Bericht

des Rechnungshofes

Der Rechnungshof

Unabhängig. Objektiv. Wirksam.

Reihe NIEDERÖSTERREICH 2014/3

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg

Rechnungshof
GZ 001.503/280–1B1/14

Auskünfte
Rechnungshof
1031 Wien, Dampfschiffstraße 2
Telefon (00 43 1) 711 71 - 8644
Fax (00 43 1) 712 49 17
E-Mail presse@rechnungshof.gv.at

Impressum

Herausgeber:	Rechnungshof 1031 Wien, Dampfschiffstraße 2 http://www.rechnungshof.gv.at
Redaktion und Grafik:	Rechnungshof
Herausgegeben:	Wien, im März 2014

gedruckt nach der Richtlinie „Druckerzeugnisse“ des Österreichischen Umweltzeichens,
Druckerei des Bundesministeriums für Finanzen, UW-Nr. 836

Vorbemerkungen

Vorlage an den Gemeinderat und den Landtag

Der Rechnungshof erstattet dem Gemeinderat der Stadtgemeinde Korneuburg gemäß Art. 127a Abs. 6 Bundes–Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht. Dieser Bericht wird inhalts– und zeitgleich dem Niederösterreichischen Landtag gemäß Art. 127 Abs. 6 Bundes–Verfassungsgesetz in Verbindung mit § 18 Abs. 8 Rechnungshofgesetz 1948 vorgelegt.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punkteweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), *die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3 und im Kursivdruck)* sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht. Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf– und Abrundungen.

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und einfachen Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform gewählt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes „http://www.rechnungshof.gv.at“ verfügbar.

Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der Autobahnen– und Schnellstraßen–Finanzierungs–Aktiengesellschaft und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

Tabellen– und Abbildungsverzeichnis _____ 6
Abkürzungsverzeichnis _____ 7

Wirkungsbereich der Stadtgemeinde Korneuburg

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg

KURZFASSUNG _____ 10

Prüfungsablauf und –gegenstand _____ 15

Chronologie und Überblick _____ 17

Grundeinlösen der ASFINAG _____ 21

Liegenschaftstransaktionen zwischen BMLVS, Stadtentwicklungsfonds Korneuburg und privatem Unternehmen _____ 32

Wirtschaftliche Auswirkungen _____ 73

Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen _____ 79

ANHANG

Entscheidungsträger der überprüften Unternehmen _____ 83

Tabellen– und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1: Chronologie ____ 17

Abbildung 1: Übersichtskarte der Liegenschaftstransaktionen ____ 20

Tabelle 2: Einzulösende Teilflächen des privaten Unternehmens durch die ASFINAG ____ 27

Abbildung 2: Systemskizze der von den Liegenschaftstransaktionen betroffenen Grundflächen ____ 35

Tabelle 3: Abschläge im Privatgutachten für die Ersatzfläche des privaten Unternehmens ____ 42

Abbildung 3: Übersicht der wirtschaftlichen Aspekte der Liegenschaftstransaktionen ____ 74

Abbildung 4: Übersichtskarte der Liegenschaftstransaktionen ____ 75

Abkürzungen

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
ABl.	Amtsblatt der Europäischen Union
Abs.	Absatz
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
Art.	Artikel
ASFINAG	Autobahnen– und Schnellstraßen–Finanzierungs–Aktiengesellschaft
BFG	Bundesfinanzgesetz
BHG	Bundeshaushaltsgesetz
BM...	Bundesministerium ...
BMF	für Finanzen
BMLVS	für Landesverteidigung und Sport
BMVIT	für Verkehr, Innovation und Technologie
bzw.	beziehungsweise
EU	Europäische Union
EUR	Euro
lit.	litera
m^2	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
Nr.	Nummer
OGH	Oberster Gerichtshof
rd.	rund
RH	Rechnungshof
S.	Seite(n)
SIVBEG	SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs–, Beratungs– und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
z.B.	zum Beispiel

Wirkungsbereich der Stadtgemeinde Korneuburg

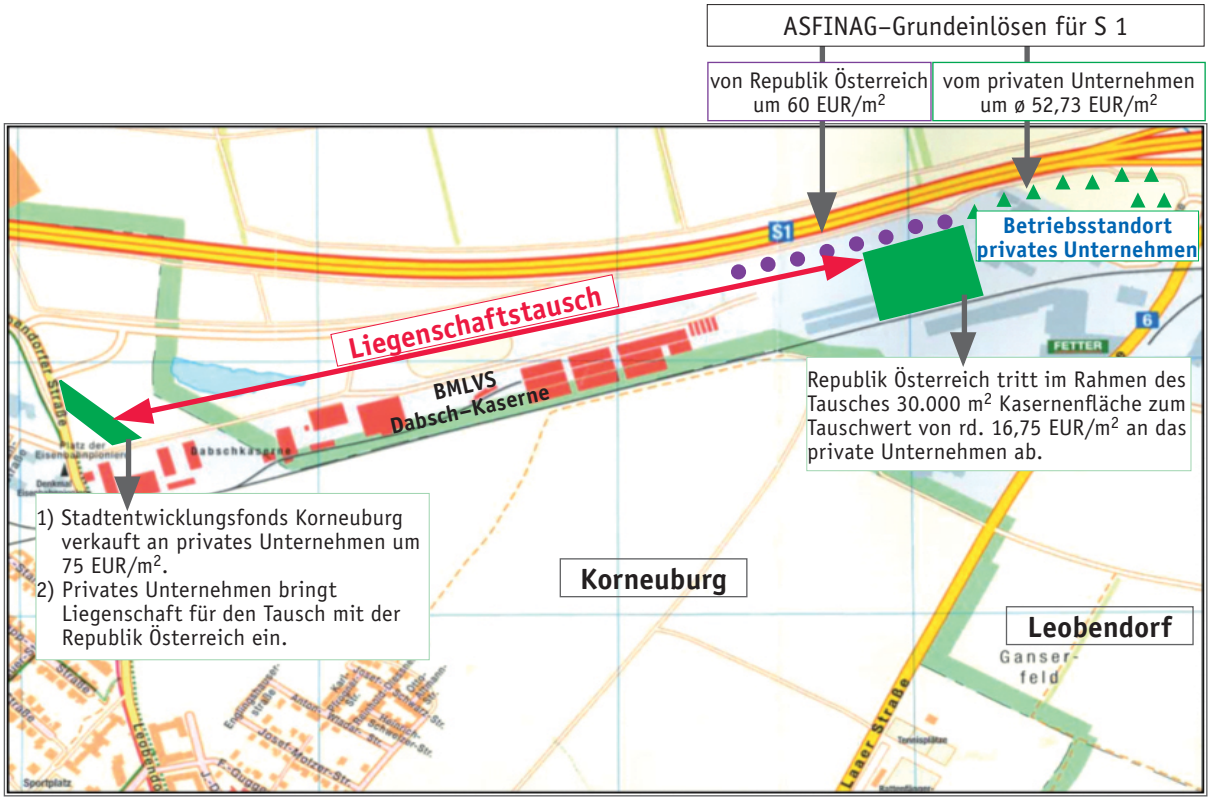
Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg

Die Republik Österreich schöpfte bei einem Liegenschaftstausch mit einem privaten Unternehmen ein Erlöspotenzial von mindestens 1,30 Mio. EUR nicht aus: Der Tauschwert war um 72 % zu niedrig. Hintergrund dieses Tausches war eine vom privaten Unternehmen angedrohte Betriebsabsiedelung aufgrund eines Flächenverlusts im Zuge der Errichtung der S 1 West durch die ASFINAG im Raum Korneuburg. Da vom privaten Unternehmen jedoch keine Standortgarantie eingefordert wurde, war der Fortbestand der Einnahmen aus der Kommunalsteuer nicht gesichert. Ebenso wenig wird die Republik Österreich mangels Nachbesserungsklausel von einem möglichen Gewinn im Rahmen einer Weiterveräußerung der Liegenschaft profitieren können.

Dem Liegenschaftstausch gingen Grundeinlösen für die S 1 West durch die ASFINAG voraus. Dabei erlöste die Republik Österreich (BMLVS in Absprache mit dem BMF) 60 EUR je m^2. Im nachfolgenden Liegenschaftstausch mit dem privaten Unternehmen akzeptierte sie hingegen einen Tauschwert von nur rd. 16,75 EUR je m^2. Aus den großen Wertunterschieden resultierte das nicht ausgeschöpfte Erlöspotenzial von mindestens 1,30 Mio. EUR.

Der Stadtentwicklungsfonds Korneuburg erzielte in einer weiteren mit dem Liegenschaftstausch in Zusammenhang stehenden Transaktion einen Preis von 75 EUR je m^2.

Übersichtskarte der Liegenschaftstransaktionen



Quellen: Stadtplan Korneuburg (http://www.korneuburg.gv.at; zuletzt abgerufen am 31. Mai 2013); Bearbeitung durch RH

KURZFASSUNG

Prüfungsziel

Ziel der Überprüfung war die Beurteilung der Liegenschaftsbewertungen und Vorbereitungshandlungen, der Recht– und Ordnungsmäßigkeit der Verfahren sowie der Wirtschaftlichkeit von Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der Autobahnen– und Schnellstraßen–Finanzierungs–Aktiengesellschaft (ASFINAG) und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg im Raum Korneuburg. (TZ 1)

Ausgangspunkt der überprüften Liegenschaftstransaktionen war, dass die ASFINAG zur Errichtung des Westabschnitts der S 1 Wiener Außenring Schnellstraße (S 1 West) zwischen den Knoten Eibesbrunn und Korneuburg Flächen benötigte. Diese Flächen befanden sich u.a. einerseits auf der im Eigentum der Republik Österreich (BMLVS) ste-

henden Dabsch–Kaserne und andererseits auf dem Betriebsgelände eines privaten Unternehmens. Verhandlungsposition des privaten Unternehmens war – vor dem Hintergrund der Androhung einer Betriebsabsiedelung – nicht der Verkauf, sondern der Tausch seiner Fläche gegen eine Ersatzfläche im Anschluss zu seinem Betriebsgelände. Dies entfaltete insgesamt folgende Transaktionen: (TZ 1)

- Grundeinlöse durch die ASFINAG über 9.527 m² vom privaten Unternehmen;

- Grundeinlöse durch die ASFINAG über 4.326 m² vom BMLVS (Dabsch–Kaserne);

  - Damit war der Flächenbedarf der ASFINAG für das betreffende Teilstück der S 1 West gedeckt.

- Verkauf einer Fläche von 4.562 m² durch den Stadtentwicklungsfonds Korneuburg an das private Unternehmen;

- rund ein Jahr später Tausch (zwischen privatem Unternehmen und BMLVS) dieser 4.562 m² gegen 30.000 m² der Dabsch–Kaserne;

  - Damit war das Kriterium der Ersatzfläche für das private Unternehmen erfüllt.

Grundeinlösen der ASFINAG

Für die Errichtung der S 1 West benötigte die ASFINAG u.a. Flächen eines privaten Unternehmens im Ausmaß von rd. 9.500 m². Über das im Bundesstraßengesetz vorgesehene Entschädigungsausmaß hinaus zog sie auf Vorschlag des privaten Unternehmens mit rd. 27.000 m² allerdings eine fast drei Mal so große Liegenschaft als Ersatzfläche in Betracht. Obwohl sie in der Folge mangels Einigung gegen das private Unternehmen bereits ein Enteignungsverfahren einleiten musste, gewährte sie dem Unternehmen für 9.527 m² im August 2007 zusätzlich zur Grundablöse von 502.372,00 EUR (durchschnittlich rd. 52,73 EUR/m²) dennoch den maximal möglichen Akzeptanzzuschlag von 10 % bzw. 50.237,20 EUR. Dies, obwohl der Akzeptanzzuschlag vom Ansatz her zum Ziel hätte, gütliche Einigungen mit Grundeigentümern zu fördern. (TZ 3, 6)

Dem BMLVS, von dem die ASFINAG ebenfalls Flächen benötigte, bot sie zunächst wertmäßig eine Entschädigung von lediglich 25,44 EUR/m², obwohl der gutachterliche Wert mit 60 EUR/m² mehr als doppelt so hoch war und die Entscheidung weder aus ihrem Grundsatzgutachten abgeleitet werden konnte noch auf einer anderen Bewertung basierte. Auch für den RH war dieser Betrag nicht nachvollziehbar. Nachdem das für die Verfügung über Bundesvermögen zuständige BMF diesen höheren Wert bestätigte, einigte sich die ASFINAG mit dem BMLVS im August bzw. September 2007 für 4.326 m² auf eine Grundablöse von insgesamt 259.560 EUR (= 60 EUR/m²). (TZ 4 bis 6)

Liegenschaftstransaktionen zwischen BMLVS, Stadtentwicklungsfonds Korneuburg und privatem Unternehmen

Anlässlich der drohenden Enteignung hatte das private Unternehmen mit dem BMLVS und den Gemeinden Korneuburg sowie Leobendorf bereits Anfang August 2007 eine Absichtserklärung unterfertigt. Als Ausgleich für den zu deckenden Flächenverlust durch den Bau der S 1 West (9.527 m²) sollte das private Unternehmen als Ersatzfläche im Rahmen eines Tauschvertrags eine 30.000 m² große Teilfläche der Dabsch–Kaserne des BMLVS unmittelbar angrenzend an sein Betriebsgelände erhalten. Zudem beabsichtigte die Marktgemeinde Leobendorf, die entsprechende Umwidmung in Bauland–Industriegebiet vorzunehmen. Im Gegenzug sollte das BMLVS einen 4.562 m² großen Betriebsgrund der Stadtgemeinde Korneuburg erhalten. Während dessen Kaufpreis mit 75 EUR/m² festgelegt wurde – diesen sollte das private Unternehmen zahlen –, unterblieb eine Preisvereinbarung für die mehr als sechs Mal so große, vom BMLVS abzutretende Teilfläche von 30.000 m². Auch eine Standort– oder Erweiterungsgarantie wurde vom privaten Unternehmen nicht eingefordert. (TZ 6, 7)

Das BMLVS plante auf dem Betriebsgrund die Errichtung eines Kursunterkunftsgebäudes für eine ABC–Abwehrschule. Dessen Errichtung war nicht prioritär und es stand kein Budget dafür zur Verfügung. Zudem waren ohnedies genügend Flächen auf dem Kasernenareal vorhanden. Generell war die Entscheidung des BMLVS, dass die rd. 55.900 m² große unbewachte Fläche der Dabsch–Kaserne für militärische Zwecke benötigt werde, nicht nachvollziehbar. (TZ 7)

Da die Teilfläche der Dabsch–Kaserne (30.000 m²) mit der von der ASFINAG zwischenzeitlich um 60 EUR/m² eingelösten Fläche (4.326 m²) ursprünglich grundbücherlich eine Einheit gebildet hatte,

hatte sie unter Zugrundelegung dieser Grundablöse einen Gesamtwert von mindestens rd. 1,80 Mio. EUR. Das private Unternehmen war jedoch lediglich bereit, für die 30.000 m² ihre von der ASFINAG erhaltene Grundablöse, somit höchstens 502.372 EUR aufzuwenden. Ein im Jänner 2009 vom privaten Unternehmen beauftragter Sachverständiger ermittelte in einem Privatgutachten für die 30.000 m² einen Wert von 20 EUR/m². Dessen Annahmen, wie z.B. die eingeschränkte Nutzbarkeit der Liegenschaft mangels Zufahrtsmöglichkeit, waren nicht nachvollziehbar. Zudem wandte er ein unübliches Bewertungsverfahren an, setzte dieses teilweise mangelhaft um und nahm bei der Wertberechnung nicht nachvollziehbare Abschläge vor. (TZ 8, 9)

Trotz dieser erheblichen Mängel wurde es als wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Kaufpreisfindung herangezogen. Auch das BMF hinterfragte das vom privaten Unternehmen in Auftrag gegebene Privatgutachten nicht kritisch, obwohl sich der im Privatgutachten ermittelte Wert von 20 EUR/m² auf lediglich ein Drittel der ursprünglichen Bewertung durch das BMF in Höhe von 60 EUR/m² belief. Auf dieser Basis einigten sich das BMF und das BMLVS mit dem privaten Unternehmen auf rd. 16,75 EUR/m². Damit verpflichtete sich das private Unternehmen lediglich zur Zahlung der von der ASFINAG erhaltenen Grundablöse in Höhe von 502.372 EUR. Die Wertfestsetzung war in keiner Unterlage des BMF oder des BMLVS dokumentiert. Dadurch war nicht nachvollziehbar, warum die ursprüngliche Bewertung des BMF mit 60 EUR/m², die es im Rahmen der Grundeinlöse der ASFINAG im Frühjahr 2007 vorgenommen und eineinhalb Jahre später gegenüber dem BMLVS bestätigt hatte, nicht mehr gelten sollte. (TZ 8, 9)

Ohne vorherige Durchführung eines Verkaufsverfahrens im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission (kein Bietverfahren, kein Verkehrswertgutachten) und ohne Notifikation verkaufte der Stadtentwicklungsfonds Korneuburg zunächst Ende November 2009 den 4.562 m² großen Betriebsgrund um 342.150 EUR an das private Unternehmen; rund ein Jahr später tauschte das private Unternehmen diese Liegenschaft mit der 30.000 m² großen Teilfläche der Dabsch–Kaserne (Tauschwert 502.372 EUR). Das private Unternehmen zahlte an die Republik Österreich (BMLVS) einen Wertausgleich von 160.222 EUR (502.372 EUR minus 342.150 EUR). Auf eine Anfechtung des Tauschvertrags wegen Verkürzung über die Hälfte und wegen Irrtums verzichtete die Republik Österreich. Sie schöpfte ein Erlöspotenzial von mindestens 1,30 Mio. EUR nicht aus. Weiters könnte sogar eine mit dem Europäischen Binnenmarkt unvereinbare Beihilfe vorliegen. (TZ 10)

Da vom privaten Unternehmen keine Standort– und Erweiterungsgarantie eingefordert wurde, war der Fortbestand bzw. die Steigerung der Einnahmen aus der Kommunalsteuer von bisher rd. 100.000 EUR nicht gesichert. Ebenso wenig wird die Republik Österreich mangels Nachbesserungsklausel von einem möglichen Gewinn im Rahmen einer Weiterveräußerung der Liegenschaft durch das private Unternehmen profitieren können. Darüber hinaus unterblieb bislang die Errichtung des Kursunterkunftsgebäudes für die ABC–Abwehrschule auf der 4.562 m^2 großen Liegenschaft, die das BMLVS aus dem Liegenschaftstausch mit dem privaten Unternehmen erhalten hatte. (TZ 11)

Die Liegenschaftstransaktionen waren zusammenfassend betrachtet komplex; dies insbesondere aufgrund

– der unterschiedlichen Art der Liegenschaftstransaktionen: Grundeinlösen im öffentlichen Interesse für die Errichtung der S 1 West durch die ASFINAG und Verkauf bzw. Tausch von Liegenschaften im Rahmen privatwirtschaftlichen Handelns durch den Stadtentwicklungsfonds Korneuburg und das BMLVS,

