

**Burgenländischer
Landes-Rechnungshof**



Prüfungsbericht

**betreffend die Prüfung der
Marktadäquanz des Anlagevermögens
der BELIG Beteiligungs-
und Liegenschafts GmbH zum Bewer-
tungsstichtag**

Eisenstadt, im Juni 2013



Auskünfte

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

Impressum

Herausgeber: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
7000 Eisenstadt, Europaplatz 1
Berichtszahl: LRH-100-26/16-2013
Redaktion und Grafik: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
Herausgegeben: Eisenstadt, im Juni 2013

Abkürzungsverzeichnis

aaO.	an angegebenen Ort
Abb.	Abbildung
Abl.	Amtliche Blätter
Abs.	Absatz
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
AG	Aktiengesellschaft
Anwbl.	Anwaltsblatt
AR	Aufsichtsrat
Art.	Artikel
ATS	Österreichischer Schilling
AV	Aktenvermerk
BELIG	BELIG-Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH, FN 134197 z
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bgld.	Burgenland; Burgenländische(r)
Bgld. LRHG	Burgenländisches Landesrechnungshofgesetz
BLh	Burgenländische Landesholding GmbH, FN 119581 f
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
BRZ	Fachzeitschrift für Beihilfenrecht
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
CF	Cash Flow
d.h.	das heißt
EBITDA	Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization
EGV	Vertrag zur Gründung der europäischen Union
ESTG	Einkommenssteuergesetz
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EuG	Europäischer Gerichtshof I. Instanz
EUR	Euro
f.	und die folgende
FB	Firmenbuch
Feb.	Februar
ff.	und die folgenden
FN	Firmenbuchnummer
FPÖ	Freiheitliche Partei Österreichs
gem.	Gemäß
GF	Geschäftsführer, Geschäftsführung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GOP	Gross Operating Profit
GV	Generalversammlung
ha.	hieramts, hieramtig
HGB	Handelsgesetzbuch, seit 1.1.2007 vom UGB ersetzt
HR	Hauptreferat
ibid.	ibidem, ebendort
i.e.	id est
idF.	in der Fassung
idgF.	in der geltenden Fassung
iHv.	in Höhe von
iVm.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
KI	Kreditinstitut
KOME	Entscheidung der Europäischen Kommission
LAD	Landesamtsdirektion
leg. cit.	legis citatae

LGBl.	Landesgesetzblatt
lt.	laut
lit.	Litera
LOI	Letter of Intent
LuL	Lieferung und Leistung
LL.M.	Master of Laws
LReg	Landesregierung
LRHG	Landes-Rechnungshof-Gesetz
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarde
Nov.	November
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführten
OGH	Oberster Gerichtshof
Pers.	Person
Pkt.	Punkt
Priv.	Private
RA	Rechtsanwalt
rd.	rund
Rn	Randnummer
Rs	Rechtssatz
RSt.	Rückstellungen
Rz.	Randziffer
S.	Seite
Slg.	Sammlung
Tsd. EUR	Tausend Euro
TU	Technische Universität
UGB	Unternehmensgesetzbuch (ersetzt seit 1.1.2007 das HGB)
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VO	Verordnung
WBG	Wohnbau Burgenland GmbH, FN 306912 t
WiBAG	Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft
z.B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich

Inhalt

GLOSSAR	7
I. TEIL	9
1. VORLAGE AN DEN LANDTAG	9
2. DARSTELLUNG DER PRÜFUNGSERGEBNISSE	9
II. TEIL	10
1. ZUSAMMENFASSUNG	10
2. FESTSTELLUNGEN	11
3. GRUNDLAGEN	14
3.1 Prüfungsgegenstand und –ablauf	14
3.2 Prüfungsanlass	14
3.3 Zeitliche Abgrenzung	14
3.4 Gesetzliche Grundlagen	14
3.5 Vorangegangene Prüfungen des BLRH	15
3.6 Sonstiges	15
III. TEIL	16
1. BELIG - BETEILIGUNGS- UND LIEGENSCHAFTS GMBH - KENNDATENFELD	16
2. ZIELSETZUNG, ENTSTEHUNG UND STRUKTUR DER BELIG	17
2.1 Zielsetzung	17
2.2 Konzept zur Unternehmensgründung	17
2.3 Gesellschafterstruktur im Zeitablauf	17
2.4 Organe der Gesellschaft	18
2.5 Wesentliche Beteiligungen	19
2.6 Entwicklung Sachanlagevermögen	19
3. EINFÜHRUNG IN DIE LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG	21
3.1 Grundlagen der Liegenschaftsbewertung	21
3.2 Liegenschaftsbewertungsgesetz	21
3.3 ÖNORM B 1802	22
3.4 Erfordernisse des Gutachtens	22
3.5 Leitfaden der Europäischen Kommission	23
4. BEWERTUNGSPROZESS	25
4.1 Anlagevermögen des Landes Bgld.	25
4.2 Prozess zur Kaufpreisfindung	25
4.3 Forschungsarbeit der TU Wien	26
4.4 Ergebnis der Forschungsarbeit der TU Wien	27
4.5 Analyse der TU-Bewertung	28
4.6 Plausibilitätsprüfung durch Realitätenbüro	29
4.7 Ergebnis des Realitätenbüros	30
4.8 Kaufpreisberechnung lt. Beratungsunternehmen	32
5. BISHERIGE OBJEKTVERKÄUFE	34
5.1 Rechtliche Grundlage	34
5.2 Grundsätze	34
5.3 Bietverfahren	34
5.4 Wertgutachten	35
5.5 Verkäufe durch die BELIG	35
5.6 Vorgehensweise der BELIG bei Verkäufen	37
6. ERSTELLUNG UND PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES	40
6.1 Erstellung Eröffnungsbilanz und Jahresabschluss	40
6.2 Jahresabschluss 2004	41
6.3 Reorganisationsbedarf	41
6.4 Jahresabschlüsse 2006 – 2011	42
6.5 Unvereinbarkeit	43

7. LEERSTEHENDE OBJEKTE	45
7.1 Leerstehende Objekte.....	45
7.2 Strategie der BELIG	45
8. EMPFEHLUNGEN	48
IV. TEIL ANLAGEN	49
<i>Anlage 1: Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (97/C 209/03)</i>	<i>49</i>
<i>Anlage 2: XXIII. Wettbewerbsbericht der Kommission aus dem Jahre 1993</i>	<i>52</i>
<i>Anlage 3: Auszug aus der Forschungsarbeit der TU Wien – S. 8 Punkt (4) Befunde.....</i>	<i>53</i>
<i>Anlage 4: Auszug aus dem Fax der Beratungsgesellschaft an die BELIG betr. Berechnung des Rückkaufswertes</i>	<i>54</i>
<i>Anlage 5: Stellungnahme der BELIG vom 29.05.2013</i>	<i>55</i>
<i>Anlage 6: Stellungnahme der BELIG vom 31.05.2013</i>	<i>58</i>
<i>Anlage 7: Stellungnahme des Landes Burgenland vom 06.06.2013.....</i>	<i>61</i>

Glossar

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

Public Corporate Governance Kodex: Die Österreichische Bundesregierung hat 2012 einen Public Corporate Governance Codex beschlossen. Dieser Kodex befasst sich mit Fragen, die speziell die Corporate Governance staatseigener und staatsnaher Unternehmen betreffen. In ihm werden somit aus der Sicht des Staates in seiner Eigenschaft als Eigentümer Maßnahmen festgelegt, die eine gute Corporate Governance gewährleisten sollen. Rechtlich stellen die Regelungen des Kodex nach Beschluss der Bundesregierung eine Selbstbindung des Bundes dar, deren Beachtung den Organen des Bundes bei der Wahrnehmung von Anteilseigner- und Überwachungsfunktionen obliegt. In Bezug auf die von den obersten Verwaltungsorganen mit diesen Aufgaben betrauten Personen ist der Kodex rechtlich eine Weisung, die notwendigen Maßnahmen zu dessen Umsetzung vorzunehmen.

Desktopbewertung: Hierbei handelt es sich um eine grobe Bewertung aufgrund zur Verfügung gestellter Unterlagen ohne Objektbesichtigung.

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

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

Norm: Normen sind Richtlinien, die alle Betroffenen und Interessierten im Dialog und Konsens entwickeln. Sie legen Anforderungen an Produkte, Dienstleistungen, Systeme und Qualifikationen fest und definieren, wie die Einhaltung dieser Anforderungen überprüft wurde. Normen können für einen Fachbereich verbindlich erklärt werden. Sind sie nicht verbindlich ist ihre Anwendung freiwillig, aber naheliegend, da Normen den aktuellen Stand der Technik bzw. den Standard eines bestimmten Fachgebietes dokumentieren.

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

Objekt: Der Begriff „Objekt“ wird im Bericht als Überbegriff für sämtliche Immobilien des Landes bzw. der BELIG verwendet. Dies beinhaltet bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungen und Häuser, Archäologische Stätten, Museen, Deponien u.ä.

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

Superädifikat: Eine Form der Nutzungsüberlassung von unbebauten Grundstücken. Bei einem vereinbarten Superädifikat dürfen auf fremdem Grund Gebäude errichtet und über die vertragliche Bindungsfrist hinweg genutzt werden. Eigentum am Grundstück und Eigentum am Bauwerk klaffen auseinander.

Stabilitäts- und Wachstumspakt: Anlässlich der Annahme des Vertrags von Amsterdam (1997) getroffene EntschlieÙung der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union zur Einhaltung fiskalischer Disziplin. Der Stabilitäts- und Wachstumspakt verpflichtet die EU-Mitgliedsstaaten, mittelfristig einen zumindest ausgeglichenen Haushalt anzustreben. Dabei soll - unabhängig von der konjunkturellen Lage (Ausnahme: eine tiefgreifende Rezession) - ein Haushaltsdefizit von 3 Prozent des BIP nicht überschritten werden.

I. Teil

1. Vorlage an den Landtag

Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) erstattet gemäß § 8 Bgld. LRHG¹ nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei der durchgeführten Prüfung getroffen hat.

Der Bericht konzentriert sich auf alle aus Sicht des BLRH bedeutsam erscheinende Sachverhalte, die Bewertung von Stärken, Schwächen und Risiken sowie die daraus abgeleiteten Empfehlungen.

Als prüfendes und beratendes Organ des Bgld. Landtages ist es dem BLRH ein zentrales Anliegen, über seine Prüfberichte auf die Nutzung vorhandener sowie die Schaffung neuer Verbesserungspotenziale hinzuwirken.

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

2. Darstellung der Prüfungsergebnisse

Der Bericht ist vertikal in drei Ebenen gegliedert.

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

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

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

Beim Zahlenwerk wurden gegebenenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen vorgenommen. Im Bericht verwendete geschlechterspezifische Bezeichnungen gelten grundsätzlich für Frauen und Männer.

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

II. Teil

1. Zusammenfassung

Das Land Burgenland plante eine Ausgliederung der Landesimmobilien, um eine effektive Bewirtschaftung derselben zu ermöglichen. Hierzu veräußerte das Land Burgenland 99 Objekte an die BELIG. Die BELIG leistete einen Kaufpreis iHv. 141,2 Mio. EUR.

Vor dem Verkauf im Jahr 2004 erfolgte keine vollständige Einzelbewertung durch einen Sachverständigen im Rahmen eines Bewertungsgutachtens für sämtliche Liegenschaften des Landes Burgenland.

Die Wertermittlung erfolgte durch eine Zusammenführung von Werten, die einerseits auf einem Gutachten und andererseits auf einer Forschungsarbeit der Technischen Universität Wien basierten.

Der BLRH stellte inhaltliche Mängel im Endbericht der Forschungsarbeit fest. Die Ermittlung des marktbezogenen Ertragswertes in der Forschungsarbeit auf Basis der Bezirkswerte war ziffernmäßig falsch. Der für den Bezirk Jennersdorf ausgewiesene Wert überstieg den Mittelwert aller Bezirke um rund das Fünffache.

Nach Vorliegen des Endberichtes der Forschungsarbeit wurde ein Sachverständiger mit der Plausibilisierung der Forschungsarbeit sowie mit der Erstellung von Kurzgutachten beauftragt.

Dieser Sachverständige empfahl, die durch die Forschungsarbeit bewerteten Objekte neu bewerten zu lassen. Dies erfolgte nicht.

Der BLRH konnte keine einheitliche Anwendung einer Bewertungsmethode feststellen.

Weder die Zusammenführung unterschiedlicher Bewertungsmethoden, noch der Modus der Ermittlung des endgültigen Wertes waren für den BLRH vollständig nachvollziehbar.

Der BLRH erachtete daher eine umgehende Neubewertung sämtlicher Objekte des Anlagevermögens der BELIG als erforderlich. Der BLRH regte an, diese Neubewertung nach den Kriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes bzw. den aktuellen Normen durch einen unabhängigen Sachverständigen durchführen zu lassen, der in die bisherigen Bewertungsprozesse nicht involviert war.

2. Feststellungen

- 2.1 Bestandsaufnahme** Der BLRH kritisierte, dass mangels vollständiger Erfassung der Objekte im Land eine abschließende Bestandsaufnahme zum Zeitpunkt der Bewertung durch externe Sachverständige im Jahr 2004 nicht gewährleistet war (siehe III. Teil-4.1.2).
- 2.2 Bewertung mittels Forschungsarbeit** Der BLRH stellte fest, dass bei der TU Wien lediglich eine Forschungsarbeit beauftragt war. Er wies darauf hin, dass diese qualitativ keinem Gutachten gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz sowie ÖNORM B 1802 gleichzusetzen war.
- Der BLRH hinterfragte die Eignung dieser Forschungsarbeit als Beurteilungsgrundlage für eine Liegenschaftstransaktion in der Höhe von rd. 141 Mio. EUR. Dies insbesondere angesichts eines Honorars iHv. 10.430 EUR exkl. MWSt. für die Bewertung von 162 Objekten (siehe III. Teil-4.3.2).
- 2.3 Abweichung bei Endberichten** Der BLRH wies kritisch auf die massive Erhöhung des marktbezogenen Ertragswertes in Höhe von rd. 25 Mio. EUR bei unterschiedlichen Versionen des Endberichts trotz gleichbleibender Anzahl der bewerteten Objekte hin. Die Nachvollziehbarkeit der Abweichungen war für den BLRH nicht gegeben.
- Der BLRH hinterfragte wiederholt die Eignung der durchgeführten Forschungsarbeit als Bewertungsgrundlage (siehe III. Teil-4.4.2).
- 2.4 Forschungsarbeit** Der BLRH stellte inhaltliche Mängel in der Forschungsarbeit der TU Wien fest. Die Summe der Bezirkswerte lag um 31,52 Mio. EUR bzw. 24,1 % über dem ausgewiesenen marktbezogenen Ertragswert für alle Objekte. Ebenso beurteilte er den für den Bezirk Jenersdorf ausgewiesenen Ertragswert insofern als unrealistisch hoch, als er den Mittelwert aller Bezirke um rd. das Fünffache überschritt.
- Der BLRH kritisierte, dass eine Prüfung der Forschungsarbeit durch die beauftragende Abteilung des Amtes der Bgld. LReg offensichtlich nur unzureichend erfolgte, da wesentliche inhaltliche Mängel, wie z.B. Summierungsfehler, unentdeckt blieben (siehe III. Teil-4.5.2).
- 2.5 Sachverständiger / Neubewertung** Angesichts der mangelnden Eignung der Forschungsarbeit der TU Wien erschien dem BLRH die Beauftragung eines entsprechend in die Tiefe gehenden Gutachtens als logische Konsequenz.
- Die ausdrückliche Beauftragung von Desktopgutachten sah der BLRH insofern kritisch, als diese in der Fachliteratur als unsichere Verfahren galten. Er wies darauf hin, dass Objektbesonderheiten, die vom Durchschnitt abwichen, unberücksichtigt blieben.
- Der BLRH wies auf die Feststellung des Realitätenbüros hin, wo-

nach mehr als die Hälfte der Bewertungen der TU Wien nicht plausibel waren. Die Aussage des Realitätenbüros, dass die Gesamtbewertung der TU Wien trotz massiver Abweichungen bei mehr als der Hälfte der Bewertungen vom realen Wert plausibel war, erachtete der BLRH als nicht nachvollziehbar.

Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland den Empfehlungen des Realitätenbüros, die von der TU Wien bewerteten Objekte neu zu bewerten, nicht nachkam.

Der BLRH beanstandete erneut, dass die BELIG bzw. das Land Burgenland die nicht plausiblen Werte der TU Wien zur Berechnung des Kaufpreises aller Liegenschaften heranzogen.

Der BLRH erachtete eine umgehende Neubewertung sämtlicher Objekte im Anlagevermögen der BELIG durch einen unabhängigen Sachverständigen als erforderlich (siehe III. Teil-4.7.2).

2.6 Berechnung Verkaufspreis

Der BLRH kritisierte die zur Ermittlung des Kaufpreises herangezogenen unterschiedlichen Bewertungsmethoden.

Im Zuge der Wertermittlung erfolgte eine Zusammenführung von Werten, die einerseits auf einem Gutachten und andererseits auf einer Forschungsarbeit basierten. Der BLRH hob hervor, dass ein beauftragtes Realitätenbüro die Werte der Forschungsarbeit nicht vollständig plausibilisierte.

Weder die Tatsache der Zusammenführung der unterschiedlichen Bewertungsmethoden, noch der Modus der Ermittlung des endgültigen Wertes waren für den BLRH vollständig nachvollziehbar.

Die Heranziehung dieser zwei unterschiedlichen Berechnungsmethoden zur Kaufpreisfestsetzung und die Akzeptanz dieser Tatsache von der BELIG als Käufer erschien dem BLRH ebenso wenig nachvollziehbar (siehe III. Teil-4.8.2).

2.7 Weitere Verkäufe

Der BLRH stellte kritisch fest, dass die BELIG für vier Verkäufe in den Jahren 2007, 2008 und 2010 die Bewertung des Realitätenbüros aus dem Jahre 2004 heranzog. Nach Ansicht des BLRH stellte diese Bewertung des Realitätenbüros nach drei, vier bzw. sechs Jahren keine zeitnahe Bewertung dar.

Der BLRH kritisierte die gegen EU-rechtliche Vorschriften verstößende Vorgehensweise der BELIG beim Verkauf von Objekten. Er wies darauf hin, dass die Veräußerungsmethoden potentiell beihilfenverdächtig und bei der Kommission anzumelden waren. (siehe III. Teil-5.6.2).

2.8 Erstellung Eröffnungsbilanz / Jahresabschluss

Die BELIG verfügte im November 2012 nicht über sämtliche Unterlagen betreffend die Bewertung der einzelnen Liegenschaften durch die TU Wien.

