslage anzuwenden war. So war die endgültige Geldleistung auf Basis des letzten Jahresabschlusses zu bemessen, der sowohl einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk als auch einen uneingeschränkten Gebarungsvermerk aufwies. (vgl. Unterabschnitt 4)

<sup>116</sup> Prüfungsberichte des Revisionsverbands fehlten gänzlich. (vgl. Unterabschnitt 26)

Im Spruch der endgültigen Bescheide war insbesondere festgehalten: „Aufgrund des vorliegenden letzten Jahresabschlusses der [...], zum 31.12.2015, erstellt von der [...], für den ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk und ein uneingeschränkter Gebarungsvermerk erteilt wurde, wird die endgültige Geldleistung [...] festgesetzt.“<sup>117</sup>

Die endgültigen Bescheide verwiesen zudem u.a. auf die „[...] Anlage 1 [...]“.

Bei den Anlagen 1, die den endgültigen Bescheiden beigelegt waren, handelte es sich um die Jahresabschlüsse der GBV zum 31.12.2015 (**Jahresabschlüsse 2015**).

Diese umfassten Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und einen Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungskanzlei Y vom 13.06.2016.

Ein uneingeschränkter Gebarungsvermerk war den Jahresabschlüssen nicht beigelegt bzw. konnte diesen nicht entnommen werden. Prüfungsberichte der Wirtschaftsprüfungskanzlei Y bzw. des Revisionsverbands waren nicht vorhanden.

Der Bestätigungsvermerk hatte gemäß § 12 Abs. 3 Prüfungsrichtlinienverordnung des zuständigen Bundesministers auszuweisen, dass der Jahresabschluss einer GBV den gesetzlichen Vorgaben (v.a. UGB) entsprach und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt. Ebenso war darin festzustellen, ob der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss stand.

Der Gebarungsvermerk brachte gemäß § 12 Abs. 3 Prüfungsrichtlinienverordnung zum Ausdruck, ob die Gebarung der GBV die für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen (v.a. WGG) erfüllte. (vgl. Unterabschnitt 3)

Zudem waren die Jahresabschlüsse 2015 von der Geschäftsführung nicht unterfertigt.

(5) Die Jahresabschlüsse 2015 enthielten u.a. außerordentliche Aufwendungen betreffend die Abschlagszahlung gemäß § 36 WGG.

Diese waren wie folgt abgebildet bzw. erläutert:

**Tabelle 16: Gesfö, Riedenhof, Geldleistungen im Jahresabschluss**

Jahresabschluss 2015	Gesfö	Riedenhof
	[Euro]	
<b>Bilanz (Passiva)</b>		
Abgrenzung Abschlagszahlung gem. § 36 WGG	2.767.590	7.166.996
<i>2. Teil der vorläufigen Geldleistung</i>	<i>2.562.608</i>	<i>4.579.923</i>
<i>Abgrenzung für endgültige Geldleistung</i>	<i>204.982</i>	<i>2.587.073</i>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Außerordentliche Aufwendungen für Abschlagszahlung gem. § 36 WGG	5.330.198	11.746.918
<i>Vorläufige Geldleistung</i>	<i>5.125.216</i>	<i>9.159.845</i>
<i>Abgrenzung für endgültige Geldleistung</i>	<i>204.982</i>	<i>2.587.073</i>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

<sup>117</sup> Unterstreichungen BLRH.

Die Erläuterungen zur Abgrenzung der Abschlagszahlung in der Bilanz verwiesen u.a. auf eine „[...] Berechnung auf Basis des Jahresabschlusses 31.12.2015“. Diese war den Jahresabschlüssen nicht beigegeben.

Zu den Bilanzposten war ferner festgehalten: *„Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts liegt nicht vor, da die Gesellschaft über ausreichend stille Reserven im Anlagevermögen (Liegenschaften) verfügt. Die Verkehrswerte wurden auf Basis vorliegender Kaufangebote ermittelt.“*<sup>118</sup> Der Jahresabschluss der Gesfö verwies in diesem Zusammenhang zudem auf Verkehrswertgutachten.

Die Liegenschaftsbestände der Gesfö und Riedenhof waren nicht aufgelistet. Die in den Jahresabschlüssen erwähnten Kaufangebote und Verkehrswertgutachten waren weder näher präzisiert noch beigegeben.

(6) Bei der Gesfö verwiesen die Erläuterungen zum Anlagenspiegel ferner auf außerplanmäßige Abschreibungen von rd. 3,33 Mio. Euro und ein dazu vorliegendes Kaufangebot bzw. Gutachten. Diese lagen dem Jahresabschluss der Gesfö nicht bei.

(7) Zwischen den Wirtschaftsprüfungskanzleien A und Y fanden im Zusammenhang mit den Jahresabschlüssen 2015 Korrespondenzen statt. In diese war das Land Burgenland eingebunden.

Dem Schreiben der Wirtschaftsprüfungskanzlei Y an die Wirtschaftsprüfungskanzlei A vom 14.06.2016 war beispielsweise zu entnehmen: *„[...] Anbei die Entwürfe zum Prüfbericht der Gesfö und der Riedenhof zu ihrer Durchsicht. Wir bitten nach ihrer Durchsicht um kurze Rückmeldung bzw. telef. Abstimmung zur weiteren Vorgehensweise.“*

Am 19.06.2016 ersuchte die Wirtschaftsprüfungskanzlei A die Wirtschaftsprüfungskanzlei Y zum *„[...] Zwecke der Bemessung und Prüfung der („endgültigen“) Geldleistungen [...]“* um Mitteilung *„[...] wie sich die in den vorläufigen Jahresabschlüssen in den „Abschlagszahlungen gemäß § 36 WGG“ aufwandswirksam bilanzierten stillen Reserven und die darin enthaltenen stillen Reserven, die nach dem 31.12.2015 durch Liegenschaftsverkäufe bereits realisiert wurden, zusammensetzen.“*

Die Wirtschaftsprüfungskanzlei Y übermittelte daraufhin an die Wirtschaftsprüfungskanzlei A am 20.06.2016 Listen, die als *„Abschlagszahlung gemäß § 36 WGG“* bezeichnet waren. Die Listen waren weder datiert noch unterfertigt. Sie beinhalteten Buchwerte und stille Reserven von 16 Liegenschaften der Gesfö und Riedenhof von rd. 1,51 Mio. Euro bzw. rd. 0,93 Mio. Euro.

Von den Liegenschaften entfielen 13 auf die Gesfö und drei auf die Riedenhof. Laut Listen handelte es sich dabei um Liegenschaften, welche im Jahr 2016 auf Grund eines Kaufangebots vom 07.12.2015 verkauft werden sollten. Das Kaufangebot war den Listen nicht beigegeben.

---

<sup>118</sup> Unterstreichungen BLRH.

(8) Der Revisionsverband wies das Land Burgenland mit Schreiben vom 25.08.2015 darauf hin, dass bei der Bemessung der Geldleistungen die stillen Reserven, die Gesellschafterbeiträge sowie die thesaurierten Gewinne zu berücksichtigten waren. (vgl. Unterabschnitt 29)

Die thesaurierten Gewinne bezifferte der Revisionsverband unter Hinweis auf die Jahresabschlüsse 2013 mit rd. 18,30 Mio. Euro.

In den Aberkennungsbescheiden 2015 war hinsichtlich der Bewertung der stillen Reserven festgehalten: *„Zur Bemessung der endgültigen Geldleistung wurde von Seiten des Revisionsverbandes die Beiziehung eines unabhängigen Liegenschaftssachverständigen zur Ermittlung der Verkehrswerte und stillen Reserven der Wohnobjekte der [...] im Auftrag der Aufsichtsbehörde angeregt, dieser Anregung wurde entsprochen und zur verlässlichen Beurteilung der noch bescheidmäßig festzusetzenden endgültigen Geldleistung die [...]“*<sup>119</sup> mit einer entsprechenden Bewertung der Verkehrswerte und stillen Reserven der Wohnobjekte beauftragt.“

Der vom Land Burgenland beauftragte Sachverständige B ermittelte für 20 Liegenschaften einen Verkehrswert von rd. 31,95 Mio. Euro. Dieser Wert überschritt den vom Sachverständigen X ermittelten Verkehrswert um rd. 4,05 Mio. Euro. (vgl. Unterabschnitt 31)

In den Bescheiden zur endgültigen Geldleistung vom August 2016 waren die Verkehrswertgutachten X und B nicht mehr erwähnt. Gleiches galt für die ermittelten Verkehrswerte der 20 Liegenschaften. Inwieweit diese in die Bemessung der endgültigen Geldleistungen einfließen, war nicht nachvollziehbar. Die Mitteilungen der Wirtschaftsprüfungskanzlei A enthielten keine Hinweise darauf.

(9) Die vorgeschriebenen Geldleistungen lagen um rd. 14,88 Mio. Euro unter den vom Sachverständigen B für 20 Liegenschaften ermittelten Verkehrswerten. Die vorgeschriebenen Geldleistungen unterschritten auch den im Verkehrswertgutachten X ermittelten Wert um rd. 10,82 Mio. Euro.<sup>120</sup> (vgl. Unterabschnitt 32)

Der Revisionsverband übermittelte dem Land Burgenland eine Objektliste.<sup>121</sup> Diese umfasste 35 Liegenschaften mit 756 Wohnungen zum 31.12.2014. (vgl. Unterabschnitt 31) Davon waren vier Liegenschaften in den Verkehrswertgutachten X und B für die 20 Liegenschaften berücksichtigt bzw. diesen zuzuordnen.