– der Vielzahl der Akteure: ASFINAG, BMLVS, BMF, Land Niederösterreich, Stadtentwicklungsfonds Korneuburg, Stadtgemeinde Korneuburg, Marktgemeinde Leobendorf, ein Stift und ein privates Unternehmen sowie

– der Vielfalt der Akteure: öffentlich (Ebene Bund, Land und Gemeinden) und privat. (TZ 2)

Dazu kam ein budgetärer Aspekt, weil im Fall einer Absiedelung des privaten Unternehmens die Marktgemeinde Leobendorf einen Verlust an Kommunalsteuereinnahmen von jährlich rd. 100.000 EUR zu verzeichnen hätte. (TZ 2)

Kenndaten zu Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg	
Datum	**Übereinkommen bzw. Vertrag**
13. August 2007	Übereinkommen zwischen Republik Österreich, vertreten durch die ASFINAG, und privatem Unternehmen betreffend Grundeinlöse für 9.527 m² zu 502.372 EUR (= durchschnittlich 52,73 EUR/m²); darüber hinaus Akzeptanzzuschlag von 10 % in Höhe von 50.237,20 EUR
16. August/ 4. September 2007	Übereinkommen zwischen Republik Österreich, vertreten durch die ASFINAG, und Republik Österreich, vertreten durch das BMLVS, betreffend Grundeinlöse für 4.326 m² zu 60 EUR/m²
30. November 2009	Kaufvertrag zwischen Stadtentwicklungsfonds Korneuburg und privatem Unternehmen über 4.562 m² zu 75 EUR/m² (= 342.150 EUR)
20. Dezember 2010/ 12. Jänner 2011	Tauschvertrag zwischen privatem Unternehmen und Republik Österreich, vertreten durch das BMLVS: 4.562 m² zu 75 EUR/m² (342.150 EUR) plus Wertausgleich (= 160.222 EUR), zusammen 502.372 EUR, gegen 30.000 m² der Dabsch–Kaserne (= rd. 16,75 EUR/m²)

Quellen: ASFINAG; BMLVS; Stadtentwicklungsfonds Korneuburg

Prüfungsablauf und –gegenstand

1 (1) Der RH überprüfte von September bis November 2012 Liegenschaftstransaktionen des BMLVS[1], der Autobahnen– und Schnellstraßen–Finanzierungs–Aktiengesellschaft (ASFINAG) und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg[2] im Raum Korneuburg. Den Schwerpunkt der Überprüfung bildeten der Verkauf einer 4.562 m² großen Liegenschaft durch den Stadtentwicklungsfonds Korneuburg an ein privates Unternehmen und der anschließende Tausch derselben mit einer 30.000 m² großen, im Eigentum der Republik Österreich stehenden und vom BMLVS genutzten Liegenschaft. Da in diesem Zusammenhang noch weitere Vereinbarungen standen, überprüfte der RH dabei nicht nur die Gebarung des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg, sondern auch die des BMF (hinsichtlich der Verfügung über Bundesvermögen) und der Stadtgemeinde Korneuburg, die neun Gemeinderäte im Verhältnis zur Parteienstärke in den für Beschlüsse von Liegenschaftstransaktionen zuständigen Vorstand des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg nominiert hatte. Zudem holte er Informationen vom Land Niederösterreich und von der Marktgemeinde Leobendorf ein.

[1] Von 2007 bis 2009 führte das BMLVS die Bezeichnung Bundesministerium für Landesverteidigung, ab dem Jahr 2009 die Bezeichnung Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport. Zwecks leichterer Lesbarkeit wird es im Bericht einheitlich entsprechend seiner nunmehrigen Bezeichnung mit BMLVS abgekürzt.

[2] von der Stadtgemeinde Korneuburg zur Förderung und Strukturverbesserung der Korneuburger Wirtschaft im Jahr 2001 gegründet; er wird im Bericht entsprechend seiner nunmehrigen Bezeichnung geführt (früher firmiert unter IMMOfonds Korneuburg und Korneuburger Liegenschaftsfonds)

Ziel der Überprüfung war die Beurteilung der Liegenschaftsbewertungen und Vorbereitungshandlungen, der Recht– und Ordnungsmäßigkeit der Verfahren sowie der Wirtschaftlichkeit der Liegenschaftstransaktionen. Die Gebarungsüberprüfung umfasste den Zeitraum von 2005 bis 2012.

(2) Ausgangspunkt der überprüften Liegenschaftstransaktionen war, dass die ASFINAG zur Errichtung des Westabschnitts der S 1 Wiener Außenring Schnellstraße (S 1 West) zwischen den Knoten Eibesbrunn und Korneuburg Flächen benötigte. Diese Flächen befanden sich u.a. einerseits auf der im Eigentum der Republik Österreich (BMLVS) stehenden Dabsch–Kaserne und andererseits auf dem Betriebsgelände eines privaten Unternehmens. Verhandlungsposition des privaten Unternehmens war – vor dem Hintergrund der Androhung einer Betriebsabsiedelung – nicht der Verkauf, sondern der Tausch seiner Fläche gegen eine Ersatzfläche im Anschluss zu seinem Betriebsgelände. Dies entfaltete insgesamt folgende Transaktionen:

– Grundeinlöse durch die ASFINAG über 9.527 m² vom privaten Unternehmen;

– Grundeinlöse durch die ASFINAG über 4.326 m² vom BMLVS (Dabsch–Kaserne);

  – Damit war der Flächenbedarf für das Teilstück der S 1 West gedeckt.

– Verkauf einer Fläche von 4.562 m² durch den Stadtentwicklungsfonds Korneuburg an das private Unternehmen;

– rund ein Jahr später Tausch (zwischen privatem Unternehmen und BMLVS) dieser 4.562 m² gegen 30.000 m² der Dabsch–Kaserne;

  – Damit war das Kriterium der Ersatzfläche für das private Unternehmen erfüllt.

(3) Zu dem im Juli 2013 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die ASFINAG im August 2013, der Stadtentwicklungsfonds Korneuburg im September 2013 und das BMF sowie das BMLVS im Oktober 2013 Stellung.

Das BMVIT, das das Prüfungsergebnis im Hinblick auf die ASFINAG erhalten hatte, übermittelte im Oktober 2013 dessen Kenntnisnahme. Die Stadtgemeinde Korneuburg teilte im Oktober 2013 mit, keine eigene Stellungnahme abzugeben, sich aber inhaltlich der Stellungnahme des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg anzuschließen.

Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im März 2014.

Chronologie und Überblick

2.1 (1) Einleitend sind die wichtigsten Ereignisse im Zusammenhang mit den Liegenschaftstransaktionen chronologisch dargestellt:

Tabelle 1: Chronologie

Datum	Ereignis	Transaktions-volumen	TZ
Grundeinlösen der ASFINAG			
Juni 2005	Grundsatzgutachten der ASFINAG betreffend alle Grundeinlösen zur Errichtung der Wiener Außenring Schnellstraße S 1 West	–	3
Juli 2006	Angebot der ASFINAG an das BMLVS betreffend Grundeinlöse einer rd. 32.000 m² großen Teilfläche der sich über die Gemeindegebiete Korneuburg und Leobendorf erstreckenden Dabsch–Kaserne zu 25,44 EUR/m²	–	4
März 2007	Ersuchen des BMLVS an das für die Zustimmung zu Liegenschaftstransaktionen zuständige BMF[1] um ein Verkehrswertgutachten betreffend die von der ASFINAG angestrebte Grundeinlöse von rd. 5.000 m² (Teil der rd. 32.000 m²) der Dabsch–Kaserne	–	4
April 2007	Bewertung der rd. 5.000 m² durch das BMF mit **60 EUR/m²** (ohne Gutachten)	–	4
April/Mai 2007	Detailgutachten der ASFINAG betreffend Grundeinlöse von 9.527 m² eines privaten Unternehmens zu durchschnittlich 52,73 EUR/m²	–	5
Mai 2007	Einigung zwischen ASFINAG und BMLVS betreffend Grundeinlöse von rd. 5.000 m² zu **60 EUR/m²**	–	4
Juni 2007	Enteignungsantrag der ASFINAG beim Land Niederösterreich betreffend 9.527 m² des privaten Unternehmens	–	6
August 2007	Absichtserklärung zwischen BMLVS, privatem Unternehmen, Stadtgemeinde Korneuburg und Marktgemeinde Leobendorf betreffend Verkauf einer Liegenschaft des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg an das private Unternehmen zum Tausch mit rd. 30.000 m² der Dabsch–Kaserne	–	6, 7
August 2007	Einstellung des Enteignungsverfahrens gegen das private Unternehmen	–	6
August 2007	Übereinkommen zwischen ASFINAG und privatem Unternehmen betreffend Grundeinlöse von 9.527 m² um 502.372 EUR (= durchschnittlich 52,73 EUR/m²)	502.372 EUR	6
August/ September 2007	Übereinkommen zwischen ASFINAG und BMLVS betreffend Grundeinlöse für 4.326 m² (ursprünglich rd. 5.000 m²) zu **60 EUR/m²**	–	6
Dezember 2011/ Jänner 2012	Endabrechnung und Dienstbarkeitsvertrag zwischen ASFINAG und privatem Unternehmen (= 259.560 EUR)	–	11

Fortsetzung Tabelle 1: Chronologie

Datum	Ereignis	Transaktions-volumen	TZ
Liegenschaftstransaktionen zwischen BMLVS, Stadtentwicklungsfonds Korneuburg und privatem Unternehmen			
August 2007	Absichtserklärung (siehe oben)	–	6, 7
August 2008	Ersuchen des BMLVS an BMF um ein Verkehrswert-gutachten betreffend rd. 30.000 m² der Dabsch–Kaserne	–	8
November 2008	Bewertung der rd. 30.000 m² durch das BMF mit 60 EUR/m² der Dabsch–Kaserne (ohne Gutachten)	–	8
Jänner 2009	Privatgutachten des privaten Unternehmens auf Basis der Grundablöse der ASFINAG von 502.372 EUR und eines festgestellten Verkehrswerts für die Dabsch–Kaserne von 20,34 EUR/m² (gerundet **20 EUR/m²**) mit einer ermittelten Tauschfläche von rd. 24.700 m²	–	9
März 2009	Zustimmung des BMF zum Tausch von rd. 30.000 m² der Dabsch–Kaserne mit privatem Unternehmen zu rd. **16,75 EUR/m²** (ohne Gutachten) gegen 4.562 m² zu 75 EUR/m² (plus Wertausgleich)	–	9
November 2009	Kaufvertrag zwischen Stadtentwicklungsfonds Korneuburg und privatem Unternehmen über 4.562 m² zu 75 EUR/m² (= 342.150 EUR)	342.150 EUR	10
Dezember 2010/ Jänner 2011	Tauschvertrag zwischen privatem Unternehmen und BMLVS: 4.562 m² zu 75 EUR/m² (342.150 EUR) plus Wertausgleich (= 160.222 EUR), zusammen 502.372 EUR, gegen 30.000 m² der Dabsch–Kaserne (= rd. **16,75 EUR/m²**)	342.150 EUR + 160.222 EUR = 502.372 EUR	10

[1] Sofern besondere Bundesgesetze nichts anderes bestimmten, war der Bundesminister für Finanzen ermächtigt, Verfügungen gemäß den §§ 61 bis 64 BHG in Verbindung mit dem jeweiligen BFG zu treffen. Demzufolge traf der Bundesminister für Finanzen durch Zustimmung zu Rechtsgeschäften u.a. Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen (konkret gemäß § 64 Abs. 1 BHG). Entsprechend den Durchführungsbestimmungen zum jeweiligen BFG hatte das für die Verwaltung zuständige haushaltsleitende Organ, in diesem Fall das BMLVS, die vorbereitenden Arbeiten (Verhandlungen mit Vertragspartnern bzw. Erstellung der Unterlagen) sowie die Vertragsabschlüsse nach erfolgter Zustimmung zu besorgen.
Das jeweilige BFG bestimmte die Wertgrenze, ab der für die Verfügung zusätzlich eine Bewilligung durch ein Bundesgesetz erforderlich war, die der Bundesminister für Finanzen einzuholen hatte. Die jährliche Wertgrenze lag zwischen 2007 und 2010 jeweils bei 4 Mio. EUR.

Quellen: ASFINAG; BMF; BMLVS; Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Stadtgemeinde Korneuburg

(2) In Entsprechung ihres Flächenbedarfs im Zuge der Errichtung des Westabschnitts der S 1 West löste die ASFINAG im Jahr 2007 u.a. Flächen, die im Eigentum der Republik Österreich (Teilflächen der Dabsch–Kaserne des BMLVS[3]) und des privaten Unternehmens standen, ein. Um diesen Verlust an Bauland zu kompensieren, kam es in der Folge zu Liegenschaftstransaktionen zwischen BMLVS, Stadtentwicklungsfonds Korneuburg und privatem Unternehmen. Daran waren auch die Stadtgemeinde Korneuburg und die Marktgemeinde Leobendorf bzw. anfänglich ein Stift beteiligt.

(3) Die Liegenschaftstransaktionen betrafen die Gemeindegebiete der Stadtgemeinde Korneuburg und der Marktgemeinde Leobendorf:

– Die Haupteinfahrt der Dabsch–Kaserne befand sich auf dem Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Korneuburg am westlichen Ende des Kasernenareals. In diesem Bereich beabsichtigte das BMLVS, ein Unterkunftsgebäude für eine ABC–Abwehrschule[4] zu errichten.

  Die durch die ASFINAG vom BMLVS eingelösten bzw. die vom BMLVS mit dem privaten Unternehmen getauschten Teilflächen befanden sich im nordöstlichen Kasernenteil auf dem Gemeindegebiet der Marktgemeinde Leobendorf.

– Die durch die ASFINAG vom privaten Unternehmen eingelösten Flächen befanden sich östlich der Dabsch–Kaserne ausschließlich auf dem Gemeindegebiet der Marktgemeinde Leobendorf.

– Der Betrieb des privaten Unternehmens mit einem jährlichen Kommunalsteueraufkommen von rd. 100.000 EUR (Stand 2011) befand sich ebenfalls auf dem Gemeindegebiet der Marktgemeinde Leobendorf.

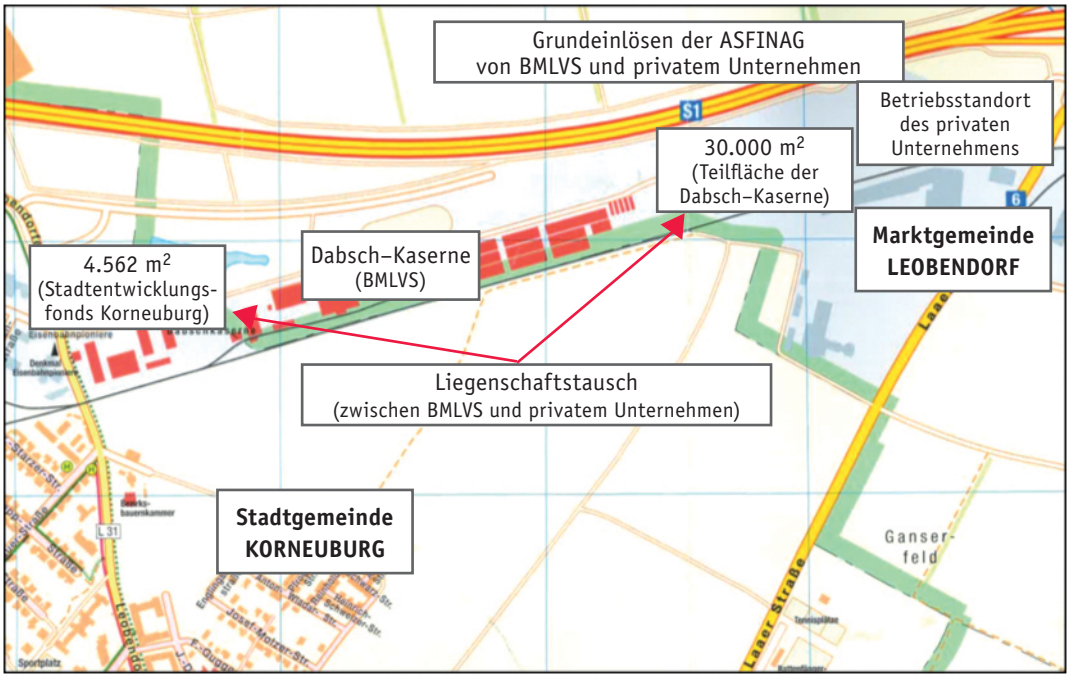
  Die durch das private Unternehmen vom Stadtentwicklungsfonds Korneuburg erworbene und in der Folge mit dem BMLVS getauschte Fläche befand sich – nordwestlich der Haupteinfahrt der Dabsch–Kaserne – auf dem Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Korneuburg.

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht den Trassenverlauf der S 1 West und die Lage der von den Liegenschaftstransaktionen betroffenen Flächen.

[3] Die Dabsch–Kaserne befand sich im Eigentum der Republik Österreich und stand in der Verwaltung des BMLVS.

[4] Sammelbegriff für Schutz– und Abwehrmaßnahmen gegen die Wirkung von atomaren, biologischen und chemischen Kampfmitteln

Abbildung 1: Übersichtskarte der Liegenschaftstransaktionen



Quellen: Stadtplan Korneuburg (http://www.korneuburg.gv.at; zuletzt abgerufen am 31. Mai 2013); Bearbeitung durch RH

(4) Die Verträge der Liegenschaftstransaktionen zwischen BMLVS, Stadtentwicklungsfonds Korneuburg und privatem Unternehmen wurden zwischen August 2007 und Jänner 2011 finalisiert.[5] Die Verhandlungen dafür hatten seit 2006 stattgefunden.

2.2 Der RH verwies auf die Komplexität der Liegenschaftstransaktionen aufgrund der

– unterschiedlichen Art der Liegenschaftstransaktionen (Grundeinlösen im öffentlichen Interesse für die Errichtung der S 1 West durch die ASFINAG und Verkauf[6] bzw. Tausch von Liegenschaften im Rahmen privatwirtschaftlichen Handelns durch den Stadtentwicklungsfonds Korneuburg und das BMLVS),

5 Sie waren mit Stand Herbst 2012 allerdings noch nicht umgesetzt.

6 Verkauf durch Stadtentwicklungsfonds Korneuburg = Kauf durch privates Unternehmen

– Vielzahl der Akteure (ASFINAG, BMLVS, BMF, Land Niederösterreich, Stadtentwicklungsfonds Korneuburg, Stadtgemeinde Korneuburg, Marktgemeinde Leobendorf, ein Stift und ein privates Unternehmen) sowie

– Vielfalt der Akteure (öffentlich: Ebene Bund, Land und Gemeinden; privat).

Zudem verwies der RH auf das Volumen der einzelnen Liegenschaftstransaktionen von insgesamt rd. 1,61 Mio. EUR.[7] Auffällig war dabei insbesondere die Bandbreite der Bewertung der 30.000 m² großen Teilfläche der Dabsch–Kaserne als Ersatzfläche für das private Unternehmen von 16,75 EUR/m² bis 60 EUR/m². Dazu kam ein budgetärer Aspekt, weil im Fall einer Absiedelung des privaten Unternehmens die Marktgemeinde Leobendorf einen Verlust an Kommunalsteuereinnahmen von jährlich rd. 100.000 EUR zu verzeichnen hätte.