Der BLRH hinterfragte, auf welcher Grundlage die Eröffnungsbilanz und der Jahresabschluss 2004 erstellt wurden und inwiefern der Erstellung eine vollständige und methodisch durchgängige Einzelbewertung zugrunde lag (siehe III. Teil-6.1.2).

- 2.9 Prüfung des Jahresabschlusses**
- Der BLRH stellte die inhaltliche Tiefe der Prüfung des Jahresabschlusses durch die Wirtschaftsprüfungskanzlei in Frage. Die Beachtung des Grundsatzes der Einzelbewertung erkannte der BLRH aufgrund der Bewertungen der Liegenschaften in unterschiedlicher Qualität (26 nicht plausible Bewertungen durch die TU Wien) nicht.
- Da die BELIG im Überprüfungszeitraum nicht über die entsprechenden Unterlagen verfügte, hinterfragte der BLRH die Basis der Jahresabschlussprüfung durch die Wirtschaftsprüfungskanzlei grundsätzlich.
- Bei einem Kaufvolumen aller Liegenschaften von 141,2 Mio. EUR erachtete der BLRH eine tiefgehende Prüfung der Wertansätze der übertragenen Liegenschaften als notwendig. (siehe III. Teil-6.2.2).
- 2.10 Wirtschaftsprüfer**
- Der BLRH kritisierte, dass seit 2006 dieselbe Wirtschaftsprüfungskanzlei mit der Prüfung des Jahresabschlusses betraut war. Damit missachtete die BELIG § 271a Z 4 UGB, wonach jemand nicht zum Abschlussprüfer bestellt werden darf, wenn dieser über fünf Geschäftsjahre den Bestätigungsvermerk auf dem Jahresabschluss erteilt hat. Eine korrespondierende Regelung war auch im Public Corporate Governance Codex enthalten (siehe III. Teil-6.4.2).
- 2.11 Unvereinbarkeit**
- Der BLRH erachtete die Doppelfunktion der Wirtschaftsprüfungskanzlei als Berater und Prüfer als unvereinbar mit der unabhängigen Prüfung der Jahresabschlüsse (siehe III. Teil-6.5.2).
- 2.12 Behandlung Leerstände**
- Der BLRH bemängelte die unregelmäßige Behandlung der Thematik leerstehende Objekte in den AR-Sitzungen (siehe III. Teil-7.1.2).
- 2.13 Differenzen Leerstände**
- Der BLRH stellte zusammenfassend einen Anstieg der Leerstandsflächen im Überprüfungszeitraum fest. Deren Anteil an der Gesamtnutzfläche stieg von 1,6 % im Jahr 2006 auf 4,3 % zum Ende des Jahres 2012. Der Anstieg war auch durch strategische Entscheidungen des Landes Burgenland, wie z.B. der Umstrukturierung der technischen Abteilungen, verursacht (siehe III. Teil-7.2.2).

3. Grundlagen

3.1 Prüfungs- gegenstand und -ablauf

(1) Der BLRH überprüfte die BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH (BELIG).² Prüfungsgegenstand war die Marktadäquanz des Anlagevermögens der BELIG zum Bewertungsstichtag. Weiters bezog der BLRH das Land Burgenland in die Prüfung ein.

(2) Der BLRH leitete am 29.08.2012 die Prüfung mit dem GF der BELIG ein. Das Land Burgenland war vom ursprünglichen Prüfauftrag nicht erfasst.

Im Zuge der Prüfungshandlungen, insbesondere der Erhebung von prüfungsrelevanten Unterlagen, sah sich der BLRH veranlasst, das Land Burgenland im Rahmen der Prüfung einzubeziehen. Die im vorläufigen Prüfungsergebnis aus der Begutachtung dieser Unterlagen abgeleiteten Feststellungen veranlassten den BLRH initiativ das Land Burgenland als geprüfte Stelle § 5 Bgld. LRHG anzusehen. Der BLRH setzte das Land Burgenland darüber am 15.04.2013 in Kenntnis und übergab das vorläufige Prüfungsergebnis gem. § 7 Bgld. LRHG zur Stellungnahme.

(3) Das Abschlussgespräch mit dem GF der BELIG sowie LAD und die Berichtsübergabe erfolgten am 15.04.2013. Die Stellungnahmefrist gem. § 7 Bgld. LRHG endete am 27.05.2013.

3.2 Prüfungs- anlass

(1) Dem Prüfungsbericht lag ein Antrag des FPÖ Landtagsklubs gemäß § 5 Abs. 1 Z 2 iVm § 5 Abs. 3 Z 4 des Bgld. LRHG zugrunde. Aufgrund der unpräzisen Formulierung des Prüfantrages musste der BLRH einen Bewertungsstichtag festlegen. Der BLRH wählte den Zeitpunkt des Verkaufes der Landes-Liegenschaften an die BELIG als maßgeblichen Stichtag für die Bewertung des Anlagevermögens.

3.3 Zeitliche Ab- grenzung

Die Werte des Anlagevermögens in den Jahresabschlüssen der BELIG gingen auf die Kaufpreisermittlung sowie -festsetzung der Immobilien des Landes Burgenland vor Übertragung an die BELIG zurück. Der Überprüfungszeitraum begann mit der Gründung der BELIG durch Übernahme der WPK - Wohnpark Kittsee Erwerbs-Erschließungs- und Errichtungs-Gesellschaft mbH und Umfirmierung im Mai 2004 und erstreckte sich bis zum 14.03.2013.

Für spezifische Einzelbetrachtungen erforderliche Dokumente und Vorgänge vor dem Mai 2004 bezog der BLRH nach Erfordernis in die Prüfungshandlungen ein. Die Erhebung des Sachverhalts endete mit 27.03.2013.

3.4 Gesetzliche Grundlagen

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

² FN 134197 z.

3.5 Vorangegangene Prüfungen des BLRH

(1) Der BLRH überprüfte im Jahr 2006 die Gebarung der BELIG hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung einschließlich des Personalwesens und unter Berücksichtigung von § 4 Bgld. LRHG.³

Ferner nahm er in den Jahren 2008 und 2010 Follow-Up-Prüfungen betreffend die Umsetzung der in den oa. Prüfungsberichten geäußerten Empfehlungen vor.⁴

Im Jahr 2010 erfolgte eine Überprüfung der BELIG hinsichtlich des Personalaufwands, Bericht I/II, und betreffend die Wiederbestellung des GF der BELIG und der Neubestellung des GF der WBG, Bericht II/II.⁵

(2) Nach Erfordernis bezog der BLRH die oa. Prüfungsberichte einschließlich der zugehörigen Unterlagen in die ggst. Überprüfung ein.

3.6 Vollständigkeitserklärung

Der GF der BELIG und der LAD gaben am 15.04.2013 gem. § 6 Bgld. LRHG folgende Vollständigkeitserklärung ab:

„Unter Bezugnahme auf oben angeführte Überprüfung bestätige ich, [...], dass Sie sämtliche Aufklärungen und Nachweise, die im Zusammenhang mit der Überprüfung angefordert wurden bzw. die zur Klärung des Sachverhaltes erforderlich waren, gem. § 6 Bgld. LRHG vollständig und wahrheitsgemäß erhalten haben.“

3.7 Stellungnahme

Die Stellungnahmen der BELIG sowie des Landes Burgenland zum vorläufigen Prüfungsergebnis schloss der BLRH auch im Volltext im IV. Teil des Prüfungsberichts als Anlagen bei.

3.8 Sonstiges

(1) Im Rahmen der Prüfung der Marktadäquanz des Anlagevermögens der BELIG erfolgte keine Überprüfung an Ort und Stelle der einzelnen Objekte des Anlagevermögens der BELIG. Der BLRH konzentrierte sich auf den Prozess der Bewertung an sich.

Die Prüftätigkeit des BLRH ersetzte keinesfalls ein Sachverständigen-gutachten für die Bewertung der Objekte.

(2) Der BLRH erwähnte die korrekte Einhaltung der vereinbarten Fristen zur Beantwortung der Fragen und zur Übermittlung von benötigten Unterlagen der BELIG. Lediglich eine Frist musste verlängert werden.

Erschwerend für die Prüfungshandlungen war, dass das Land Burgenland Fristen für die Beantwortung der Fragen des BLRH nicht einhielt (Überschreitung bis zu 12 Wochen) und zum Teil angeforderte Unterlagen nicht vorlegen konnte.

³ Vgl. Zl.: LRH-100-9/2-2006 und Zl.: LRH-100-5/15-2006.

⁴ Vgl. Zl.: LRH-100-15/5-2008 und Zl.: LRH-100-20/24-2010.

⁵ Vgl. Zl.: LRH-100-21/29-2011 und Zl.: LRH-100-21/30-2011.

III. Teil

1. BELIG - Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH - Kenndatenfeld

BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH (FN 134197 z)									
Gründung, letzte Änderung:	Gesellschaftsvertrag vom 28.03.1995. Generalversammlungsbeschluss vom 13.08.2009 über die Neufassung des Gesellschaftsvertrages.								
Rechtsform, Sitz:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Marktstraße 3, 7000 Eisenstadt.								
Stammkapital:	3.000.000 EUR, hierauf geleistet 3.000.000 EUR.								
Gesellschafter:	<p>Von 27.05.2004 bis 05.05.2006 (FB):</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 80%;">Land Burgenland</td> <td style="text-align: right;">2.990.630 EUR</td> </tr> <tr> <td>Privatperson</td> <td style="text-align: right;">370 EUR</td> </tr> </table> <p>Ab 05.05.2006 (FB)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 80%;">Ab 05.05.2006 (FB) Burgenländische Landesholding GmbH, FN 119581 f ⁶</td> <td style="text-align: right;">2.990.630 EUR</td> </tr> <tr> <td>Privatperson</td> <td style="text-align: right;">370 EUR</td> </tr> </table>	Land Burgenland	2.990.630 EUR	Privatperson	370 EUR	Ab 05.05.2006 (FB) Burgenländische Landesholding GmbH, FN 119581 f ⁶	2.990.630 EUR	Privatperson	370 EUR
Land Burgenland	2.990.630 EUR								
Privatperson	370 EUR								
Ab 05.05.2006 (FB) Burgenländische Landesholding GmbH, FN 119581 f ⁶	2.990.630 EUR								
Privatperson	370 EUR								
Unternehmensgegenstand:	<p>a) die Bereitstellung von Raum für Landeszwecke allein oder gemeinsam mit Dritten,</p> <p>b) der Erwerb, die Nutzung, Verwaltung, Vermietung, Verpachtung, Verwertung und Veräußerung von Liegenschaften, Räumlichkeiten, dinglichen Rechten und beweglichen Sachen,</p> <p>c) die Errichtung und die Erhaltung von Bauten, die Organisation und die Erbringung von zentralen Gebäudebewirtschaftungs-, Hausverwaltungs- und Baubetreuungsdienstleistungen,</p> <p>d) die Ausübung des Bauträgergewerbes,</p> <p>e) die Werbemittlung,</p> <p>f) die Pachtung und Verpachtung von gleichartigen Betrieben sowie die Übernahme der Geschäftsführung von solchen Betrieben,</p> <p>g) der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerungen von Beteiligungen des Landes Burgenland an Gesellschaften,</p> <p>h) die Durchführung sonstiger mit dem Unternehmensgegenstand in Zusammenhang stehender Hilfs- und Nebengeschäfte, unter Ausschluss aller den Bestimmungen des Kreditwesengesetzes unterliegenden Geschäften, jeweils unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse des Landes Burgenland.</p> <p>Die Gesellschaft ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen gleicher oder ähnlicher Geschäftstätigkeit zu beteiligen. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig oder nützlich sind, ausgenommen Bankgeschäfte.</p>								

Tab. 1
Quelle: FB (Abfrage: 27.03.2013), BELIG; Darstellung: BLRH

⁶ Die BLH war eine 100%-ige Tochter des Landes Burgenland.

2. Zielsetzung, Entstehung und Struktur der BELIG

- 2.1 Zielsetzung 2.1.1 (1) Die Verwaltung und Betreuung der Immobilien des Landes Burgenland (Gebäude und Liegenschaften) erfolgte stets durch das Amt der Bgld. Landesregierung. Es war jedoch keine zentrale Dienststelle für die Umsetzung dieser Aufgaben eingerichtet, sondern die Zuständigkeiten auf verschiedene Abteilungen und Dienststellen des Amtes der Bgld. Landesregierung aufgeteilt. Die Zersplitterung der Zuständigkeiten zeigte sich auch in der Referatseinteilung der Burgenländischen Landesregierung, da zumindest fünf Regierungsmitglieder mit Teilbereichen der Immobilien-Verwaltung befasst waren.⁷
- Bereits im Jahr 2001 beauftragte das Land Burgenland daher eine Unternehmensberatung mit der Erstellung eines Grobkonzeptes für ein integriertes Facility-Management.
- Darauf basierend plante das Land Burgenland eine Ausgliederung der Landesimmobilien, um eine effektive Bewirtschaftung derselben, z.B. durch Nutzung von Synergieeffekten durch ein zentrales Beschaffungswesen oder ein wirtschaftlich gebotenes „Contracting“, zu ermöglichen. Ebenso sollten damit die Voraussetzungen für eine bestmögliche Entwicklung und Verwertung der vom Land nicht mehr benötigten Immobilien geschaffen werden.
- (2) Die neu gegründete Gesellschaft sollte daneben auch als Instrument für die stabilitätspaktkonforme Erfüllung der Besserungsverpflichtung des Landes Burgenland gegenüber einem Bankinstitut im Zusammenhang mit der Bank Burgenland dienen.
- 2.2 Konzept zur Unternehmensgründung 2.2.1 Das Konzept zur Gründung der BELIG sah folgende Schritte vor:
1. Erwerb der WPK durch das Land Burgenland,
 2. Abschluss eines Treuhandvertrages zwischen dem Land Burgenland und einer Privatperson,
 3. Änderung des Gesellschaftsvertrages,
 4. Änderung der Firma, des Unternehmensgegenstandes und Erhöhung des Stammkapitals,
 5. Bestellung zweier interimistischer Geschäftsführer und Entsendung von fünf Regierungsmitgliedern und zweier Experten in den Aufsichtsrat der BELIG,
 6. Verkauf der Landesimmobilien an die BELIG,
 7. Abschluss eines Mietvertrages zwischen dem Land Burgenland und der BELIG,
 8. Abschluss eines Hausverwaltungs- und Baubetreuungsvertrages zwischen dem Land Burgenland und der BELIG,
 9. Begleichung der Kaufpreisverbindlichkeiten gegenüber dem Land Burgenland.
- 2.3 Gesellschafterstruktur im Zeitablauf 2.3.1 Die Entwicklung der Gesellschaft und deren Gesellschafterstruktur im Zeitablauf zeigte die nachstehende Abbildung:

⁷ Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 20.11.2001, mit der die Referate auf die Mitglieder der Landesregierung aufgeteilt werden (Referatseinteilung), LGBl. Nr. 57/2001.

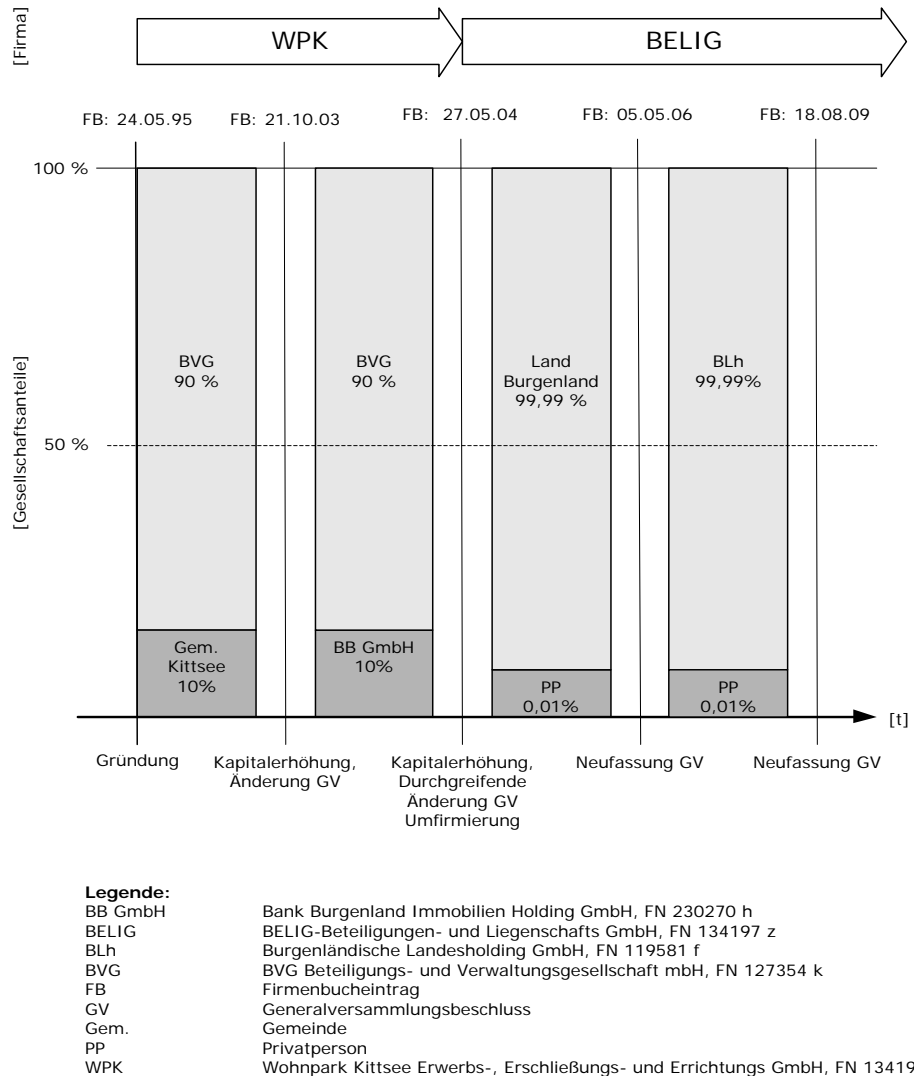


Abb. 1
 Quelle: FB (Abfrage: 27.03.2013), BELIG; Darstellung: BLRH

2.4 Organe der Gesellschaft

2.4.1 Die Organe der Gesellschaft waren laut Gesellschaftsvertrag der BELIG vom 18.5.2004:

- die Geschäftsführung,
- der Aufsichtsrat und
- die Generalversammlung.

(1) Geschäftsführung

Gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrages der BELIG vom 18.05.2004 hatte die Gesellschaft zwei GF. Diese führten die Gesellschaft vom 18.05.2004 bis 14.08.2009 gemeinsam. Ab 15.08.2009 vertrat ein GF die Gesellschaft selbständig.