Gemäß Lageberichte der beiden GBV verwalteten diese zum 31.12.2014 zumindest 1.595 Wohnungen in Gesfö- und Riedenhof-Objekten. (vgl. Unterabschnitt 31)

Mit Stand Dezember 2014 war somit von zumindest 51 Liegenschaften und 1.595 Wohnungen auszugehen.

---

<sup>119</sup> Sachverständiger B.

<sup>120</sup> Dieses Gutachten bezog den Bodenwert und die Bodenwertverzinsung nicht ein.

<sup>121</sup> Die Übermittlung der Objektliste erfolgte am 29.09.2015.

(10) Der Revisionsverband begann am 10.08.2015 mit der Jahresabschlussprüfung 2014. Die Schlussbesprechung setzte er mit 13.10.2015 fest.<sup>122</sup> Am 29.09.2015 verschob der Revisionsverband die Schlussbesprechung auf unbestimmte Zeit. Ein Bericht über die Jahresabschlussprüfung 2014 lag nicht vor.

Dem Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei M an das Land Burgenland am 19.08.2015 war u.a. zu entnehmen: „[...] *Ich schlage [...] als weitere Vorgangsweise vor, dass wir [...] die Prüfung der Jahresabschlüsse 2014 der beiden Gesellschaften durch den Revisionsverband abwarten, die im September/Oktober abgeschlossen sein sollte, und [...] <sup>123</sup> sich die beiden Entwürfe der Jahresabschlüsse zum 31.12.2014 der Riedenhof und der Gesfö ansieht und auf „Auffälligkeiten“, insbesondere in Bezug auf das Vorjahr 2013 ansieht (so haben sich etwa die Bilanzgewinne der beiden Gesellschaften – vor allem der Riedenhof – gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert), und wir danach das Entziehungsverfahren mit dem Entziehungsbescheid und der Festsetzung der vorläufigen Geldleistung, die auf Basis der letzten testierten Bilanz zu erfolgen hat, weiterführen.“<sup>124</sup>*

Gemäß Aktenlage sichtete bzw. analysierte die Wirtschaftsprüfungskanzlei A die Jahresabschlüsse 2014. Sie verfasste dazu Mitteilungen an das Land Burgenland und u.a. ein „Memo“.<sup>125</sup> Ein Abschluss- oder Prüfungsbericht bzw. Sachverständigengutachten über Prüfungshandlung und Prüfungsergebnis des Geschäftsjahres 2014 war nicht vorhanden.

Das Land Burgenland erließ die Aberkennungsbescheide am 28.10.2015. Damit verbunden war der Verlust der Gemeinnützigkeit für die GBV. Weiters unterlagen diese nicht mehr der Prüfungszuständigkeit des Revisionsverbands.

Die Bemessung der vorläufigen Geldleistungen erfolgte auf Grund der Jahresabschlüsse 2013.

Aus welchen Gründen das Land Burgenland keine Prüfungsberichte zur Jahresabschlussprüfung 2014 einforderte, die im August 2015 begonnene Prüfung durch den Revisionsverband nicht abwartete und die Jahresabschlüsse 2014 nicht in die Entscheidungsfindung einbezog, war nicht dokumentiert.

**33.2** Zu (2, 3) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland der Bemessung der endgültigen Geldleistungen keine schlüssigen Sachverständigengutachten zugrunde legte. Grundlage bildeten Mitteilungen der Wirtschaftsprüfungskanzlei A mit nicht mehr als 13 bzw. 15 Zeilen. Diese enthielten keine nachvollziehbare Erläuterung und Begründung der angewendeten Berechnung. Insbesondere war nicht schlüssig dargestellt, in welchem Ausmaß stille Reserven aus Liegenschaften und/oder Liegenschaftstransaktionen berücksichtigt waren.

Nach Auffassung des BLRH stellten diese Mitteilungen keine ausreichende Entscheidungsgrundlage für die Bemessung der Geldleistungen von rd. 17,08 Mio. Euro dar.

<sup>122</sup> Die Terminfestlegung erfolgte mit Schreiben vom 08.09.2015.

<sup>123</sup> Wirtschaftsprüfungskanzlei A.

<sup>124</sup> Unterstreichungen BLRH.

<sup>125</sup> Das „Memo“ datierte mit 16.05.2015.

Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in den Unterabschnitten 18 und 19.

Zu (4) Der Bestätigungsvermerk brachte insbesondere zum Ausdruck, dass der Jahresabschluss der GBV dem UGB entsprach. Der Gebarungsvermerk gab v.a. darüber Auskunft, ob die Gebarung der GBV die Bestimmungen des WGG erfüllte.

Der Spruch der Bescheide vom August 2016 verwies auf das Vorliegen sowohl eines uneingeschränkten Bestätigungsvermerks als auch eines uneingeschränkten Gebarungsvermerks für die Jahresabschlüsse der GBV zum 30.09.2015.

Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass den Jahresabschlüssen lediglich ein Bestätigungsvermerk eines Wirtschaftsprüfers beigelegt war.

Ein uneingeschränkter Gebarungsvermerk war hingegen weder den Jahresabschlüssen beigelegt noch diesen zu entnehmen. Vor diesem Hintergrund war die Heranziehung der Jahresabschlüsse zum 30.09.2015 für die Bescheiderlassung bzw. Bemessung der endgültigen Geldleistungen nicht nachvollziehbar.

Weiters wies der BLRH darauf hin, dass die Jahresabschlüsse von der Geschäftsführung nicht unterfertigt waren.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, bei der Bescheiderlassung bzw. Bemessung der endgültigen Geldleistungen die Bestimmungen des AVG und des WGG einzuhalten.

Zu (5, 6) Die Jahresabschlüsse zum 30.09.2015 der GBV bildeten die im August 2016 vorgeschriebenen Geldleistungen als außerordentliche Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ab. Sie verwiesen zudem auf „[...] ausreichend stille Reserven im Anlagevermögen (Liegenschaften) [...]“ bzw. Kaufangebote sowie Verkehrswertgutachten. Hinzu kamen außerordentliche Abschreibungen der Gesfö von rd. 3,33 Mio. Euro.

Die zugehörigen Berechnungen, Kaufangebote und Verkehrswertgutachten waren weder näher präzisiert noch den Jahresabschlüssen beigelegt. Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland diese nicht einforderte.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, Jahresabschlüsse kritisch zu hinterfragen und die entsprechenden Nachweise bzw. Beilagen (z.B. Berechnungen, Kaufangebote und Gutachten) einzufordern. Weiters verwies der BLRH auf seine Empfehlungen in den Unterabschnitten 30, 31 und 32.

Zu (8, 9) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die vorgeschriebenen Geldleistungen um rd. 14,88 Mio. Euro unter den vom Sachverständigen B für 20 Liegenschaften ermittelten Verkehrswerten lagen. Die vorgeschriebenen Geldleistungen unterschritten auch im Verkehrswertgutachten X ermittelten Wert um rd. 10,82 Mio. Euro. Dieses bezog den Bodenwert und die Bodenwertverzinsung nicht ein.

Hinzu kam, dass die Geldleistungen die vom Revisionsverband genannten Mindestwerte bzw. die thesaurierten Gewinne um rd. 1,22 Mio. Euro unterschritten.

Der BLRH wies neuerlich darauf hin, dass die 20 Liegenschaften nicht das gesamte Liegenschaftsportfolio der beiden GBV darstellten. Es war zumindest von insgesamt 51 bzw. von weiteren 31 Liegenschaften und 772 Wohnungen auszugehen, für die keine Verkehrswertgutachten vorlagen.

Inwieweit zumindest die von den Sachverständigen X und B ermittelten Verkehrswerte und die vom Revisionsverband genannten thesaurierten Gewinne in die Bemessung der Geldleistungen einfließen, konnte der BLRH nicht beurteilen. Weder die Mitteilungen der Wirtschaftsprüfungskanzlei A noch die Bescheide des Landes Burgenland enthielten Hinweise darauf.

[Der BLRH verwies auf seine obigen Empfehlungen.](#)

Zu (10) Der BLRH hielt fest, dass der Revisionsverband ab August 2015 die Jahresabschlussprüfung 2014 der GBV vornahm. Auch die Wirtschaftsprüfungskanzlei A analysierte die Jahresabschlüsse 2014. Abschlussberichte der Prüfungen bestanden nicht.

Das Land Burgenland erließ im Oktober 2015 die Aberkennungsbescheide. Durch den damit verbundenen Verlust der Gemeinnützigkeit waren die GBV dem Revisionsverband nicht mehr prüfungsunterworfen.

Der Bemessung der Geldleistungen lagen die Jahresabschlüsse 2013 und 2015 zugrunde.

Aus welchen Gründen das Land Burgenland keine Prüfungsberichte zur Jahresabschlussprüfung 2014 einforderte, die im August 2015 begonnene Prüfung durch den Revisionsverband nicht abwartete und die Jahresabschlüsse 2014 nicht in die Entscheidungsfindung einbezog, war für den BLRH nicht nachvollziehbar.