Grundeinlösen der ASFINAG

Flächenbedarf für die S 1 West und Grundsatzgutachten

3.1 (1) Um Entschädigungspositionen, Bewertungsgrundsätze und Wertansätze für die Grundeinlösen[8] im Zuge der Errichtung der S 1 West[9] zu ermitteln, erstellte die ASFINAG im Juni 2005 ein Grundsatzgutachten. Nach den Bestimmungen des Bundesstraßengesetzes[10] waren die verursachten vermögensrechtlichen Nachteile zu ersetzen. Diese umfassten den Verkehrswert der entzogenen Flächen und allenfalls Nebenentschädigungen[11]. Die Verkehrswerte jener Flächen, die von der geplanten Trasse der S 1 West betroffen waren, wies die ASFINAG im Grundsatzgutachten differenziert nach Widmung und Zonen aus.[12] Für Bauland–Betriebsgebiet bzw. Bauland–Industriegebiet ermittelte

[7] Grundablösen der ASFINAG (259.560 EUR + 502.372 EUR) + Verkauf Stadtentwicklungsfonds Korneuburg (342.150 EUR) + Tausch mit BMLVS (502.372 EUR) = 1,61 Mio. EUR

[8] Die Einlöse der für die Errichtung der S 1 notwendigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile, somit der Grunderwerb, erfolgte gemäß § 11 ASFINAG–Ermächtigungsgesetz 1997, BGBl. I Nr. 113/1997, durch die ASFINAG im Auftrag und im Namen des Bundes.

[9] Hinsichtlich der Errichtung dieses Abschnitts wurde die ASFINAG durch die ASFINAG Bau Management GmbH vertreten.

[10] Bundesstraßengesetz 1971 (BGBl. Nr. 286/1971)

[11] Z.B. Wertminderungen von verbleibenden Restgrundstücken wegen Formverschlechterung, Erwerbsverlust infolge der Grundabtretung; der Wert der besonderen Vorliebe und die Werterhöhung durch die Straßenbaumaßnahme hatten hingegen außer Betracht zu bleiben.

[12] Dazu hatte sie Grundstückspreise von 65 vergleichbaren Liegenschaftstransaktionen in den betroffenen Katastralgemeinden bzw. in der näheren örtlichen Umgebung sowie in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben.

die ASFINAG gegliedert in vier Zonen (I bis IV) einen Verkehrswert von 60 EUR/m² (Zone IV) bis 105 EUR/m² (Zone I).

(2) Die ASFINAG benötigte für die S 1 West u.a. Flächen des BMLVS von rd. 5.000 m² im nordöstlichen Teil der Dabsch–Kaserne; weiters Flächen des privaten Unternehmens von rd. 9.500 m², die unmittelbar östlich an die Dabsch–Kaserne angrenzten. Das private Unternehmen forderte im Gegenzug von der ASFINAG eine Ersatzfläche, ansonsten sie sich gezwungen sähe, ihren Betrieb abzusiedeln. Als Ersatzfläche zog die ASFINAG auf Vorschlag des privaten Unternehmens eine unbebaute Teilfläche der Dabsch–Kaserne von rd. 22.000 m² bis 27.000 m², welche unmittelbar an das Betriebsgelände des privaten Unternehmens angrenzte, in Betracht. Die Dabsch–Kaserne lag in der Zone IV des Grundsatzgutachtens. Diese wies einen Verkehrswert von 60 EUR/m² auf.

(3) Im Rahmen der Gebarungsüberprüfung teilte die ASFINAG im Dezember 2012 mit, dass sie nunmehr ausschließlich finanzielle Abgeltungen durchführe. Zuvor sei der Grunderwerb durch einzelne Länder in Besorgung der Agenden der Bundesstraßenverwaltung auch im Tauschweg erfolgt.

3.2 Der RH beanstandete, dass die ASFINAG – angesichts ihres Flächenbedarfs von rd. 9.500 m² – über das im Bundesstraßengesetz vorgesehene Entschädigungsausmaß (Ersatz der verursachten vermögensrechtlichen Nachteile) hinaus auf Vorschlag des privaten Unternehmens mit rd. 27.000 m² eine fast drei Mal so große Liegenschaft als Ersatzfläche in Betracht gezogen hatte und damit das im Bundesstraßengesetz vorgesehene Entschädigungsausmaß weit überschritten hätte. Er empfahl der ASFINAG sicherzustellen, bei Grundeinlösen nur die verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß Bundesstraßengesetz zu ersetzen und keine Ersatzflächen anzubieten.

3.3 *Laut Stellungnahme der ASFINAG seien für die Errichtung der S 1 West einerseits vom BMLVS verwaltete Grundflächen und andererseits Grundflächen eines privaten Unternehmens in Anspruch zu nehmen gewesen. In einer ersten Phase sei daher erwogen worden, den Grunderwerb durch Abtausch von Flächen zu bewerkstelligen und Gespräche in diese Richtung zu führen.*

Die ASFINAG könne nicht beurteilen, ob sie bzw. die Errichtung der S 1 West Auslöser für die später erfolgten Grundstückstransaktionen zwischen dem privaten Unternehmen und dem BMLVS bzw. dem Stadtentwicklungsfonds Korneuburg gewesen sei (Anmerkung des RH: siehe nachfolgend TZ 10) oder ob es seitens des privaten Unternehmens

bereits länger andauernde Überlegungen zur Erweiterung des Betriebsgeländes gegeben habe. Die Geschäftsfälle seien jedenfalls getrennt voneinander zu betrachten. Dies sei durch die Tatsache untermauert, dass letztlich ein Angebot auf Ablöse unter Leistung einer finanziellen Entschädigung gestellt und sodann – nach dessen Ablehnung – die Einleitung eines Enteignungsverfahrens beantragt worden sei (Anmerkung des RH: siehe nachfolgend TZ 6). Auch entfalte die in diesem Fall schließlich doch noch erzielte Einigung auf zivilrechtlicher Basis keinerlei Bindungswirkung in Richtung später geschlossener Vereinbarungen, auf die die ASFINAG im Übrigen keinen wie immer gearteten Einfluss genommen habe.

Wie bereits im Dezember 2012 im Rahmen der Gebarungsüberprüfung des RH mitgeteilt, erfolge nunmehr anstelle des Tauschs von Grundflächen ausschließlich der Erwerb durch finanzielle Abgeltungen. Sollte tatsächlich gleichzeitig auch ein Verkauf von Grundstücken stattfinden, so werde dieser vollständig getrennt vom Erwerbsvorgang abgewickelt. Unternehmensintern seien für den jeweiligen Geschäftsfall verschiedene Organisationseinheiten zuständig und würden Tauschvorgänge weder im Kleinen noch im Großen aktiv angestoßen.

3.4 Der RH hielt an seiner Kritik am Angebot für einen Flächenabtausch fest. Dies deshalb, weil im gegenständlichen Fall nicht entscheidend war, ob seitens des privaten Unternehmens in dieser Hinsicht allenfalls bereits länger Überlegungen bestanden.

Der RH erinnerte die ASFINAG nachdrücklich an die für sie maßgebliche Regelung im Bundesstraßengesetz, wonach nur die verursachten vermögensrechtlichen Nachteile zu ersetzen waren; ein Angebot von Ersatzflächen war indessen nicht vorgesehen.

Auf diesen Umstand hatte selbst das eigene Grundsatzgutachten der ASFINAG verwiesen. Dieses Gutachten lag außerdem bereits vor, bevor die ASFINAG überlegte, dem privaten Unternehmen eine Ersatzfläche zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus war zu berücksichtigen, dass das private Unternehmen aufgrund seiner Ortsansässigkeit über einen höheren Informationsstand betreffend Angebot und Preislage am Immobilienmarkt verfügte als die ASFINAG.

Zusammenfassend nahm der RH die Absicht der ASFINAG zur Kenntnis, künftig den Grunderwerb nur durch finanzielle Abgeltungen zu bewerkstelligen und Tauschvorgänge weder im Kleinen noch im Großen aktiv anzustoßen.

Bewertung der einzulösenden Teilflächen des BMLVS

4.1 (1) Die ASFINAG bot dem BMLVS u.a. für die zur Errichtung der S 1 West einzulösenden Teilflächen der Dabsch–Kaserne (darunter die Teilfläche im Ausmaß von rd. 5.000 m^2) im Juli 2006 trotz eines in ihrem Grundsatzgutachten ermittelten Werts für die Zone IV von 60 EUR/m^2 eine Entschädigung von nur 25,44 EUR/m^2. Im November 2006 teilte ein von der ASFINAG beauftragter Rechtsanwalt dem BMLVS mit, dass die 25,44 EUR/m^2 auf kein Bewertungsgutachten, sondern auf ein Angebot eines ebenfalls von der ASFINAG hinzugezogenen, zur Legung eines solchen aber nicht ermächtigten Beraters[13] zurückzuführen wären. Dieser hätte das Angebot vor dem Hintergrund gelegt, dass die ASFINAG vom BMLVS insgesamt Teilflächen der Dabsch–Kaserne von rd. 32.000 m^2 um 25,44 EUR/m^2 erwerben sollte. Davon wären rd. 5.000 m^2 für die S 1 West vorgesehen gewesen, rd. 27.000 m^2 hingegen als Ersatzfläche für das private Unternehmen.

(2) Im März 2007 ersuchte das BMLVS – es lehnte eine Veräußerung von Flächen, die über den Bedarf für die S 1 West hinausgingen, ab – das zur Verfügung über Bundesvermögen (Verkauf oder Tausch) zuständige BMF (siehe TZ 2) um Erstellung eines Verkehrswertgutachtens hinsichtlich der Grundeinlöse von rd. 5.000 m^2 zu 25,44 EUR/m^2. Da sich die an die ASFINAG abzutretenden Teilflächen gemäß Grundsatzgutachten der ASFINAG in der Zone IV befanden, bestätigte das BMF – ohne eigenes Gutachten – den Verkehrswert von 60 EUR/m^2. Die von der ASFINAG gebotenen 25,44 EUR/m^2 akzeptierte es nicht.[14, 15]

Im Mai 2007 teilte die ASFINAG dem BMLVS mit, die Bewertung des BMF von 60 EUR/m^2 für ihre Grundeinlösen zu akzeptieren.

4.2 Der RH kritisierte die von der ASFINAG dem BMLVS ursprünglich gebotene Entschädigung von lediglich 25,44 EUR/m^2, weil sie weder aus ihrem Grundsatzgutachten abgeleitet werden konnte noch auf einer anderen Bewertung basierte. Unter Zugrundelegung eines Quadratmeterpreises von 60 EUR war der gutachterliche Wert mit 300.000 EUR[16] jedenfalls mehr als doppelt so hoch. Insbesondere bemängelte der RH

[13] Die mit den Ländern 1997 geschlossenen Werkverträge waren erst 2005 ausgelaufen, seitdem oblag der ASFINAG die Zuständigkeit für die operative Ausführung. Der Übergang war problematisch, viele Planungshandlungen waren noch in der Hand des Landes Niederösterreich. Deswegen bediente sich die ASFINAG dieses externen Beraters, der ein ehemaliger Mitarbeiter des Landes Niederösterreich war.

[14] Begründung: In Anlehnung an die von der ASFINAG im Bereich der geplanten S 1 West angebotenen Entschädigungsbeträge sei unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren ein Betrag von 60 EUR/m^2 ableitbar.

[15] Ebensowenig nahm die ASFINAG aufbauend auf das Grundsatzgutachten eine Detailbewertung betreffend die einzulösenden Teilflächen des BMLVS vor.

[16] = 5.000 m^2 x 60 EUR/m^2

die Hinzuziehung eines zur Legung eines Angebots nicht ermächtigten Beraters durch die ASFINAG. Unabhängig davon wies er darauf hin, dass das BMF kein Verkehrswertgutachten erstellte hatte.

4.3 *Laut Stellungnahme der ASFINAG sei in Zusammenhang mit dem nicht autorisierten Vorgehen eines externen Beraters der vom RH aufgezeigte und kritisierte Umstand zu sehen, dass dem BMLVS ursprünglich eine geringere Ablöseentschädigung je m^2 angeboten worden sei. Diese sei nicht in Einklang mit dem Grundsatzgutachten gestanden, das einen höheren Wert ausgewiesen habe. Es sei letztlich zu keiner Vereinbarung auf dieser Grundlage gekommen und später habe eine entsprechende Korrektur stattgefunden. Ebenso wie das private Unternehmen sei auch das BMLVS entsprechend dem Detailgutachten entschädigt worden (Anmerkung des RH: siehe nachfolgend TZ 5 und 6). Die ASFINAG setze im Rahmen von Entschädigungsvereinbarungen stets jene Werte an, die auch in den entsprechenden Bewertungsgutachten ausgewiesen seien.*

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Enteignungsverfahrens habe die ASFINAG die Intention eines Flächenabtauschs bereits aufgegeben gehabt. Die intern nicht autorisierten Veranlassungen eines externen Beraters seien unterbunden worden, nachdem sich die Mitarbeiter der ASFINAG Kenntnis über sämtliche Randbedingungen dieser in Aussicht genommenen Lösungsvariante verschafft hätten. Danach sei eine Vorgehensweise gewählt worden, die im Einklang mit den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen, internen Maßgaben sowie den nunmehr im „Leitfaden für die Grundeinlöse im öffentlichen Interesse“ zusammengefassten Festlegungen des BMVIT stehe.

Die ASFINAG sagte zu, ihre Geschäftsprozesse weiter zu optimieren und ihre Mitarbeiter für diese Belange entsprechend zu sensibilisieren. Dies betreffe auch die Verbesserung der Zusammenarbeit mit und Einbindung von anderen Dienststellen und Unternehmen des öffentlichen Sektors. Die vom RH geäußerte Kritik zu Tauschgeschäften (siehe TZ 3) sowie zum Abweichen von Bewertungsansätzen in Gutachten sehe sie insofern als nicht (mehr) gegenständlich, als diese Vorgehensweise nicht der aktuell definierten Strategie der ASFINAG entspreche und auch bereits zum Zeitpunkt der Ablösegespräche nicht mehr entsprochen habe. Dementsprechend seien bereits damals aktiv Steuerungsmaßnahmen gesetzt worden.

4.4 Der RH erwiderte der ASFINAG bezüglich der „nicht autorisierten Veranlassungen“ ihres externen Beraters wie folgt:

– Im Hinblick auf die ins Treffen geführte Feststellung, es wäre zu keiner Vereinbarung gekommen, war zu berücksichtigen, dass der externe Berater der ASFINAG dem BMLVS bereits ein „Verwaltungsübereinkommen“ über die Überlassung von Grundflächen vorgelegt hatte. Es war mit 14. Juli 2006[17] datiert und vom externen Auftragnehmer der ASFINAG für die Republik Österreich (Bundesstraßenverwaltung) als Käuferin bereits unterzeichnet gewesen.[18] Es fehlte nur noch die Gegenzeichnung auf Verkäuferseite (BMLVS bzw. Republik Österreich, Heeresverwaltung).

– Laut dem erwähnten Verwaltungsübereinkommen sollte das BMLVS Teilflächen von 5.118 m^2 für die Errichtung der S 1 West übertragen; jedoch Teilflächen von voraussichtlich 26.840 m^2 als „Ersatzgrundbeistellung“ für das private Unternehmen. Somit waren rd. 84 % der Gesamtfläche nicht für die ASFINAG selbst vorgesehen. Die Übertragung sollte überdies zum festgesetzten Betrag von 25,44 EUR/m^2, deutlich unter dem letztlich zwischen BMLVS und ASFINAG vereinbarten Preis von 60 EUR/m^2, erfolgen.

– Das Verwaltungsübereinkommen war ferner Gegenstand einer Besprechung am 31. Oktober 2006 zwischen ASFINAG und BMLVS. Es veranlasste das BMLVS in der Folge, eine interne Prüfung über eine mögliche Abtretung der von der ASFINAG gewünschten Ersatzflächen für das private Unternehmen einzuleiten.

– Darüber hinaus war auf ein intern an die ASFINAG gerichtetes Schreiben des von ihr in dieser Angelegenheit beauftragten Rechtsanwalts vom 29. November 2006 zu verweisen. Diesem Schreiben zufolge sei es „unangenehm“, dass seitens der ASFINAG bislang noch kein Detailgutachten vorliege, „andererseits aber“ der ebenfalls von der ASFINAG beigezogene externe Berater gegenüber dem BMLVS bereits einen Betrag von 25,44 EUR/m^2, „auf welcher Grundlage auch immer“, festgesetzt habe.

  In einer Besprechung am 18. Jänner 2007 zwischen der ASFINAG und dem privaten Unternehmen teilte der erwähnte Rechtsanwalt zudem mit, dass er die Grundstücksangelegenheiten vom externen Berater übernommen hätte. „Ein konkreter Stand der Dinge“ läge ihm nicht vor.

[17] Das „Jahr 2006“ ergab sich sinngemäß aus der Korrespondenz der ASFINAG.

[18] für die ASFINAG Baumanagement GmbH

– Letztlich lag seitens der ASFINAG die Bewertung durch ein Detailgutachten (siehe TZ 5) erst im April bzw. im Mai 2007 vor, somit erst rund neun Monate nachdem der externe Berater dem BMLVS (Heeresverwaltung) bereits das von der Republik Österreich (Bundesstraßenverwaltung) als Kaufinteressentin unterzeichnete Verwaltungsübereinkommen vorgelegt hatte.

Zusammenfassend erwiderte der RH der ASFINAG, dass der externe Berater der ASFINAG dem BMLVS bereits im Juli 2006 ein einseitig von der Republik Österreich (Bundesstraßenverwaltung) unterzeichnetes Verwaltungsübereinkommen mit entsprechenden finanziellen Auswirkungen vorgelegt hatte. Das Zustandekommen hing sohin nur noch von der Verkäuferin (Republik Österreich, BMLVS) ab. In diesem Fall hätte lediglich ein Kaufpreis von 25,44 EUR/m² gegolten. Dieser Preis hätte – im Hinblick auf die letztlich zustande gekommenen 60 EUR/m² – jedenfalls nicht der Kostenwahrheit entsprochen.

Der RH nahm abschließend die Absicht der ASFINAG zur Kenntnis, die maßgeblichen Geschäftsprozesse für Liegenschaftstransaktionen weiter zu optimieren.