Seit 19.01.2012 vertrat die Gesellschaft ein Prokurist gemeinsam mit einem GF oder einem weiteren Gesamtprokuristen.

(2) Aufsichtsrat

Gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages idF vom 13.8.2009 bestand der Aufsichtsrat aus fünf bis sieben Mitgliedern, welche die Burgenländischen Landesholding GmbH (BLh) entsendete.

(3) Generalversammlung

Die Gesellschafter der BELIG waren

- mit einer Stammeinlage von 2,99 Mio. EUR das Land Burgenland bzw. an dessen Stelle ab 2006 die BLh und
- mit einer Stammeinlage von 370 EUR eine Privatperson (treuhändig für das Land Burgenland lt. Treuhandvertrag vom 18.05.2004)

2.5. Wesentliche Beteiligungen

2.5.1

(1) Mit Umlaufbeschluss vom 05.05.2006 beschloss der Aufsichtsrat der BELIG den Ankauf eines Anteils von 99 % der BB 1-Immobilien GmbH⁸ von der Bank Burgenland Immobilienholding. Der Kaufpreis für diesen Geschäftsanteil betrug rd. 5,3 Mio. EUR.

(2) Mit Umlaufbeschluss vom 04.05.2012 stimmte der Aufsichtsrat der BELIG der Übernahme der Fachhochschulerrichtungs GmbH zu. Der Kaufpreis betrug für die Geschäftsanteile (99 %) insgesamt 36.630 EUR. Den restlichen Geschäftsanteil von 1 % übernahm die BLh.

(3) Ebenso stimmte der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 08.05.2012 dem Ankauf (100 %) der FMB Facility Management Burgenland GmbH um einen Kaufpreis von 70.000 EUR zu.

2.6 Entwicklung Sachanlagevermögen

2.6.1

(1) Das Anlagevermögen der BELIG bestand mit Stichtag 31.12.2004 fast ausschließlich aus den vom Land Burgenland gekauften Objekten.⁹ Dem Prüfauftrag entsprechend konzentrierte sich der BLRH auf die Wertentwicklung dieses Sachanlagevermögens der BELIG. Veränderungen etwa des Finanzanlagevermögens unterzog er keiner genaueren Prüfung.

Der Bilanzansatz des Sachanlagevermögen der BELIG entwickelte sich von 2004 bis 2011 wie folgt:

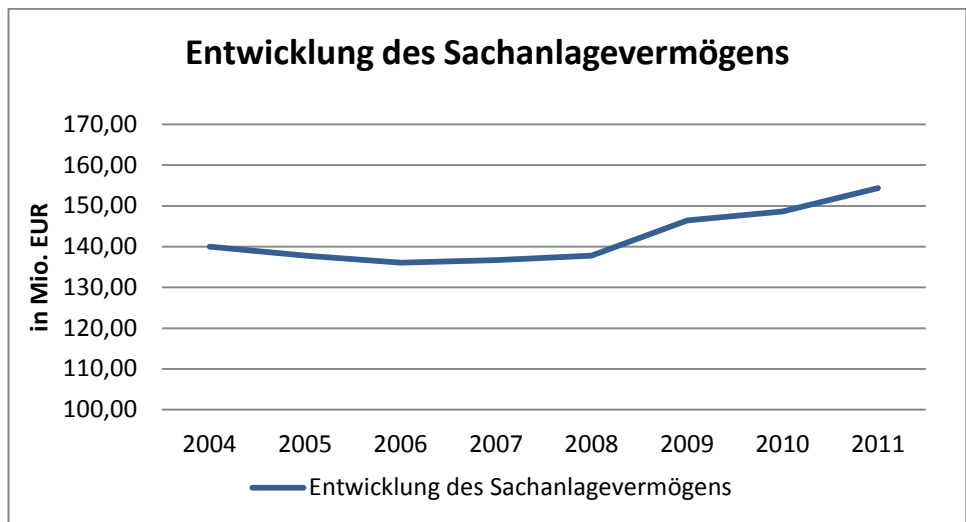


Abb. 2
Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

⁸ VIVA Das Mehrsportcenter GmbH.

⁹ Lediglich 8 Tsd. EUR entfielen auf Immaterielle Vermögensgegenstände.

(2) Von 2004 auf 2011 entwickelte sich das Sachanlagevermögen der BELIG von rd. 139,97 Mio. EUR auf rd. 154,39 Mio. EUR, was einer Steigerung um rd. 14,42 Mio. EUR oder 10,30 % entsprach. Die auffallendsten Änderungen in den Jahren 2009 (+ 8,62 Mio. EUR) und 2011 (+ 5,73 Mio. EUR) waren auf Zuwächse bei den „Anlagen in Bau“ zurückzuführen.

3. Einführung in die Liegenschaftsbewertung

- 3.1 Grundlagen der Liegenschaftsbewertung ^{3.1.1} (1) In Österreich war die Liegenschaftsbewertung in einem Bundesgesetz sowie in zwei ÖNORMen geregelt:
- Liegenschaftsbewertungsgesetz ¹⁰
 - ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung – Grundlagen
 - ÖNORM B 1802 – 2 Liegenschaftsbewertung – Teil 2: Discounted Cashflow-Verfahren

(2) Bewertungsanlässe beruhten auf unterschiedlichen Intentionen und waren auch abseits des gerichtlichen Verfahrens in unterschiedlichen Bereichen ua. für folgende Überlegungen notwendig:

- An- und/oder Verkauf von Liegenschaften
- Unternehmensübernahmen
- Finanzierungen
- Bilanzierungen
- Steuerliche Zwecke
- Performancemessung¹¹

- 3.2 Liegenschaftsbewertungsgesetz ^{3.2.1} (1) Der Geltungsbereich des Liegenschaftsbewertungsgesetzes umfasste lt. § 1 „[...] die Ermittlung des Wertes von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinne des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren sowie in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften [...]“.

Bei außergerichtlichen Bewertungen gelangte das Liegenschaftsbewertungsgesetz nur dann zur Anwendung, wenn der Auftraggeber eine Bewertung gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz bestellte oder der Sachverständige seine Bewertung dem Liegenschaftsbewertungsgesetz unterstellte. Wenn nichts vereinbart wurde, dann musste die Wertermittlung dem Stand der Wissenschaft entsprechen und dieser war in der ÖNORM B 1802 konkretisiert.¹²

(2) Es lag keine Anwendungsverpflichtung für das Liegenschaftsbewertungsgesetz über das gesamte Spektrum der Immobilienbewertung hinweg vor. Der gängigen Literatur zufolge hielt sich jeder verantwortungsbewusste Sachverständige auch bei privaten und institutionellen Bewertungen an die Grundsätze dieser Bestimmungen.¹³

- ^{3.2.2} Der BLRH wies darauf hin, dass die Rechtsprechung in jüngerer Zeit deutlich zu einer Ausweitung der Haftungsverpflichtung des Sachverständigen, insbesondere Dritten gegenüber, tendierte. Er merkte an, dass schuldhaftes Fehlgutachten dann umso schwerer wogen, wenn sie abseits von anerkannten Regeln und Standards erstellt wurden.¹⁴

Der BLRH empfahl das Liegenschaftsbewertungsgesetz auch ohne unmittelbare gesetzliche Verpflichtung als Richtlinien anzuwenden und die darin enthaltene Expertise zu nutzen.

¹⁰ LBG, BGBl 1992/150.

¹¹ Vgl. Bammer/Fuhrmann/Ledl, Handbuch Immobilienbewirtschaftung (2012), S. 199f.

¹² Ebda.

¹³ Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien (2011), S. 313ff.

¹⁴ Ebda.

3.3 ÖNORM B 1802

3.3.1 (1) Die ÖNORM B 1802 war seit 1997 bei der Ermittlung der Grundlagen des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude und Außenanlagen, sowie von Superädifikaten und von Baurechten heranzuziehen.¹⁵ Ihre Anwendung war gesetzlich nicht verpflichtend vorgeschrieben.

(2) Im Interesse der Auftraggeber und sonstiger von der Wertermittlung betroffener Personen war bei der Erstellung des Befundes und der Ausarbeitung des Gutachtens mit der Sorgfalt eines ordentlichen Fachmannes der Liegenschaftsbewertung vorzugehen.¹⁶

Die ÖNORM B 1802 verstand darunter insbesondere

- Eine sorgfältige Beobachtung des Marktes
- Berücksichtigung aller wertbestimmenden Umstände
- Nachvollziehbarkeit des Gutachtens

3.3.2 Da die ÖNORM B 1802 den aktuellen Stand wiederspiegelte, bzw. darlegte, was in einem bestimmten Fachgebiet als „Standard“ anzusehen war, war für den BLRH die Anwendung dieser Norm für die vorliegende Prüfung maßgeblich.

3.4 Erfordernisse des Gutachtens

3.4.1 (1) Das Liegenschaftsbewertungsgesetz regelte die Erfordernisse eines Gutachtens in § 9 Abs 1 Z 1-3. In der ÖNORM B 1802 waren diese unter Punkt 3.4 aufgelistet. Folgende Auflistung stellte eine Verknüpfung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes mit der ÖNORM B 1802 sowie ergänzende Erfordernisse dar:¹⁷

Allgemeines:

- Auftraggeber
- Auftrag
- Zweck des Gutachtens
- Befundaufnahme
- Stichtag der Wertermittlung
- Grundlage und Unterlagen

Befund:

- Allgemeine Liegenschaftsdaten
- Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse
- Bücherliche und außerbücherliche Rechte und Lasten, die mit der Liegenschaften verbunden sind
- Lage und Infrastruktur
- Grundstücksbeschreibung (Maße, Form, Topografie)
- Anschlüsse
- Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften
- Gebäudebeschreibung
- Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungsauf-

¹⁵ Vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 1.

¹⁶ Vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.2.

¹⁷ Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien (2011), S. 313ff sowie Kommentar zum LBG von Stabentheiner in Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien (2011), S. 313ff.

- wendungen
- Bestandsrechte Dritter (Erträge bei vermieteten Liegenschaften)
 - Kontaminationen
 - Unterlagen gem. § 140 Abs 2 Exekutionsordnung im exekutiven Verfahren

Gutachten:

- Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Angabe des Grundes für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrenskombination

Außerdem waren jeder Liegenschaftsbewertung neben einer Zusammenfassung eine Fotodokumentation, eine örtliche Befundaufnahme, sowie etwaige Beilagen zugrunde zu legen.

(2) Für die Bewertung waren Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprachen.

Die mit der Ermittlung des Wertes von Liegenschaften befassten Fachleute bildeten diesen Stand der Wissenschaft in den letzten Jahrzehnten durch ihre Tätigkeit heraus. Dies erfolgte durch Erarbeitung exakter Kriterien und Normen sowie durch die Entwicklung überprüfbarer Bewertungsmethoden zu wissenschaftlichem Standard.¹⁸

(3) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordneten, hatte der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hatte dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.¹⁹

Dem Immobiliensachverständigen blieb die Wahl des Wertermittlungsverfahrens überlassen. Der Sachverständige musste beurteilen können, welches oder welche Verfahren bei der Liegenschaftsbewertung für verschiedene Objektarten heranzuziehen waren und welche Aussagekraft diese hinsichtlich marktkonformer Ergebnisse besaßen.²⁰

3.5 Leitfaden der Europäischen Kommission

3.5.1 (1) Bei Liegenschaftsverkäufen waren neben innerstaatlichen Rechtsnormen auch europarechtliche Bestimmungen maßgeblich.

(2) Die Veräußerung von Grundstücken durch die öffentliche Hand erlangte beihilfenrechtliche Relevanz, wenn diese das Grundstück unter dem Marktwert veräußerte. Die Europäische Kommission (EK) entwickelte bereits 1993 in ihrem XXIII. Wettbewerbsbericht Grundsätze für die Beurteilung von Privatisierungsmaßnahmen. Die EK ergänzte diese Leitlinien durch die Grundstücksmitteilung aus 1997. Die Grundstücksmitteilung betraf ausschließlich die Verkäufe von Bauten oder Grundstücken der öffentlichen Hand.

¹⁸ Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien (2011), S. 313ff sowie Kommentar zum LBG von Stabentheiner in Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien (2011), S. 313ff.

¹⁹ Ebda.

²⁰ Ebda.

(3) Den diesbezüglichen Maßstab für die beihilfenrechtliche Beurteilung von Privatisierungsmaßnahmen bildete Art. 87 ff. EGV sowie die ausführenden Rechtsakte des Rates und der EK²¹. Dazu kamen die umfangreiche Entscheidungspraxis der EK und die Rechtsprechung der Gemeinschaftsgerichte. (vgl. Kapitel 5)

²¹ Verordnungen, Richtlinien, Empfehlungen, Stellungnahmen.

4. Bewertungsprozess

- 4.1 Anlagevermögen des Landes Bgld.
- 4.1.1 Das Land Burgenland erwog ab 2001 landeseigene Objekte zu verkaufen. Diese Objekte bestanden hauptsächlich aus unbebauten und bebauten Liegenschaften, Wohnungen, Museen, Deponien, Gärten und Archäologischen Stätten. Die Objekte verteilten sich über alle Bezirke des Burgenlandes und beinhalteten auch das Landesjugendheim in Altenmarkt.
- Die Bestandsaufnahme erfolgte sowohl durch landesinterne Dienststellen als auch durch externe Auftragnehmer. Der Zeitraum der Bestandsaufnahme erstreckte sich über mehrere Jahre. Eine abschließende stichtagsbezogene Objektliste konnte dem BLRH weder vom Land Burgenland noch von der BELIG vorgelegt werden.
- 4.1.2 Der BLRH kritisierte, dass mangels vollständiger Erfassung der Objekte im Land eine abschließende Bestandsaufnahme zum Zeitpunkt der Bewertung durch externe Sachverständige nicht gewährleistet war.
- 4.2 Prozess zur Kaufpreisfindung
- 4.2.1 (1) Basierend auf dem Grobkonzept einer Unternehmensberatung für ein integriertes Facility-Management (2001) ergab sich die Notwendigkeit, die Objekte einer marktorientierten Bewertung zu unterziehen.
- (2) Für diesen Zweck gab das Land Burgenland im Juni 2002 bei dem Institut für Stadt- und Regionalforschung der Technischen Universität Wien (TU Wien) eine Forschungsarbeit in Auftrag.
- (3) Im Jänner 2004 beauftragte das Land Burgenland ein Realitätenbüro mit der Bestandserhebung der Liegenschaften des Landes Burgenland. Darauf aufbauend erteilte das Land Burgenland im März 2004 dem Realitätenbüro den Auftrag, einerseits Plausibilitätsprüfungen für jene Liegenschaften vorzunehmen, welche die TU Wien bewertet hatte, und andererseits Kurzgutachten für jene Objekte zu erstellen, welche die TU Wien nicht bewertet hatte.
- (4) Neben der TU Wien und dem Realitätenbüro war ein externer Dienstleister (Unternehmensberater und Wirtschaftsprüfer) in den Kaufpreisfindungsprozess und in der Funktion als Abschlussprüfer bei der Prüfung des Jahresabschlusses involviert.²² (siehe Abschnitt 6.5)

²² Jahresabschlüsse 2004 und 2005.

Die nachstehende Grafik stellte den Prozess vereinfacht dar:

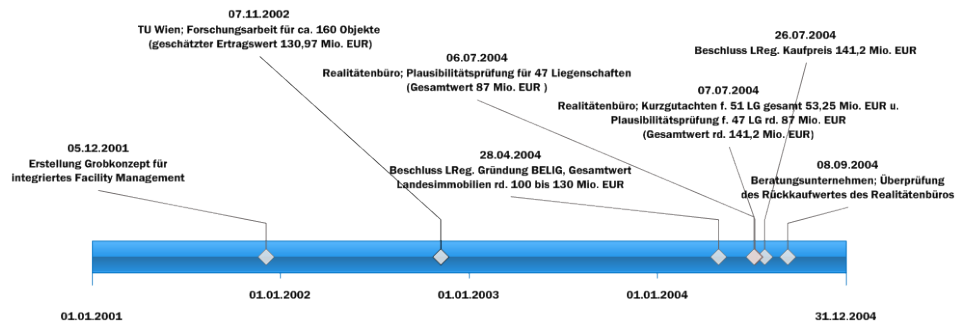


Abb. 3

Quelle: Land Burgenland, BELIG; Darstellung: BLRH

4.3 Forschungsarbeit der TU Wien

4.3.1

(1) Das Institut für Stadt – und Regionalforschung der TU Wien hatte für den Bund im Rahmen der Ausgliederung /Verkauf der Bundesliegenschaften ein Software-Konzept (Simulationsmodell) für eine marktorientierte Immobilienbewertung entwickelt.

Aus diesem Grund beauftragte das Land Burgenland²³ im Juni 2002 das Institut der TU Wien mit der „*marktorientierten Bewertung der Immobilien im Eigentum des Bundeslandes Burgenland*“. Das Land Burgenland begründete die Beauftragung mit dem Argument des marktführenden einschlägigen Erfahrungsstandes und der möglichen Raschheit der Auftragsausführung.²⁴ Nach Anpassung des Simulationsmodells bewertete die TU Wien die Immobilien des Landes nach ihrer Lage und Gebäudequalität.

Die Forschungsarbeit entsprach nicht den Erfordernissen eines Gutachtens gemäß des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und ÖNORM B 1802. (vgl. Punkt. 3)

(2) Die Auftragssumme resultierte aus einer Pauschale für die Anpassung des Simulationsmodells iHv. 5.000 EUR und einem Pauschale für während der Projektarbeit anfallende Beratungskosten iHv. 3.000 EUR. Zusätzlich zu diesen beiden Pauschalersätzen war ein Honorar je bewertetem Objekt iHv. 15 EUR exkl. MWSt. vereinbart, wobei die Auftragserteilung auf Basis von 80 Objekten erfolgte. Die Auftragssumme belief sich somit auf gesamt 9.200 EUR exkl. MWSt.

Die beauftragten 80 Objekte waren laut Anweisungsakt des Landes Burgenland ein erster Richtwert für die Anzahl der damaligen Landesgebäude. Diese Einheiten ergänzte das Land durch die Landesstraßenliegenschaften sowie Wohnungen und einzelne unbebaute Liegenschaften.²⁵

Auf Grundlage von tatsächlich 162 bewerteten Objekten betrug die Rechnungssumme der TU Wien vom 07.11.2002 gesamt 10.430 EUR exkl. MWSt.

4.3.2

Der BLRH stellte fest, dass bei der TU Wien lediglich eine Forschungsarbeit beauftragt war. Er wies darauf hin, dass diese qualitativ keinem

²³ Abteilung 8 – Hauptreferat Hochbau.