[Der BLRH verwies auf seine obigen Empfehlungen.](#)

## AKTUELLE ENTWICKLUNGEN 2018 und 2019

### 34 Chronologie

34.1 Nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklungen von August 2018 bis Dezember 2019:

**Tabelle 17: Chronologie der aktuellen Entwicklungen**

Datum	Ereignis
22.08.2018	Anzeige eines Abgeordneten zum Wiener Landtag bei der WKStA gemäß §§ 153 und 302 StGB
18.10.2018	Stellungnahme des Landes Burgenland an die WKStA
Jänner 2019	Sachverhaltsdarstellung des Landes Burgenland an die WKStA zur Pannonia, Gesfö und Riedenhof
Feber/März 2019	Verkehrswertgutachten des Immobiliensachverständigen C zur Gesfö und Riedenhof
06.03.2019	Prüfungsauftrag des LADir an die Interne Revision
28.03.2019	Übermittlung der Verkehrswertgutachten zur Gesfö und Riedenhof an die WKStA durch die Rechtsanwaltskanzlei O
April 2019	Ergänzende Sachverhaltsdarstellung des Landes Burgenland an die WKStA zur Gesfö und Riedenhof
17.06.2019	Beauftragung eines Rechtsgutachtens durch das Land Burgenland
Juli 2019	Rechtsgutachten eines Rechtsexperten
08.10.2019	Schlussbericht der Internen Revision
31.10.2019	Beauftragung des Immobiliensachverständigen C mit der Erstellung von Verkehrswertgutachten zur Pannonia durch die Rechtsanwaltskanzlei N
18.11.2019	Übergabe des Schlussberichts der Internen Revision an das Bundeskriminalamt durch das Land Burgenland

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

## 35 Anzeige 2018

35.1 (1) Im August 2018 brachte ein Abgeordneter zum Wiener Landtag eine Anzeige gemäß §§ 153 und 302 Strafgesetzbuch<sup>126</sup> bei der WKStA ein. Diese betraf die Mitglieder der Bgld. Landesregierung. Gegenstand waren die Entziehungsverfahren der Gesfö sowie Riedenhof in den Jahren 2015 und 2016.

Das Land Burgenland übermittelte im Oktober 2018 an die WKStA eine Stellungnahme samt Beilagen.

Der Stellungnahme des Landes Burgenland lag u.a. das Schreiben der Wirtschaftsprüfungskanzlei A vom 02.10.2018 bei. Demnach erfolgte die Berechnung der endgültigen Geldleistungen im Entziehungsverfahren der Gesfö und Riedenhof wie folgt:

**Tabelle 18: Anzeige 2018, Berechnung der endgültigen Geldleistungen**

	Gesfö	Riedenhof
	[Euro]	
Eigenkapital zum 31.12.2015	-1.323.502	-712.604
Außerordentliche Aufwendungen für Abschlagszahlung gem. § 36 WGG	5.330.198	11.746.918
Stille Reserven zum 31.12.2015	1.505.184	930.623
Stammkapital zum 31.12.2015	-181.682	-218.019
<b>Endgültige Geldleistung</b>	<b>5.330.198</b>	<b>11.746.918</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(2) Die WKStA sah mangels Vorliegen eines Anfangsverdachts von der Einleitung eines Ermittlungsverfahrens ab.

35.2 Der BLRH wies darauf hin, dass die Wirtschaftsprüfungskanzlei A mit Schreiben vom 02.10.2018 die Ermittlung der endgültigen Geldleistungen im Entziehungsverfahren zur Gesfö und Riedenhof konkretisierte. Demnach ging sie bei der Berechnung von stillen Reserven von rd. 2,44 Mio. Euro aus.

Die WKStA sah von der Einleitung eines Ermittlungsverfahrens gegen die Mitglieder der Bgld. Landesregierung ab.

## 36 Sachverhaltsdarstellungen 2019

36.1 (1) Das Land Burgenland richtete im Jänner und April 2019 Sachverhaltsdarstellungen an die WKStA. Gegenstand waren die Entziehungsverfahren der Pannonia, Gesfö und Riedenhof.

Die Sachverhaltsdarstellungen verfasste eine Rechtsanwaltskanzlei (**Rechtsanwaltskanzlei N**) im Auftrag des Landes Burgenland.<sup>127</sup> Die Rechtsanwaltskanzlei N zog noch eine weitere Rechtsanwaltskanzlei hinzu (**Rechtsanwaltskanzlei O**).

<sup>126</sup> BGBl. Nr. 60/1974 idgF.

<sup>127</sup> Die Rechtsanwaltskanzlei N verfasste dazu auch Berichte.

Die Auftragsvergabe und Verrechnung der externen Dienstleistungen behandelte der BLRH in den Unterabschnitten 39, 40 und 41.

(2) Das Land Burgenland übersendete der StA Wien und WKStA im Feber bzw. März 2019 die Verfahrensakte. Zu den übermittelten Unterlagen<sup>128</sup> konnte das Land Burgenland weder Übersichten bzw. Inhaltsverzeichnisse noch Kopien vorlegen.

Die im Land Burgenland verbliebenen Unterlagen waren unvollständig und für eine umfassende Sachverhaltserhebung durch den BLRH nicht geeignet.

Die StA bzw. WKStA retournierten die Verfahrensakte im September 2019. Die abschließende Sachverhaltserhebung durch den BLRH war erst ab diesem Zeitpunkt möglich.

(3) Bis zum Ende der Prüfungshandlungen war das Ermittlungsverfahren der WKStA nicht abgeschlossen.

- 36.2 Zu (1, 2) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland über die an die StA Wien und WKStA übermittelten Unterlagen weder Übersichten bzw. Inhaltsverzeichnisse noch Kopien anfertigte. Die im Land Burgenland verbliebenen Unterlagen waren unvollständig und für eine umfassende Sachverhaltserhebung nicht geeignet.

Der BLRH verfügte somit erst nach Retournierung der Verfahrensakte durch die StA bzw. WKStA im September 2019 über die vollständige Information zum relevanten Sachverhalt.

*Der BLRH empfahl, die Übermittlung von Originalunterlagen an Behörden bzw. Gerichte lückenlos zu dokumentieren und Kopien anzufertigen.*

- 36.3 Das Land Burgenland nahm dazu Stellung. (vgl. Unterabschnitte 17, 18 und 20) Darüber hinaus wies es darauf hin, „[...] dass die Übermittlung der gesamten Originalakte an die Staatsanwaltschaft auf Aufforderung der Staatsanwaltschaft erfolgte. Die Übermittlung wurde entsprechend dokumentiert. Die Erstellung einer Aktenübersicht sowie die Anfertigung von Kopien wurde durch die damalige Leitung des HR Wohnbauförderung eigenständig vorgenommen und kann aus heutiger Sicht der geprüften Stelle nicht mehr nachvollzogen werden. Die Originalakten wurden von den Strafverfolgungsbehörden benötigt und nach deren Retournierung von der Staatsanwaltschaft dem Rechnungshof übermittelt.“

---

<sup>128</sup> Z.B. Bescheide, Regierungsbeschlüsse, Aktenvermerke und Gutachten.

## 37 Gutachten 2019

37.1 (1) Die Rechtsanwaltskanzlei N zog im Jahr 2019 einen Immobiliensachverständigen (**Sachverständiger C**) zur Erstellung von Verkehrswertgutachten zur Gesfö, Riedenhof und Pannonia bei.

(2) Zur Gesfö und Riedenhof lagen 48 Verkehrswertgutachten des Sachverständigen C über 54 Liegenschaften (**Verkehrswertgutachten C**) vor. Diese bezifferten den Verkehrswert der Liegenschaften mit insgesamt rd. 137,52 Mio. Euro. Die Besichtigungen der Liegenschaften fanden im Jänner und Feber 2019 statt.

Die Rechtsanwaltskanzlei O übermittelte die Gutachten im März 2019 an die WKStA.<sup>129</sup>

(3) Nachfolgende Tabelle stellt die Ergebnisse der Verkehrswertgutachten X, B und C den vorgeschriebenen Geldleistungen der Gesfö sowie Riedenhof gegenüber:

**Tabelle 19: Gesfö, Riedenhof, Gegenüberstellung Verkehrswertgutachten**

Gutachten	Liegenschaften	Verkehrswert	Geldleistung	Abweichung
	[Anzahl]	[Euro]		
X	20	27.900.000	17.077.116	10.822.884
B	20	31.953.000		14.875.884
C	54	137.524.020		120.446.904

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(4) Zur Pannonia lagen bis zum Ende der Prüfungshandlungen keine Verkehrswertgutachten des Sachverständigen C vor. Der Auftrag der Rechtsanwaltskanzlei N umfasste die Bewertung von 14 Liegenschaften.

(5) Das Land Burgenland beauftragte einen Rechtsexperten im Juni 2019 mit der Erstellung eines Gutachtens zu den Entziehungsverfahren. Dieses lag im Juli 2019 vor.

37.2 Zu (2, 3) Der BLRH wies darauf hin, dass die Verkehrswertgutachten zur Gesfö und Riedenhof aus dem Jahr 2019 von 54 Liegenschaften und einem Verkehrswert von insgesamt rd. 137,52 Mio. Euro ausgingen. Die Verkehrswertgutachten vom Dezember 2014 und Oktober 2015 bewerteten demgegenüber 20 Liegenschaften mit rd. 27,90 Mio. Euro bzw. rd. 31,95 Mio. Euro.

Die gutachterlich festgestellten Verkehrswerte überschritten die vorgeschriebenen Geldleistungen der Gesfö und Riedenhof um bis zu rd. 120,45 Mio. Euro bzw. um mehr als das Achtfache. Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang auf das laufende Ermittlungsverfahren der WKStA.

Zu (4) Der BLRH hielt fest, dass die beauftragten Verkehrswertgutachten über 14 Liegenschaften der Pannonia bis Dezember 2019 nicht vorlagen.