Bewertung der einzulösenden Teilflächen des privaten Unternehmens

5.1 Die von der ASFINAG gegenüber dem privaten Unternehmen einzulösenden Teilflächen betrafen Flächen mit unterschiedlicher Widmung bzw. Wertigkeit. Im April bzw. Mai 2007 nahm die ASFINAG die Bewertung der Flächen in Detailgutachten wie folgt vor:

Tabelle 2: Einzulösende Teilflächen des privaten Unternehmens durch die ASFINAG

Flächenausmaß	Widmung bzw. Wertigkeit	Preis/m²	Gesamtpreis
in m²		in EUR	
1.184	Bauland–Industriegebiet	60,00	71.040,00
5.185	Bauland–Industriegebiet	60,00	311.100,00
1.232	Grünland–Landwirtschaft[1]	18,80	23.161,60
1.926	Bauerwartungsland[1]	50,40	97.070,40
9.527	**–**	**52,73[2]**	**502.372,00**

1 nördlich der geplanten Trasse der S 1 West
2 gewichteter Durchschnittspreis

Quellen: Detailgutachten der ASFINAG; Berechnungen RH

Daraus ergab sich für die gesamte Fläche von 9.527 m² ein Gesamtpreis von 502.372 EUR bzw. durchschnittlich von 52,73 EUR/m², welchen die ASFINAG bereit war, dem privaten Unternehmen zu zahlen. Der für die Zone IV laut Grundsatzgutachten ermittelte Wert von 60 EUR/m² bezog sich nur auf Bauland–Industriegebiet und betraf zwei der insgesamt vier Teilflächen. Die übrigen zwei einzulösenden Teilflächen waren als Grünland–Landwirtschaft (18,80 EUR/m²) gewidmet bzw. als Bauerwartungsland (50,40 EUR/m²) eingestuft.

5.2 Der RH kritisierte, dass die ASFINAG dem BMLVS mit 25,44 EUR/m² (siehe TZ 4) nur eine halb so hohe Grundablöse wie dem privaten Unternehmen für Bauland (Basis: 60 EUR/m², durchschnittlicher Preis: 52,73 EUR/m²) anbot. Für den RH war dieser Betrag nicht nachvollziehbar.

Abschluss der Grundeinlösen

6.1 (1) Mangels Einigung mit dem privaten Unternehmen ließ die ASFINAG im Juni 2007 gegen dieses ein Enteignungsverfahren betreffend die von ihr für die S 1 West benötigten Teilflächen einleiten. Das dafür zuständige Amt der Niederösterreichischen Landesregierung gab daraufhin ein Verkehrswertgutachten über jene Entschädigungsbeträge in Auftrag, durch die die im Bundesstraßengesetz geforderte Schadloshaltung des privaten Unternehmens bei der Einlösung abgedeckt erschien.[19]

(2) Anlässlich der drohenden Enteignung unterfertigte das private Unternehmen mit dem BMLVS und den Gemeinden Korneuburg sowie Leobendorf eine mit 2. August 2007 datierte Absichtserklärung. Unter Berücksichtigung steuerlicher Fragen legte diese u.a. fest, zu welchen Bedingungen das private Unternehmen die Teilfläche der Dabsch–Kaserne des BMLVS erhalten sollte (siehe TZ 7).

In der Folge schlossen am 13. August 2007 das private Unternehmen als Verkäuferin und die Republik Österreich, vertreten durch die ASFINAG, als Käuferin folgende Übereinkommen: Das private Unternehmen erhielt für die „voraussichtlich“ von der ASFINAG beanspruchte Gesamtfläche[20] von 9.527 m² eine Grundablöse von 502.372 EUR (= durchschnittlicher Preis[21] von 52,73 EUR/m²); darüber hinaus erhielt das

[19] Die Schadloshaltung hatte den Verkehrswert und allfällige Nebenentschädigungen zu enthalten. Der Verkehrswert war vorzugsweise nach dem Vergleichswertverfahren, die Nebenentschädigungen waren nach dem am besten dafür geeigneten Verfahren festzustellen.

[20] Die voraussichtlich beanspruchte Gesamtfläche bezog sich auf das geplante Projekt. Erst mit Fertigstellung der Trasse stand die tatsächlich in Anspruch genommene Gesamtfläche fest. Darauf aufbauend konnte die Grundablöse endabgerechnet werden.

[21] auf zwei Kommastellen gerundet

private Unternehmen einen Akzeptanzzuschlag[22] von 10 % in Höhe von 50.237,20 EUR. Dieser war ein freiwillig von der ASFINAG geleisteter Betrag zur Förderung von gütlichen Einigungen mit Grundeigentümern bzw. zur Verringerung der Anzahl der Enteignungsverfahren.

Aufgrund des Übereinkommens zog die ASFINAG ihren Antrag auf Enteignung am 14. August 2007 zurück.

Weiters unterzeichneten am 16. August 2007 bzw. 4. September 2007 die Republik Österreich[23], vertreten durch das BMLVS, als Verkäuferin und die Republik Österreich[24], vertreten durch die ASFINAG, als Käuferin ein Übereinkommen. Das BMLVS erhielt für eine voraussichtlich von der ASFINAG beanspruchte Gesamtfläche von 4.326 m^2 eine Grundablöse von 259.560 EUR (60 EUR/m^2). Das BMF hatte hiezu bereits Ende Juni 2007 seine Zustimmung erteilt.

6.2 Der RH kritisierte, dass die ASFINAG dem privaten Unternehmen zusätzlich zur Grundablöse von 502.372 EUR den maximal möglichen Akzeptanzzuschlag von 10 % bzw. 50.237,20 EUR gewährte, obwohl sie gegen das Unternehmen bereits ein Enteignungsverfahren einleiten musste. Für den RH war angesichts des bereits eingeleiteten Enteignungsverfahrens die Gewährung dieses zur Förderung von gütlichen Einigungen mit Grundeigentümern gedachten Maximalbetrags nicht nachvollziehbar. Er empfahl der ASFINAG sicherzustellen, künftig bei einer erst nach der Einleitung von Enteignungsverfahren erfolgten Einigung auf eine Grundablöse aufgrund des Sparsamkeitsgebots nicht mehr den höchstmöglichen Akzeptanzzuschlag zu gewähren.

Der RH verwies zudem auf die mit einer Enteignung möglicherweise verbundene Betriebsabsiedelung des privaten Unternehmens, weil diese zu negativen wirtschaftlichen Auswirkungen – u.a. durch den Verlust von Kommunalsteuereinnahmen – führen könnte (siehe TZ 11).

6.3 *Die ASFINAG nahm dazu wie folgt Stellung:*

a) Zur Thematik der Leistung eines Akzeptanzzuschlags würden sich in einem Begleitdokument zum maßgeblichen Geschäftsprozess („ASFINAG–QM") „Grundeinlöse vorbereiten und durchführen" ("Leit-

[22] Gemäß dem Leitfaden der ASFINAG zur Vorgehensweise bei Grundeinlösen betrug der Akzeptanzzuschlag grundsätzlich höchstens 10 % der Bemessungsgrundlage. Dieser war nach Einleitung des Enteignungsverfahrens, sollte es im Zuge des Enteignungs– oder Neufestsetzungsverfahrens doch noch zu einer Einigung kommen, um den dafür getätigten Aufwand zu reduzieren.

[23] Heeresverwaltung

[24] Bund, Bundesstraßenverwaltung

faden Vorgehensweise Grundeinlöse", Anmerkung des RH: Geltung des dem RH vorgelegten Leitfadens seit 1. März 2012) Festlegungen finden, nach welchen Maßgaben ein Akzeptanzzuschlag gewährt werde. Grundsätzlich diene der Akzeptanzzuschlag dazu, die gütliche Einigung mit betroffenen Eigentümern zu fördern und Aufwendungen für Enteignungsverfahren einzusparen. Der Leitfaden sehe vor, den Akzeptanzzuschlag bei einer Einigung erst nach Einleitung eines Enteignungsverfahrens zu reduzieren, wobei allerdings keine fixen Prozentsätze festgelegt seien, sondern vielmehr auf eine Gesamtbeurteilung des Einzelfalls abgestellt werde. Maßgebliche Entscheidungsdeterminanten seien dabei der für das Enteignungsverfahren aufgelaufene Aufwand, mögliche Risiken eines Verfahrens sowie das Interesse an einem raschen Vertragsabschluss.

b) Im konkreten Fall sei das Enteignungsverfahren erst am Anfang gestanden, habe eine Verhandlung vor der zuständigen Behörde noch nicht stattgefunden und seien die intern getätigten Aufwendungen gering gewesen. Abgesehen von der Zeitkomponente habe die ASFINAG keine besonderen Risiken für das Verfahren gesehen. Allerdings sei das Interesse am Abschluss eines Vertrags in Ansehung der bereits erfolgten Vergabe des Projekts im Rahmen eines Public Private Partnership und der mit dem Auftragnehmer vertraglich festgelegten Terminschiene sehr hoch gewesen.

c) Der Enteignungsantrag sei aus Vorsichtsgründen eingebracht worden, um für ein allenfalls zu führendes Verfahren nicht unnötig Zeit zu verlieren. Parallel zur Antragstellung seien die auf eine gütliche Einigung abzielenden Gespräche weiter fortgesetzt worden.

Aus der Gesamtbeurteilung des Einzelfalls heraus sei die Gewährung des Akzeptanzzuschlags in voller Höhe als noch gerechtfertigt angesehen und eine Entscheidung in diesem Sinne getroffen worden. Das damalige Handeln scheine der ASFINAG auch aus heutiger Sicht plausibel und nachvollziehbar, wenngleich sie grundsätzlich die Auffassung des RH teile, dass nach Einleitung eines Enteignungsverfahrens der höchstmögliche Akzeptanzzuschlag nicht mehr zu leisten sei.

6.4 a) Der RH verwies betreffend den von der ASFINAG gezahlten Akzeptanzzuschlag von 10 % bzw. 50.237,20 EUR im August 2007 auf den seit März 2012 geltenden Leitfaden der ASFINAG. Demnach wäre der Akzeptanzzuschlag dazu gedacht,

– die „Anzahl der Enteignungsverfahren zu verringern" und

– „Aufwendungen u.a. für ein Behördenverfahren" einzusparen.

In diesem Sinne sollte überhaupt kein Enteignungsverfahren stattfinden. Die Zahlung des gesamten Akzeptanzzuschlags im gegenständlichen Fall, bei dem die ASFINAG mangels gütlicher Einigung zur Einleitung eines Verfahrens gezwungen war, war daher umso kritischer zu bewerten.

b) Der RH entgegnete der ASFINAG im Hinblick auf die ins Treffen geführten geringen Aufwendungen für das Enteignungsverfahren, dass in diesem Zusammenhang die gesamten Personal– und Sachaufwendungen, die der ASFINAG seit Beginn der Verhandlungen mit dem privaten Unternehmen entstanden waren, in Betracht gezogen werden müssen. So ging dem Enteignungsverfahren eine Vorlaufzeit von fast einem Jahr – zwischen Juli 2006 (= Zeitpunkt der Vorlage des Verwaltungsübereinkommens) und Juni 2007 (= Zeitpunkt des Antrags auf das Enteignungsverfahren) – voraus. Die in diesem Zeitraum angefallenen Aufwendungen bezogen sich v.a. auf: internes Personal, Beiziehung eines externen Beraters und eines externen Rechtsanwalts, gutachterliche Bewertungen, Aufbereitung und Einleitung des Enteignungsverfahrens.

Darüber hinaus darf die Signalwirkung einer Zahlung des höchstmöglichen Akzeptanzzuschlags – trotz langer vorausgehender Verhandlungen – nicht unberücksichtigt bleiben.

c) Der RH hielt der ASFINAG hinsichtlich ihrer Feststellung, das Enteignungsverfahren wäre nur „aus Vorsichtsgründen“ eingebracht worden, folgende Argumente entgegen:

– Aus dem von der ASFINAG eingebrachten Antrag für ein Enteignungsverfahren an das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung im Juni 2007 ging eindeutig hervor, dass für die Baudurchführung der S 1 West vom privaten Unternehmen Grundstücksflächen „ehestens benötigt“ wurden. Der Grund lag darin, dass „trotz mehrfacher Verhandlungen“ das private Unternehmen „das Angebot auf Bezahlung einer angemessenen Entschädigung abgelehnt“ hatte.

– Auch aus dem darauf aufbauenden Schreiben des Amts der Niederösterreichischen Landesregierung an das private Unternehmen ging hervor, dass die ASFINAG die Einleitung eines Enteignungsverfahrens beantragt hatte, weil „einer gütlichen Einigung in dieser Sache nicht zugestimmt“ worden wäre.

Der RH sah nachweislich einen zeitlichen Druck der ASFINAG für die Einleitung eines Enteignungsverfahrens. Dass dieses nur aus Vorsichtsgründen eingeleitet worden wäre, konnte er sohin nicht nachvollziehen.

Zusammenfassend nahm der RH zur Kenntnis, dass die ASFINAG zwischenzeitlich einen eigenen Leitfaden für Grundeinlöse entwickelt hatte und sie überdies bestrebt war, ihre Geschäftsprozesse weiter zu optimieren (siehe auch TZ 4).

Liegenschaftstransaktionen zwischen BMLVS, Stadtentwicklungsfonds Korneuburg und privatem Unternehmen

Absichtserklärung

7.1 (1) Die Absichtserklärung von August 2007, abgeschlossen zwischen BMLVS, Gemeinden Korneuburg und Leobendorf sowie privatem Unternehmen (siehe TZ 6), sah im Detail Folgendes vor:

– Das private Unternehmen sollte im Wege eines Flächentauschs eine 30.000 m² große Teilfläche der Dabsch–Kaserne unmittelbar angrenzend an sein Betriebsgelände erhalten. Dabei würde die Marktgemeinde Leobendorf eine entsprechende Umwidmung in Bauland–Industriegebiet vornehmen.

  Im Gegenzug sollte das BMLVS einen 4.562 m² großen Betriebsgrund erhalten, welchen das private Unternehmen von der Stadtgemeinde Korneuburg um 75 EUR/m² ankaufen sollte.

– Darüber hinaus sollte dem Wertausgleichswunsch der Stadtgemeinde Korneuburg – angesichts der Hinzugewinnung von Industriegrund seitens des privaten Unternehmens im Gemeindegebiet Leobendorf (30.000 m²) und des Verkaufs von Betriebsgrund an das BMLVS[25] im Gemeindegebiet Korneuburg (4.562 m²) – insoweit Rechnung getragen werden, als die Marktgemeinde Leobendorf im Gegenzug rd. 10.000 m² bebaubaren Grund an die Stadtgemeinde Korneuburg abtrat.

Hintergrund dieser Absichtserklärung war u.a. die vom privaten Unternehmen angedrohte Betriebsabsiedelung aufgrund seines Flächenverlusts im Zuge der Errichtung der S 1 West (9.527 m²)[26]. Eine Standort– und Erweiterungsgarantie seitens des privaten Unternehmens wurde in die Absichtserklärung allerdings nicht aufgenommen. Aus Sicht des BMLVS sollte die Überlassung der 30.000 m² großen Teilfläche an das private Unternehmen dazu benutzt werden, Liegenschaften nordwestlich der Haupteinfahrt der Dabsch–Kaserne im Tauschwege zu erhalten. Ein Flächentausch wäre die einzige Möglichkeit, um außerhalb

[25] Formulierung laut Absichtserklärung (Anmerkung: eigentlich Verkauf an privates Unternehmen und in der Folge Tausch mit BMLVS)

[26] In der Absichtserklärung wurde das Ausmaß offensichtlich aufgrund eines Zahlendrehers ziffernmäßig mit 9.257 m² festgehalten.

des Kasernenareals ein Kursunterkunftsgebäude für die in der Kaserne stationierte ABC–Abwehrschule mit einem straßenseitigen Zutritt ohne die sonst übliche Kontrolle durch die Wache zu errichten.[27]

(2) Das BMLVS stufte das Kursunterkunftsgebäude allerdings nicht mit höchster Priorität ein. Es konnte laut BMLVS erst bei Verfügbarkeit entsprechender budgetärer Mittel errichtet werden; eine Errichtung war weder im Bauprogramm für 2007 noch für 2008 vorgesehen.[28]

Die für das Kursunterkunftsgebäude bereits vor Abschluss der Absichtserklärung in Aussicht genommenen Flächen von insgesamt 7.651 m² hatten neben der Liegenschaft der Stadtgemeinde Korneuburg[29] (4.562 m²) auch zwei Liegenschaften (Zone IV) eines Stifts (gesamt 3.089 m²) betroffen. Allerdings lagen lediglich die Liegenschaften des Stifts in unmittelbarer Nähe der Haupteinfahrt der Dabsch–Kaserne.[30]

Gegenüber dem BMLVS hatte das Stift einen Kaufpreis von rd. 170 EUR/m² geboten, in der Folge aber aufgrund divergierender Preisvorstellungen sein Angebot wieder zurückgezogen. Auch eine andere Tauschvariante zwischen dem Stift und dem BMLVS – gemäß einem diesbezüglichen Gutachten der SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs–, Beratungs– und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. (SIVBEG)[31] betrug der Verkehrswert der als Bauland–Betriebsgebiet gewidmeten Liegenschaften des Stifts rd. 85 EUR/m² – war nicht zustande gekommen. Das BMLVS hatte somit die Liegenschaften des Stifts nicht erwerben können.

[27] Die Errichtung des Kursunterkunftsgebäudes wäre bereits in der Verlegungsplanung der ABC–Abwehrschule in die Dabsch–Kaserne im Jahr 2000 vorgesehen gewesen.

[28] laut der im Rahmen der Österreichischen Bundesheerreform 2010 eingesetzten Projektorganisation „Management ÖBH 2010“ (= Projektorganisation für die Planung und Steuerung der Bundesheerreform) im März 2007
Zudem war eine solche nicht zwingend vordringlich und aufgrund der Budgetsituation kurzfristig nicht realisierbar. Zwar würde einem Abtausch (zur Schaffung einer Platzreserve) zugestimmt, einem Ankauf aber keinesfalls. Im Falle der Unmöglichkeit eines Abtauschs der betroffenen Flächen zu neutralen Konditionen (keine Kostenverursachung) wäre die genannte Teilfläche des unbebauten Kasernenareals über die SIVBEG zu veräußern.

[29] Der Verkauf erfolgte über den Stadtentwicklungsfonds Korneuburg (siehe TZ 10).

[30] Die andere Liegenschaft grenzte an die Liegenschaften des Stifts an und lag damit nicht unmittelbar neben der Haupteinfahrt der Dabsch–Kaserne.

[31] Verkehrswertgutachten im Auftrag der SIVBEG

7.2 Der RH kritisierte, dass in der Absichtserklärung nur der Kaufpreis der 4.562 m², den das private Unternehmen der Stadtgemeinde Korneuburg zahlen sollte (75 EUR/m²), festgelegt wurde. Dagegen unterblieb eine Preisvereinbarung für die mehr als sechs Mal so große vom BMLVS abzutretende Teilfläche von 30.000 m². Weiters bemängelte der RH, dass trotz der angebotenen Ersatzfläche im Gegenzug vom privaten Unternehmen weder eine Standort– noch eine Erweiterungsgarantie eingefordert wurde.