²⁴ Vgl. Akt. Zl.: 8-10-1/294-02 vom 20.06.2002.

²⁵ Vgl. Akt. Zl.: 8-10-1/389-02 vom 03.12.2002.

Gutachten gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz sowie ÖNORM B 1802 gleichzusetzen war.

Der BLRH hinterfragte die Eignung dieser Forschungsarbeit als Beurteilungsgrundlage für eine Liegenschaftstransaktion in der Höhe von rd. 141 Mio. EUR. Dies insbesondere angesichts eines Honorars iHv. 10.430 EUR exkl. MWSt. für die Bewertung von 162 Objekten.

4.4 Ergebnis der Forschungsarbeit der TU Wien

4.4.1 Die TU Wien legte am 07.11.2002 das Ergebnis der Forschungsarbeit vor.

Der geschätzte marktbezogene Ertragswert laut Endbericht der Forschungsarbeit vom November 2002 betrug 105,24 Mio. EUR (1,45 Mrd. ÖS), der jährliche Miet- bzw. Pachtertrag etwa 6,1 Mio. EUR (83,99 Mio. ÖS).

Die Prüfungstätigkeit des BLRH ergab, dass verschiedene Versionen des Forschungsberichtes existierten, die sich in der Höhe des marktbezogenen Ertragswertes sowie des jährlichen Miet- und Pachtertrages unterschieden.

Version	Geschätzter marktbezogener Ertragswert	Jährlicher Miet- bzw. Pachtertrag	Anzahl Objekte
	[EUR]	[EUR]	
Version 1	105.239.094	6.103.812	ca. 160
Version 2	130.970.800	7.596.253	ca. 160

Tab. 2
Quelle: TU Wien; Darstellung: BLRH

Laut endgültiger Forschungsarbeit betrug der marktbezogene Ertragswert 130,97 Mio. EUR und der jährliche Miet- bzw. Pachtertrag aus den bewerteten Landesimmobilien von 7,6 Mio. EUR. Die Anzahl der bewerteten Objekte war mit „ca. 160“ ausgewiesen.²⁶

4.4.2 Der BLRH wies kritisch auf die massive Erhöhung in Höhe von rd. 25 Mio. EUR bei den unterschiedlichen Versionen des Endberichts bei gleichbleibender Anzahl der bewerteten Objekte hin. Die Nachvollziehbarkeit der Abweichungen war für den BLRH nicht gegeben. Der BLRH hinterfragte wiederholt die Eignung einer Forschungsarbeit als Bewertungsgrundlage.

4.4.3 Das Land Burgenland äußerte sich hierzu wie folgt:
„Die TU-Wien lieferte nicht mehrere Versionen des Endberichtes, sondern einen (einzig gültigen) Endbericht. Dieser Endbericht trug neben dem Siegel der Universität Wien die beiden Unterschriften der Verfasser. Im Endbericht wurde der marktbezogene Ertragswert der bewerteten Liegenschaften auf insgesamt 130,9 Millionen Euro geschätzt.“

²⁶ Im Befund der Forschungsarbeit der TU war entgegen der Abrechnung keine genaue Zahl der Objekte angeführt, sondern nur die angeführte Formulierung.

4.4.4 Der BLRH sah in der Stellungnahme des Landes keinen Widerspruch zu seiner Sachverhaltsdarstellung, worin er als Ergebnis der endgültigen Forschungsarbeit den Betrag von 130,9 Mio. EUR festhielt. Dies insofern, als dem BLRH zwei gleichdatierte Versionen einer als „Endbericht“ bezeichneten Forschungsarbeit vorlagen. Lediglich eine Version war unterzeichnet und mit einem Rundsiegel versehen und wurde daher vom BLRH als endgültige Forschungsarbeit betrachtet. Inhaltlich unterschieden sich diese beiden Versionen einzig beim ausgewiesenen marktbezogenen Ertragswert durch den diesbezüglich angeführten Differenzbetrag iHv. rd. 25 Mio. EUR. Unabhängig davon sah der BLRH in der Stellungnahme des Landes keine Erklärung für die Erhöhung des marktbezogenen Ertragswertes in den dem BLRH vorliegenden unterschiedlichen aber gleichdatierten Versionen der Forschungsarbeit.

4.5 Analyse der TU-Bewertung

4.5.1 Die Forschungsarbeit der TU Wien stellte eine wesentliche Grundlage für die Festlegung des Kaufpreises für den Erwerb der Landessimmobilien durch die BELIG dar. Dies insofern, als das Realitätenbüro jene Objekte, welche die TU bewertet hatte, in weiterer Folge einer Plausibilitätsprüfung unterzog.

Die Überprüfung der Forschungsarbeit durch den BLRH brachte folgende Resultate:

Bezirk	Geschätzter Ertragswert ²⁷	Anzahl Objekte ²⁸	Ø Ertragswert pro Objekt ²⁹
	[EUR]		[EUR]
Eisenstadt	58.398.292	49	1.191.802
Neusiedl	17.024.826	22	773.856
Mattersburg	3.476.402	3	1.158.801
Oberpullendorf	9.012.985	10	901.299
Oberwart	26.405.739	56	471.531
Güssing	11.884.858	13	914.220
Jennersdorf	34.979.578	8	4.372.447
Altenmarkt/Salzburg	1.307.851	1	1.307.851
Summe lt. Forschungsarbeit	130.970.800	162	
Rechnerische Summe lt. BLRH	162.490.531	162	914.220³⁰
Differenz	31.519.731	0	

Tab. 3
Quelle: TU Wien; Darstellung: BLRH

Die endgültige Forschungsarbeit wies einen Betrag von 130,97 Mio. EUR als marktbezogenen Ertragswert für 162 Objekte aus. Die Forschungsarbeit enthielt neben diesem Gesamtbetrag auch Werte differenziert nach den einzelnen Bezirken. Die Summe dieser Bezirkswerte ergab nicht den zuvor genannten gesamten Ertragswert von 130,97 Mio. EUR, sondern einen Betrag von 162,49 Mio. EUR (siehe hierzu

²⁷ Quelle Forschungsarbeit TU Wien.
²⁸ Quelle Forschungsarbeit TU Wien.
²⁹ Quelle Analyse BLRH.
³⁰ Median der Bezirkswerte pro Objekt.

auch Anlage 3: Auszug aus der Forschungsarbeit S. 8 (4) BEFUNDE). Dies bedeutete eine Differenz von 31,52 Mio. EUR.

Die Auflistung der Bezirkswerte wies für den Bezirk Jennersdorf einen geschätzten Ertragswert von gesamt rd. 35 Mio. EUR aus. Umgelegt auf die Anzahl der Objekte ergab dies für diesen Bezirk einen durchschnittlichen Ertragswert von rd. 4,4 Mio. EUR. Im Vergleich dazu lag der durchschnittliche Ertragswert der restlichen Bezirke nur bei rd. 900 Tsd. EUR. Der ausgewiesene Wert für Bezirk Jennersdorf lag somit um beinahe 500 % über dem Bezirksdurchschnitt.

- 4.5.2 Der BLRH stellte inhaltliche Mängel in der Forschungsarbeit der TU Wien fest. Die Summe der Bezirkswerte wich gegenüber dem ausgewiesenen marktbezogenen Ertragswert für alle 162 Objekte um 31,52 Mio. EUR bzw. 24,1 % ab. Ebenso beurteilte er den für den Bezirk Jennersdorf ausgewiesenen Ertragswert insofern als unrealistisch hoch, da er den durchschnittlichen marktbezogenen Ertragswert aller Bezirke um rd. das Fünffache überschritt.

Der BLRH kritisierte, dass eine Prüfung der Forschungsarbeit durch die beauftragende Abteilung des Amtes der Bgld. LReg offensichtlich nur unzureichend erfolgte, da wesentliche inhaltliche Mängel, wie z.B. Summierungsfehler, unentdeckt blieben.

- 4.5.3 Das Land Burgenland äußerte sich hierzu wie folgt:
„In der Forschungsarbeit der TU-Wien wurde der marktbezogene Gesamt-Ertragswert der Immobilien mit 130,9 Millionen beziffert. Dazu wurden in einer tabellarischen Übersicht die einzelnen Bezirkswerte aufgelistet, und der Gesamt-Ertragswert als Summe abgebildet. Der BLRH stellte fest, dass die Addition dieser Bezirkswerte einen Gesamt-Ertragswert von € 162,5 Millionen Euro ergeben müsste, wobei ein Bezirkswert (Jennersdorf) unrealistisch hoch angegeben wäre. Dazu darf erläutert werden, dass dieser Bezirkswert (Jennersdorf) durch ein Versehen aus einer Tabelle übernommen wurde, die in der Schilling-Währung geführt wurde. Der zutreffende Bezirkswert wurde im Gesamt-Ertragswert wieder in der Euro-Währung berücksichtigt.“

- 4.5.4 Der BLRH nahm die Stellungnahme des Landes Burgenland zur Kenntnis. Es wies darauf hin, dass die angeführte Umrechnung allein nicht den in der Forschungsarbeit ausgewiesenen marktbezogenen Ertragswert iHv. 130,97 Mio. EUR ergab. Die Differenz betrug nach Umrechnung 917.782 EUR allein für den Bez. Jennersdorf. Die Kritik der Nachvollziehbarkeit sowie der unzureichenden Überprüfung der Forschungsarbeit durch die Fachabteilung blieb aufrecht.

4.6 Plausibilitätsprüfung durch Realitätenbüro

- 4.6.1 (1) Im Jahr 2004 beauftragte das Land Burgenland eine Beratungs- und Bewertungsgesellschaft für Immobilien (Realitätenbüro), in einem ersten Schritt eine Bestandserhebung hinsichtlich der Objekte des Landes Burgenland durchzuführen. Darüber hinaus betraute das Land Burgenland das Realitätenbüro für diese erste Phase mit Beratungstätigkeiten hinsichtlich der in Gründung befindlichen BELIG.

(2) Die schriftliche Beauftragung des Realitätenbüros durch das Land Burgenland (Abteilung 8) erfolgte im zweiten Quartal 2004. Die Auftragssumme in der Höhe von 24.480 EUR exkl. MWSt umfasste

- die Sammlung der Daten nach immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten (Bestandserhebung hinsichtlich der Liegenschaften) als Grundlage für eine Strukturierung und Bewertung der auszugliedernden Immobilien,
- die Differenzierung der Objekte sowie
- die Beratungstätigkeit im Zusammenhang mit der Auswahl und Bestellung der Geschäftsführer sowie bei der Erstellung der Geschäftsführerverträge.

(3) Zeitnah zur Bestandserhebung veranlasste das Land Burgenland eine Desktopbewertung³¹ und Plausibilitätsprüfungen für die zum Verkauf an die BELIG beabsichtigten Landesimmobilien durch das Realitätenbüro.

Die Auftragssumme belief sich auf 133.900 EUR exkl. MWSt..

4.7 Ergebnis des Realitätenbüros ^{4.7.1}

(1) Das Realitätenbüro überprüfte die von der TU Wien festgestellten Werte für 47 Liegenschaften mittels Desktopbewertung auf Plausibilität. Von 47 festgestellten Objektwerten der TU Wien stufte das Realitätenbüro 26 als nicht plausibel ein.

Die Abweichungen bei diesen 26 Objekten betragen mindestens 20 %, teilweise mehr als 50 %³². Das Realitätenbüro empfahl für diese Objekte die Erstellung eines gesonderten Gutachtens. Lediglich 21 Werte waren als plausibel eingestuft.

Der Gesamtwert der als nicht plausibel bewertet eingestuften Objekte betrug rd. 49,33 Mio. EUR. Dies entsprach wertmäßig mehr als der Hälfte der überprüften Objekte.

Das Realitätenbüro wies darauf hin, dass die Plausibilitätsprüfungen nicht mit einer Wertermittlung bzw. mit einem Gutachten im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes gleichzusetzen waren. Es empfahl eine Neubewertung der nicht plausibel bewerteten Objekte.

Das Land Burgenland erhielt vom Realitätenbüro eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Plausibilitätsprüfungen, welche für 47 Immobilien einen plausiblen Gesamtwert von 87 Mio. EUR ergaben.

(2) Weiters erstellte das Realitätenbüro Kurzgutachten für 51 Liegenschaften, welche den Kriterien eines Gutachtens entsprachen. Die Wertermittlung für diese Objekte wurde nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durchgeführt und ergab einen Verkehrswert in Höhe von rd. 53,3 Mio. EUR.

Der aus der Plausibilitätsprüfung ermittelte Gesamtwert für 47 Objekte ergab zusammen mit der Wertermittlung für weitere 51 Objekte einen Gesamtwert in Höhe von 140,3 Mio. EUR.

³¹ Desktopgutachten gelten als unsichere Verfahren, da Objektbesonderheiten, die vom Durchschnitt abweichen, unberücksichtigt bleiben.

³² Hierbei handelte es sich laut Realitätenbüro sowohl um Über- als auch um Unterbewertungen.

Trotz der sich ergebenden Summe von rd. 140,3 Mio. EUR für 98 Objekte erklärte das Realitätenbüro ein Betrag von 141,2 Mio. EUR als gerechtfertigt.³³

In der Endbewertung hielt das Realitätenbüro fest:

„Wir [...] haben im Auftrag des Landes Burgenland Kurzgutachten für 51 Liegenschaften erstellt [...]. Die Wertermittlungen für diese Objekte ergeben einen Verkehrswert von gesamt € 53.253.054,-.“

Weiters haben wir für 47 Liegenschaften [...] die im November von der TU Wien festgestellten Werte, welche uns von Seiten des Auftraggebers übermittelt wurden, auf Plausibilität überprüft. Der von der TU Wien festgestellte Gesamtwert beläuft sich laut Angaben des Auftraggebers auf rund € 87.000.000,-. Die Prüfung ergab, dass dieser Wert plausibel ist bzw. leicht nach oben korrigiert werden kann, auch wenn die Einzelwerte für die jeweiligen Objekte teilweise erheblich von plausiblen Werten abweichen (nach oben und nach unten).

Ein Gesamtverkaufspreis für die 99 Liegenschaften in der Höhe von € 141.200.000,- erscheint daher gerechtfertigt.“

Für ein Objekt, welches aus vielen kleinen Naturschutzgrundstücken bestand, lag weder ein Kurzgutachten des Realitätenbüros noch ein Wert der TU Wien vor. Inwieweit der Wert für dieses Objekt im oben angeführten Betrag in der Höhe von 141,2 Mio. EUR Berücksichtigung fand, war nicht dokumentiert und somit für den BLRH nicht nachvollziehbar.

- 4.7.2 Angesichts der mangelnden Eignung der Forschungsarbeit der TU Wien erschien dem BLRH die Beauftragung eines entsprechend in die Tiefe gehenden Gutachtens als logische Konsequenz.

Die ausdrückliche Beauftragung von Desktopgutachten sah der BLRH insofern kritisch, als diese in der Fachliteratur als unsichere Verfahren galten. Er wies darauf hin, dass Objektbesonderheiten, die vom Durchschnitt abwichen, unberücksichtigt blieben.

Der BLRH wies auf die Feststellung des Realitätenbüros hin, wonach mehr als die Hälfte der Bewertungen der TU Wien nicht plausibel waren. Die Aussage des Realitätenbüros, dass die Gesamtbewertung der TU Wien trotz massiver Abweichungen bei mehr als der Hälfte der Bewertungen vom reellen Wert plausibel war, erachtete der BLRH als nicht nachvollziehbar.

Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland den Empfehlungen des Realitätenbüros die von der TU Wien bewerteten Objekte neu bewerten zu lassen, nicht nachkam.

Der BLRH beanstandete erneut, dass die BELIG bzw. das Land Burgenland die nicht plausiblen Werte der TU Wien zur Berechnung des Kaufpreises aller Liegenschaften heranzogen.

Der BLRH erachtete eine umgehende Neubewertung sämtlicher Objekte im Anlagevermögen der BELIG durch einen Sachverständigen als erforderlich.

³³ Auf diesen Rechenfehler, welcher später dem Realitätenbüro, nicht jedoch dem Land Burgenland aufgefallen war, wies der BLRH bereits im Juli 2006 in dem Prüfbericht LRH-100-5/15-2006 hin.

Der BLRH regte an, die Neubewertung nach den Kriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes bzw. der ÖNORM B1802³⁴ durchführen zu lassen. Er sprach sich weiters dafür aus, damit einen Sachverständigen zu betrauen, der in die bisherigen Bewertungsprozesse nicht involviert gewesen ist.

- 4.8 Kaufpreisbe- 4.8.1 (1) Neben der TU Wien und dem Realitätenbüro war auch ein Beratungsunternehmen in den Kaufpreisfindungsprozess involviert. Diesem Beratungsunternehmen zufolge erfolgte die genaue Berechnung des Rückkaufswertes wie folgt:

„Grundsätzlich wurde bei der Erstellung der Liste der von der [...]“³⁵ festgestellte Wert für die betreffende Liegenschaft herangezogen. Scheint von der [...] kein Wert auf, dann wurde der Wert herangezogen, der von der TU ermittelt wurde, sofern dieser von der [...] als plausibel vermerkt wurde. Wenn dies nicht der Fall ist, dann wurde der Wert aus dem Wert der TU ein Mittelwert auf Basis der Abweichungsbreite gebildet und in der Folge aus diesem Wert und dem ursprünglichen TU-Wert das arithmetische Mittel gebildet. In den Fällen, in denen die Abweichung mit „größer als 50 %“ bezeichnet ist, wurde auf Basis eines von [...] bekannt gegebenen Wertes wiederum das arithmetische Mittel gebildet bzw. ein Abweichungsbetrag von TU +/- 75 % ermittelt“³⁶

Der Kaufpreis laut Kaufvertrag vom 03.08.2004 betrug 141,2 Mio. EUR.

- 4.8.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte die zur Ermittlung des Kaufpreises herangezogenen unterschiedlichen Bewertungsmethoden. Im Zuge der Wertermittlung erfolgte eine Zusammenführung von Werten, die einerseits auf einem Gutachten und andererseits auf einer Forschungsarbeit basierten. Der BLRH hob hervor, dass ein beauftragtes Realitätenbüro die Werte der Forschungsarbeit nicht vollständig plausibilisierte.

Weder die Tatsache der Zusammenführung der beiden inhaltlich nicht gleichwertigen Bewertungsmethoden noch der Modus der Ermittlung des endgültigen Wertes war für den BLRH nachvollziehbar.

Die Heranziehung dieser zwei inhaltlich nicht gleichwertigen Berechnungsmethoden zur Kaufpreisfestsetzung und die Akzeptanz dieser Tatsache von der BELIG als Käufer erschien dem BLRH ebenso nicht nachvollziehbar.