<sup>129</sup> Der BLRH nahm keine inhaltliche Prüfung der Verkehrswertgutachten vor.

## 38 Interne Revision

- 38.1 (1) Der LADir beauftragte im März 2019 das Referat Interne Revision der Stabsstelle Präsidium<sup>130</sup> (**Interne Revision**) mit Prüfungstätigkeiten.

Prüfungsgegenstand war die *„Ordnungsmäßigkeit der Vorgehensweise der Bediensteten des Amtes der Burgenländischen Landesregierung, die mit dem Aberkennungsverfahren der Gemeinnützigkeit der Wohnbaugesellschaften Gesfö, Riedenhof und Buntes Wohnen/Pannonia befasst waren bzw. im Vorfeld der Verfahren mit den genannten Gesellschaften in Kontakt waren“*.

(2) Die Interne Revision war in die Stellungnahme des Landes Burgenland vom Oktober 2018 an die WKStA zur Anzeige vom August 2018 nicht eingebunden. Gleiches galt für die Sachverhaltsdarstellungen im Jänner und April 2019. (vgl. Unterabschnitte 35 und 36)

(3) Der Schlussbericht der Internen Revision datierte mit 08.10.2019.

Das Land Burgenland gab mit Schreiben vom 18.11.2019 bekannt, *„[...] dass der Schlussbericht [...] zur Prüfung strafrechtlicher Vorwürfe an die WKStA weitergeleitet wurde.“* Die Berichtsübergabe erfolgte gemäß Mitteilung des Landes Burgenland vom 27.11.2019 *„[...] auf persönlichem Wege durch Exekutivbeamte des BKA [...]. Die Übergabe an die zuständigen Beamten des BKA erfolgte [...] am 18.11.2019, um ca. 09.00 Uhr in den Räumlichkeiten der Internen Revision [...].“*

- 38.2 Der BLRH stellte fest, dass die Beiziehung der Internen Revision des Landes Burgenland erst im März 2019 erfolgte. Dies wäre seiner Ansicht nach vor Einbringung der Sachverhaltsdarstellungen an die WKStA zweckmäßig gewesen.

Der BLRH betrachtete dies v.a. unter dem Aspekt der Kosten für die Sachverhaltserhebung in erster Linie durch externe Dienstleister.

Der BLRH empfahl, die Interne Revision frühzeitig in gerichtliche bzw. behördliche Ermittlungen oder Vorerhebungen einzubeziehen.

- 38.3 Das Land Burgenland führte in seiner Stellungnahme aus: *„Aufgrund der Vermutung einer Schädigung des Landes durch Vertreter der gegenständlichen Wohnbaugesellschaften beauftragte das Land Burgenland aufgrund der Komplexität des Verfahrens eine Rechtsanwaltskanzlei mit der ersten Recherche und Prüfung allfälliger strafrechtlicher Verdachtslagen. Als nach Vorliegen der Rechercheergebnisse erste Hinweise auf mögliche „Verfahrensmängel“ seitens der Aufsichtsbehörde vorlagen, beauftragte der Landesamtsdirektor zusätzlich das Referat Interne Revision mit der Überprüfung der Vorgänge rund um die Entziehung der Gemeinnützigkeit der vorgenannten Wohnbaugesellschaften.“*

---

<sup>130</sup> Die Stabsstelle war in der Landesamtsdirektion angesiedelt.

- 38.4 Der BLRH nahm die Ausführungen des Landes Burgenland zur Kenntnis. Seiner Auffassung nach wäre es allerdings zweckmäßig gewesen, die Interne Revision zumindest parallel in die Recherche bzw. als Unterstützung der Rechtsanwaltskanzlei einzubeziehen. Das Prüfungsergebnis der Internen Revision hätte somit bereits in den Sachverhaltsdarstellungen an die WKStA entsprechend berücksichtigt werden können.

## ZUGEKAUFTE LEISTUNGEN 2011-2019

### 39 Vergaberechtliche Grundlagen

39.1 (1) Die Landesdienststellen hatten bei der Vergabe von Leistungen das Bundesvergabegesetz (**BVergG**)<sup>131</sup> mit den Schwellenwertverordnungen sowie die Vergabeerlässe des LADir einzuhalten.

(2) Die Vergabeerlässe des LADir betrafen die Direktvergaben. Sie regelten im Wesentlichen die Angebotseinholung und Dokumentation des Beschaffungsvorganges. Rechts- und Beratungsleistungen waren von der verpflichtenden Angebotseinholung ausgenommen. Gleiches galt für geistige Dienstleistungen, die ein ebenso besonderes Vertrauensverhältnis voraussetzten.

Gemäß Vergabeerlass vom Feber 2014 waren die Beschaffungsvorgänge durch Vergabevermerke zu dokumentieren. Diese hatten insbesondere Auftragsgegenstand, Auftragswert, Auftragnehmer sowie die Prüfung der Preisangemessenheit zu enthalten.

### 40 Externe Dienstleistungen

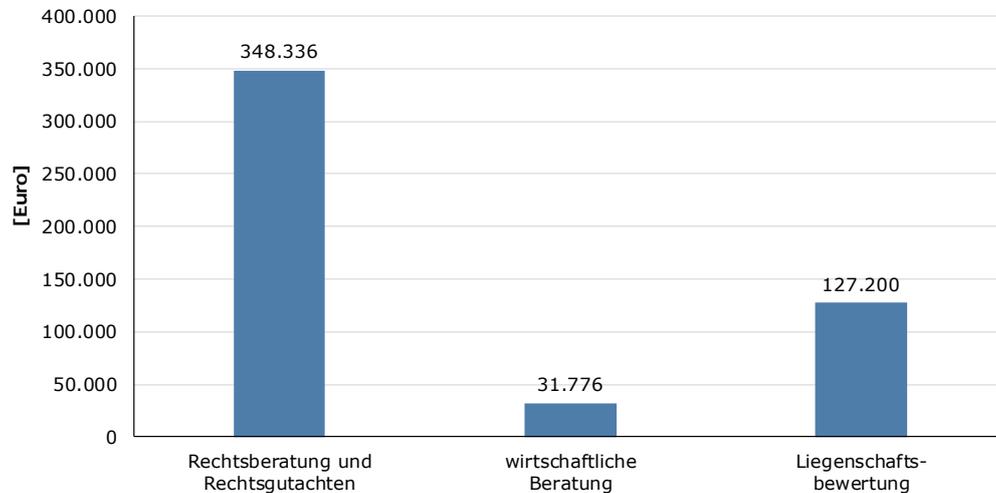
- 40.1 (1) Zu den vom Land Burgenland beauftragten externen Dienstleistungen zählten
- Rechtsberatung und Rechtsgutachten,
  - wirtschaftliche Beratung sowie
  - Liegenschaftsbewertung.

---

<sup>131</sup> Vgl. BGBl. 56/1997 idgF.

(2) Von Jänner 2011 bis Dezember 2019 bezahlte das Land Burgenland für externe Dienstleistungen rd. 0,51 Mio. Euro:

**Abbildung 2: Ausgabenverteilung externe Dienstleistungen**



Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Von den rd. 0,51 Mio. Euro entfielen rd. 69 Prozent auf die Rechtsberatung<sup>132</sup> und die Erstellung von Rechtsgutachten. Der Anteil für die Liegenschaftsbewertung betrug rd. 25 Prozent, jener für die wirtschaftliche Beratung rd. sechs Prozent.

(3) Folgende Tabelle zeigt die Ausgabenverteilung nach Auftragnehmer:

**Tabelle 20: Ausgabenverteilung nach Auftragnehmer**

Auftragnehmer	Leistung	Ausgaben [Euro]
Rechtsanwaltskanzlei M	Rechtsberatung	67.009
Rechtsanwaltskanzlei N	Rechtsberatung	367.727
<i>davon Rechtsanwaltskanzlei O zumindest</i>	Rechtsberatung	<i>76.830</i>
<i>davon Sachverständiger C</i>	Liegenschaftsbewertung	<i>115.200</i>
<i>davon Kommunikationsberater zumindest</i>	Kommunikationsberatung	<i>29.100</i>
Sachverständiger D	Rechtsgutachten	28.800
Wirtschaftsprüfungskanzlei A	wirtschaftliche Beratung	31.776
Sachverständiger B	Liegenschaftsbewertung	12.000
<b>Summe</b>		<b>507.312</b>

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

(4) Die Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei O, des Sachverständigen C sowie des Kommunikationsberaters erfolgte nicht durch das Land Burgenland, sondern durch die Rechtsanwaltskanzlei N.

Die Rechtsanwaltskanzlei N verrechnete deren Leistungen dem Land Burgenland weiter. (vgl. Unterabschnitt 41)

<sup>132</sup> Die Leistungen enthielten auch eine Kommunikationsberatung von rd. 29.100 Euro. (vgl. Tabelle 20)

40.2 Zu (2, 3) Der BLRH stellte fest, dass das Land Burgenland im überprüften Zeitraum für zumindest acht externe Dienstleister rd. 0,51 Mio. Euro verausgabte. Davon wies das Land Burgenland rd. 348.300 Euro (rd. 69 Prozent) für die Rechtsberatung und Rechtsgutachten sowie rd. 127.200 Euro (rd. 25 Prozent) für die Liegenschaftsbewertung aus. Die restlichen rd. 31.800 Euro (rd. sechs Prozent) betrafen die wirtschaftliche Beratung.