Zudem beanstandete der RH, dass das BMLVS ursprünglich für das Kursunterkunftsgebäude der ABC–Abwehrschule Liegenschaften zu erwerben plante, obwohl dessen Errichtung nicht prioritär war und kein Budget zur Verfügung stand. Zudem war für den RH nicht nachvollziehbar,

– warum der Erwerb dieser Liegenschaften die einzige Möglichkeit darstellen sollte, das Kursunterkunftsgebäude errichten zu können, zumal – wie nachfolgend dargestellt – ohnedies genügend Flächen auf dem Kasernenareal vorhanden waren (siehe TZ 8),

– warum der Zutritt zu einem solchen Gebäude nicht durch die Wache kontrolliert werden sollte und

– ob die Verwirklichung dieses Bauvorhabens nur auf der Liegenschaft des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg (4.562 m²) überhaupt möglich war, wenn ursprünglich der Erwerb einer weitaus größeren zusammenhängenden Fläche (7.651 m²) angedacht worden war.

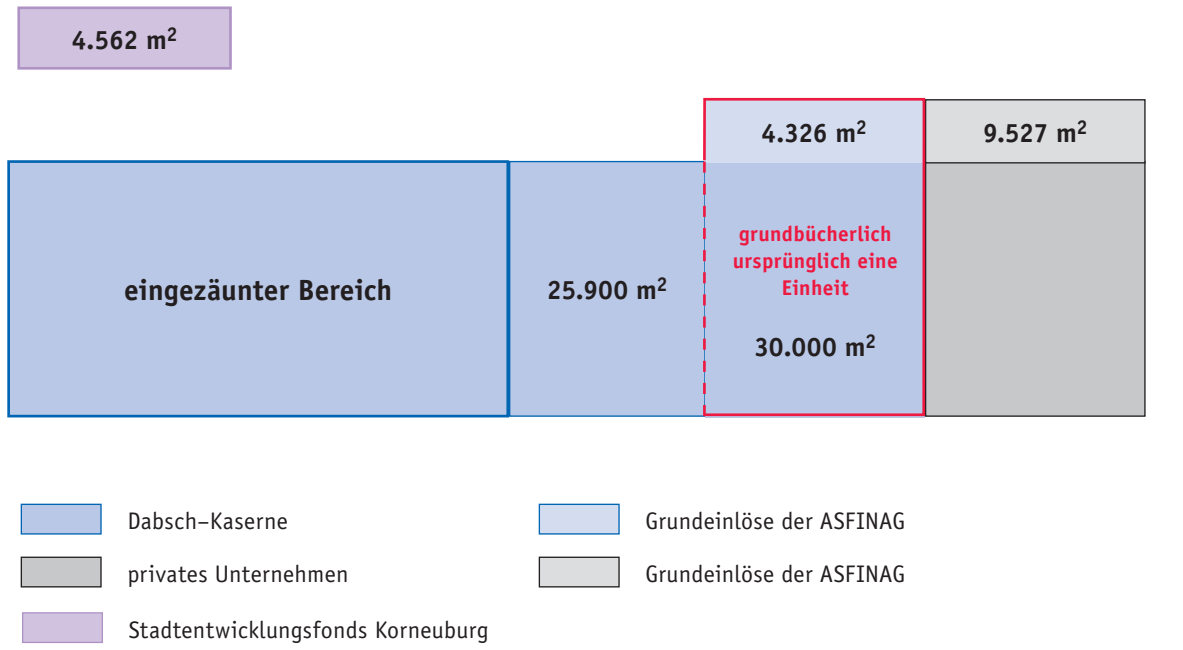
Unabhängig davon wies der RH nachdrücklich darauf hin, dass sich die drei Liegenschaften, die das BMLVS für das Kursunterkunftsgebäude in Aussicht genommen hatte, in der von der ASFINAG festgestellten Zone IV (siehe TZ 3) befanden.[32] Aufgrund dieser Zonen–Einstufung hatte das BMLVS von der ASFINAG als Grundablöse im Jahr 2007 einen Quadratmeterpreis von 60 EUR erhalten. Dieser stellte jedoch im Vergleich zu anderen Bewertungen nur eine Untergrenze dar; so hielt etwa das Stift mit 170 EUR den fast dreifachen Wert für angemessen.

[32] In diesem Wert waren Werterhöhungen durch die Errichtung der S 1 West und der damit verbundenen Verbesserung der Anbindung noch nicht berücksichtigt.

Ersatzfläche für das private Unternehmen

8.1 (1) Die Dabsch–Kaserne hatte vor der Grundeinlöse der Teilfläche von 4.326 m² durch die ASFINAG (siehe TZ 6) eine räumlich zusammenhängende Gesamtfläche von rd. 210.400 m² aufgewiesen. Davon waren rd. 55.900 m² nicht eingezäunt (= außerhalb des bewachten[33] Kasernenareals) und unbebaut; darunter fiel u.a. die Teilfläche von 30.000 m², die das private Unternehmen für die Erweiterung seines Betriebsgebiets zu kaufen beabsichtigte. Die 30.000 m² große Teilfläche und die durch die ASFINAG vom BMLVS eingelösten Flächen hatten wiederum ursprünglich räumlich und grundbücherlich[34] eine Einheit gebildet.

Abbildung 2: Systemskizze der von den Liegenschaftstransaktionen betroffenen Grundflächen



Quelle: Darstellung RH

[33] = außerhalb der Zaunbegrenzung

[34] Sie waren im Grundbuch unter denselben Grundstücksnummern geführt worden.

(2) Die ASFINAG hatte bereits im Rahmen der Grundeinlöseverhandlungen im Herbst 2006 das BMLVS um Bekanntgabe ersucht, ob die 30.000 m² große Teilfläche für militärische Zwecke benötigt würde, andernfalls diese an das private Unternehmen verkauft werden könnte. Laut BMLVS war die gesamte rd. 55.900 m² große, unbewachte Teilfläche als kasernennahes Übungsgelände vorgesehen. Diese Nutzung wäre aber auch nach Abtretung der 30.000 m² möglich. Weitere Grundverkäufe lehnte das BMLVS jedoch – ohne nähere Begründung – ab.

Im Dezember 2012 teilte das BMLVS dem RH auf Anfrage mit, dass der unbewachte Bereich der Dabsch–Kaserne nicht militärisch genutzt werde und Überprüfungen zur Feststellung, ob für die Restfläche noch eine betriebliche Notwendigkeit bestünde, eingeleitet seien. Gegebenenfalls werde eine Verwertung angestrebt.

(3) Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum entsprechenden Bundesfinanzgesetz (**BFG**)[35] hatte das BMLVS als das für die Verwaltung der Dabsch–Kaserne zuständige haushaltsleitende Organ dem Veräußerungsantrag an das BMF u.a. ein Erstgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen anzuschließen. Das Ersuchen des BMLVS vom August 2008 um Bewertung der 30.000 m² enthielt kein solches Erstgutachten.

(4) Im November 2008 stellte das BMF die Zustimmung zum Grundtausch zwischen privatem Unternehmen und BMLVS in Aussicht, wenn sich das private Unternehmen mit einem Tauschwert von 60 EUR/m² einverstanden erklärte. Das BMF[36] begründete dies mit seiner bereits im April 2007 vorgenommenen Bewertung der durch die ASFINAG eingelösten Teilflächen der Dabsch–Kaserne mit 60 EUR/m²; dieser Wert würde auch noch mehr als ein Jahr danach für die rd. 30.000 m² zutreffen.

(5) Die Durchführungsbestimmungen zum BFG für das Jahr 2013 regelten das Verkaufsverfahren weniger detailliert. Es war z.B. nicht mehr ausdrücklich vorgesehen, dass das haushaltsleitende Organ dem Veräußerungsantrag an das BMF ein Erstgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen anzuschließen hatte.

8.2 Der RH kritisierte, dass die Entscheidung des BMLVS, in welchem Ausmaß die rd. 55.900 m² große unbewachte Fläche der Dabsch–Kaserne nicht mehr für militärische Zwecke benötigt würde, nicht nachvollziehbar war. Die militärische Nutzung war nach Ansicht des RH grund-

[35] In diesem Fall betraf dies das BFG 2008.

[36] nach einem Lokalaugenschein im Oktober 2008

sätzlich fraglich, weil die Fläche unbewacht und sohin Unbefugten zugänglich war; dies umso mehr ab dem Zeitpunkt einer Überlassung der Ersatzfläche und einer damit einhergehenden Verkleinerung der Fläche auf nur mehr rd. 25.900 m².

Der RH hob zudem hervor, dass die 30.000 m² große Teilfläche der Dabsch–Kaserne mit der von der ASFINAG für die S 1 West zwischenzeitlich zum Preis von 60 EUR/m² eingelösten Fläche (4.326 m²) ursprünglich grundbücherlich eine Einheit gebildet hatte. Unter Zugrundelegung dieser Grundablöse hatte sie sohin einen Gesamtwert von mindestens rd. 1,80 Mio. EUR (= 30.000 m² x 60 EUR/m²).

Der RH empfahl dem BMF sicherzustellen, dass die Durchführungsbestimmungen zum BFG auch weiterhin konkrete Vorgaben und Verantwortlichkeiten bei Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen im Sinne der vorangegangenen Regelungen beinhalten.

Darüber hinaus empfahl der RH dem BMLVS sicherzustellen, Veräußerungsverfahren betreffend unbewegliches Bundesvermögen gemäß den Durchführungsbestimmungen zum BFG abzuwickeln.

8.3 *(1) Laut Stellungnahme des BMF werde die Empfehlung des RH, konkrete Vorgaben und Verantwortlichkeiten bei Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen in den Durchführungsbestimmungen zum BFG 2014 vorzusehen, berücksichtigt werden. Die Aufnahme diesbezüglicher Regelungen und Vorgaben (inklusive Nachbesserungsklauseln für Fälle von Werterhöhungen usw.) sei beabsichtigt.*

(2) Das BMLVS teilte in seiner Stellungnahme Folgendes mit:

a) Es bestehe kein Zusammenhang zwischen militärischer Nutzung und Bewachung. Die „militärische Nutzung", ein Rechtsbegriff, habe nichts mit „Bewachung", einem militärischen Verfahren, zu tun. Ein Großteil militärisch genutzer Übungsplätze sei nicht bewacht.

b) Mit dem BMF habe das Einvernehmen bestanden, Gutachten erst zu einem späteren Zeitpunkt – nach Klärung weiterer relevanter Umstände des komplexen Falles – erstellen zu lassen.

c) Die Durchführungsbestimmungen zum BFG lägen in der Gestaltungsfreiheit des BMF. Sie seien im gegenständlichen Fall eingehalten worden.

Der Empfehlung des RH, Veräußerungsverfahren gemäß geltenden Durchführungsbestimmungen abzuwickeln, sei beizupflichten. In Ver-

wertungsverfahren bestünden auf Grundlage des SIVBEG–Errichtungsgesetzes gut fortentwickelte Durchführungsbestimmungen.

8.4 (1) Der RH nahm die Absicht des BMF, in den Durchführungsbestimmungen zum BFG 2014 konkrete Vorgaben und Verantwortlichkeiten für Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen vorzusehen, zur Kenntnis. Er merkte jedoch ergänzend an, dabei insbesondere auf eine genaue Abgrenzung der Aufgaben und Verantwortlichkeiten zwischen BMF und dem jeweils zuständigen haushaltsleitenden Organ zu achten.

(2) a) Der RH entgegnete dem BMLVS zu dessen Vorhaltung, dass kein Zusammenhang zwischen militärischer Nutzung und Bewachung bestünde, wie folgt:

Das BMLVS selbst hatte dem RH im Dezember 2012 mitgeteilt, den unbewachten Bereich der Dabsch–Kaserne nicht militärisch zu nutzen und zudem Überprüfungen zur Feststellung, ob für die Restfläche noch eine betriebliche Notwendigkeit bestünde, eingeleitet zu haben. Gegebenenfalls würde das BMLVS sogar eine Verwertung anstreben.

Dies war ein Strategiewechsel. Dies deshalb, weil das BMLVS bei seiner ursprünglichen Prüfung – diese hatte es aufgrund des Begehrens durch die ASFINAG im Juli 2006 eingeleitet (siehe TZ 4) – Grundverkäufe, die über die Überlassung einer Ersatzfläche an das private Unternehmen hinausgingen, noch gänzlich ausgeschlossen hatte. Aus diesem Grund stellte der RH nunmehr den Bedarf für eine militärische Nutzung grundsätzlich in Frage.

Dies deckte sich mit der tatsächlichen Liegenschaftsverwaltung und –entwicklung des unbewachten Teils der Dabsch–Kaserne seit dem Jahr 1977:

- Vom unbewachten Teil der Dabsch–Kaserne im Ausmaß von rd. 55.900 m^2 waren rd. 13.300 m^2 bereits seit 1977 an einen Verein für Heeressport unentgeltlich und gegen jederzeitigen Widerruf (Bittleihe) zur Nutzung für den Modellflugsport überlassen worden. Dies entsprach fast einem Viertel der Fläche. Dem BMLVS stand sohin nur eine Fläche von rd. 42.600 m^2 zur Verfügung.

- Nach der Überlassung der Ersatzfläche für das private Unternehmen im Rahmen des Ende 2010/Anfang 2011 tatsächlich erfolgten Liegenschaftstauschs (siehe TZ 10) und der damit einhergehenden Verkleinerung bestand nur mehr eine Gesamtfläche von rd. 25.900 m^2.

– Zwar verkleinerte sich mit dieser Transaktion auch die dem erwähnten Verein überlassene Fläche um 4.540 m² auf rd. 8.760 m². Da sich relativ gesehen jedoch der Anteil des Vereins an der gesamten dem BMLVS zur Verfügung stehenden Fläche von einem Viertel auf ein Drittel vergrößerte, verkleinerte sich im Gegenzug der vom BMLVS tatsächlich nutzbare Teil auf lediglich 17.140 m².

Diese Flächenüberlassung an den Verein und die eingeschränkte nutzbare Fläche für das BMLVS waren bei einer Gesamtbewertung nicht außer Acht zu lassen.

b) Der RH entgegnete dem BMLVS im Hinblick auf das ins Treffen geführte Einvernehmen mit dem BMF, „Gutachten erst zu einem späteren Zeitpunkt erstellen“ zu lassen, wie folgt:

– Das BMLVS war hinsichtlich einer Abtretung bzw. Veräußerung von Grundflächen bereits seit Juli 2006 befasst. Dies war jener Zeitpunkt, zu dem dem BMLVS ein von der ASFINAG unterzeichnetes „Verwaltungsübereinkommen“ vorlag. Demnach sollte das BMLVS nicht nur Teilflächen von 5.118 m² für die Errichtung der S 1 West übertragen, sondern auch Teilflächen der Dabsch–Kaserne von voraussichtlich 26.840 m² als „Ersatzgrundbeistellung“ für das private Unternehmen.

– Das BMLVS führte in der Folge mit der ASFINAG nicht nur Gespräche, sondern nahm auch eine interne Überprüfung hinsichtlich einer möglichen Grundabtretung vor. Im August 2007 schloss es überdies mit dem privaten Unternehmen eine Absichtserklärung über eine Flächenabtretung (siehe TZ 6, 7).

Sohin gingen dem Ersuchen des BMLVS von August 2008 gegenüber dem BMF, eine Verkehrswertfeststellung zu veranlassen, rund zwei Jahre voraus. In dieser Zeit war das BMLVS mehrmals mit der „Flächenabtretung“ befasst. Spätestens mit der erwähnten Absichtserklärung im August 2007 wäre es nach Auffassung des RH für das BMLVS geboten gewesen, den Verkehrswert zu kennen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass das BMLVS als haushaltsleitendes Organ für den Verkaufsprozess (Verhandlungen) und den zu erzielenden Verkaufserlös – ungeachtet der Zustimmungskompetenz des BMF – hauptverantwortlich war.

c) Der RH entgegnete dem BMLVS zu den Argumenten, die Durchführungsbestimmungen zum BFG lägen in der Gestaltungsfreiheit des BMF und die Verfahrensbestimmungen wären im gegenständlichen Fall eingehalten worden, wie folgt:

– Der RH hatte zu keinem Zeitpunkt die Gestaltungsfreiheit des BMF hinsichtlich der Durchführungsbestimmungen in Frage gestellt. Festzuhalten war insbesondere, dass – sofern besondere Bundesgesetze nichts anderes bestimmten – nur der Bundesminister für Finanzen ermächtigt war, Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen gemäß § 64 BHG in Verbindung mit dem BFG zu treffen.

– Die Durchführungsbestimmungen zum jeweiligen BFG regelten den Ablauf einer Liegenschaftstransaktion zwischen BMF und dem jeweiligen haushaltsleitenden Organ, in diesem Fall dem BMLVS, näher. Im gegenständlichen Fall kamen die Durchführungsbestimmungen zum BFG 2008 – in diesem Jahr stellte das BMLVS das Ersuchen an das BMF – zur Anwendung. Laut diesen hätte das BMLVS dem Ersuchen ein Erstgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen anschließen müssen. Ein solches lag seitens des BMLVS jedenfalls nicht vor. Sohin hielt der RH seine diesbezügliche Empfehlung aufrecht.

Unabhängig davon stellte der RH gegenüber dem BMLVS nochmals klar, dass die Durchführungsbestimmungen zum BFG für das Jahr 2013 im Vergleich zu den Vorjahren das Verkaufsverfahren weniger detailliert regelten. Aus diesem Grund hatte der RH dem BMF empfohlen, künftig wieder genauere Vorgaben zu treffen.

Privatgutachten über die Ersatzfläche

9.1 (1) Das private Unternehmen war für den Erwerb der 30.000 m² großen Teilfläche der Dabsch–Kaserne (= Ersatzfläche) lediglich bereit, die von der ASFINAG im August 2007 für 9.527 m² erhaltene Grundablöse, somit höchstens 502.372 EUR aufzuwenden. Im Jänner 2009 beauftragte das private Unternehmen einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Privatgutachtens:

– In diesem Privatgutachten hielt der Sachverständige grundsätzlich fest, dass für die 30.000 m² keine ganzjährige Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge jedweder Art gegeben wäre.[37]

  Dies entsprach allerdings weder den ursprünglichen örtlichen Gegebenheiten – sowohl die rd. 30.000 m² große Teilfläche der Dabsch–Kaserne als auch die Flächen des privaten Unternehmens waren über eine Gemeindestraße der Marktgemeinde Leobendorf erreichbar gewesen – noch den Ausbauplänen. So beabsichtigte die ASFINAG bei der Errichtung der S 1 West, diese Erschließung in Form eines

[37] Sie könnte nur über – vom privaten Unternehmen oder von der Republik Österreich – einzuräumende Servitutsflächen („Notwegerecht“) verkehrsmäßig erschlossen werden.

parallel zur Trasse verlaufenden Wirtschaftswegs aufrecht zu erhalten.[38, 39]

– Bei der anschließenden Bewertung der Ersatzfläche ging der Privatgutachter zunächst vom Vergleichswertverfahren aus.[40] In der Folge nahm er aber eine Beurteilung nach der sogenannten Lageklassenmethode[41] vor, obwohl er selbst darauf hinwies, dass diese Methode nicht unumstritten wäre.[42, 43]

– Die Lageklasse[44] ermittelte der Privatgutachter als arithmetisches Mittel zwischen dem in einer – nicht näher spezifizierten – Grundwertanteil–Prozenttabelle angeführten Wert von 11 % für Deutschland und von 21,9 % für die Schweiz. Eine eigene Untersuchung[45] für die in Korneuburg geltende Lageklasse nahm er nicht vor. Im nächsten Schritt schätzte er ausgehend von einem fiktiven Herstellungswert von rd. 7,68 Mio. EUR für die vom privaten Unternehmen im Rahmen der Betriebserweiterung geplanten Hallen[46] den

38 Einreichung der ASFINAG vom Dezember 2004; Wirtschaftsweg zur Wartung der Lärmschutzwände, Breite 3,5 m, Ausführung Schotter/Asphalt. Der Wirtschaftsweg sollte von der – unmittelbar nordwestlich an das Betriebsgelände des privaten Unternehmens angrenzenden – Anschlussstelle der S 1 West entlang der nördlichen Grenze des Betriebsgeländes zur rd. 30.000 m² großen Teilfläche der Dabsch–Kaserne verlaufen. Die ASFINAG beabsichtigte dazu, die benötigten Flächen einzulösen und nach Errichtung des Wirtschaftswegs unter Einräumung einer Servitut zu ihren Gunsten in das Eigentum der Marktgemeinde Leobendorf bzw. eines Dritten zu übertragen.