Der BLRH erneuerte seine Empfehlung, sämtliche Objekte des Anlagevermögens der BELIG einer Bewertung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch einen unabhängigen Sachverständigen zu unterziehen.

- 4.8.3 Die BELIG nahm dazu wie folgt Stellung:
„Die Geschäftsführung der BELIG kann zu den vom Verkäufer herangezogenen Bewertungsmethoden im Zuge der Wertermittlung des

³⁴ Nach gegenwärtigem Stand von Wissenschaft, Technik und Lehre.

³⁵ Der Name des Realitätenbüros wurde entfernt.

³⁶ Aus einem Fax des Beratungsunternehmens wörtlich entnommen.

Kaufpreises der Liegenschaft keine Aussage treffen, da bei Übernahme der Geschäftsführung bereits der unterfertigte Kaufvertrag bzw. Mietvertrag vorlag.

Die Geschäftsführung möchte jedoch darauf hinweisen, dass aufgrund der Arbeiten der TU Wien bzw. dem Realitätenbüro [...] eine Einzelbewertung der Objekte im Rahmen des Kaufpreises bzw. der Bilanzierung zum 31.12.2004 möglich war.

Zur Empfehlung des Burgenländischen Landesrechnungshofes, sämtliche Objekte der BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH aktuell einer Bewertung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch einen unabhängigen Sachverständigen zu unterziehen, möchte die Geschäftsführung darauf hinweisen, dass in den vorliegenden Gutachten eine Mischbewertung von Sach- und Ertragswertverfahren unter Einbeziehung der Vermietungssituation vorgenommen wurde. Aufgrund der Vermietungssituation von rd. 97 % und der Mietpreise der einzelnen Objekte kann durch eine Ertragswertberechnung des Liegenschaftsportfolios zur Überprüfung der Wertansätze von einer Neubewertung Abstand genommen werden.

Sollten zukünftig Objekte veräußert werden bzw. sich längerfristige Leerstellungen ergeben, wird der Empfehlung des Burgenländischen Landesrechnungshofes nachgekommen und entsprechende Bewertungsgutachten durch unabhängige Sachverständige zu den betroffenen Objekten eingeholt werden.“

- 4.8.4 Der BLRH wies auf die Verpflichtung im Rahmen des Jahresabschlusses hin, für Gegenstände des nicht abnutzbaren Anlagevermögens jenen Wert festzustellen, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist.

Der BLRH hielt an seiner unter 4.8.2 geäußerten Kritik fest. Er hob wiederholt hervor, dass das beauftragte Realitätenbüro die Werte der Forschungsarbeit nicht vollständig plausibilisierte und außerdem empfahl, gesonderte Gutachten erstellen zu lassen.

Für den BLRH war eine Einzelbewertung im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses aufgrund der vorhandenen Bewertungen durch die TU Wien bzw. das Realitätenbüro nicht nachvollziehbar.

Der BLRH wies darauf hin, dass es sich bei der BELIG um ein Unternehmen im Besitz der öffentlichen Hand (Land Burgenland) handelte. Hauptmieter der Objekte der BELIG war das Land Burgenland und die damit verbundenen öffentlichen Einrichtungen. Aus Sicht des BLRH war die BELIG damit nicht vollständig am freien Markt tätig. Die Berechnung eines Ertragswertes ist wesentlich von der Situation am Markt abhängig. Der BLRH teilte daher nicht auf Auffassung der BELIG, dass aufgrund der Vermietungssituation von einer Neubewertung Abstand genommen werden konnte.

Der BLRH hielt an seiner Empfehlung, sämtliche Objekte des Anlagevermögens der BELIG einer Bewertung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch einen unabhängigen Sachverständigen zu unterziehen, fest.

5. Bisherige Objektverkäufe

5.1 Rechtliche Grundlage ^{5.1.1} (1) Bei den von der BELIG getätigten Objektverkäufen waren neben innerstaatlichen Rechtsnormen auch europarechtliche Bestimmungen maßgeblich.

(2) Die beihilfenrechtliche Relevanz war gegeben, wenn die öffentliche Hand ein Grundstück unter dem Marktwert veräußerte. Die Europäische Kommission (EK) entwickelte bereits 1993 in ihrem XXIII. Wettbewerbsbericht Grundsätze für die Beurteilung von Privatisierungsmaßnahmen. Die EK ergänzte diese Leitlinien durch die Grundstücksmitteilung aus 1997. Die Grundstücksmitteilung betraf ausschließlich die Verkäufe von Bauten oder Grundstücken der öffentlichen Hand. (Siehe ANLAGE 1 und ANLAGE 2)

(3) Den diesbezüglichen Maßstab für die beihilfenrechtliche Beurteilung von Privatisierungsmaßnahmen bildete Art. 87 ff. EGV³⁷ sowie die ausführenden Rechtsakte des Rates und der EK³⁸. Dazu kamen die umfangreiche Entscheidungspraxis der EK und die Rechtsprechung der Gemeinschaftsgerichte.

5.2 Grundsätze ^{5.2.1} (1) Nach den von der EK aufgestellten Grundsätzen und Leitlinien ging diese von einem beihilfekonformen Verkaufsvorgang aus, wenn

- der Verkauf über die Börse erfolgte,
- ein offenes, bedingungsfreies, diskriminierungsfreies und transparentes Bietverfahren durchgeführt wurde und das Unternehmen an den Meistbietenden veräußert wurde oder
- der Verkauf auf Basis eines Verkehrswertgutachtens eines unabhängigen Sachverständigen erfolgte.³⁹

(2) Die Privatisierungsgrundsätze waren eine Ausprägung des „Private-Investors-Prinzips“. ⁴⁰ Demzufolge entsprach der Wert der Beihilfe dem Unterschiedsbetrag zwischen dem von dem Begünstigten tatsächlich bezahlten Preis und dem Preis, den er im gleichen Zeitraum für den Kauf eines vergleichbaren Grundstücks oder Unternehmens von einem privaten Verkäufer zu normalen Marktbedingungen hätte bezahlen müssen. ⁴¹ Fand der Verkauf des Unternehmens zu einem Preis unter dem Marktpreis statt, führte dies zu Mindereinnahmen für die öffentliche Hand. Dieser Vorteil wäre aus staatlichen Mitteln finanziert worden.

5.3 Bietverfahren ^{5.3.1} (1) Gemäß europarechtlichen Vorschriften⁴² stellte die Durchführung eines offenen, transparenten und nichtdiskriminierenden Bietverfahrens ein marktgerechtes Entgelt für die zu veräußernden Objekte sicher.

³⁷ Jetzt Art. 107 AEUV.

³⁸ Verordnungen, Richtlinien, Empfehlungen, Stellungnahmen.

³⁹ Vgl. *Hattenberger*, Beihilfen und Privatisierung, Beihilferecht, Jahrbuch 2008, S. 231.

⁴⁰ Die Verwendung des Begriffes „Private Investor“ war in diesem Zusammenhang ungenau, da es sich nicht um einen privaten Käufer (Private Investor), der am Markt auftrat, sondern um einen Verkäufer (vendor) handelte, weshalb in der Literatur in Anlehnung daran vom „Private-Vendor-Test“ gesprochen wurde.

⁴¹ EuG 29.3.2007 Rs T-366/00 *Scott*, Rn. 105.

⁴² Vgl. XXIII. Wettbewerbsbericht der Kommission aus dem Jahr 1993.

(2) Geplante Veräußerungen waren hinreichend vom Verkäufer zu publizieren, um so allen potentiellen Interessenten hiervon Kenntnis zu verschaffen. Eine hinreichende Publikation lag nach der Grundstücksmitteilung⁴³ dann vor, wenn die Verkaufsabsicht über einen längeren Zeitraum - mindestens zwei Monate - mehrfach in geeigneten Medien bekanntgemacht wurde und so allen potentiellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte.

Ein offenes und transparentes Verfahren sollte auch gewährleisten, dass alle Interessenten sämtliche Informationen über das Verkaufsvorhaben einholen konnten bzw. zur Verfügung gestellt bekamen, um ein Angebot vorlegen zu können.⁴⁴

(3) Ein weiteres zu erfüllendes Kriterium für die Beihilfefreiheit lag in der Bedingungsfreiheit. So konnte der Verkauf zwar an Bedingungen gebunden werden, diese mussten jedoch von allen potentiellen Erwerbern erfüllt werden und auch erfüllt werden können.⁴⁵

(4) Nach Auffassung der Kommission war der Zuschlag grundsätzlich dem Meistbietenden oder dem einzigen Bieter zu erteilen.⁴⁶ Wurde der Zuschlag dem Meistbietenden erteilt, schloss der Privatisierungsvorgang Beihilfeelemente aus.⁴⁷

5.4 Wertgutachten

5.4.1

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

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

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

5.5 Verkäufe durch die BELIG

5.5.1

(1) Im Zeitraum zwischen 2004 und 2006 verkaufte die BELIG keine Objekte. In den Jahren 2007 bis 2012 veräußerte die BELIG in Summe 38 Objekte. Der Verkaufserlös betrug insgesamt rd. 3,373 Mio. EUR. Dies entsprach wertmäßig ca. 2,32 % der von der BELIG 2004 erstandenen Objekte.

In Summe verkaufte die BELIG rd. 27.500 m², was einem Anteil von rd. 0,94 % der von der BELIG 2004 gekauften Objekte entsprach.

⁴³ Siehe Grundstücksmitteilung Pkt. II.1a.

⁴⁴ Vgl. KOM 2000/513/EG vom 08.09.1999, ABI 2000 L 206/6; *Hattenberger*, aaO., S. 231f.

⁴⁵ Vgl. *Hattenberger*, aaO., S. 231f.

⁴⁶ Vgl. *Egger*, Beihilfenverbot und Privatisierungen: Bank Burgenland und die aktuelle Praxis (Teil I), BRZ 2008, 32.

⁴⁷ Vgl. *Hattenberger*, aaO., S. 233.

Die Verkäufe verteilten sich über die Jahre 2007 bis 2012 wie folgt:

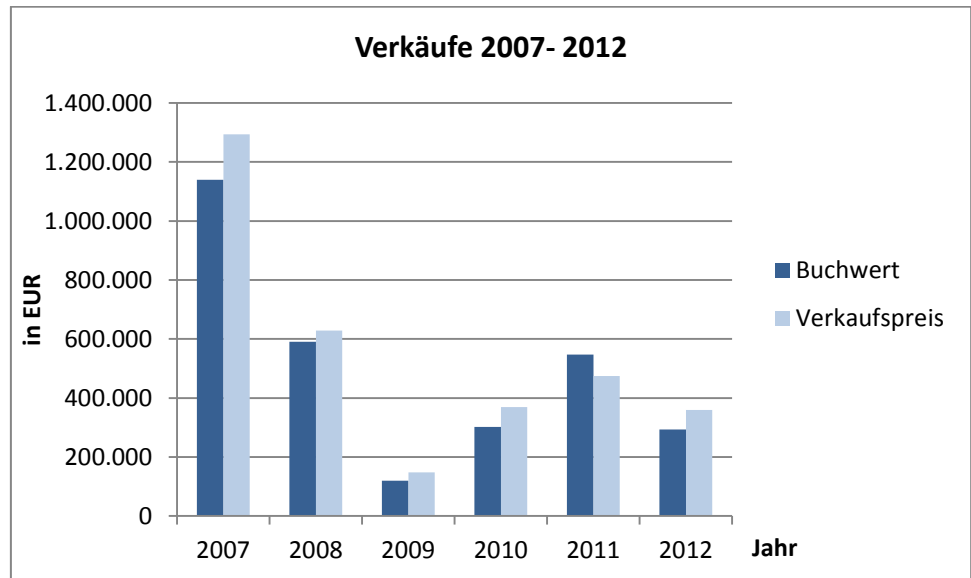


Abb. 3
Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

(2) Der Gesamtbuchwert aller verkauften Objekte betrug rd. 2,991 Mio. EUR. Der Gesamtverkaufserlös lag damit um rd. 0,282 Mio. EUR (9,44 %) über dem Gesamtbuchwert. Die BELIG verkaufte rund 13,2 % (5 Objekte) der Objekte unter dem Buchwert (mit einem Verlust von 133.550 EUR).

(3) Folgende Grafik stellt die Aufteilung der verkauften Objekte auf die Bezirke dar:

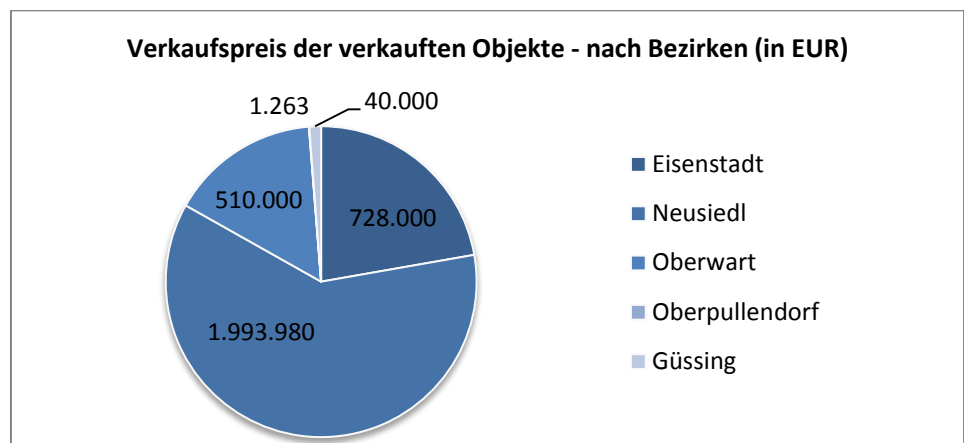


Abb. 4
Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Sowohl der Anzahl nach als auch nach dem Verkaufspreis verkaufte die BELIG die meisten Objekte in Neusiedl (rd. 1,99 Mio. EUR bzw. 28 Objekte). Vier Objekte wurden in Eisenstadt um 728 Tsd. EUR verkauft, vier Objekte entfielen auf Oberwart mit einem Verkaufspreis von 510 Tsd. EUR. In Güssing und Oberpullendorf verkaufte die BELIG jeweils ein Objekt um 40 Tsd. EUR bzw. um 1.263 EUR. In den restli-

chen Bezirken verkaufte die BELIG zwischen 2007 und 2012 keine Objekte.

(4) Die Verkäufe verteilten sich über die einzelnen Bezirke in den Jahren 2007 – 2012 wie folgt:

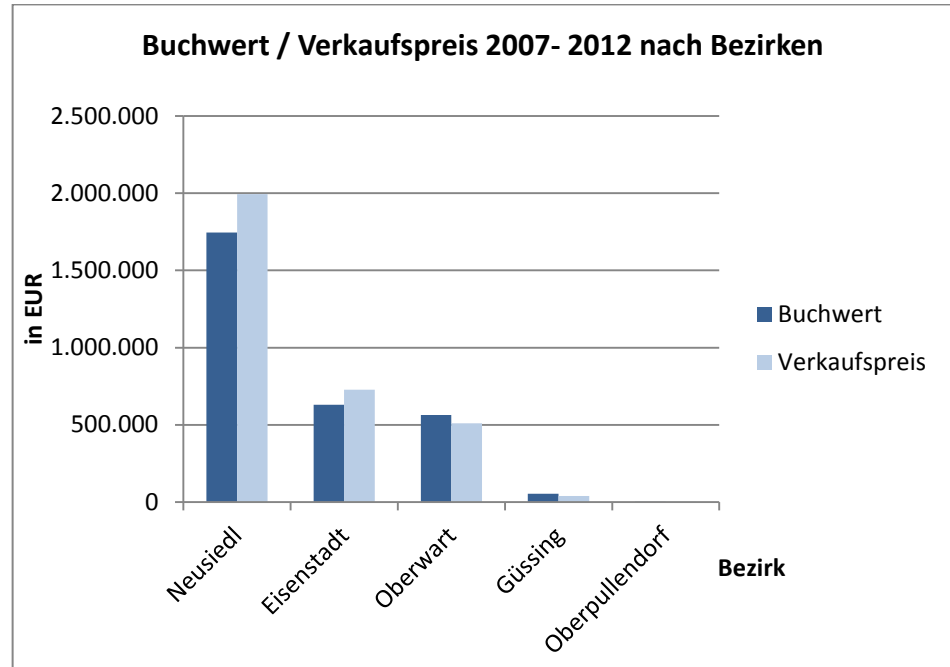


Abb. 5
Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Die Auflistung nach Bezirken zeigte, dass die BELIG in den Bezirken Neusiedl, Eisenstadt und Oberpullendorf über dem Buchwert verkaufte (Neusiedl rd. 250 Tsd. EUR, Eisenstadt rd. 98 Tsd. EUR und Oberpullendorf rd. 1 Tsd. EUR). In den Bezirken Oberwart und Güssing verkaufte die BELIG die Objekte in Summe unter dem Buchwert (Oberwart rd. 53 Tsd. EUR und Güssing 13 Tsd. EUR).

5.5.2 Der BLRH stellte fest, dass es Abweichungen beim Verkaufserfolg der BELIG in den einzelnen Bezirken gab. In Summe verkaufte die BELIG die Objekte über dem Buchwert.

5.6 Vorgehensweise der BELIG bei Verkäufen

5.6.1 Die BELIG ermittelte Verkaufspreise für die veräußerten Objekte mittels unterschiedlicher Bewertungen. Hierzu teilte die BELIG folgendes mit:

„Die angegebenen Verkaufspreise wurden aufgrund unterschiedlicher Bewertungen festgelegt:

- a) Aufgrund der zeitnahen Festlegung der Bewertungsgutachten bzw. Plausibilitätsprüfungen des Realitätenbüros
- b) Durch Vergleichswerterhebungen ähnlicher Grundstücke bzw. Wohnungen sowie über Informationen aus vorhandenen Kaufverträgen bzw. Auskünfte von Siedlungsgenossenschaften
- c) Festlegung von Grundstückvergleichswerten, insbesondere in der Gemeinde Parndorf, an laufenden Verkaufspreisen

d) *Anhand von zeitnahen Verkehrswertgutachten für bestimmte Verkäufe*⁴⁸

Die BELIG holte für zwei der 38 verkauften Objekte ein Verkehrswertgutachten ein. Öffentliche Feilbietungen bzw. Versteigerungen fanden laut BELIG nicht statt.

- 5.6.2 Der BLRH stellte kritisch fest, dass die BELIG für vier Verkäufe in den Jahren 2007, 2008 und 2010 die Bewertung des Realitätenbüros aus dem Jahre 2004 heranzog. Nach Ansicht des BLRH stellte diese Bewertung des Realitätenbüros nach drei, vier bzw. sechs Jahren keine zeitnahe Bewertung dar.⁴⁹

Lediglich für zwei der verkauften Objekte holte die BELIG ein Verkehrswertgutachten ein.