Zu (4) Das Land Burgenland beauftragte externe Dienstleistungen in Höhe von rd. 221.100 Euro nicht direkt. Dazu zählten Rechtsberatungsleistungen, Liegenschaftsbewertungen sowie Kommunikationsberatungen. Diese Leistungen beauftragte die Rechtsanwaltskanzlei N und verrechnete sie dem Land Burgenland weiter.

Der BLRH verwies auf seine Feststellungen und Empfehlungen in Unterabschnitt 41.

## 41 Auftragserteilungen, Abrechnungen

41.1 (1) Die Auftragnehmer verrechneten dem Land Burgenland bis Ende Dezember 2019 zumindest rd. 0,51 Mio. Euro.

Nachfolgende Tabelle fasst die Aufträge des Landes Burgenland bzw. die beauftragten und verrechneten Leistungen zusammen:

Tabelle 21: Aufträge im Zusammenhang mit der Pannonia, Gesfö und Riedenhof

Auftragnehmer	Angebot	Auftrag	Auftragsinhalt laut Beauftragung
<b>Pannonia 2011 - 2013</b>			
Rechtsanwaltskanzlei M	Mandatsvereinbarung	schriftlich	Causa rund um die Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Pannonia
Wirtschaftsprüfungskanzlei A	nicht dokumentiert	schriftlich	Erstellung Jahresabschluss Pannonia
<b>Summe Pannonia 2011 - 2013</b>			
<b>Gesfö und Riedenhof 2014 - 2016</b>			
Rechtsanwaltskanzlei M	nicht dokumentiert		
Rechtsanwaltskanzlei M	nicht dokumentiert	schriftlich	Evaluierung Riedenhof
Wirtschaftsprüfungskanzlei A	nicht dokumentiert	schriftlich	Evaluierung Riedenhof
Wirtschaftsprüfungskanzlei A	nicht dokumentiert	schriftlich	Evaluierung Gesfö
Rechtsanwaltskanzlei M	nicht dokumentiert	schriftlich	Evaluierung Gesfö
Rechtsanwaltskanzlei M	nicht dokumentiert	schriftlich	Prüfung und ggf Aberkennung der Gemeinnützigkeit Riedenhof
Wirtschaftsprüfungskanzlei A	nicht dokumentiert	schriftlich	wirtschaftliche Prüfung im Zuge der möglichen Aberkennung Riedenhof
Wirtschaftsprüfungskanzlei A	nicht dokumentiert	schriftlich	wirtschaftliche Prüfung im Zuge der möglichen Aberkennung Gesfö
Rechtsanwaltskanzlei M	nicht dokumentiert	schriftlich	Prüfung und ggf Aberkennung der Gemeinnützigkeit Gesfö
Sachverständiger B	schriftlich	schriftlich	Gutachten in Verwendung im Verfahren der Aberkennung Gemeinnützigkeit der Gesfö und Riedenhof
<b>Summe Gesfö und Riedenhof 2014 - 2016</b>			
<b>Entwicklung 2018 - 2019</b>			
Rechtsanwaltskanzlei M	nicht dokumentiert		
Rechtsanwaltskanzlei N	schriftlich	schriftlich	rechtliche Beratung betreffend Gesfö und Riedenhof
Rechtsanwaltskanzlei N	schriftlich	schriftlich	Überprüfung der Vorgänge im Zusammenhang mit der Aberkennung der Gemeinnützigkeit Gesfö/Riedenhof/Pannonia, Beauftragung Rechtsanwaltskanzlei O, Beauftragung Sachverständigen C, Beauftragung Kommunikationsunternehmen
Rechtsexperte	nicht dokumentiert	schriftlich	Rechtsgutachten
Rechtsanwaltskanzlei N	schriftlich	schriftlich	Liegenschaftsbewertung
<b>Summe Entwicklungen 2018 - 2019</b>			
<b>Gesamtsumme 2011 bis 2019</b>			

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Auftrags- datum	Abrechnungs- zeitraum	Leistungsinhalt laut Abrechnung	Auftrags- summe	verrechnete Honorare
			[Euro]	
19.12.2011	22.11.2011 bis 30.09.2013	Beratung im Zusammenhang mit der möglichen Aberkennung der Gemeinnützigkeit Pannonia	-	22.624
26.07.2012	11/2012 bis 06/2013	Beratungsleistungen 11/2012 bis 06/2013 Pannonia Wohnbau GmbH	-	9.696
				<b>32.320</b>
<b>nicht dokumentiert</b>	11.12.2014 bis 26.03.2015	Beratung in Zusammenhang mit einer geplanten Sitzverlegung der Riedenhof und Gesfö in das Burgenland, Beratung Prüfung Riedenhof <sup>1)</sup>	-	6.094
09.03.2015	09.04.2015 bis 15.06.2015	Beratung in Zusammenhang mit der Prüfung Riedenhof	-	6.776
09.03.2015	12/2014 bis 7/2016	Beratungsleistungen Entzugsverfahren gemäß § 36 GmbHG Gemeinnützigkeit Gesfö und Riedenhof <sup>2)</sup>	-	22.080
12.05.2015	-	-	-	- <sup>2)</sup>
12.05.2015	05.05.2015 bis 30.06.2015	Beratung in Zusammenhang mit der Prüfung Gesfö	-	1.441
25.08.2015	03.07.2015 bis 27.06.2016	Beratung in Zusammenhang mit der Prüfung Riedenhof, Entziehungsverfahren gem. § 35 WGG, Erstellung Bescheidentwürfe	-	12.199
25.08.2015	-	-	-	- <sup>2)</sup>
25.08.2015	-	-	-	- <sup>2)</sup>
25.08.2015	10.07.2015 bis 31.08.2015	Beratung in Zusammenhang mit der Prüfung Gesfö, Entziehungsverfahren gem. § 35 WGG, Erstellung Bescheidentwürfe	-	3.752
03.11.2015	29.10.2015	Verkehrswertgutachten	12.000	12.000
				<b>64.341</b>
<b>nicht dokumentiert</b>	24.08.2018 bis 17.12.2018	Weitere Beratung Gesfö und Riedenhof	-	14.124
03.10.2018	14.09.2018 bis 13.11.2018	Aberkennungsverfahren Gesfö und Riedenhof	-	48.898
11.02.2019	15.11.2018 bis 30.06.2019	Gesfö/Riedenhof/Pannonia, Weiterverrechnung gem. Leistungsverzeichnis Rechtsanwalt O, Weiterverrechnung Honorarnote Sachverständiger C, Kommunikationsunternehmen - Stundenbasis <sup>3)</sup>	-	318.829
17.06.2019	14.08.2019	Rechtsgutachten	18.000	28.800
14.11.2019			54.000	-
				<b>410.651</b>
				<b>507.312</b>

<sup>1)</sup> Eine Honorarnote enthielt Leistungsabrechnungen einer weiteren GBV, die nicht vom Entziehungsverfahren umfasst war.

<sup>2)</sup> Die Zuordnung der Aufträge zum Abrechnungsbetrag war weder aus der Honorarnote noch aus dem Leistungsverzeichnis ersichtlich.

<sup>3)</sup> Die Zustimmung zur Beauftragung des Kommunikationsunternehmens war nicht schriftlich dokumentiert.

(2) Das Land Burgenland erteilte der Rechtsanwaltskanzlei M sowie der Wirtschaftsprüfungskanzlei A jeweils fünf schriftliche Aufträge. Diese betrafen die Entziehungsverfahren bzw. Evaluierungen der drei GBV in den Jahren 2011 bis 2015. Dabei legte das Land Burgenland keinen präzisen Leistungsumfang fest. (vgl. Unterabschnitte 18, 21, 22 und 30)

Angebote für die Evaluierung der GBV sowie Leistungen in Verbindung mit den Entziehungsverfahren waren nicht durchgängig dokumentiert.

(3) Die Rechtsanwaltskanzlei M verrechnete dem Land Burgenland im überprüften Zeitraum Honorare von zumindest rd. 67.000 Euro. Dabei führte sie die erbrachten Leistungen auf den Honorarnoten bzw. den Begleitschreiben an. Dazu zählten insbesondere *„[...] Besprechungen mit [...], Erstellen von Bescheidentwürfen, Telefonate, Korrespondenz sowie Nebenleistungen“*.

Die Honorarnoten der Rechtsanwaltskanzlei M enthielten den abgerechneten Leistungszeitraum, nicht jedoch den Umfang der Dienstleistung. Sie beinhalteten keine Angaben über den erbrachten Zeitaufwand sowie den verrechneten Stundensatz. Ein Leistungsverzeichnis lag diesen nicht bei. Dennoch wiesen die Honorarnoten Prüfvermerke des Landes Burgenland über die sachliche und rechnerische Richtigkeit auf.

Die Honorarnoten der Wirtschaftsprüfungskanzlei A betrugen zumindest rd. 31.800 Euro. Die vorhandenen Leistungsverzeichnisse enthielten Angaben über die erbrachten Leistungen sowie den Zeitaufwand. Diese enthielten keine firmenmäßige Fertigung, kein Erstellungsdatum und waren vom Verfasser nicht unterfertigt. Die Honorarnoten wiesen allerdings Prüfvermerke über die Rechnungsprüfung durch das Land Burgenland auf.

(4) Das Land Burgenland beauftragte im Dezember 2011 die Rechtsanwaltskanzlei M *„[...] mit der Causa rund um die Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Pannonia.“* Es ermächtigte diese mittels einer Mandatsvereinbarung zur gerichtlichen, außergerichtlichen, behördlichen und außerbehördlichen Vertretung sowie Beratung. Weiters regelte die Mandatsvereinbarung u.a. die Leistungsverrechnung nach festgelegten Stundensätzen. Sie war von den Vertragspartnern zwar unterfertigt, jedoch nicht datiert.