39 Dem privaten Unternehmen war dies jedenfalls seit seiner Besprechung mit der ASFINAG im Jänner 2007 bekannt gewesen. Themen waren u.a. die Errichtung des Wirtschaftswegs und die Einräumung einer Servitut zum Befahren auch für LKW durch das private Unternehmen.

40 Dazu zog er Vergleichspreise von Grundflächen unterschiedlicher Widmung heran, u.a. vier im Jahr 2005 durchgeführte Liegenschaftstransaktionen betreffend annähernd vergleichbare unbebaute Nicht–Wohnbaugrundflächen mit einem durchschnittlich erzielten Wert von 59,25 EUR/m².

41 Die Lageklassenmethode beruht auf der Erkenntnis, dass zwischen dem Wert der Bauten und dem Wert des Bodens in der Regel ein bestimmtes Wertverhältnis besteht, welches erlaubt, den „Landwert“ in Relation zum Gesamtwert (Gebäude und Land) oder zum Wert der Bauten zu berechnen. Sie war eine Methode zur Aufteilung des Ertragswerts in seine Anteile „relativer Bauwert“ und „relativer Landwert“. Sie war keine wertberechnende, sondern eine wertteilende Methode.

42 Er hielt dazu fest, dass gemäß Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung, S. 577, „für deutsche Verhältnisse dieses Verfahren sowohl von seinem Ansatz als auch von den angegebenen Werten her unbrauchbar sei, auch wenn im deutschsprachigen Schrifttum hierauf schon einmal zurückgegriffen worden sei.“

43 Sie war in der Schweiz für einen konkreten Fall zu einer bestimmten Zeit und für eine bestimmte Region entwickelt worden.

44 bzw. den damit abgeleiteten Bodenwertanteil

45 Bodenwert–Prozenttabelle

46 Durch einen sogenannten Lageklassenschlüssel ermittelte der Privatgutachter die Lageklasse 3,5, welche einen Bodenwertanteil an den Gesamtkosten von 16,45 % bedeutete.

Verkehrswert der 30.000 m² mit 51 EUR/m².[47] Davon nahm er folgende weitere Abschläge vor:

Tabelle 3: Abschläge im Privatgutachten für die Ersatzfläche des privaten Unternehmens

Abschläge	Wert	reduzierter Wert
	in EUR/m²	
Abschlag für die Dauer der Umwidmung mit der damit verbundenen (Rest–)Unsicherheit	9,18	41,82
Abschlag für die Herstellung der Infrastruktur	14,92	26,90
Abschlag für die zur verkehrsmäßigen Aufschließung notwendige Geh– und Fahrtfläche in Form einer Dienstbarkeit über die Liegenschaft des privaten Unternehmens	6,56	20,34
gerundeter Verkehrswert	**–**	**20,00**

Quelle: Privatgutachten des privaten Unternehmens

Dies führte zu einer Reduktion des gerundeten Verkehrswerts auf nur mehr 20 EUR/m².

Auf Basis des gerundeten Verkehrswerts von 20 EUR/m² errechnete der Privatgutachter im Verhältnis zur Grundablöse, die das private Unternehmen von der ASFINAG erhielt (502.372 EUR), eine Tauschfläche von rd. 24.700 m².

(2) Im Februar 2009 übermittelte das private Unternehmen das Privatgutachten dem BMF. Eine schriftliche Stellungnahme bzw. Kontrollschätzung durch das BMF unterblieb.

(3) Anfang März 2009 war die Divergenz der Preisvorstellungen – das BMF hielt einen Preis von 60 EUR/m², das private Unternehmen aufgrund des Privatgutachtens einen von 20 EUR/m² für angemessen – Gegenstand einer Besprechung im BMF. Das BMF und das BMLVS[48] einigten sich mit dem privaten Unternehmen[49] im Rahmen der Erörterung dieses Privatgutachtens auf einen Tauschwert von 16,75 EUR/m².

[47] Laut Gutachter decke sich dieser Wert mit der Grundablöse für die durch die ASFINAG vom privaten Unternehmen eingelösten Flächen.

[48] Seitens des BMF nahm ein Mitarbeiter der Abteilung Beteiligungen und Liegenschaften der Zentralleitung des BMF teil, weiters ein Mitarbeiter des Fachbereichs Bewertung und Bodenschätzung der Steuer– und Zollkoordination – Region Ost (= nachgeordnete Dienststelle des BMF). Seitens des BMLVS nahm eine Mitarbeiterin der Abteilung Liegenschaftsverwaltung des Militärischen Immobilienmanagementzentrums, einer nachgeordneten Dienststelle des BMLVS, teil.

[49] inklusive Generalplaner und Privatgutachter

Damit verpflichtete sich das private Unternehmen lediglich auf die von der ASFINAG erhaltene Grundablöse von 502.372 EUR.

Weder das BMLVS noch das BMF erstellte ein Protokoll über diese Besprechung. Erst in einem internen Schriftstück von Ende März 2009 stellte das BMF die beabsichtigte Transaktion dar. Dabei teilte es die Ansicht des Privatgutachters, dass die zu tauschende Teilfläche der Dabsch–Kaserne allein nahezu nicht verwertbar wäre.[50] Dadurch wäre die ursprüngliche Grundablöse der ASFINAG von 52,73 EUR/m² (siehe TZ 5) nur bedingt anwendbar. Das Unterschreiten selbst des vom Privatgutachter ermittelten Werts von 20 EUR/m² begründete das BMF nicht. Zudem unterließ es das BMF, den Tauschwert von 16,75 EUR/m² zu dokumentieren. Diese Wertfestsetzung fand sich auch in keiner weiteren Unterlage des BMF oder des BMLVS.

Noch im März 2009 stimmte das BMF[51] dem Liegenschaftstausch zu.

9.2 Der RH kritisierte, dass das Privatgutachten als wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Kaufpreisfindung herangezogen wurde, obwohl dieses aus Sicht des RH erhebliche Mängel aufwies, und zwar hinsichtlich

– der teilweise nicht nachvollziehbaren Annahmen (Grundablöse der ASFINAG 52,73 EUR/m² [52]; eingeschränkte Nutzbarkeit mangels Zufahrtsmöglichkeit[53]; fehlende Herleitung des fiktiven Herstellungswerts der vom privaten Unternehmen geplanten Erweiterungshallen[54]),

– des unüblichen und teilweise mangelhaft angewendeten Bewertungsverfahrens (Lageklassenmethode wird vergleichsweise kaum angewendet[55]; Ausführung nicht entsprechend dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (weder den Anforderungen eines Vergleichswert-

50 wegen fehlender Infrastruktur, Widmung und Zufahrtsmöglichkeit sowie wegen ihrer Lage zwischen der Eisenbahnlinie Korneuburg–Ernstbrunn und der S 1 West

51 Für den Bundesminister für Finanzen stimmte der Leiter der Abteilung Beteiligungen und Liegenschaften der Zentralleitung des BMF zu.

52 Die „abzutretende Tauschfläche“ bestand tatsächlich aus mehreren Teilflächen. Die ASFINAG zahlte für Bauland–Betriebsgebiet 60 EUR/m², für Bauerwartungsland 50,40 EUR m² und für Grünland–Landwirtschaft 18,80 EUR/m² (siehe TZ 5). Der daraus errechnete Durchschnittspreis von 52,73 EUR/m² war somit nicht mit dem vom Privatgutachter ermittelten Wert von 51 EUR/m² vergleichbar.

53 Die rd. 30.000 m² große Teilfläche der Dabsch–Kaserne war durch den von der ASFINAG geplanten Wirtschaftsweg auch künftig erschlossen.

54 Die Vergleichsgrundflächen wiesen mit einem Durchschnittswert von 59,25 EUR/m² die rund dreifache Höhe des in der Folge berechneten Werts von 20 EUR/m² auf.

55 in der Regel Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren

verfahrens im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes noch dem Stand der Wissenschaft entsprechend[56]); unterbliebene Untersuchung der Entwicklungen und der Relationen bezüglich der Lageklassen bzw. Bodenwertanteile[57]), und

– der nicht nachvollziehbaren Abschläge bei der Wertberechnung (Abschläge für die Herstellung der Infrastruktur und für die verkehrsmäßige Aufschließung[58]; Abschlag für die Dauer der Umwidmung mit der damit verbundenen (Rest–)Unsicherheit[59]).

Darüber hinaus kritisierte der RH, dass

– das BMF das vom privaten Unternehmen in Auftrag gegebene Privatgutachten nicht kritisch hinterfragte; der im Privatgutachten ermittelte Wert von 20 EUR/m² belief sich auf lediglich ein Drittel des ursprünglichen, vom BMF berechneten Werts von 60 EUR/m²;

– die weitere Reduktion auf 16,75 EUR/m² mangels schriftlicher Dokumentation des BMF bzw. des BMLVS nicht nachvollziehbar war; ebenso wenig ersichtlich war, warum sich das BMF der Bewertung des Privatgutachters anschloss und seine eigene ursprüngliche Bewertung mit 60 EUR/m² nicht mehr gelten sollte.[60]

Der RH empfahl dem BMF, künftig bei der Bewertung von Liegenschaftstransaktionen der Republik Österreich, die auch andere gebarungswirksame Tätigkeiten des Sektors Staat (Bund, Land, Gemeinden und Unternehmen) – wie z.B. in diesem Fall die Baumaßnahmen der ASFINAG (Aufrechterhaltung der Erschließung durch Errichtung eines Wirtschaftsweges) – berühren bzw. von solchen berührt werden, diese staatlichen Einheiten nach Maßgabe ihrer Betroffenheit und Zuständigkeit in den Bewertungsprozess einzubinden. Zudem wäre sicherzustellen, dass das BMF zu im Rahmen von Liegenschaftstransaktionen vorgelegten privaten Verkehrswertgutachten Stellung nimmt bzw.

56 Der Privatgutachter stellte weder die zugrunde gelegten Umstände dar noch führte er aus, in welcher Weise er die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigte.

57 Die Methode war in der Schweiz für einen konkreten Fall zu einer bestimmten Zeit und für eine bestimmte Region entwickelt worden.

58 obwohl ohnedies nicht voll aufgeschlossene Liegenschaften zum Vergleich herangezogen wurden

59 20 % des Ausgangswerts (51 EUR/m²) nicht nachvollziehbar und nach Ansicht des RH deutlich zu hoch

60 Bei der Bewertung der Grundflächen des Kasernenareals bestand ein Missverhältnis, weil die 30.000 m² große und die nördlich unmittelbar angrenzenden 4.326 m² großen – von der ASFINAG zur Errichtung der S 1 West eingelösten – Teilflächen der Dabsch–Kaserne ursprünglich grundbücherlich eine Einheit gebildet hatten.

diese kritisch hinterfragt. Dies betrifft insbesondere Gutachten, die auf einem unüblichen Bewertungsverfahren beruhen.

9.3 *Laut Stellungnahme des BMF würden sowohl die europarechtlichen Vorgaben als auch die innerstaatlichen Regelungen des BHG und die einzelnen Ermächtigungsgesetze für Liegenschaftstransaktionen den Verkauf einerseits an den Meistbieter und andererseits mindestens zum gemeinen Wert der Liegenschaft vorschreiben (bzw. die für den Bund bestmögliche Verwertung gebieten). Daher seien diese Voraussetzungen zwingend einzuhalten.*

Sofern ohne Beeinflussung des gemeinen Werts bzw. des erzielbaren Meistbots positive finanzielle Effekte bei anderen Gebietskörperschaften und sonstigen Körperschaften eintreten könnten, sei ein Hinwirken darauf möglich. Unter Einhaltung vorstehender Faktoren sei die Einbindung von vom Bund verschiedenen Rechtsträgern des Sektors Staat nach Maßgabe ihrer Betroffenheit und Zuständigkeit durchaus im Einzelfall zweckmäßig bzw. sinnvoll.

Externe Gutachten würden jedenfalls hinterfragt werden. Im Bereich der SIVBEG sei zu diesem Zweck beispielsweise ein eigenes Bewertungsteam eingeführt worden.

9.4 Zur Feststellung, wonach an den „Meistbieter“ zu verkaufen wäre, erwiderte der RH, dass dieses Argument bei der gegenständlichen Liegenschaftstransaktion nicht zum Tragen kam, weil es neben dem privaten Unternehmen keinen weiteren Bieter gab. Dies lag wiederum daran, dass das BMLVS sowohl von einer öffentlichen Interessentensuche als auch von der Einholung von Vergleichsangeboten Abstand genommen hatte.

Zu dem ins Treffen geführten Hinweis, es müsse mindestens zum gemeinen Wert verkauft werden, entgegnete der RH, dass das BMF zunächst selbst einen Preis von 60 EUR/m^2 für angemessen gehalten hatte. Der letztlich vereinbarte Tauschwert von rd. 16,75 EUR/m^2 konnte daher keinen angemessenen und marktkonformen Preis darstellen.

Der RH erneuerte folglich seine Kritik dem BMF gegenüber, im gegenständlichen Fall das vom privaten Unternehmen in Auftrag gegebene Privatgutachten nicht entsprechend kritisch hinterfragt zu haben, was sich an den vom RH aufgezeigten Mängeln nachdrücklich zeigte. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die ASFINAG – eine Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum der Republik Österreich stand – ohnedies sowohl ein Grundsatz– als auch ein Detailgutachten in Auftrag gegeben hatte. Das BMF und das BMLVS hätten diese Gutachten und das

Wissen der ASFINAG aus deren Grundstückseinlösen im Rahmen der S 1 West entsprechend nutzen müssen.

Der RH wiederholte daher seine Empfehlung an das BMF, künftig bei der Bewertung von Liegenschaftstransaktionen der Republik Österreich, die auch andere gebarungswirksame Tätigkeiten des Sektors Staat berühren bzw. von solchen berührt werden, diese staatlichen Einheiten nach Maßgabe ihrer Betroffenheit und Zuständigkeit in den Bewertungsprozess einzubinden.

Zudem hielt der RH an seiner Empfehlung fest, dass das BMF zu im Rahmen von Liegenschaftstransaktionen vorgelegten privaten Verkehrswertgutachten Stellung nimmt bzw. diese kritisch hinterfragt. Er erachtete die vom BMF ins Treffen geführte Einrichtung eines eigenen Bewertungsteams zwecks entsprechender Überprüfung der Wahl von Wertermittlungsverfahren, Wertansätzen und Annahmen für eine grundsätzlich zweckmäßige Vorgangsweise.

Abschluss der Liegenschaftstransaktionen

10.1 (1) Bei Liegenschaftsverkäufen der öffentlichen Hand waren die EU-Vorschriften zu staatlichen Beihilfen zu beachten: Liegenschaftsverkäufe fallen – im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission aus 1997[61] – dann nicht unter die Qualifikation als mit dem Europäischen Binnenmarkt unvereinbare staatliche Beihilfe gemäß Art. 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)[62], wenn sie

– entweder aufgrund eines hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahrens an den meistbietenden oder den einzigen Bieter[63],

[61] Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (ABl. Nr. C 209/03 vom 10. Juli 1997)

[62] Jede Begünstigung von Unternehmen durch einen unangemessen niedrigen Kaufpreis stellte eine rechtswidrige Beihilfe dar.

[63] Ein hinreichend publiziertes, allgemeines und bedingungsfreies Bietverfahren lag vor, wenn es über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, Immobilienanzeigern oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen und durch Makler bekannt gemacht wurde und so allen potenziellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte.

– oder mindestens zu dem von (einem) unabhängigen Sachverständigen für Wertermittlung festgelegten Marktwert[64]

erfolgen.

Ein davon abweichendes Verkaufsverfahren (kein Bietverfahren, kein Verkehrswertgutachten) war vor seiner Durchführung bei der Europäischen Kommission gemäß Art. 108 AEUV hinsichtlich des Vorliegens einer möglichen Beihilfe zu notifizieren.[65] Wertete die Europäische Kommission die Beihilfe nach einem entsprechenden Verfahren mit dem Europäischen Binnenmarkt gemäß Art. 107 AEUV für unvereinbar oder als missbräuchlich angewandt, konnte sie beschließen, dass der betreffende Staat sie binnen einer von ihr bestimmten Frist aufzuheben oder umzugestalten hatte.

Mit dieser Beihilfenbestimmung soll verhindert werden, dass Vergünstigungen, die Mitgliedstaaten der Europäischen Union an die in ihrem Gebiet ansässigen Unternehmen gewähren, zu Wettbewerbsverzerrungen innerhalb des Europäischen Binnenmarkts führen.

(2) Der Stadtentwicklungsfonds Korneuburg[66] verkaufte mit Kaufvertrag vom 30. November 2009 die 4.562 m² große Liegenschaft um 342.150 EUR bzw. 75 EUR/m² an das private Unternehmen. Eine vorherige Durchführung eines Verkaufsverfahrens im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission (Bietverfahren, Verkehrswertgutachten)[67] und eine Notifikation waren unterblieben.

Die Vertragsparteien vereinbarten weder eine Standort– noch eine Erweiterungsgarantie seitens des privaten Unternehmens; nicht einmal der Zweck der Belassung bzw. der Erweiterung des Betriebs des

[64] Unter „Marktwert“ war der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung aufgrund eines privatrechtlichen Vertrags über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen war, wobei das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege standen und eine der Bedeutung des Objekts angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung stand.

[65] Gemäß Art. 108 Abs. 3 Satz 1 AEUV war die Europäische Kommission von jeder beabsichtigten Einführung oder Umgestaltung von Beihilfen zu unterrichten. Der betreffende Mitgliedstaat durfte die beabsichtigte Maßnahme nicht durchführen, bevor die Europäische Kommission einen abschließenden Beschluss erlassen hatte. Beihilfenrechtlich lag eine Notifikationspflicht gemäß Art. 108 AEUV bereits dann vor, wenn Zweifel bestanden, ob die fragliche Maßnahme eine Beihilfe nach Art. 107 AEUV darstellte.