Der BLRH kritisierte die gegen die Grundstücksmitteilung verstoßende Vorgehensweise der BELIG beim Verkauf von Objekten. Er wies darauf hin, dass die Veräußerungsmethoden potentiell beihilfenverdächtig und bei der Kommission anzumelden waren.⁵⁰

Der BLRH empfahl, zukünftig Verkäufe den Bestimmungen der Grundstücksmitteilung der EK entsprechend abzuwickeln. Dies bedeutete entweder ein offenes, bedingungsfreies, diskriminierungsfreies und transparentes Bietverfahren durchzuführen oder den Verkauf auf Basis eines Verkehrswertgutachtens eines unabhängigen Sachverständigen abzuwickeln.

- 5.6.3 Die BELIG gab hierzu bekannt:
„Die Geschäftsführung möchte festhalten, dass bei den bisher durchgeführten 38 Verkäufen allein 28 Verkäufe unbebaute Grundstücke in Parndorf betrafen. Bei der Festlegung der Verkaufspreise konnte sehr wohl aufgrund der umfangreichen Verkaufsdokumentation vergleichbarer Grundstücke ein sehr genauer Verkehrswert der Liegenschaften ermittelt werden.

Die Geschäftsführung wird die Empfehlung des Burgenländischen Landesrechnungshofes beim Verkauf weiterer Objekte berücksichtigen und entsprechende Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen einholen.“

Ergänzend hält die BELIG zum Standpunkt ihres Hauptgesellschafters fest:

„[...] dass grundsätzlich gemäß Errichtungserklärung der BELIG die Generalversammlung nicht mit der Veräußerung von Liegenschaften zu befassen ist. Gleichzeitig möchte die BLh auch betonen, dass die für Veräußerungen von Liegenschaften erforderliche Zustimmung des Aufsichtsrates bei den einzelnen Verkaufsvorgängen gegeben war.

Natürlich ist das Einhalten von gesetzlichen Bestimmungen – seien es

⁴⁸ Vgl. Schreiben der BELIG LRH-100-26/12-2013

⁴⁹ Vgl. ANLAGE 1 lit. d.

⁵⁰ Die Gefahr eines Verstoßes gegen das Beihilfenrecht war nicht bloß theoretisch. Die EK machte regelmäßig von ihrem Recht Gebrauch, die Rückforderung unrechtmäßig gewährter Beihilfen (inkl. Zinsen) anzuordnen. Zusätzlich konnten Immobilienverkäufe, die gegen Beihilfenrecht verstoßen, von Nichtigkeit und Rückabwicklung betroffen sein.

nun innerstaatliches Recht oder europarechtliche Bestimmungen – für die BLh eine wesentliche Voraussetzung für die ordnungsgemäße Führung eines Unternehmens. Dies gilt für die BLh selbst wie auch für ihre Beteiligungen. Wie den Ausführungen der Geschäftsführung der BELIG zu entnehmen ist, wurden die Verkaufspreise nicht willkürlich festgesetzt, sondern sehr wohl marktkonforme Vergleichswerte erhoben. Des Weiteren möchte die BLh auf das Bemühen der Geschäftsführung der BELIG, die Objekte über Buchwert zu veräußern, hinweisen.

Die BLh greift die Anregung des Landesrechnungshofes auf und wird mit der Geschäftsführung der BELIG – unter Einbindung des Aufsichtsrates – die Vorgehensweise für künftige Verkäufe abklären. Abschließend möchte die BLh doch auch auf das Erfordernis einer Kosten-Nutzen-Abwägung eines allfälligen Verkaufsvorganges hinweisen. Zeit- und kostenintensive Bieterverfahren sollten jedenfalls zu den voraussichtlich zu erzielenden Erträgen in einer vertretbaren Relation stehen. Dies gilt auch – natürlich in abgeschwächter Form – für die Kosten von Sachverständigengutachten, da die zu veräußernden Objekte unter Umständen nicht immer über die Größe und den Wert verfügen um den zusätzlichen Verkaufsaufwand zu decken.

Eine beinahe wortgleiche Stellungnahme erging auch vom Land Burgenland.

- 5.6.4 Der BLRH anerkennt die Notwendigkeit von Kosten-Nutzen-Abwägungen im Rahmen von Objektverkäufen. Unabhängig davon müssen Verkaufsprozesse öffentlicher Unternehmen im Einklang mit geltenden nationalen und supranationalen Bestimmungen erfolgen.

Der BLRH hielt daher an seiner Empfehlung, zukünftig Verkäufe den Bestimmungen der Grundstücksmitteilung der EK entsprechend abzuwickeln, fest.

Der BLRH begrüßt die Intention der geprüften Stelle, zukünftig die Empfehlungen des BLRH beim Verkauf weiterer Objekte zu berücksichtigen und entsprechende Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen einzuholen.

6. Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses

6.1 Erstellung Eröffnungsbilanz und Jahresabschluss

6.1.1 Gemäß § 193 UGB hatte ein Unternehmer zu Beginn seines Unternehmens eine Eröffnungsbilanz nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung aufzustellen.

Weiters hatte er für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres für das vorangegangene Geschäftsjahr einen Jahresabschluss aufzustellen.

Der Jahresabschluss hatte den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung zu entsprechen und dem Unternehmer ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln⁵¹. Die Vermögensgegenstände und Schulden waren zum Abschlussstichtag einzeln zu bewerten.⁵²

Die Aufstellung des Jahresabschlusses war Aufgabe der Geschäftsführer. Die Feststellung des Jahresabschlusses hatte durch Beschluss der Gesellschafterversammlung zu erfolgen.

Die BELIG verfügte im November 2012 nicht über sämtliche Unterlagen betreffend die Bewertung der einzelnen Liegenschaften durch die TU Wien.

6.1.2 Der BLRH hinterfragte, auf welcher Grundlage die Eröffnungsbilanz und der Jahresabschluss 2004 erstellt wurden und inwiefern der Erstellung eine vollständige und methodisch durchgängige Einzelbewertung zugrunde lag.

Der BLRH erneuerte seine Empfehlung, sämtliche Objekte des Anlagevermögens der BELIG einer Neubewertung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch einen unabhängigen Sachverständigen zu unterziehen.

6.1.3 Die BELIG nahm dazu wie folgt Stellung:
„Die Geschäftsführung verweist auf die Erläuterungen zu Punkt 4.7.2 bzw. 4.8.2. Es ist nochmals festzuhalten, dass aufgrund der vorhandenen Unterlagen eine Bewertung aller übernommenen Objekte möglich war.

6.1.4 Der BLRH verweist auf seine Darstellungen unter Punkt 4.7 und 4.8. Für den BLRH war eine Einzelbewertung im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses aufgrund der vorhandenen Bewertungen durch die TU Wien bzw. das Realitätenbüro nicht nachvollziehbar.

Der BLRH hält an seiner Empfehlung, sämtliche Objekte des Anlagevermögens der BELIG einer Bewertung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch einen unabhängigen Sachverständigen zu unterziehen, fest.

⁵¹ Vgl. § 195 UGB

⁵² Vgl. § 201 (2) 3.

6.2 Jahresabschluss 2004

6.2.1 (1) Eine Wirtschaftsprüfungskanzlei prüfte den Jahresabschluss 2004. Am 05.07.2005 berichtete der zuständige Prüfungsleiter der Wirtschaftsprüfungskanzlei dem Aufsichtsrat der BELIG über den Prüfungsablauf und die wesentlichen Prüfungsinhalte.

Hauptaugenmerk bei der Prüfung lag auf den Wertansätzen der übertragenen Liegenschaften. Für alle Grundstücke gab es eine Bewertungsgrundlage der TU Wien bzw. Gutachten des Realitätenbüros. Laut Wirtschaftsprüfungskanzlei fanden die festgestellten Werte im Gesamtkaufpreis ihren Niederschlag.⁵³

Gemäß der Wirtschaftsprüfungskanzlei entsprach die Bewertung der Bilanzposten den gesetzlichen Vorschriften und „bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.“⁵⁴

(2) Weiters stellte die Wirtschaftsprüfungskanzlei bei der Prüfung der Gesellschaft die Ordnungsmäßigkeit des Buchführungssystems und dessen Handhabung sowie die Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung fest.

Auf Grund des Ergebnisses der durchgeführten Prüfung erteilte die Wirtschaftsprüfungskanzlei dem Jahresabschluss 2004 der BELIG einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

6.2.2 Der BLRH stellte die inhaltliche Tiefe der Prüfung des Jahresabschlusses durch die Wirtschaftsprüfungskanzlei in Frage. Die Beachtung des Grundsatzes der Einzelbewertung erkannte der BLRH aufgrund der Bewertungen der Liegenschaften in unterschiedlicher Qualität (26 nicht plausible Bewertungen durch die TU Wien) nicht.

Da die BELIG im Überprüfungszeitraum nicht über die entsprechenden Unterlagen verfügte, hinterfragte der BLRH die Basis der Jahresabschlussprüfung durch die Wirtschaftsprüfungskanzlei grundsätzlich. Bei einem Kaufvolumen aller Liegenschaften von 141,2 Mio. EUR erachtete der BLRH eine tiefgehende Prüfung der Wertansätze der übertragenen Liegenschaften als notwendig.

Der BLRH empfahl, zukünftig für das Unternehmen wichtige Unterlagen entsprechend zu archivieren bzw. von Vorgesellschaften oder Eigentümern anzufordern und im Unternehmen abzulegen.

6.3 Reorganisationsbedarf

6.3.1 Weiters berichtete der Prüfungsleiter der Wirtschaftsprüfungskanzlei über den Sonderbericht § 273 Abs. 2 HGB (Ausübung der Redepflicht). Auf Grund der Eigenmittelquote von rd. 2 % und fiktive Schuldentilgungsdauer von rd. 88 Jahren lag gem. § 22 URG zum Bilanzstichtag Reorganisationsbedarf vor⁵⁵. Da für die Finanzierung der Gesellschaft seitens des Landes Burgenland Garantieerklärungen abgegeben worden waren, war aus Sicht der Wirtschaftsprüfungskanzlei aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise ein Reorganisationsbedarf zu vernein-

⁵³ Vgl. BLRH-Bericht aus dem Jahre 2006: Zl.: LRH-100-9/2-2006 und Zl.: LRH-100-5/15-2006.

⁵⁴ Vgl. Bericht über die Prüfung des Jahresabschluss 2004.

⁵⁵ Beträgt die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre, so liegt ein gesetzlich vermuteter Reorganisationsbedarf nach § 22 URG vor, der bei prüfungspflichtigen Kapitalgesellschaften im Falle der Nichteinleitung bzw. nicht gehörigen Fortsetzung eines Reorganisationsverfahrens zu einer Haftung der Geschäftsführung führen kann.

nen.

Die BELIG gab hierzu bekannt:

„Zu Punkt 6.3 darf bemerkt werden, dass im Sonderbericht § 273 Abs. 2 HGB (Ausübung Redepflicht) nur die Vermutung eines Reorganisationsbedarfes ausgesprochen wurde. Es darf auf die Erläuterungen der Geschäftsführung hingewiesen werden, dass aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise kein Reorganisationsbedarf bestand.“

6.4 Jahresabschlüsse 2006 – 2011

6.4.1 Nach zwei Jahren vollzog die BELIG einen Wechsel der mit der Prüfung des Jahresabschlusses betrauten Wirtschaftsprüfungskanzlei. Von 2006 bis 2011 erfolgte kein Wechsel des Wirtschaftsprüfers.

6.4.2 Der BLRH kritisierte, dass seit 2006 dieselbe Wirtschaftsprüfungskanzlei mit der Prüfung des Jahresabschlusses betraut war. Damit missachtete die BELIG § 271a Z 4 UGB, wonach jemand nicht zum Abschlussprüfer bestellt werden darf, wenn dieser über fünf Geschäftsjahre den Bestätigungsvermerk auf dem Jahresabschluss erteilt hat. Eine korrespondierende Regelung war auch im Public Corporate Governance Codex enthalten.⁵⁶

Der BLRH empfahl, die mit der Prüfung des Jahresabschlusses betraute Wirtschaftsprüfungskanzlei zu wechseln und künftig alle vier bis fünf Jahre eine andere Wirtschaftsprüfungskanzlei mit der Prüfung des Jahresabschlusses zu betrauen.

6.4.3 Die BELIG erklärte dazu:

„Die Geschäftsführung hält fest, dass der § 271a Zif. 4 UGB nicht auf die BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH anzuwenden ist, da die Gesellschaft als mittelgroße Kapitalgesellschaft gilt. Der § 271 w.o.e. bezieht sich nur auf sehr große Kapitalgesellschaften oder Börse-notierte Gesellschaften.“

Ergänzend hält die Geschäftsführung fest, dass sich die Bestimmungen des § 271 w.o.e. zur Prüferrotation nur auf natürliche Personen beziehen.“

Ergänzend hielt die BELIG fest:

„Zu Punkt 6.4 Jahresabschlüsse 2006 bis 2011 hält die BLh fest, dass § 271 a UGB bei sehr großen Kapitalgesellschaften (5-fache der großen) oder börsennotierten Gesellschaften Anwendung findet, jedoch nicht auf die BELIG, da es sich bei dieser um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft handelt. Somit unterliegt die BELIG dem gesetzlich vorgeschriebenen Rotationsprinzip nicht. Des Weiteren wurde der BLh von der betrauten Wirtschaftsprüfungskanzlei mitgeteilt, dass ihrerseits strengstens auf die Einhaltung der für Abschlussprüfer maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften – somit auch des Rotationsprinzips – geachtet wird.“

Die BLh nimmt jedoch gerne die Anregung des Landesrechnungshofes auf und wird mit der Geschäftsführung der BELIG – unter Einbindung des Aufsichtsrates – einen allfälligen Wechsel bei der Beauftragung

⁵⁶ Der Public Corporate Governance Codex wurde 2012 von der Österreichischen Bundesregierung für staatsnahe und staatseigene Unternehmen eingeführt.

künftiger Abschlussprüfer erörtern.“

Eine beinahe wortgleiche Stellungnahme erging vom Land Burgenland.

- 6.4.4 Der BLRH nahm die Stellungnahme der BELIG bzw. des Landes Burgenland zur Kenntnis und wies darauf hin, dass es sich beim Punkt 6.4 nicht um eine Feststellung nach dem Maßstab der Rechtmäßigkeit handelte. Der BLRH erachtete bei der BELIG im Allgemeinen und bei der Bewertung bzw. Übertragung der Liegenschaften des Landes Burgenland an die BELIG im Speziellen aufgrund der Größe der durchgeführten Transaktion einen besonderen Sorgfaltsmaßstab als angebracht. Eine solche besondere Sorgfalt konnte unter anderem durch Maßnahmen zum Ausdruck gebracht werden, die über Minimalanforderungen des UGB hinausgehen.

In diesem Zusammenhang verwies der BLRH auf den Beschluss der Österreichischen Bundesregierung über die Einführung eines Public Corporate Governance Kodex im Jahre 2012 einzuführen.

Dieser Kodex „[...] befasst sich mit Fragen, die speziell die Corporate Governance staatseigener und staatsnaher Unternehmen betreffen. In ihm werden somit aus der Sicht des Staates in seiner Eigenschaft als Eigentümer Maßnahmen festgelegt, die eine gute Corporate Governance gewährleisten sollen.“

Dieser Kodex enthielt unter anderem folgende Regelung:

„Der Bestellung eines Abschlussprüfers soll ein wettbewerbliches Vergabeverfahren zugrunde liegen. Nach Prüfung von fünf aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren ist eine Bestellung eines anderen Abschlussprüfers vorzunehmen.“

Anderer Abschlussprüfer bedeutet Betrauung eines anderen Wirtschaftsprüfungunternehmens und nicht eine andere Person ein und desselben Wirtschaftsprüfungunternehmens.“

Der BLRH bekräftigte daher seine Empfehlung und regte zudem an, analog zu dem Public Corporate Governance Kodex des Bundes einen Kodex für das Land Burgenland zu erstellen und einzuführen. Beispielfähig verwies er auf den Salzburger Corporate Governance Kodex.

6.5 Unvereinbarkeit

- 6.5.1 Die mit der Prüfung der Jahresabschlüsse 2004 und 2005 betraute Wirtschaftsprüfungskanzlei agierte auch als Berater zur Berechnung des Kaufpreises. In einem Fax des Beratungsunternehmens vom 08.09.2004 an die BELIG⁵⁷ gab diese Kanzlei Auskünfte zur Berechnung des Preises der von der BELIG angekauften Liegenschaften. (Siehe Abschnitt 4.8 Kaufpreisberechnung lt. Beratungsunternehmen)

- 6.5.2 Der BLRH erachtete die Doppelfunktion der Wirtschaftsprüfungskanzlei als Berater und Prüfer als nicht vereinbar mit der unabhängigen Prüfung der Jahresabschlüsse.

Der BLRH empfahl daher zukünftig beratende Unternehmen nicht mit der Prüfung der Jahresabschlüsse zu betrauen.

⁵⁷ Vgl. ANLAGE 4

- 6.5.3 Die BELIG nahm hierzu wie folgt Stellung:
„Die Geschäftsführung wird der Anregung des Burgenländischen Landesrechnungshofes Folge leisten und der Generalversammlung empfehlen, zukünftig beratende Unternehmen nicht mit der Prüfung des Jahresabschlusses zu beauftragen.“

Ergänzend erklärte die BELIG:

„Betreffend Punkt 6.5. Unvereinbarkeit teilt die BLh uneingeschränkt die Auffassung des Landesrechnungshofes. Im Jahr 2006 erfolgte der Kauf der BELIG durch die BLh. In diesem Jahr erfolgte auch der Wechsel des Abschlussprüfers.“

- 6.5.4 Der BLRH nahm die Bestrebung, der Empfehlung des BLRH zu folgen, zur Kenntnis.