Das Land Burgenland beauftragte im Juli 2012 die Wirtschaftsprüfungskanzlei A mit der Erstellung eines Jahresabschlusses der Pannonia. Im Auftrag war nicht festgelegt, für welches Geschäftsjahr der Jahresabschluss zu erstellen war. Ebenso wenig enthielt der Auftrag nähere Angaben zu Umfang und Inhalt der Leistung. (vgl. Unterabschnitt 18)

Im Mai 2014 verrechnete die Wirtschaftsprüfungskanzlei A dem Land Burgenland für *„Beratungsleistungen 11/2012 bis 06/2013“* ein Honorar von rd. 9.700 Euro. (vgl. Unterabschnitte 18 und 20) Der abgerechnete Leistungszeitraum sowie der Leistungsumfang der Honorarnote wichen von der Beauftragung ab. Zudem erfolgte die Rechnungslegung 17 Monate nach der ersten Leistungserbringung.

Die Kosten für externe Auftragnehmer im Zusammenhang mit der Pannonia betragen somit zumindest rd. 32.300 Euro.

(5) Im März sowie Mai 2015 beauftragte das Land Burgenland die Rechtsanwaltskanzlei M sowie die Wirtschaftsprüfungskanzlei A mit der Evaluierung bzw. Überprüfung der Riedenhof und Gesfö. (vgl. Unterabschnitte 21 und 22)

Die Bestellakte verwiesen auf den Beschluss der Bgld. Landesregierung vom Oktober 2012 über die Evaluierung von vier GBV.<sup>133</sup> Die Gesfö und Riedenhof waren von diesem Regierungsbeschluss nicht umfasst.<sup>134</sup> (vgl. Unterabschnitt 10)

Von der Wirtschaftsprüfungskanzlei A lag diesbezüglich ein Angebot vom September 2012 vor. Dieses enthielt eine Beschreibung des Leistungsumfangs und sah Pauschalhonorare für die Überprüfung der jeweiligen GBV vor. Angebote und von beiden Vertragsparteien unterfertigte Mandatsvereinbarungen für die Evaluierung der Gesfö und Riedenhof waren nicht dokumentiert. (vgl. Unterabschnitt 10)

Das Land Burgenland beauftragte im August 2015 erneut die Rechtsanwaltskanzlei M mit der „[...] Prüfung und ggf Aberkennung der Gemeinnützigkeit [...]“ der Gesfö und Riedenhof. Gleichzeitig betraute das Land Burgenland die Wirtschaftsprüfungskanzlei A mit der „[...] wirtschaftlichen Prüfung im Zuge der möglichen Aberkennung der Gemeinnützigkeit [...]“. (vgl. Unterabschnitt 30)

(6) Die Wirtschaftsprüfungskanzlei A verrechnete dem Land Burgenland rd. 22.100 Euro für „Beratungsleistungen im Zusammenhang mit den Entziehungsverfahren“ der Gesfö und Riedenhof. Ihre Honorarnote für Beratungsleistungen im Zeitraum 12/2014 bis 07/2016 legte sie im März 2017 vor. Die Rechnungslegung erfolgte 27 Monate nach der ersten Leistungserbringung.

(7) Das Land Burgenland trug bis Juli 2016 Kosten von zumindest rd. 64.300 Euro für die Evaluierung und Entziehungsverfahren der Gesfö und Riedenhof.

Eine eindeutige Zuordnung der Kosten zum jeweiligen Auftrag war nicht möglich.

(8) Das Land Burgenland beauftragte den Sachverständigen B mit Schreiben vom 03.11.2015 mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens. (Vgl. Unterabschnitt 30) Die Kosten betragen rd. 12.000 Euro.

Die Leistungserbringung für das Verkehrswertgutachten erfolgte mit 13.10.2015 und somit bereits 21 Tage vor der schriftlichen Auftragserteilung. Die Leistungsverrechnung erfolgte mit Rechnung vom 29.10.2015 und damit fünf Tage vor der Auftragserteilung.

---

<sup>133</sup> Die Tabelle 21 weist die Kosten für die Evaluierung für vier GBV gemäß Tabelle 3 nicht aus.

<sup>134</sup> Die Riedenhof war ab 04.02.2015, die Gesfö war ab 28.03.2015 im Burgenland ansässig.

(9) Das Land Burgenland zog die Rechtsanwaltskanzlei M für eine Stellungnahme an die WKStA im Oktober 2018 bei. Diese verrechnete dem Land Burgenland dafür rd. 14.100 Euro. (vgl. Unterabschnitt 35) Einen schriftlichen Auftrag konnte das Land Burgenland dazu nicht vorlegen.

(10) Im Oktober 2018 beauftragte das Land Burgenland die Rechtsanwaltskanzlei N. Grundlage bildete ein Angebot vom September 2018. Dieses enthielt Angaben zum Leistungsumfang sowie zur Leistungsverrechnung.

Die Rechtsanwaltskanzlei N zog die Rechtsanwaltskanzlei O, den Sachverständigen C sowie einen Kommunikationsberater bei. Dies geschah in Abstimmung mit dem Land Burgenland. (vgl. Unterabschnitte 36 und 37)

Zwischen dem Land Burgenland, der Rechtsanwaltskanzlei O, dem Sachverständigen C sowie dem Kommunikationsberater bestand kein direktes Vertragsverhältnis. Auftraggeber dieser Dienstleistungen war die Rechtsanwaltskanzlei N, in deren Sphäre somit die zu erbringenden Leistungen und Honorare fielen. Die Rechtsanwaltskanzlei N verrechnete die Kosten ihrer Subauftragnehmer dem Land Burgenland weiter. Diese betrugen zumindest rd. 221.100 Euro.

Das Land Burgenland überwies bis Dezember 2019 einen Betrag von zumindest rd. 367.700 Euro an die Rechtsanwaltskanzlei N.

(11) Im Jahr 2019 beauftragte das Land Burgenland ein weiteres Rechtsgutachten und trug dafür die Kosten in Höhe von 28.800 Euro.

(12) Das Land Burgenland holte im Rahmen der Auftragsvergaben keine Vergleichsangebote ein. Die Aufträge an die Rechtsanwaltskanzlei M, Rechtsanwaltskanzlei N und Wirtschaftsprüfungskanzlei A waren zudem weder zeitlich noch monetär begrenzt.

(13) Im überprüften Zeitraum verausgabte das Land Burgenland für die externen Dienstleister rd. 0,51 Mio. Euro. Davon waren rd. 96.700 Euro (rd. 19 Prozent) den Entziehungsverfahren in den Jahren 2011 bis 2013 (Pannonia) sowie 2015 bis 2016 (Gesfö und Riedenhof) zuzuordnen. Rund 410.700 Euro (rd. 81 Prozent) fielen danach bzw. in den Jahren 2018 und 2019 an.

- 41.2 Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland Auftragsgegenstand und Leistungsumfang der Rechtsanwaltskanzlei M sowie Wirtschaftsprüfungskanzlei A nicht präzise festlegte.

Der BLRH empfahl, Aufträge an externe Dienstleister klar zu definieren und dabei die Vergabeerlässe des Landesamtsdirektors einzuhalten. Insbesondere wären Auftragsgegenstand, Leistungsumfang, Kriterien der Leistungskontrolle, Honorare und Fristen klar festzulegen.

Zu (3) Der BLRH wies darauf hin, dass die Honorarnoten der Rechtsanwaltskanzlei M keine Angaben zum verrechneten Zeitaufwand und Stundensatz enthielten. Ferner lag diesen kein Leistungsverzeichnis bei. Angesichts der dennoch vorhandenen Prüfvermerke des Landes Burgenland hinterfragte der BLRH deren Aussagekraft kritisch. Auf welchen Grundlagen die Prüfung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit erfolgte, war nicht nachvollziehbar.

Das Land Burgenland prüfte die Honorarnoten der Wirtschaftsprüfungskanzlei A. Die dabei zugrundeliegenden Leistungsverzeichnisse enthielten keine firmenmäßige Fertigung, kein Erstellungsdatum und waren vom Verfasser nicht unterfertigt. Eine eindeutige Zuordnung zur Wirtschaftsprüfungskanzlei A war dadurch nicht möglich.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, Rechnungen und Honorarnoten mit Angaben zum Zeitaufwand und Stundensatz von den Rechnungslegern einzufordern. Darüber hinaus sollten den Rechnungen bzw. Honorarnoten ein Leistungsverzeichnis mit einer Leistungsbeschreibung und Zeitaufwand beiliegen. Der BLRH hielt dies aus Gründen der Leistungskontrolle sowie der Nachvollziehbarkeit für zweckmäßig.

Zudem empfahl der BLRH dem Land Burgenland, Leistungsverzeichnisse mit einer firmenmäßigen Fertigung von den Rechnungslegern einzufordern. Daraus sollte der Ersteller unmissverständlich hervorgehen.

Zu (4) Der BLRH kritisierte, dass Auftragsgegenstand und Leistungsumfang für die externen Dienstleistungen von rd. 32.300 Euro zur Pannonia nicht näher definiert waren. Er verwies auf seine Kritik und Empfehlung in Unterabschnitt 18. Zudem bemängelte der BLRH, dass die Mandatsvereinbarung kein Unterfertigungsdatum enthielt.