[66] In der Absichtserklärung vom August 2007 war hingegen noch die Stadtgemeinde Korneuburg als Verkäuferin genannt.

[67] Erst im Jänner 2010 wurde seitens des Amts der Niederösterreichischen Landesregierung als Fondsaufsichtsbehörde ein Verkehrswertgutachten eingeholt.

privaten Unternehmens wurde festgehalten. Die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags war u.a.[68] von der Unterfertigung eines Tauschvertrags zwischen der Republik Österreich (BMLVS) einerseits und dem privaten Unternehmen andererseits betreffend die 4.562 m² große Liegenschaft und die 30.000 m² große Teilfläche der Dabsch–Kaserne abhängig.

(3) Mit Tauschvertrag vom 20. Dezember 2010 bzw. 12. Jänner 2011 tauschte das private Unternehmen die zuvor vom Stadtentwicklungsfonds Korneuburg erworbene Liegenschaft mit der im Eigentum der Republik Österreich (BMLVS) stehenden 30.000 m² großen Teilfläche der Dabsch–Kaserne (Tauschwert 502.372 EUR bzw. rd. 16,75 EUR/m²). Das private Unternehmen zahlte an die Republik Österreich einen Wertausgleich von 160.222 EUR (502.372 EUR minus 342.150 EUR). Hinsichtlich der jeweiligen Tauschliegenschaften brachte das BMLVS entgegen den Durchführungsbestimmungen des entsprechenden BFG vor der Zustimmung durch das BMF (siehe TZ 8 und 9) kein Verkehrswertgutachten ein. Ebenso erfolgte entgegen der Mitteilung der Europäischen Kommission kein Bietverfahren. Auch unterblieb die in diesem Fall erforderliche Notifikation des Verkaufsverfahrens.

Für den Fall des Bestehens eines Unterschieds zwischen den Tauschobjekten war im Tauschvertrag ausdrücklich festgehalten, dass der Republik Österreich und dem privaten Unternehmen „der wahre Wert durch Erkundigungen bekannt war, sie sich jedoch dennoch zum vorstehenden Tausch einverstanden erklärt haben“. Im Tauschvertrag verzichteten die Vertragsparteien darüber hinaus sowohl auf die Möglichkeit einer Anfechtung des Vertrags wegen Verkürzung über die Hälfte und wegen Irrtums als auch auf eine Nachbesserungsklausel für den Fall, dass sich der Wert der Liegenschaft nach Abschluss der Liegenschaftstransaktion änderte.

10.2 Der RH bemängelte, dass sich weder der Stadtentwicklungsfonds Korneuburg noch das BMLVS an der Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand orientierte (kein Biet-

[68] Eine weitere Bedingung betraf die fondsaufsichtsbehördliche Genehmigung durch das Land Niederösterreich. Diese wurde mit Bescheid des Amts der Niederösterreichischen Landesregierung, Gruppe Innere Verwaltung, Abteilung Gemeinden, vom 17. Februar 2010 erfüllt. Der Genehmigung lag ein Gutachten eines amtlichen Sachverständigen vom 11. Jänner 2010 zugrunde, in welchem die Liegenschaft mit 70 EUR/m² bewertet wurde. Weiters wurde hinsichtlich der Grenzbereinigung im Grenzgebiet zwischen Korneuburg und Leobendorf, die sich im Zuge des Baus der S 1 West ergab, festgehalten, dass inzwischen unwiderrufliche Grundsatzbeschlüsse seitens der Marktgemeinde Leobendorf und der Stadtgemeinde Korneuburg vorlägen, wodurch auch seitens der beiden vorgenannten Gemeinden die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung des Kaufvertrags geschaffen worden seien.

verfahren, kein Verkehrswertgutachten). Zudem unterblieb bei beiden Liegenschaftstransaktionen die Notifikation.

Insbesondere kritisierte der RH, dass die Republik Österreich, vertreten durch das BMLVS, auf eine Anfechtung des Tauschvertrags wegen Verkürzung über die Hälfte und wegen Irrtums verzichtete. Sie schöpfte nach Berechnung des RH infolge eines um 72 % zu niedrigen Tauschwerts ein Erlöspotenzial von mindestens 1,30 Mio. EUR[69] nicht aus. Weiters könnte sogar eine mit dem Europäischen Binnenmarkt unvereinbare Beihilfe im Sinne des Art. 107 AEUV vorliegen.

Zudem bemängelte der RH, dass vom privaten Unternehmen bei den Liegenschaftstransaktionen weder eine Standort– noch eine Erweiterungsgarantie eingefordert wurde (siehe TZ 7 und 11).

Der RH empfahl

– dem für die Zustimmung zu Liegenschaftstransaktionen zuständigen BMF[70] (siehe TZ 2, 4) und dem Stadtentwicklungsfonds Korneuburg, sicherzustellen, künftig vor Liegenschaftsveräußerungen ohne Bietverfahren jedenfalls ein Verkehrswertgutachten von (einem) unabhängigen Sachverständigen für die Wertermittlung im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission einzuholen,

– dem BMLVS und dem Stadtentwicklungsfonds Korneuburg, in Hinkunft vor der Durchführung von abweichenden Verkaufsverfahren die Europäische Kommission zur Klärung der Sachlage hinsichtlich des Vorliegens einer möglichen Beihilfe gemäß Art. 108 AEUV in Form einer Notifikation zu unterrichten,

– dem BMLVS und dem BMF, bei Liegenschaftstransaktionen eine Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte bzw. eine Irrtumsanfechtung nur auszuschließen, wenn die rechtsrelevanten und wertbestimmenden Sachverhalte umfassend erhoben wurden. Darüber hinaus wäre bei Veräußerungen eine Nachbesserungsklausel oder (aufschiebende) Bedingung für den Fall zu vereinbaren, dass sich der Wert einer Liegenschaft nach Abschluss der Transaktion ändert. Unabhängig davon wäre zu prüfen, ob mit dem Tauschvertrag vom 20. Dezember 2010 bzw. 12. Jänner 2011 zwischen dem privaten Unternehmen und der Republik Österreich eine mit dem

[69] Tauschwert gesamt: 60 EUR/m^2 x 30.000 m^2 = 1.800.000 EUR
ungenutztes Erlöspotenzial: 1.800.000 EUR – 502.372 EUR = 1.297.628 EUR (= 72 % von 1.800.000 EUR)

[70] genau: Bundesminister für Finanzen

Europäischen Binnenmarkt unvereinbare staatliche Beihilfe gemäß Art. 107 AEUV verwirklicht wurde.

– dem BMF und dem BMLVS, im Zusammenhang mit dem Liegenschaftstausch zwischen der Republik Österreich sowie einem privaten Unternehmen und dem dabei nicht ausgeschöpften Erlöspotenzial von mindestens 1,30 Mio. EUR für die Republik Österreich die Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger zu prüfen.

  Konkret wäre eine Prüfung einer allfälligen Vernachlässigung ihrer Pflichten und die Möglichkeit der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen hinsichtlich

  – der weitgehend unkritischen Übernahme der vom privaten Gutachter (im Auftrag des privaten Unternehmens) durchgeführten Bewertung durch das BMF (siehe TZ 9) und

  – des Verzichts auf eine Anfechtung des Tauschvertrags wegen Verkürzung über die Hälfte und wegen Irrtums durch das BMLVS

  vorzunehmen.

10.3 *Zwecks besserer Übersichtlichkeit der Stellungnahmen und der nachfolgenden Gegenäußerungen des RH werden diese wie folgt gegliedert:*

(1) Einholung eines Verkehrswertgutachtens bei Liegenschaftsveräußerungen ohne Bietverfahren,

(2) Verkürzung über die Hälfte und Irrtumsklausel,

(3) Nachbesserungsklausel,

(4) Staatliche Beihilfe und Notifikation mit den Unterpunkten:

a) „Besondere Gründe“ für Ausbleiben eines Bietverfahrens,
b) Wettbewerbsverfälschung,
c) Verantwortlichkeit des Gutachters,
d) Kontaminationsrisiko,
e) Zusammenfassende Bewertung – Staatliche Beihilfe und Notifikation sowie

(5) Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger und Geltendmachung von Schadenersatzsprüchen mit den Unterpunkten:

a) Annahme der fehlenden ganzjährigen Zufahrtsmöglichkeit,
b) Beurteilung nach der sogenannten Lageklassenmethode nach vorangehender Annahme des Vergleichswertverfahrens,
c) Prüfung der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen,
d) Wertsteigerungspotenzial der durch die Republik Österreich erworbenen Fläche im Rahmen des Liegenschaftstauschs.

(1) Einholung eines Verkehrswertgutachtens bei Liegenschaftsveräußerungen ohne Bietverfahren

Laut Stellungnahme des BMF sei im gegenständlichen Fall ein Gutachten eines gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen vorgelegen. Nach derzeitiger Rechtsauffassung zur Umsetzung der Empfehlung der Europäischen Kommission sei es ausreichend, wenn die Republik Österreich in den Schutzbereich des Vertrags mit den (einem) Sachverständigen einbezogen sei, weil damit einerseits die Unabhängigkeit und andererseits die Verantwortlichkeit gegenüber der Republik Österreich gewährleistet sei. Ob die Kosten des Gutachters ausschließlich oder teilweise die Republik Österreich trage, sei für das Vorliegen eines ordnungsgemäßen Gutachtens in formeller Hinsicht nicht relevant.

Laut Stellungnahme des Korneuburger Stadtentwicklungsfonds seien bei dessen Gründung im Jahr 2002 sämtliche an ihn übertragene Grundstücke von einem Sachverständigen bewertet worden. Diese würden als Basis für eventuelle Verkäufe unter Berücksichtigung der ortsüblichen Gegebenheiten sowie der Wertanpassung und eventueller Wertsteigerung herangezogen. Das gegenständliche Grundstück sei damals mit einem Preis von 42 EUR/m^2 bewertet worden; unter Berücksichtigung der Evaluierung habe sich somit im Jahr 2009 ein gutachterlich ermittelter Kaufpreis von 75 EUR/m^2 ergeben. Im Kaufvertrag, abgeschlossen zwischen dem Korneuburger Stadtentwicklungsfonds und dem privaten Unternehmen am 30. November 2009, sei unter Punkt ACHTENS festgehalten, dass die Rechtswirksamkeit und Genehmigung dieses Vertrags von der fondsaufsichtsbehördlichen Genehmigung durch das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung abhängig sei. Als Basis hierfür diene das jeweilige Bewertungsgutachten des Niederösterreichischen Gebietsbauamts 1, das die Preisangemessenheit bestätigen müsse. Beide Schriftstücke lägen hierzu vor.

(2) Verkürzung über die Hälfte und Irrtumsklausel

Laut Stellungnahme des BMF sei bei Bietverfahren die Verkürzung über die Hälfte standardmäßig auszuschließen, weil dieser Rechtsbehelf mit einem Bietverfahren letztlich nicht in Einklang zu bringen sei. Der Ausschluss einer Irrtumsanfechtung könne aus Sicht des Verkäufers z.B. dann sinnvoll sein, wenn ein umfassender Gewährleistungsverzicht vereinbart werde und durch die Irrtumsanfechtung ein Gewährleistungsausschluss umgangen werden könnte. Wenn die Herabsetzung des Tauschwerts im gegenständlichen Fall wegen möglicher Kontaminationen durch seinen Amtssachverständigen den Zweck gehabt haben sollte, die Anfechtung des Vertrags beim tatsächlichen Auffinden von Kontaminationen zu verhindern, sei der ergänzende Ausschluss der Irrtumsanfechtung für die Republik Österreich sinnvoll.

Laut Stellungnahme des BMLVS gehe die Finanzprokuratur (gemäß einer hierzu eingeholten Stellungnahme) davon aus, dass bei sämtlichen Liegenschaftstransaktionen alle rechtsrelevanten und wertbestimmenden Sachverhalte erhoben würden. Das BMLVS teile den Standpunkt des BMF und der Finanzprokuratur, wonach die Rechtsbehelfe Verkürzung über die Hälfte und Irrtumsanfechtung grundsätzlich auszuschließen seien, weil diese in einem Bietverfahren letztendlich nicht in Einklang zu bringen seien. Eine Prüfung im Einzelfall sei immer vorzunehmen.

(3) Nachbesserungsklausel

Laut Stellungnahme des BMF würden liegenschaftsverwaltende Dienststellen in der Regel versuchen, eine Nachbesserungsklausel zu vereinbaren. Nach anfänglichen Durchsetzungsschwierigkeiten seien diese vom Markt mittlerweile grundsätzlich akzeptiert worden. Nach derzeitigem Wissensstand beteilige sich aber eine nicht unbeträchtliche Anzahl von potenziellen Bietern nicht an den Verkaufsverfahren der Republik Österreich, weil sie Nachbesserungsklauseln als inakzeptabel ansähen. Auch sei davon auszugehen, dass Investoren derartige Klauseln einpreisen würden.

Darüber hinaus gehe das BMF davon aus, dass der RH Klauseln für eine Werterhöhung anrege, nicht jedoch für eine Preisminderung. Derzeit würden Preisminderungen in den Kaufverträgen der Republik Österreich grundsätzlich ausgeschlossen. Exzessive Nachbesserungsklauseln, denen keine entsprechende Wertminderungsklausel gegenüberstehe, würden jedoch die Gefahr der Anfechtbarkeit der Verträge in sich bergen; dies vor allem dann, wenn sie von der Republik Österreich standardmäßig und unverhandelbar vorgegeben würden (§ 879 Abs. 3 ABGB). Aus

Sicht der mitbefassten Finanzprokuratur könne daher nur in jedem Einzelfall entschieden werden, ob die Vereinbarung einer Nachbesserungsklausel sinnvoll und im Sinne der europarechtlichen und innerstaatlichen Vorgaben gerechtfertigt sei oder nicht. Die generelle und uneingeschränkte Vorgabe erscheine der Finanzprokuratur aus rechtlichen Überlegungen nicht zweckmäßig.

Laut Stellungnahme des BMLVS versuche es in der Regel, eine Nachbesserungsklausel zu vereinbaren. Standardmäßig und unverhandelbar vorgegebene Nachbesserungsklauseln könnten dazu führen, dass Investoren nicht bieten, diese Klauseln einpreisen oder diese wegen Sittenwidrigkeit anfechten würden. Jedenfalls gehe das BMLVS davon aus, dass der RH Klauseln für eine Werterhöhung anrege, nicht jedoch für eine Preisminderung.

(4) Staatliche Beihilfe und Notifikation

a) „Besondere Gründe" für Ausbleiben eines Bietverfahrens

Laut Stellungnahme des BMF könne der Verkauf von Liegenschaften entweder aufgrund eines bedingungsfreien Bietverfahrens oder aufgrund eines unabhängigen Wertgutachtens erfolgen. Im ersten Fall ergebe sich der eine Beihilfe ausschließende marktkonforme Preis durch das höchste Gebot; im zweiten Fall durch die „unabhängige Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen". Dieser müsse seine Aufgaben unabhängig ausüben; öffentliche Stellen seien nicht berechtigt, hinsichtlich des Ermittlungsergebnisses Anweisungen zu erteilen. Örtliche Bewertungsbüros, Beamte oder Angestellte würden so lange als unabhängig gelten, wie eine unzulässige Einflussnahme auf ihre Feststellungen effektiv ausgeschlossen sei.

Das Gutachten habe, so das BMF, den Marktwert auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards zu ermitteln. Ein Gutachten komme nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs nur dann für die Ermittlung des Marktwerts in Frage, wenn kein „bedingungsfreies Bietverfahren" stattgefunden habe. Nach der Wertung der Bekanntmachung habe daher die Wertermittlung durch den Markt (Höchstgebot) Vorrang vor der letztlich immer fiktiven Beurteilung des Markts durch ein Gutachten.

Laut Stellungnahme des BMF sei – anders als in der Entscheidung in der Sache Bank Burgenland (C–56/2006), in der die Europäische Kommission ausdrücklich ausgeführt habe, dass ein Mitgliedstaat den Verkauf an eine andere Person als den Meistbietenden nicht durch ein Gutachten rechtfertigen könne – im gegenständlichen Fall eine

Ausbietung gar nicht vorgenommen worden. Grundsätzlich stünden – wenngleich etwa aus der oben zitierten Entscheidung betreffend die Bank Burgenland die Tendenz der europäischen Instanzen zu einer Bevorrangung des öffentlichen Bietverfahrens erkennbar sei – in beihilfenrechtlicher Hinsicht die öffentliche Ausbietung und die Wertermittlung durch unabhängige Gutachter im selben Rang. Nur wenn tatsächlich eine öffentliche Ausbietung erfolgt sei, habe der dort ermittelte Preis Vorrang vor dem durch Gutachten festgestellten Preis.

Die Finanzprokuratur gehe laut BMF in einer Stellungnahme davon aus, dass – bei Ausbleiben einer öffentlichen Ausbietung aus besonderen Gründen – der Verkauf auf Basis eines unabhängigen Gutachtens der Mitteilung der Europäischen Kommission entspreche und daher eine Notifikationspflicht grundsätzlich nicht auslöse.

Laut Stellungnahme des BMLVS hätten die Republik Österreich (Bund) und somit auch das BMLVS dem Tauschvertrag ein unabhängiges Verkehrswertgutachten unterlegt, das bei Vorliegen besonderer Gründe, die vom RH auch aufgezeigt würden, beihilfenrechtlich ausreichend sei.

Das Gutachten sei, so das BMLVS, vom gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen gesiegelt gewesen, weshalb sein Gutachten als unabhängig zu bezeichnen sei. Auch dem Amtssachverständigen, der das Gutachten ergänzt habe, seien die geforderte Unabhängigkeit und das notwendige Fachwissen zuzugestehen. Die Republik Österreich sei in den Schutzbereich des Vertrags mit dem Sachverständigen einbezogen gewesen, womit einerseits die Unabhängigkeit und andererseits die Verantwortlichkeit gegenüber der Republik Österreich gewährleistet sei. Die Frage, wer die Kosten des Gutachtens trage, sei in formeller Hinsicht nicht relevant. Den Empfehlungen der RH sei entsprochen worden. Eine Notifikation gemäß Art. 108 AEUV sei nicht notwendig gewesen.