7. Leerstehende Objekte

- 7.1 Leerstehende Objekte ^{7.1.1} Im Prüfungszeitraum fanden von 2004 bis 2012 insgesamt 30 Aufsichtsratssitzungen statt. In jeder Aufsichtsratssitzung sollte laut GF eine Leerstandsmeldung betreffend die leerstehenden Objekte als Berichtspunkt aufgenommen und erläutert werden.⁵⁸
- Bis ein AR-Mitglied in der 7. AR-Sitzung vom 17.7.2006 für die nächste Aufsichtsratssitzung die Erstellung einer Liste der leerstehenden Objekte durch die GF anregte erfolgte nur eine ansatzweise Behandlung dieser Thematik. Die GF erklärte hierzu in der AR-Sitzung, die entsprechenden Listen zu erstellen. Der AR fasste allerdings keinen expliziten Beschluss.
- Erst ab der 15. AR-Sitzung vom 8.7.2008 erfolgte wie von der GF zugesagt eine regelmäßige Behandlung der leerstehenden Objekte mittels Vorlage einer Leerstandsmeldung mit Vergleichs-Ständen der Leerstandsflächen.
- 7.1.2 Der BLRH bemängelte die unregelmäßige Behandlung der Thematik leerstehende Objekte in den AR-Sitzungen.
- Der BLRH empfahl, dass der AR die über das GmbHG hinausgehenden Informationspflichten des GF klar definiert und einer Beschlussfassung zuführt.
- 7.2 Strategie der BELIG ^{7.2.1} Die BELIG kaufte vom Land Burgenland 99 Objekte und vermietete diese 99 Objekte in weiterer Folge wieder an das Land.⁵⁹
- Für leerstehende bzw. nicht benötigte Objekte verrechnete die BELIG keine Miete an das Land Burgenland. Die GF der BELIG versuchte daher, die leer stehenden Objekte entweder anderweitig zu vermieten oder zu verkaufen.⁶⁰
- Ein GF der BELIG erklärte in der 7. AR-Sitzung vom 17.7.2006 hierzu, dass die Leerstandsflächen im Verhältnis zu den vermietenden Flächen äußerst gering wären und für diese Objekte laufend mögliche Verwertungsmaßnahmen überprüft würden.
- In der 8. AR-Sitzung vom 11.10.2006 gab die GF die Leerstände mit einer Gesamtfläche von 2.544 m² bzw. 1,61 % der Gesamtnutzfläche von 157.687 m² bekannt, wobei diese insgesamt 11 Objekte mit Nutzung Büro und/oder Wohnung umfasste. Eine Vermietung der einzelnen Objekte schien der Geschäftsführung nur nach wesentlichen Instandsetzungsarbeiten mit geschätzten Kosten von ca. 2 Mio. EUR möglich, sodass diese ohne fixe Mietzusage nicht finanzierbar erschien. Sowohl der AR-Vorsitzende als auch der AR-Vorsitzende-Stellvertreter regten in dieser AR-Sitzung an, alle Möglichkeiten der Verwertung der Objekte zu prüfen.

⁵⁸ Vgl. Schreiben der BELIG vom 22.11.2012; Beantwortung des 3. Fragenkataloges.

⁵⁹ Vgl. Mietvertrag vom 13.8.2004

⁶⁰ Ebda.

Die Entwicklung der Leerstandsflächen bis zur 30. AR-Sitzung vom 4.10.2012 stellte sich wie folgt dar:

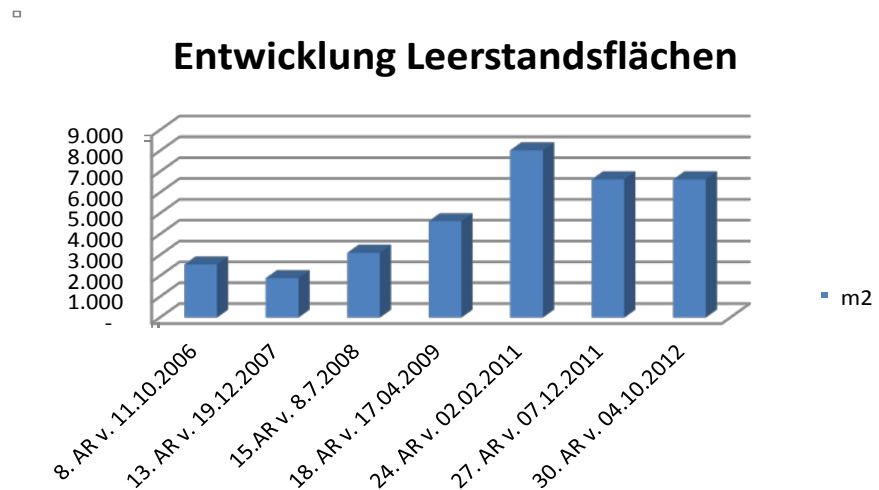


Abb. 6
Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

- 7.2.2 Der BLRH stellte zusammenfassend einen Anstieg der Leerstandsflächen im Überprüfungszeitraum fest. Deren Anteil an der Gesamtnutzfläche stieg von 1,6 % im Jahr 2006 auf 4,3 % zum Ende des Jahres 2012. Der Anstieg war auch durch strategische Entscheidungen des Landes Burgenland, wie z.B. der Umstrukturierung der technischen Abteilungen, verursacht.

Der BLRH empfahl angesichts des Anstiegs der Leerstandsflächen verstärkte Aktivitäten zur Vermietung bzw. zum Verkauf der leerstehenden Objekte.

- 7.2.3 Die BELIG gab hierzu bekannt:
„Die Geschäftsführung verweist auf den Bericht zur 32. Aufsichtsrats-sitzung am 03.04.2013, in dem ausgeführt wurde, dass der Leerstand der BELIG-Objekte von 4,3 % zum 31.08.2012 auf 2,7 % zum 30.11.2012 gesenkt werden konnte.

Die Geschäftsführung wird weiterhin Aktivitäten zur nachhaltigen Senkung des Leerstandes setzen.“

Ergänzend stellte die BELIG fest:
„Den Ausführungen des Landesrechnungshofes entnimmt die BLh, dass nunmehr seit fünf – zählt man 2003 mit seit sechs Jahren die Geschäftsführung der BELIG regelmäßig ihrem Aufsichtsrat über die leerstehenden Objekte berichtet. Dies nimmt die BLh aus heutiger Sicht mit Zufriedenheit zur Kenntnis.

Informationsbedürfnisse bzw. –erfordernisse, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen, ergeben sich oft im Zuge des Kommunikationsprozesses zwischen Geschäftsführung und den jeweiligen Organen der Gesellschaft bzw. auch anlassbezogen und können daher nicht

immer vorab festgeschrieben werde.

Die BLh nimmt die Anregung des Landesrechnungshofes, verstärkte Aktivitäten zur Vermietung bzw. zum Verkauf der leerstehenden Objekte zu setzen, gerne auf und wird dies mit der Geschäftsführung – unter Einbindung des Aufsichtsrates – entsprechend abklären. Die BLh möchte jedoch auch betonen, dass aus ihrer Sicht die Geschäftsführung der BELIG größte Bemühungen an den Tag legt, Leerstandsflächen bestmöglich zu vermeiden bzw. nicht erforderliche Objekte zu veräußern – sofern dies natürlich in ihrem Einflussbereich gelegen ist.“

Das Land Burgenland äußerte sich hierzu wie folgt:

„Den Ausführungen des BLRH wird entnommen, dass nunmehr seit fünf – zählt man 2013 mit, seit sechs Jahren die Geschäftsführung der BELIG regelmäßig ihrem Aufsichtsrat über die leerstehenden Objekte berichtet. Dies wird aus heutiger Sicht mit Zufriedenheit zur Kenntnis genommen.

Informationsbedürfnisse bzw. –erfordernisse, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen, ergeben sich oft im Zuge des Kommunikationsprozesses zwischen Geschäftsführung und den jeweiligen Organen der Gesellschaft bzw. auch anlassbezogen und können daher nicht immer vorab festgeschrieben werden.

Die Anregung des BLRH, verstärkte Aktivitäten zur Vermietung bzw. zum Verkauf der leerstehenden Objekte zu setzen, wird aufgenommen und die BLh ersucht, dies mit der Geschäftsführung der BELIG – unter Einbindung des Aufsichtsrates – entsprechend abzuklären. Das Land Burgenland möchte jedoch auch betonen, dass aus seiner Sicht die Geschäftsführung der BELIG größte Bemühungen an den Tag legt, Leerstandsflächen bestmöglich zu vermeiden bzw. nicht erforderliche Objekte zu veräußern – sofern dies natürlich in ihrem Einflussbereich gelegen ist.

Im Übrigen wird zum vorläufigen Prüfbericht auf die Ausführungen im Schreiben der BELIG GmbH vom 27.5.2013 als geprüftes Unternehmen verwiesen. Diese Stellungnahme wird vom Land Burgenland vollinhaltlich vertreten.“

- 7.2.4 Der BLRH nahm die Stellungnahmen der BELIG und des Landes Burgenland zur Kenntnis.

8. Empfehlungen

Zusammenfassend hob der BLRH folgende Empfehlungen hervor:

(1) Der BLRH empfahl, das Liegenschaftsbewertungsgesetz auch ohne unmittelbare gesetzliche Verpflichtung als Richtlinien anzuwenden und die darin enthaltene Expertise zu nutzen (siehe III. Teil-3.2.2).

(2) Der BLRH erachtete eine umgehende Neubewertung sämtlicher Objekte im Anlagevermögen der BELIG durch einen Sachverständigen als erforderlich.

Der BLRH regte an, die Neubewertung nach den Kriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes bzw. der ÖNORM B1802⁶¹ durchführen zu lassen. Er sprach sich weiters dafür aus, damit einen Sachverständigen zu betrauen, der in die bisherigen Bewertungsprozesse nicht involviert war (siehe III. Teil-4.7.2).

(3) Der BLRH erneuerte seine Empfehlung, sämtliche Objekte des Anlagevermögens der BELIG einer Bewertung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch einen unabhängigen Sachverständigen zu unterziehen (siehe III. Teil-4.8.2).

(4) Der BLRH empfahl, zukünftig Verkäufe den Bestimmungen der Grundstücksmitteilung der EK entsprechend abzuwickeln. Dies bedeutete entweder ein offenes, bedingungsfreies, diskriminierungsfreies und transparentes Bietverfahren durchzuführen, oder den Verkauf auf Basis eines Verkehrswertgutachtens eines unabhängigen Sachverständigen abzuwickeln (siehe III. Teil-5.6.2).

(5) Der BLRH empfahl, zukünftig für das Unternehmen wichtige Unterlagen entsprechend zu archivieren bzw. von Vorgesellschaften oder Eigentümern anzufordern und im Unternehmen abzulegen (siehe III. Teil-6.2.2).

(6) Der BLRH empfahl, die mit der Prüfung des Jahresabschlusses betraute Wirtschaftsprüfungskanzlei zu wechseln und künftig alle vier bis fünf Jahre eine andere Wirtschaftsprüfungskanzlei mit der Prüfung des Jahresabschlusses zu betrauen (siehe III. Teil-6.4.2).

(7) Der BLRH empfahl, zukünftig beratende Unternehmen nicht mit der Prüfung der Jahresabschlüsse zu betrauen (siehe III. Teil-6.5.2).

(8) Der BLRH empfahl, dass der AR die über das GmbHG hinausgehenden Informationspflichten des GF klar definiert und einer Beschlussfassung zuführt (siehe III. Teil-7.1.2).

(9) Der BLRH empfahl angesichts des Anstiegs der Leerstandsflächen verstärkte Aktivitäten zur Vermietung bzw. zum Verkauf der leerstehenden Objekte (siehe III. Teil-7.2.2).

⁶¹ Nach gegenwärtigem Stand von Wissenschaft, Technik und Lehre.

IV. Teil Anlagen

Anlage 1: Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (97/C 209/03)

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

Der folgende Leitfaden an die Mitgliedstaaten

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

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

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

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

GRUNDSÄTZE

1. Verkauf durch ein bedingungsfreies Bietverfahren

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

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

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

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

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

2. Verkauf ohne bedingungsfreies Bietverfahren

a) Unabhängige Gutachten

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

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

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

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

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

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

Unter Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung aufgrund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, wobei das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, die Marktverhältnisse einer ordnungsgemä-

Ben Veräußerung nicht im Wege stehen und eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht (1).

b) Toleranz

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

c) Besondere Verpflichtungen

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

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

d) Gestehungskosten der öffentlichen Hand

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

3. Anmeldung

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

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

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

4. Beschwerden

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

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

Anlage 2: XXIII. Wettbewerbsbericht der Kommission aus dem Jahre 1993

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

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

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

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

- Es muss ein Ausschreibungswettbewerb stattfinden, der allen offensteht, transparent ist und an keine weiteren Bedingungen geknüpft ist wie den Erwerb anderer Vermögenswerte, für die nicht geboten wird, oder die Weiterführung bestimmter Geschäftstätigkeiten;
- das Unternehmen muss an den Meistbietenden veräußert werden und
- die Bieter müssen über genügend Zeit und Informationen verfügen, um eine angemessene Bewertung der Vermögenswerte vornehmen zu können, auf die sich ihr Angebot stützt.

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

- Verkäufe nach Verhandlungen mit einem einzigen potentiellen Käufer oder einigen ausgewählten Bietern;
- Verkäufe, denen eine Schuldentilgung durch den Staat, sonstige öffentliche Unternehmen oder eine öffentliche Körperschaft vorausging;
- Verkäufe, denen eine Umwandlung der Schulden in Aktienkapital oder Kapitalaufstockungen vorausgingen und
- Verkäufe zu Bedingungen, die bei vergleichbaren Transaktionen zwischen Privatparteien nicht üblich sind.

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

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

Anlage 3: Auszug aus der Forschungsarbeit der TU Wien – S. 8 Punkt (4) Befunde


 Marktorientierte Bewertung von Objekten des Immobilienvermögens des Landes Burgenland

(4) BEFUNDE

Der marktbezogene **Ertragswert** der in dieser Forschungsarbeit (nach Vorgaben des Landes Burgenland) für eine Übertragung an eine noch zu gründende Gesellschaft vorgesehenen Landesimmobilien, wird auf

130.970.800.- €

geschätzt.

Differenziert nach den einzelnen Bezirken ergeben sich folgende Werte:

Bezirk	Geschätzter Ertragswert (€)
Eisenstadt	58.398.292.-
Neusiedl	17.024.826.-
Mattersburg	3.476.402.-
Oberpullendorf	9.012.985.-
Oberwart	26.405.739.-
Güssing	11.884.858.-
Jennersdorf	34.979.578.-
Altenmarkt/Salzburg*	1.307.851.-

*Jugendheim des Landes Burgenland

Wenn man lagespezifisch Renditen zwischen 5% und 7% zugrunde legt, so beträgt der jährliche Miet- bzw. Pächtertrag aus den bewerteten Landesimmobilien etwa

7.596.253 €

(ca. 650.000 € entfallen davon alleine auf die Pächterträge des Baulandes in Parndorf)

Anlage 4: Auszug aus dem Fax der Beratungsgesellschaft an die BELIG betr. Berechnung des Rückkaufswertes

Erläuterungen zur Berechnung des Rückkaufswertes:

Grundsätzlich wurde bei Erstellung der Liste der von der [REDACTED] festgestellte Wert für die betreffende Liegenschaft herangezogen. Scheint von der [REDACTED] kein Wert auf, dann wurde der Wert herangezogen, der von der TU ermittelt wurde, sofern dieser von der [REDACTED] als plausibel vermerkt wurde. Wenn dies nicht der Fall ist, dann wurde der Wert aus dem Wert der TU ein neuer Mittelwert auf Basis der Abweichungsbandbreite gebildet und in der Folge aus diesem Wert und dem ursprünglichen TU-Wert das arithmetische Mittel gebildet. In den Fällen, in denen die Abweichung mit „größer 50 %“ bezeichnet ist, wurde auf Basis eines von MRG bekannt gegebenen Wertes wiederum das arithmetische Mittel gebildet bzw. ein Abweichungsbetrag von TU +/- 75 % ermittelt.

Anlage 5: Stellungnahme der BELIG vom 29.05.2013



**An den
Burgenländischen Landesrechnungshof**

**Europaplatz 1
7000 Eisenstadt**

Burgenländischer Landes-Rechnungshof		
Eingel. 29. Mai 2013		
Zahl		
Vorakt	Beilage	Bearbeiter

Eisenstadt, 27.05.2013

**Zahl: LRH-100-26/2-2012
Antragsprüfung Marktadäquanz des Anlagevermögens der BELIG
Stellungnahme der BELIG - Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH
zum vorläufigen Prüfungsergebnis**

Sehr geehrte Herren!

Die Geschäftsführung der BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH erlaubt sich nachfolgende Stellungnahme zum vorläufigen Prüfbericht abzugeben und es darf darauf hingewiesen werden, dass die Geschäftsführung der BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH zu jenen Punkten Stellung nimmt, die im Einflussbereich der Geschäftsführung der BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH liegen. Ansonsten darf auf die Stellungnahmen der Burgenländischen Landesholding GmbH bzw. des Landes Burgenland verwiesen werden.

Zu Punkt 4.7.2 bzw. Punkt 4.8.2

Die Geschäftsführung der BELIG kann zu den vom Verkäufer herangezogenen Bewertungsmethoden im Zuge der Wertermittlung des Kaufpreises der Liegenschaften keine Aussage treffen, da bei Übernahme der Geschäftsführung bereits der unterfertigte Kaufvertrag bzw. Mietvertrag vorlag.

Die Geschäftsführung möchte jedoch darauf hinweisen, dass aufgrund der Arbeiten der TU Wien bzw. dem [REDACTED] eine Einzelbewertung der Objekte im Rahmen des Kaufpreises bzw. zur Bilanzierung zum 31.12.2004 möglich war.

Zur Empfehlung des Burgenländischen Landesrechnungshofes, sämtliche Objekte der BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH aktuell einer Bewertung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch einen unabhängigen Sachverständigen

zu unterziehen, möchte die Geschäftsführung darauf hinweisen, dass in den vorliegenden Gutachten eine Mischbewertung von Sach- und Ertragswertverfahren unter Einbeziehung der Vermietungssituation vorgenommen wurde. Aufgrund der Vermietungssituation von rd. 97 % und der Mietpreise der einzelnen Objekte kann durch eine Ertragswertberechnung des Liegenschaftsportfolios zur Überprüfung der Wertansätze von einer Neubewertung Abstand genommen werden.

Sollten zukünftig Objekte veräußert werden bzw. sich längerfristige Leerstehungen ergeben, wird der Empfehlung des Burgenländischen Landesrechnungshofes nachgekommen und entsprechende Bewertungsgutachten durch unabhängige Sachverständige zu den betroffenen Objekten eingeholt werden.

Zu Punkt 5.6.2

Die Geschäftsführung möchte festhalten, dass bei den bisher durchgeführten 38 Verkäufen allein 28 Verkäufe unbebaute Grundstücke in Parndorf betrafen. Bei der Festlegung der Verkaufspreise konnte sehr wohl aufgrund der umfangreichen Verkaufsdokumentationen vergleichbarer Grundstücke ein sehr genauer Verkehrswert der Liegenschaften ermittelt werden.

Die Geschäftsführung wird die Empfehlung des Burgenländischen Landesrechnungshofes beim Verkauf weiterer Objekte berücksichtigen und entsprechende Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen einholen.