Der BLRH stellte weiters fest, dass die Angaben auf der Honorarnote der Wirtschaftsprüfungskanzlei A hinsichtlich Leistungszeitraum sowie Leistungsumfang vom Auftrag abwichen. Zudem hinterfragte er die verspätete Rechnungslegung von 17 Monaten nach der ersten Leistungserbringung. Er sah dies insbesondere vor dem Hintergrund einer erschwerten Leistungskontrolle kritisch.

Der BLRH empfahl, Vereinbarungen mit Dritten zu unterzeichnen und zu datieren. Aus Gründen der Kostensteuerung und Leistungskontrolle wären zeitnahe Teilabrechnungen von den Rechnungslegern einzufordern.

Zu (5) Der BLRH stellte kritisch fest, dass die Vergabeakte für die Evaluierung der Gesfö und Riedenhof im Jahr 2015 auf den Beschluss der Bgld. Landesregierung vom Oktober 2012 referenzierten. Dies obwohl die Gesfö und Riedenhof von diesem Regierungsbeschluss nicht umfasst waren. Diese waren zu diesem Zeitpunkt nicht im Burgenland ansässig.

Ferner kritisierte der BLRH, dass von der Rechtsanwaltskanzlei M und Wirtschaftsprüfungskanzlei A keine entsprechenden Angebote bzw. Mandatsvereinbarungen für die Evaluierung der beiden GBV dokumentiert waren.

Der BLRH empfahl, im Rahmen von Auftragsvergaben Angebote einzuholen und Mandatsvereinbarungen abzuschließen. Diese wären den Auftragsakten beizufügen.

Zu (6) Die Wirtschaftsprüfungskanzlei A legte ihre Honorarnote für Beratungsleistungen im Zeitraum 12/2014 bis 07/2016 im März 2017. Der BLRH hinterfragte die verspätete Rechnungslegung von 27 Monaten nach der ersten Leistungserbringung.

Der BLRH verwies auf seine obigen Empfehlungen.

Zu (7) Der BLRH hielt fest, dass das Land Burgenland bis Juli 2016 Kosten von zumindest rd. 64.300 Euro für die Evaluierung und Entziehungsverfahren der Gesfö und Riedenhof trug. Eine eindeutige Zuordnung zum jeweiligen Auftrag war nicht möglich.

Der BLRH verwies auf seine obigen Empfehlungen.

Zu (8) Der BLRH stellte kritisch fest, dass die Leistungserbringung sowie die Leistungsverrechnung von 12.000 Euro des Sachverständigen B bereits 21 bzw. fünf Tage vor der Beauftragung erfolgten.

Der BLRH empfahl aus Gründen der Rechtssicherheit, Aufträge schriftlich vor Erbringung der Leistung zu erteilen.

Zu (9) In den Jahren 2018 und 2019 verrechnete die Rechtsanwaltskanzlei M dem Land Burgenland rd. 14.100 Euro. Der BLRH kritisierte, dass dafür kein schriftlicher Auftrag vorlag.

Der BLRH verwies auf seine obigen Empfehlungen.

Zu (10) Der BLRH hielt fest, dass das Land Burgenland im Oktober 2018 die Rechtsanwaltskanzlei N beauftragte. Diese zog ihrerseits die Rechtsanwaltskanzlei O, den Sachverständigen C sowie einen Kommunikationsberater in Abstimmung mit dem Land Burgenland bei.

Zwischen dem Land Burgenland und den Subauftragnehmern der Rechtsanwaltskanzlei N bestand kein direktes Vertragsverhältnis. Diese Vorgangsweise erzeugte eine Distanz zwischen dem eigentlichen Leistungsempfänger und den Leistungserbringern. Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass dadurch eine Leistungskontrolle durch das Land Burgenland nicht bzw. nur bedingt stattfinden konnte. Ferner verwies er kritisch auf eine erschwerte Kostensteuerung durch das Land Burgenland. Der BLRH wies darauf hin, dass die Rechtsanwaltskanzlei N die Kosten ihrer Subauftragnehmer von zumindest rd. 221.100 Euro dem Land Burgenland weiterverrechnete.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, Leistungen direkt zu beauftragen und abzurechnen. Bei der Auftragsvergabe wären die Bestimmungen des BVergG und der Vergabeerlässe des LADir einzuhalten.

Zu (12) Der BLRH stellte fest, dass das Land Burgenland keine Vergleichsangebote einholte. Dadurch konnten mögliche Preisvorteile aus dem Wettbewerb mehrerer Anbieter nicht genutzt werden. Darüber hinaus waren die Aufträge für Rechtsberatungsleistungen und wirtschaftliche Beratungen weder zeitlich noch monetär begrenzt.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, auch bei Direktvergaben von Rechts- und Beratungsleistungen Vergleichsangebote einzuholen. Aus Gründen der Kostenkontrolle und Kostensteuerung wären die Aufträge zudem zeitlich und monetär zu begrenzen.

Zu (13) Der BLRH wies darauf hin, dass das Land Burgenland im überprüften Zeitpunkt für die externen Dienstleister rd. 0,51 Mio. Euro verausgabte. Davon waren rd. 96.700 Euro (rd. 19 Prozent) den Entziehungsverfahren in den Jahren 2011 bis 2013 (Pannonia) sowie 2015 bis 2016 (Gesfö und Riedenhof) zuzuordnen. Rund 410.700 Euro (rd. 81 Prozent) fielen danach bzw. in den Jahren 2018 und 2019 an.

- 41.3 Das Land Burgenland sagte die Umsetzung der Empfehlungen des BLRH zu. Nach Auffassung des Landes Burgenland betrafen diese allerdings nur Sachverhalte aus dem Jahr 2015 und 2016.

Bei der Erteilung der Subaufträge war die geprüfte Stelle zudem bestrebt, „[...] dass der Auftragnehmer bei Beiziehung von Subauftragsnehmern die Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes und des Vergabeerlasses des Landes Burgenland einhält. [...] Im gegenständlichen Fall [...] wurde aufgrund der Ungereimtheiten in den Aberkennungsverfahren besonderer Wert daraufgelegt, mit Rechtsberatern zusammen zu arbeiten, zu denen aufgrund von Erfahrungen in der Vergangenheit ein besonderes Vertrauensverhältnis bestand. Betreffend die Überprüfung von rechtlichen Sachverhalten ist eine Kostensteuerung nur schwer sicher zu stellen.

*Es darf in Frage gestellt werden, welchen Sinn ein Kostenlimit machen würde. Im Tatsächlichen ist es nicht vorstellbar, bei Erreichen des gesetzten Kostenlimits bereits begonnene rechtliche Überprüfungen vor Vorliegen eines Endergebnisses bzw. Endempfehlungen einzustellen. Die Vorgehensweise entsprach dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Vergabeerlass.“*

- 41.4 Der BLRH entgegnete, dass die Rechtsanwaltskanzlei M dem Land Burgenland auch für den Zeitraum 24.08.2018 bis 17.12.2018 einen Betrag von rd. 14.124 Euro verrechnete. Dafür lagen weder ein Angebot noch ein schriftlicher Auftrag vor (vgl. Tabelle 21). Die Ausführungen der geprüften Stelle, wonach die Kritik des BLRH nur Sachverhalte aus dem Jahr 2015 und 2016 betreffen, war somit nicht nachvollziehbar.

Hinsichtlich der Auftragsvergabe an die Subauftragnehmer verwies der BLRH auf das fehlende Vertragsverhältnis zwischen dem Land Burgenland als Leistungsempfänger und den Dienstleistern. Demnach war eine direkte Leistungs- und Kostenkontrolle für das Land Burgenland nicht oder nur bedingt möglich. Die Argumente der geprüften Stelle vermochten die Kritik und Empfehlungen des BLRH nicht zu entkräften.

Der BLRH stellte klar, dass er keine „Kostenlimits“ bei Rechtsberatungsleistungen und wirtschaftlichen Beratungen empfahl. Die von der geprüften Stelle angesprochene monetäre Begrenzung wäre nicht als Kostenlimit zu verstehen, bei dessen Erreichen die Tätigkeit eines externen Dienstleisters ohne Ergebnis einzustellen ist.

Der BLRH versteht darunter vielmehr einen Kontrollpunkt zur Abschätzung von Zeit und Kosten bis zum Vorliegen eines Ergebnisses aus den Tätigkeiten der externen Dienstleister. Er sah dies insbesondere im Zusammenhang mit der Beauftragung der Subauftragnehmer, die dem Land Burgenland indirekt Kosten verursachten.

Nach Ansicht des BLRH dienen zeitliche und monetäre Begrenzungen von Aufträgen einer verbesserten Kostensteuerung bzw. -kontrolle durch das Land Burgenland. Dieses erhält dadurch einen Überblick über die Kosten sowie eine Bewertungsgrundlage für längerfristige Kosteneinschätzungen.

Vor dem Hintergrund der anhängigen Verfahren verwies der BLRH auf die Bestimmungen der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015<sup>135</sup>. Demnach sind für offene Rechtsstreitigkeiten Rückstellungen für Prozesskosten vorzusehen. Diese können für laufende oder absehbare Rechtsstreitigkeiten entstehen, bei denen die Gebietskörperschaft beispielsweise als Kläger, als beklagte Partei oder als Beschwerdeführer auftritt. Eine der Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung ist u.a., dass die Höhe der Verpflichtung verlässlich ermittelbar ist. Dies kann insbesondere auf Grundlage von Einschätzungen der Gebietskörperschaft, von Erfahrungswerten oder auf Basis von Einschätzungen externer Experten erfolgen.