Zu Punkt 6.1.2

Die Geschäftsführung verweist auf die Erläuterungen zu Punkt 4.7.2 bzw. 4.8.2.

Es ist nochmals festzuhalten, dass aufgrund der vorhandenen Unterlagen eine Bewertung aller übernommenen Objekte möglich war.

Zu Punkt 6.3 darf bemerkt werden, dass im Sonderbericht § 273 Abs. 2 HGB (Ausübung Redepflicht) nur die Vermutung eines Reorganisationsbedarfes ausgesprochen wurde. Es darf auf die Erläuterung der Geschäftsführung hingewiesen werden, dass aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise kein Reorganisationsbedarf bestand.

Zu Punkt 6.4

Die Geschäftsführung hält fest, dass der § 271a Zif. 4 UGB nicht auf die BELIG – Beteiligungs – und Liegenschafts GmbH anzuwenden ist, da die Gesellschaft als

mittelgroße Kapitalgesellschaft gilt. Der § 271 w.o.e. bezieht sich nur auf sehr große Kapitalgesellschaften oder Börse-notierte Gesellschaften.

Ergänzend hält die Geschäftsführung fest, dass sich die Bestimmungen des § 271 w.o.e. zur Prüferrotation nur auf natürliche Personen beziehen.

Zu Punkt 6.5

Die Geschäftsführung wird der Anregung des Burgenländischen Landesrechnungshofes Folge leisten und der Generalversammlung empfehlen, zukünftig beratende Unternehmen nicht mit der Prüfung des Jahresabschlusses zu beauftragen.

Zu Punkt 7.2.2

Die Geschäftsführung verweist auf den Bericht zur 32. Aufsichtsratssitzung am 03.04.2013, in dem ausgeführt wurde, dass der Leerstand der BELIG-Objekte von 4,3 % zum 31.08.2012 auf 2,7 % zum 30.11.2012 gesenkt werden konnte.

Die Geschäftsführung wird weiterhin Aktivitäten zur nachhaltigen Senkung des Leerstandes setzen.

Mit freundlichen Grüßen

BELIG - Beteiligungs-
und Liegenschafts GmbH


Mag. Heinz Fellner



Anlage 6: Stellungnahme der BELIG vom 31.05.2013



An den
Burgenländischen Landesrechnungshof

Europaplatz 1
7000 Eisenstadt

Burgenländischer Landes-Rechnungshof	
Eingel. 31. Mai 2013	
Zahl. LRH-100-26/15-2013	
Vorakt	Beilage



Ej 31.5.13 P
Eisenstadt, 29.05.2013

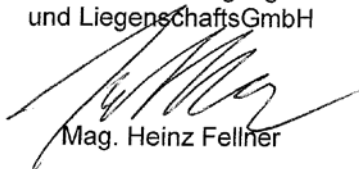
Zahl: LRH-100-26/2-2012
Antragsprüfung Marktadäquanz des Anlagevermögens der BELIG
Ergänzung zur Stellungnahme der BELIG - Beteiligungs-
und Liegenschafts GmbH zum vorläufigen Prüfungsergebnis

Sehr geehrte Herren!

Die Geschäftsführung der BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH erlaubt sich in Ergänzung zur Stellungnahme der Geschäftsführung in der Beilage eine Stellungnahme zum vorläufigen Prüfbericht des Eigentümerversreters der Gesellschaft, der Burgenländischen Landesholding GmbH, zu übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen

BELIG - Beteiligungs-
und Liegenschafts GmbH



Mag. Heinz Fellner

Stellungnahme Burgenländische Landesholding GmbH (BLh)

Da die BLh – wie bereits im Begleitschreiben festgehalten – zum Zeitpunkt des Ausgliederungs- bzw. Bewertungsprozesses noch nicht als solche existierte und daher weder Bewertungs- bzw. Umstrukturierungsaufträge erteilte bzw. die Gründung einer Immobiliengesellschaft vornahm, kann die BLh zu den Anmerkungen des Landesrechnungshofes betreffend den Bewertungsprozess und die Kaufpreisfindung keine Stellungnahme abgeben, sondern muss auf die Ausführungen des Landes bzw. der Gesellschaft BELIG verweisen.

Ad) Punkt 5. Bisherige Objektverkäufe

Einleitend hält die BLh fest, dass grundsätzlich gemäß Errichtungserklärung der BELIG die Generalversammlung nicht mit der Veräußerung von Liegenschaften zu befassen ist. Gleichzeitig möchte die BLh auch betonen, dass die für Veräußerungen von Liegenschaften erforderliche Zustimmung des Aufsichtsrates bei den einzelnen Verkaufsvorgängen gegeben war.

Natürlich ist das Einhalten von gesetzlichen Bestimmungen – seien es nun innerstaatliches Recht oder europarechtliche Bestimmungen – für die BLh eine wesentliche Voraussetzung für die ordnungsgemäße Führung eines Unternehmens. Dies gilt für die BLh selbst wie auch für ihre Beteiligungen. Wie den Ausführungen der Geschäftsführung der BELIG zu entnehmen ist, wurden die Verkaufspreise nicht willkürlich festgesetzt, sondern sehr wohl marktkonforme Vergleichswerte erhoben. Des Weiteren möchte die BLh auf das Bemühen der Geschäftsführung der BELIG, die Objekte über Buchwert zu veräußern, hinweisen.

Die BLh greift die Anregung des Landesrechnungshofes auf und wird mit der Geschäftsführung der BELIG – unter Einbindung des Aufsichtsrates – die Vorgangsweise für künftige Verkäufe abklären. Abschließend möchte die BLh doch auch auf das Erfordernis einer Kosten-Nutzen-Abwägung eines allfälligen Verkaufsvorganges hinweisen. Zeit- und kostenintensive Bieterverfahren sollten jedenfalls zu den voraussichtlich zu erzielenden Erträgen in einer vertretbaren Relation stehen. Dies gilt auch – natürlich in abgeschwächter Form - für die Kosten von Sachverständigengutachten, da die zu veräußernden Objekte unter Umständen nicht immer über die Größe und den Wert verfügen um den zusätzlichen Verkaufsaufwand zu decken.

Ad) Punkt 6. Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses

Bezüglich Punkt 6.1. Erstellung Eröffnungsbilanz und Jahresabschluss und Punkt 6.2. Jahresabschluss 2004 erlaubt sich die BLh auf die Stellungnahme der Geschäftsführung der BELIG zu verweisen. Zu Punkt 6.3. Reorganisationsbedarf ist nichts weiter hinzuzufügen.

Zu Punkt 6.4. Jahresabschlüsse 2006 bis 2011 hält die BLh fest, dass § 271 a UGB bei sehr großen Kapitalgesellschaften (5-fache der großen) oder börsennotierten Gesellschaften Anwendung findet, jedoch nicht auf die BELIG, da es sich bei dieser um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft handelt. Somit unterliegt die BELIG dem gesetzlich vorgeschriebenen Rotationsprinzip nicht. Des Weiteren wurde der BLh von der betrauten Wirtschaftsprüfungskanzlei mitgeteilt, dass ihrerseits strengstens auf die Einhaltung der für Abschlussprüfer maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften – somit auch des Rotationsprinzips – geachtet wird.

Die BLh nimmt jedoch gerne die Anregung des Landesrechnungshofes auf und wird mit der Geschäftsführung der BELIG – unter Einbindung des Aufsichtsrates – einen allfälligen Wechsel bei der Beauftragung künftiger Abschlussprüfungen erörtern.

Betreffend Punkt 6.5. Unvereinbarkeit teilt die BLh uneingeschränkt die Auffassung des Landesrechnungshofes. Im Jahr 2006 erfolgte der Kauf der BELIG durch die BLh. In diesem Jahr erfolgte auch der Wechsel des Abschlussprüfers.

Ad) Punkt 7. Leerstehende Objekte

Den Ausführungen des Landesrechnungshofes entnimmt die BLh, dass nunmehr seit fünf – zählt man 2013 mit seit sechs Jahren die Geschäftsführung der BELIG regelmäßig ihrem Aufsichtsrat über die leerstehenden Objekte berichtet. Dies nimmt die BLh aus heutiger Sicht mit Zufriedenheit zur Kenntnis.

Informationsbedürfnisse bzw. –erfordernisse, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen, ergeben sich oft im Zuge des Kommunikationsprozesses zwischen Geschäftsführung und den jeweiligen Organen der Gesellschaft bzw. auch anlassbezogen und können daher nicht immer vorab festgeschrieben werden.

Die BLh nimmt die Anregung des Landesrechnungshofes, verstärkte Aktivitäten zur Vermietung bzw. zum Verkauf der leerstehenden Objekte zu setzen, gerne auf und wird dies mit der Geschäftsführung – unter Einbindung des Aufsichtsrates – entsprechend abklären. Die BLh möchte jedoch auch betonen, dass aus ihrer Sicht die Geschäftsführung der BELIG größte Bemühungen an den Tag legt, Leerstandsflächen bestmöglich zu vermeiden bzw. nicht erforderliche Objekte zu veräußern – sofern dies natürlich in ihrem Einflussbereich gelegen ist.

Äußerung der Burgenländischen Landesregierung zum vorläufigen Prüfungsergebnis des Burgenländischen Landes-Rechnungshofes betreffend die Prüfung der Marktadäquanz des Anlagevermögens der BELIG (Beteiligungs- und Liegenschafts-GmbH) zum Bewertungsstichtag.

Die Burgenländische Landesregierung gibt zum vorläufigen Prüfungsergebnis des Burgenländischen Landes-Rechnungshofes (BLRH) betreffend die Prüfung der „Marktadäquanz des Anlagevermögens der BELIG (Beteiligungs- und Liegenschafts-GmbH) zum Bewertungsstichtag“ unter Einbeziehung der Stellungnahme der Burgenländischen Landesholding GmbH folgende Äußerung ab:

Vorbemerkung zu

III. Teil - 4. Bewertungsprozess

Im Juni 2002 wurde vom Land Burgenland beim Institut für Stadt- und Regionalforschung der Technischen Universität Wien (TU) eine Forschungsarbeit zur Bewertung von Landesimmobilien in Auftrag gegeben. Dazu hat die TU ein kostengünstig zu adaptierendes Software-Instrumentarium angeboten, das bereits für den Bund zur marktorientierten Bewertung seines Immobilienvermögens im Rahmen der Ausgliederung der Bundesliegenschaften entwickelt und erfolgreich angewendet wurde.

In der Forschungsarbeit der TU wurde für die bewerteten Immobilien ein marktbezogener Gesamt-Ertragswert von 130,9 Millionen Euro ausgewiesen.

Im März 2004 beauftragte das Land Burgenland ein renommiertes Beratungs- und Bewertungsunternehmen der Immobilienwirtschaft, um eine Finalisierung der Ausgliederung der Landesimmobilien auf ökonomisch optimale Weise sicherzustellen.

Für diese Zielsetzung wurde von diesem Unternehmen eine Plausibilitätsprüfung der von der TU festgestellten Werte für 47 Liegenschaften durchgeführt. Die Prüfung bestätigte das Ergebnis der TU mit einem Gesamtwert von 87,0 Millionen Euro, wobei in einem Schreiben vom 7. Juli 2004 dazu ausgeführt wurde, dass dieser Wert leicht nach oben korrigiert werden kann. Außerdem erstellte dieses Unternehmen ein Kurzgutachten für 51 Liegenschaften, deren Verkehrswert mit 53,3 Millionen Euro beziffert wurde.

Ein Gesamtverkaufspreis von 141,2 Millionen Euro wurde von diesem Unternehmen als gerechtfertigt attestiert. Zu diesem Preis wurden die Liegenschaften auch verkauft.

zu)

2.3. Feststellungen III. Teil - 4.4.1 - Nachvollziehbarkeit der Abweichung in der Forschungsarbeit der TU

„Der BLRH wies kritisch auf die Differenz von € 25 Mio. zwischen zwei unterschiedlichen Versionen des Endberichtes der TU hin.“

Die TU-Wien lieferte nicht mehrere Versionen des Endberichtes, sondern einen (einzig gültigen) Endbericht. Dieser Endbericht trug neben dem Siegel der Universität Wien die beiden Unterschriften der Verfasser. Im Endbericht wurde der marktbezogene Ertragswert der bewerteten Liegenschaften auf insgesamt 130,9 Millionen Euro geschätzt.

zu)

2.4. Feststellungen III. Teil - 4.5.1 und 4.5.2 - Analyse der TU Bewertung, Bezirkswert

„Der BLRH stellte inhaltliche Mängel (Summierungsfehler) in der Forschungsarbeit der TU Wien fest, die den Ertragswert (Summe aller Bezirkswerte) um 31,5 Mio € steigerte, weil ein Bezirkswert unrealistisch hoch angegeben war.“

In der Forschungsarbeit der TU-Wien wurde der marktbezogene Gesamt-Ertragswert der Immobilien mit 130,9 Millionen Euro beziffert. Dazu wurden in einer tabellarischen Übersicht die einzelnen Bezirkswerte aufgelistet, und der Gesamt-Ertragswert als Summe abgebildet.

Der BLRH stellte fest, dass die Addition dieser Bezirkswerte einen Gesamt-Ertragswert von € 162,5 Millionen Euro ergeben müsste, wobei ein Bezirkswert (Jennersdorf) unrealistisch hoch angegeben wäre.

Dazu darf erläutert werden, dass dieser Bezirkswert (Jennersdorf) durch ein Versehen aus einer Tabelle übernommen wurde, die in der Schilling-Währung geführt wurde.

Der zutreffende Bezirkswert wurde im Gesamt-Ertragswert wieder in der Euro-Währung berücksichtigt.

zu)

III. Teil - 5. Bisherige Objektverkäufe

Einleitend wird festgehalten, dass grundsätzlich gemäß Errichtungserklärung der BELIG die Generalversammlung nicht mit der Veräußerung von Liegenschaften zu befassen ist. Gleichzeitig wird auch betont, dass die für Veräußerungen von Liegenschaften erforderliche Zustimmung des Aufsichtsrates bei den einzelnen Verkaufsvorgängen gegeben war.

Natürlich ist das Einhalten von gesetzlichen Bestimmungen – seien es nun innerstaatliches Recht oder europarechtliche Bestimmungen – eine wesentliche Voraussetzung für die ordnungsgemäße Führung eines Unternehmens. Die Verkaufspreise wurden nicht willkürlich festgesetzt, sondern sehr wohl marktkonforme Vergleichswerte erhoben. Auf das Bemühen der Geschäftsführung der BELIG, die Objekte über Buchwert zu veräußern, wird besonders hingewiesen.

Die Anregung des BLRH wird aufgegriffen und die BLH ersucht, mit der Geschäftsführung der BELIG - unter Einbindung des Aufsichtsrates – die Vorgangsweise für künftige Verkäufe abzuklären. Abschließend wird auch auf das Erfordernis einer Kosten-Nutzen-Abwägung eines allfälligen Verkaufsvorganges hingewiesen. Zeit- und kostenintensive Bieterverfahren sollten jedenfalls zu den voraussichtlich zu erzielenden Erträgen in einer vertretbaren Relation stehen. Dies gilt auch – natürlich in abgeschwächter Form - für die Kosten von Sachverständigengutachten, da die zu veräußernden Objekte unter Umständen nicht immer über die Größe und den Wert verfügen um den zusätzlichen Verkaufsaufwand zu decken.

zu)

III. Teil – 6. Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses

Bezüglich Punkt 6.1. Erstellung Eröffnungsbilanz und Jahresabschluss und Punkt 6.2. Jahresabschluss 2004 wird auf die Stellungnahme der Geschäftsführung der BELIG verwiesen.

Zu Punkt 6.3. Reorganisationsbedarf ist nichts weiter hinzuzufügen.

Zu Punkt 6.4. Jahresabschlüsse 2006 bis 2011 wird festgehalten, dass § 271 a UGB bei sehr großen Kapitalgesellschaften (5-fache der großen) oder börsennotierten Gesellschaften Anwendung findet, jedoch nicht auf die BELIG, da es sich bei dieser um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft handelt. Somit unterliegt die BELIG dem gesetzlich vorgeschriebenen Rotationsprinzip nicht. Des Weiteren wurde von der betrauten Wirtschaftsprüfungskanzlei mitgeteilt, dass ihrerseits strengstens auf die Einhaltung der für Abschlussprüfer maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften – somit auch des Rotationsprinzips – geachtet wird.

Es wird jedoch gerne die Anregung des BLRH aufgenommen, und die BLh ersucht, mit der Geschäftsführung der BELIG – unter Einbindung des Aufsichtsrates – einen allfälligen Wechsel bei der Beauftragung künftiger Abschlussprüfungen zu erörtern.

Betreffend Punkt 6.5. - Unvereinbarkeit - wird die Auffassung des Landesrechnungshofes uneingeschränkt geteilt. Im Jahr 2006 erfolgte der Kauf der BELIG durch die BLh. In diesem Jahr erfolgte auch der Wechsel des Abschlussprüfers.

zu)

III. Teil – 7. Leerstehende Objekte

Den Ausführungen des BLRH wird entnommen, dass nunmehr seit fünf – zählt man 2013 mit, seit sechs Jahren die Geschäftsführung der BELIG regelmäßig ihrem Aufsichtsrat über die leerstehenden Objekte berichtet. Dies wird aus heutiger Sicht mit Zufriedenheit zur Kenntnis genommen.

Informationsbedürfnisse bzw. –erfordernisse, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen, ergeben sich oft im Zuge des Kommunikationsprozesses zwischen Geschäftsführung und den jeweiligen Organen der Gesellschaft bzw. auch anlassbezogen und können daher nicht immer vorab festgeschrieben werden.

Die Anregung des BLRH, verstärkte Aktivitäten zur Vermietung bzw. zum Verkauf der leerstehenden Objekte zu setzen, wird aufgenommen und die BLh ersucht, dies mit der Geschäftsführung der BELIG – unter Einbindung des Aufsichtsrates – entsprechend abzuklären. Das Land Burgenland möchte jedoch auch betonen, dass aus seiner Sicht die Geschäftsführung der BELIG größte Bemühungen an den Tag

legt, Leerstandsflächen bestmöglich zu vermeiden bzw. nicht erforderliche Objekte zu veräußern – sofern dies natürlich in ihrem Einflussbereich gelegen ist.

Im Übrigen wird zum vorläufigen Prüfbericht auf die Ausführungen im Schreiben der BELIG GmbH vom 27.5.20013 als geprüftes Unternehmen verwiesen. Diese Stellungnahme wird vom Land Burgenland inhaltlich voll vertreten.

Eisenstadt, im Juni 2013
Der Landes-Rechnungshofdirektor
Mag. Andreas Mihalits eh.