---

<sup>135</sup> BGBl. II Nr. 313/2015 idgF.

## Schlussbemerkungen

Zusammenfassend empfahl der BLRH dem Land Burgenland

### Finanzabteilung

(1) die Aufbau- und Ablauforganisation der WGG-Angelegenheiten nach Maßgabe der IKS-Prinzipien anzupassen. Dabei wäre zu erwägen, die Agenden der Wohnbauförderung von der Aufsicht über die GBV organisatorisch zu trennen und personelle Verflechtungen zu beseitigen.

Die Organisationshandbücher, Geschäftseinteilungen und Stellenbeschreibungen sollten entsprechend angepasst bzw. ergänzt werden (z.B. Ablaufdiagramme, Prozesslandkarten und Prozessbeschreibungen). (siehe 9.2)

(2) Stellenbeschreibungen zeitnah zu erstellen und zu aktualisieren. Diese wären nachvollziehbar zu datieren. (siehe 9.2)

### Evaluierung der Bauvereinigungen

(3) von den Auftragnehmern über durchgeführte Evaluierungen Abschluss- oder Prüfungsberichte einzufordern. Diese sollten beispielsweise den Standards der Prüfungsberichte des Revisionsverbands entsprechen. Zudem wären die Berichte dem Revisionsverband zur Verfügung zu stellen. (siehe 10.2)

### Verfahrensdokumentation

(4) Entziehungsverfahren durchgängig und nachvollziehbar zu dokumentieren. Dies gilt vor allem für die Entscheidungsprozesse und Entscheidungsgrundlagen zur Bemessung der Geldleistungen. Bei der Verfahrensdokumentation bzw. Aktenverwaltung wäre zudem die jeweils gültige Büroordnung der Bgld. Landesverwaltung einzuhalten. (siehe 12.2, 24.2 und 25.2)

### Sachverhaltsdarstellungen, Strafanzeigen

(5) strafrechtlich relevante Sachverhalte den zuständigen Ermittlungsbehörden zeitnah bekanntzugeben. (siehe 14.2)

### Einnahmen

(6) zu erwartende unterjährige Mehreinnahmen nach Möglichkeit bei der Erstellung des Nachtragsvoranschlags zu berücksichtigen. (siehe 16.2 und 28.2)

(7) Forderungen nach jenem Zeitpunkt im Buchhaltungssystem zu erfassen, an dem das Land Burgenland einen vertraglichen oder gesetzlichen Anspruch erlangt hat. (siehe 28.2)

### Verfahrensspezifische Rahmenbedingungen

(8) bei der Abwicklung der Entziehungsverfahren die Bestimmungen des WGG und des AVG einzuhalten. Insbesondere wären verfahrensspezifische Rahmenbedingungen für die Bemessung der Geldleistungen gemäß § 36 WGG zu definieren. Dabei wären insbesondere die erforderlichen Sachverständigenbeweise, Berechnungsgrundlagen, Betrachtungszeiträume, Bewertungsverfahren, Bewertungsstichtage sowie die vorzulegenden Unterlagen festzulegen.

Die Rahmenbedingungen sollten nach Möglichkeit unter Heranziehung landesinterner Fachexperten (z.B. Beteiligungsmanager, Revisoren und Baudirektion) definiert werden. Die Beiziehung externer Berater wäre zu begründen. (siehe 17.2, 20.2, 29.2 und 36.2)

### **Externe Dienstleister, Sachverständige**

(9) im Zuge von Verwaltungsverfahren Auftrags- Prüfungs-, Beweisgegenstand, Beweisthema, Rollen und Aufgaben externer Experten (z.B. Sachverständige) präzise festzulegen. Diese sollten sich aus klaren verfahrensspezifischen Rahmenbedingungen ableiten und sich in den Aufträgen widerspiegeln. Von den externen Experten bzw. Sachverständigen wären Gutachten einzufordern, die den Anforderungen des AVG und der zugehörigen Judikatur entsprechen. Die Gutachten wären auf Schlüssigkeit zu überprüfen und den Behördenentscheidungen zugrunde zu legen. (siehe 18.2 und 30.2)

(10) im Rahmen von Entziehungsverfahren Unbefangenheitserklärungen von den externen Dienstleistern (z.B. Sachverständige) einzufordern. Darüber hinaus sollte auch das Land Burgenland bei seinen Auftragnehmern eine Überprüfung auf Interessenskonflikte vornehmen. Dies insbesondere dann, wenn ausdrückliche Hinweise von anderen Aufsichtsbehörden und/oder des Revisionsverbands zu möglichen Interessenkollisionen bestehen. (siehe 18.2, 21.2, 22.2 und 30.2)

(11) bei der Bemessung der endgültigen Geldleistungen gemäß § 36 WGG stille Reserven zu berücksichtigen. Dazu sollten von unabhängigen Immobiliensachverständigen Verkehrswertgutachten eingeholt werden. (siehe 18.2)

### **Liegenschaften**

(12) im Zuge von Entziehungsverfahren den Liegenschaftsbestand der GBV und dessen Veränderung zu erheben sowie zu bewerten. Dazu wären insbesondere Liegenschaftsverzeichnisse, Grundstücks-, Objektlisten, Grundbuchsabfragen, Einreich-, Bestandspläne, Objektbeschreibungen, Bau-, Benützungsbeseide, Fotodokumentationen, Zinslisten, Kauf-, Kreditverträge sowie umfassende Verkehrswertgutachten einzuholen. (siehe 19.2 und 31.2)

### **Bemessung der Geldleistungen**

(13) auf eine aktengetreue Formulierung des Bescheidspruchs zu achten. (siehe 20.2 und 36.2)

(14) der Bemessung der endgültigen Geldleistungen ausschließlich geprüfte und von der Geschäftsführung unterfertigte Jahresabschlüsse zugrunde zu legen. (siehe 20.2 und 36.2)

(15) Jahresabschlüsse kritisch zu hinterfragen und die entsprechenden Nachweise bzw. Beilagen (z.B. Berechnungen, Kaufangebote und Gutachten) einzufordern. (siehe 20.2 und 36.2)

### **Prüfungsberichte Revisionsverband**

(16) sich ein umfassendes Bild über die Geschäftsgebarung der GBV zu verschaffen. Dazu sollten insbesondere die Prüfungsberichte des Revisionsverbands eingefordert werden. Diese sollten den Behördenentscheidungen zugrunde gelegt werden. (siehe 21.2, 22.2 und 26.2)

## **Verkehrswertgutachten**

(17) im Rahmen von Entziehungsverfahren Verkehrswertgutachten mit umfassender Befundaufnahme gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz einzuholen. Insbesondere wäre die Bewertungsmethodik auf die Besonderheiten des WGG abzustimmen und nachvollziehbar darzustellen. (siehe 18.2 und 32.2)

## **Unterlagenübermittlung an externe Stellen**

(18) die Übermittlung von Originalunterlagen an Behörden bzw. Gerichte lückenlos zu dokumentieren und Kopien anzufertigen. (siehe 36.2)

## **Interne Revision**

(19) die Interne Revision frühzeitig in gerichtliche bzw. behördliche Ermittlungen oder Vorerhebungen einzubeziehen. (siehe 38.2)

## **Auftragserteilung, Abrechnung**

(20) Aufträge an externe Dienstleister klar zu definieren. Insbesondere wären Auftragsgegenstand, Leistungsumfang, Kriterien der Leistungskontrolle, Honorare und Fristen klar festzulegen. (siehe 18.2, 30.2 und 41.2)

(21) Rechnungen und Honorarnoten mit Angaben zum Zeitaufwand und Stundensatz von den Rechnungslegern einzufordern. Den Rechnungen bzw. Honorarnoten sollte ein Leistungsverzeichnis mit einer Leistungsbeschreibung und Zeitaufwand beiliegen. (siehe 41.2)

(22) Leistungsverzeichnisse mit einer firmenmäßigen Fertigung von den Rechnungslegern einzufordern. Daraus sollte der Ersteller unmissverständlich hervorgehen. (siehe 41.2)

(23) Vereinbarungen mit Dritten zu unterzeichnen. Aus Gründen der Kostensteuerung und Leistungskontrolle wären zeitnahe Teilabrechnungen von den Rechnungslegern einzufordern. (siehe 10.2 und 41.2)

(24) im Rahmen von Auftragsvergaben Angebote und Mandatsvereinbarungen einzuholen. Diese wären den Auftragsakten beizufügen. (siehe 10.2 und 41.2)

(25) Auftragsänderungen nachvollziehbar zu dokumentieren. (siehe 41.2)

(26) aus Gründen der Rechtssicherheit, Aufträge schriftlich und vor Erbringung der Leistung zu erteilen. (siehe 41.2)

(27) Leistungen direkt zu beauftragen und abzurechnen. Bei der Auftragsvergabe wären die Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes und die Vergabeerlässe des Landesamtsdirektors einzuhalten. (siehe 41.2)

(28) auch bei Direktvergaben von Rechts- und Beratungsleistungen Vergleichsangebote einzuholen und schriftlich zu dokumentieren. (siehe 41.2)

(29) aus Gründen der Kostenkontrolle und Kostensteuerung die Aufträge zeitlich und monetär zu begrenzen. (siehe 41.2)

-----

Eisenstadt, im Mai 2020

Der Landes-Rechnungshofdirektor

Mag. Andreas Mihalits, MBA eh.