Dem RH sei beizupflichten, dass auch künftig erforderliche Notifikationen bei Vorliegen der Voraussetzungen zu erfolgen hätten.

b) Wettbewerbsverfälschung

Laut Stellungnahme des BMF liege eine Beihilfe im Sinne des Art. 107 AEUV nur dann vor, wenn die beanstandete Maßnahme geeignet sei, den Wettbewerb zu verfälschen und den zwischenstaatlichen Handel zu beeinträchtigen. Dabei sei die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs auch hier sehr restriktiv: Weder der geringe Umfang einer Beihilfe noch die geringe Größe eines begünstigten Unternehmens schließe von Vornherein die potenzielle Beeinträchtigung des

Handels zwischen den Mitgliedstaaten aus. Bei einem lokal beschränkten Markt sei es allerdings denkbar, dass dieses Tatbestandsmerkmal nicht erfüllt sei. Aufgrund des vorliegenden Sachverhalts werde daher davon ausgegangen, dass der zwischenstaatliche Handel durch die gegenständliche Maßnahme offensichtlich nicht beeinträchtigt werde.

c) Verantwortlichkeit des Gutachters

Laut Stellungnahme des BMF ergebe sich auf Basis des vorliegenden Sachverhalts, dass zwischen der Republik Österreich und dem privaten Unternehmen zunächst keine Einigung über einen Ablösepreis habe erzielt werden können und der von den Vertretern der Republik Österreich genannte Preis von 60 EUR/m^2 vom privaten Unternehmen als jedenfalls zu hoch abgelehnt worden sei. Daraufhin sei einvernehmlich beschlossen worden, ein unabhängiges Gutachten einzuholen, das in der Folge ausschließlich vom privaten Unternehmen beauftragt, aber auch im Interesse des Bundes erstellt worden sei. Ebenso sei der Republik Österreich die Möglichkeit eingeräumt worden, gemeinsam mit dem Sachverständigen und dem privaten Unternehmen das Gutachten zu erörtern. Dem Sachverständigen sei damit jedenfalls bewusst gewesen, dass sein Gutachten auch als Grundlage für den beabsichtigten Tauschvertrag dienen sollte, weshalb er auch der Republik Österreich hinsichtlich des Gutachtens verantwortlich sei.

Als Ziel des Gutachtens habe der Gutachter laut Stellungnahme des BMF selbst die Ermittlung des Verkehrswerts im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes angegeben. Das Gutachten sei vom gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen gesiegelt, womit dieser zu erkennen gebe, dass er sich an die Standesregeln des Hauptverbands der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs halte und sein Gutachten als unabhängig zu bezeichnen sei.

d) Kontaminationsrisiko

Laut Stellungnahme des BMF sei letztlich nicht der vom Privatgutachter ermittelte Quadratmeterpreis dem Tauschvertrag zugrunde gelegt worden, sondern ein geringerer Betrag. Dies habe das BMF bzw. der seinerzeit mit der Überprüfung des Gutachtens beauftragte Amtssachverständige des Bundes damit begründet, dass er vom Schätzwert im Gutachten des Privatgutachters rd. 15 % abgeschlagen und dies in der Handakte vermerkt habe. Der Grund dafür sei gewesen, dass der privatbeauftragte Gutachter ein Kontaminationsrisiko in seiner Befundaufnahme zwar erwähnt, jedoch ausdrücklich festgehalten habe, in der Folge eine Wertermittlung ohne Rücksichtnahme auf eine allfällige Kon-

tamination durchzuführen. Der Amtssachverständige habe daher auf Basis seiner Erfahrung und Einschätzung den Abschlag vorgenommen, um dem nach übereinstimmender Ansicht des Privatsachverständigen und seiner Ansicht nach bestehenden Kontaminationsrisiko durch Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Tauschwert Rechnung zu tragen.

e) Zusammenfassende Bewertung – Staatliche Beihilfe und Notifikation

Da laut Stellungnahme des BMF dem Amtssachverständigen die in der Mitteilung der Europäischen Kommission geforderte Unabhängigkeit und das notwendige Fachwissen zuzugestehen und sein Gutachten nicht in Widerspruch, sondern in Ergänzung des privaten Gutachtens anzusehen sei, lägen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass das Verfahren formal nicht den Empfehlungen der EU entsprochen hätte. Somit sei eine Notifikation gemäß Art. 108 AEUV nicht notwendig gewesen. Dazu komme, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (die Tauschfläche liege eingeklemmt zwischen dem verbleibenden Kasernenareal und den Flächen des Erwerbers) von einem lokal beschränkten Markt auszugehen sei. Dieser erfülle nicht das Tatbestandsmerkmal der möglichen Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels.

(5) Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger und Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen

a) Annahme der fehlenden ganzjährigen Zufahrtsmöglichkeit

Laut Stellungnahme des BMF bemängle der RH die Annahme im Befund des Sachverständigengutachtens, dass für die 30.000 m^2 große Ersatzfläche keine ganzjährige Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge jedweder Art gegeben sei. Dies entspreche weder den ursprünglichen örtlichen Gegebenheiten noch den Ausbauplänen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung.

Die Stellungnahme des Amtssachverständigen halte laut BMF dazu fest, dass die Frage der Wertigkeit und Qualität des vom RH als mögliche Aufschließungsstraße bewerteten Feldwegs bei der Schlussbesprechung im Zuge der Gebarungsüberprüfung am 4. Dezember 2012 von den Vertretern der Stadtverwaltung Korneuburg und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg stark in Zweifel gezogen worden sei.

Weiters habe der Amtssachverständige laut Stellungnahme des BMF bei der Befundung des Tauschareals am 6. Oktober 2008 festgestellt, dass das Areal schon lange Zeit brach gelegen sei. Zudem sei es verwildert und stark verbuscht sowie bestockt und nur von einem Modellflugverein genutzt worden. Offenbar sei auch für den Amtssachverständigen

bei der Befundung vor Ort eine Zufahrt, die nicht über das ehemalige Kasernengelände führe, nicht erkennbar gewesen.

b) Beurteilung nach der sogenannten Lageklassenmethode nach vorangehender Annahme des Vergleichswertverfahrens

Als zweiten wesentlichen Punkt bemängle der RH, so die Stellungnahme des BMF, dass der Sachverständige bei der anschließenden Bewertung der Ersatzflächen zunächst vom Vergleichswertverfahren ausgehe, in der Folge aber die Beurteilung nach der sogenannten Lageklassenmethode vornehme, obwohl der Sachverständige selbst darauf hinweise, dass diese Methode nicht unumstritten sei. Dazu sei festzuhalten, dass das Liegenschaftsbewertungsgesetz dem Sachverständigen, soweit nichts anderes angeordnet werde, die Wahl des Wertermittlungsverfahrens frei stelle. Er habe dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Der Sachverständige habe die Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens anzuführen. Der Gutachter habe bei seiner Anwendung der Lageklassenmethode – wie auch vom RH festgestellt – darauf hingewiesen, dass diese nicht unumstritten sei, aber den Vorteil habe, in allen Fällen angewendet werden zu können, also vor allem auch dann, wenn nur wenige Vergleichsobjekte vorhanden seien.

Unstrittig sei laut Stellungnahme des BMF, dass es sich bei der Lageklassenmethode um ein v.a. in der Schweiz gebräuchliches Verfahren zur Bewertung von Grund und Boden handle. Laut Verwaltungsgerichtshof (Erkenntnis vom 21. September 2006, 2002/15/0113) dürfe die Methode der Landwertberechnung nach Lageklassen jedenfalls dann in Österreich nicht zugrunde gelegt werden, wenn die für die Schweiz angeführten Prozentsätze des Landwertanteils zugrunde gelegt und ohne weitere Ermittlungen und Erläuterungen auf die Verhältnisse in Österreich angewandt würden. Da der Sachverständige jedoch zu den Bodenwertanteilen Ausführungen getätigt und zumindest angedeutet habe, dass gewisse Erfahrungswerte zur Vergleichbarkeit der Prozenttabellen für die Schweiz und Deutschland bestünden und die arithmetische Mittelung beide Bodenwertprozenttabellen als sinnvoll begründet habe, habe er – im Gegensatz zu der Behörde in der zitierten Entscheidung – weitere Ausführungen getätigt. Dazu komme, dass der Sachverständige die von ihm angenommenen Ausgangswerte nicht nur nach der Lageklassenmethode berechnet, sondern auch durch Nachfragen am Bauamt, bei Maklern und durch Einsichtnahme in den Immobilienpreisspiegel überprüft habe. Überdies habe der Sachverständige aus der Urkundensammlung Vergleichsfälle erhoben und hier zumindest vier Preisdaten angeführt.

c) Prüfung der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen

Laut Stellungnahme des BMF sei nach einer hierzu eingeholten Stellungnahme der Finanzprokuratur die Geltendmachung eines Schadenersatzanspruchs gegen den Sachverständigen wegen Verwendung des Lageklassenverfahrens im konkreten Fall nicht erfolgversprechend. Dies deshalb, weil die Rechtsprechung dem Sachverständigen einen weiten Spielraum einräume und der Sachverständige ausdrücklich auf die Kritik an der von ihm angewandten Methode hingewiesen und sich auch nicht ausschließlich auf die Methode verlassen habe. Laut wiederholter Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs treffe den Sachverständigen eine objektiv rechtliche Sorgfaltspflicht zugunsten eines Dritten, wenn er damit rechnen müsse, dass sein Gutachten die Grundlage für dessen Disposition bilden werde (siehe zuletzt OGH 30. August 2011, 10 Ob 32/11w). In dieser Entscheidung habe der Oberste Gerichtshof die Haftung gerade auch dann bejaht, wenn die klagende Partei auf Basis des erstellten Gutachtens einen Gewährleistungsverzicht abgegeben habe. Dies scheine mit den hier vertraglich vereinbarten Verzichten auf Irrtumsanfechtung und Verkürzung über die Hälfte vergleichbar.

Das BMF gehe bei seiner Betrachtung grundsätzlich davon aus, dass die dem Rechtsgeschäft zugrunde liegenden gutachterlichen Expertisen fach– und sachgerecht ausgeführt worden seien. Im Hinblick auf die vom RH angezogenen Kritikpunkte werde aber eine allenfalls ergänzende Überprüfung erwogen.

Laut Stellungnahme des BMLVS teile es die Kritik des RH, dass die Republik Österreich auf ein Erlöspotenzial verzichtet habe, nicht. Das BMLVS gehe beim Liegenschaftstausch grundsätzlich davon aus, dass die dem Rechtsgeschäft zugrunde liegenden gutachterlichen Expertisen fach– und sachgerecht ausgeführt worden seien. Zwecks Ausschlusses jeden Zweifels werde es aber das BMF ersuchen, die im Rahmen der Sachverständigen–Befundung getroffene Annahme, die Liegenschaft (Anmerkung: 30.000 m^2 große Teilfläche der Dabsch–Kaserne) sei nicht ganzjährlich aufgeschlossen, nochmals zu überprüfen.

d) Wertsteigerungspotenzial der durch die Republik Österreich erworbenen Fläche im Rahmen des Liegenschaftstauschs

Laut Stellungnahme des BMF würdige der RH das Wertsteigerungspotenzial und Alleinstellungsmerkmal des im Rahmen des Tauschvorgangs von der Republik Österreich vor der Kaserne erworbenen Areals (Flächenausmaß 4.562 m^2) im Tauschwert von 75 EUR/m^2 nicht entsprechend. Eine zweckmäßige künftige Bauführung im dortigen Bereich sei nur mit

diesem Bundesgrundstück möglich. Auf die vom RH genannten Preisvorstellungen eines Stifts in Höhe von 170 EUR/m² sei zu verweisen.

10.4 (1) Einholung eines Verkehrswertgutachtens bei Liegenschaftsveräußerungen ohne Bietverfahren

Der RH entgegnete dem BMF betreffend den erwähnten Liegenschaftstausch, dass der Verzicht auf die Einholung eines eigenen Verkehrswertgutachtens als „Verkäuferin" (Republik Österreich) und die damit einhergehende Heranziehung eines Gutachtens im Auftrag des „Käufers" (privates Unternehmen) nicht der ursprünglich zwischen dem BMF und dem BMLVS vereinbarten Vorgangsweise entsprach. So waren infolge des Ansuchens der ASFINAG an das BMLVS um Abtretung einer Ersatzfläche für das private Unternehmen das BMF und das BMLVS bereits im April 2007 übereingekommen, ein eigenes Verkehrswertgutachten zu erstellen. Dies hielten nicht nur die Akten der beiden genannten Bundesministerien fest, sondern erwähnte das BMLVS auch in seiner Stellungnahme im Rahmen der nunmehrigen Gebarungsüberprüfung (siehe TZ 8). Demnach hätte über eine Gutachtenserstellung „Einvernehmen bestanden".

Ferner verwies der RH auf das ausdrückliche Ersuchen des BMLVS an das BMF im August 2008, eine Verkehrswertfeststellung zu veranlassen. Aus Sicht des RH bestand sohin kein sachlicher Grund, von der vereinbarten Vorgangsweise abzugehen und sich beim Verkauf auf ein Privatgutachten zu stützen.

Der RH merkte gegenüber dem BMF überdies an, dass die Republik Österreich bei Verkäufen im Regelfall sehr wohl – eigene – Verkehrswertgutachten heranzog. Dies betraf z.B. die Liegenschaftsverkäufe in Zusammenhang mit der Generalsanierung des Standorts der Zentralleitung des BMF oder die Kasernen– und Liegenschaftsverkäufe der Republik Österreich, die die SIVBEG im Auftrag des BMLVS durchführte und dabei entsprechende Verkehrswertgutachten einholte. Auch andere Rechtsträger, wie z.B. auf Landesebene die Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH, wählten diese Vorgangsweise.[71]

[71] z.B. Berichte des RH betreffend die
– Kasernen– und Liegenschaftsverkäufe durch die SIVBEG (Reihe Bund 2010/6, S. 155 ff.),
– Standortentwicklung der Zentralleitung des Bundesministeriums für Finanzen und Generalsanierung des Standorts Himmelpfortgasse 6 – 8 (Reihe Bund 2011/12, S. 72 ff.) und
– Ausgliederung des Immobilienmanagements des Landes Kärnten und Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH (Reihe Kärnten 2013/1, S. 104 ff.)

Der RH betonte gegenüber dem BMF nachdrücklich, dass auch bei Gutachten im Auftrag der öffentlichen Hand die Unabhängigkeit des Gutachters bzw. Sachverständigen eine Voraussetzung war, um die Vorgaben der Europäischen Union bei Verkaufsverfahren zu erfüllen. Diese war sichergestellt, wenn öffentliche Stellen nicht berechtigt waren, dem Gutachter hinsichtlich des Ermittlungsergebnisses Anweisungen zu erteilen. Gleichwohl würde dies die öffentliche Hand als Auftraggeberin jedoch nicht von Plausibilitätsprüfungen von Einflussgrößen der Wertermittlung entbinden.

Im gegenständlichen Fall, bei der das private Unternehmen Auftraggeber war, waren diese Plausibilitätsprüfungen nach Ansicht des RH nicht ausreichend sichergestellt. Daher hätte der RH – ungeachtet der ins Treffen geführten Auffassung des BMF, dass die Republik Österreich in den Schutzbereich des Vertrags mit den (einen) Sachverständigen einbezogen wäre – die Durchführung eigener Gutachten für unbedingt geboten gehalten.

Der RH erwiderte dem Stadtentwicklungsfonds Korneuburg betreffend seinen Liegenschaftsverkauf an das private Unternehmen im November 2009, dass die Hochrechnung eines im Jahr 2002 ermittelten Werts auf 2009 nicht im Sinne der Bekanntmachung der Europäischen Kommission war. Ein veraltetes Gutachten – wie im gegenständlichen Fall – konnte jedenfalls keine Schätzung des Marktpreises zum Verkaufszeitpunkt darstellen. Es wäre daher immer zu aktualisieren bzw. wäre eine Neubewertung der Liegenschaft vorzunehmen.

Zudem erinnerte der RH den Stadtentwicklungsfonds Korneuburg daran, dass bereits in der Absichtserklärung von August 2007 ein Preis von 75 EUR/m^2 festgehalten wurde. Dies war genau derselbe Preis, der zweieinviertel Jahre später im November 2009 vertraglich vereinbart wurde. Im August 2007 war jedenfalls noch nicht bekannt, wann die Liegenschaftstransaktion tatsächlich stattfinden würde. Dies relativierte nachdrücklich die 2009 erfolgte Preisbildung „unter Berücksichtigung der Wertanpassung und eventueller Wertsteigerung“. Im Übrigen stellte dies auch die vom Niederösterreichischen Gebietsbauamt 1 durchgeführte Bewertung, die erst nach Vertragsabschluss Anfang 2010 erfolgte, in Frage.

Zusammenfassend hielt der RH gegenüber dem BMF und dem Stadtentwicklungsfonds Korneuburg seine Empfehlung aufrecht, vor Liegenschaftsveräußerungen ohne Bietverfahren ein Verkehrswertgutachten einzuholen. Im Hinblick auf die bereits in TZ 9 dargestellten Beanstandungen des RH hinsichtlich des privaten Gutachtens im Zusammenhang mit dem Liegenschaftstausch durch die Republik Österreich

(BMLVS in Abstimmung mit dem BMF) sollte es sich dabei nach Möglichkeit um Verkehrswertgutachten, bei denen die öffentliche Hand Auftraggeberin (Verantwortlichkeit hinsichtlich Plausibilitätsprüfungen) ist, handeln.

(2) Verkürzung über die Hälfte und Irrtumsklausel

Der RH erwiderte sowohl dem BMF als auch dem BMLVS im Hinblick auf den Liegenschaftstausch, dass dabei ein Bietverfahren unterblieb. Deshalb war die auf ein Bietverfahren aufbauende Argumentation, in einem solchen Fall die Verkürzung über die Hälfte standardmäßig auszuschließen, nicht stichhaltig.

Zudem betonte der RH gegenüber dem BMF und dem BMLVS, dass der dem Liegenschaftstausch vorausgegangene Vertrag über den Liegenschaftsverkauf des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg an das private Unternehmen keinen Verzicht auf Vertragsanfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte bzw. wegen Irrtums beinhaltet hatte.

Im Hinblick auf die ins Treffen geführte Herabsetzung des Tauschwerts aufgrund eines Kontaminationsrisikos entgegnete der RH dem BMF, dass dieser Abschlag sachlich nicht nachvollziehbar war. Dies deshalb, weil sich in jenem internen Schriftstück des BMF vom März 2009, das der Zustimmung zum Liegenschaftstausch zugrunde lag, kein Hinweis darauf befand (siehe TZ 9). Das BMF begründete die Herabsetzung lediglich wie folgt:

– „Diese Grundflächen sind wegen fehlender Infrastruktur, Widmung und Zufahrtsmöglichkeit und ihrer Lage zwischen der Eisenbahnlinie Korneuburg–Ernstbrunn und der S1 (kein Anschluss an das öffentliche Gut gegeben) allein nahezu nicht verwertbar.“

– „Zudem befinden sich im Randstreifen zur S1 Strom– und Gasversorgungsleitungen von Energieversorgungsunternehmen, an der Bahnlinie ein diesbezüglicher Schutzstreifen. Diese Bereiche schließen eine Bebauung aus.“

Aus keinem weiteren – weder vom BMF noch vom BMLVS dem RH vorgelegten – Schriftstück ergab sich eine darüber hinausgehende Begründung für die Herabsetzung des Tauschwerts. Die nunmehr im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens ins Treffen geführte Herabsetzung „wegen möglicher Kontaminationen“ war daher für den RH nicht nachvollziehbar. Für die Einrechnung eines Kontaminationsrisikos hätten einerseits Indizien für ein solches vorliegen müssen, andererseits wäre eine kostenmäßige Abschätzung erforderlich gewesen.

Zusammenfassend wiederholte der RH deshalb seine Empfehlung sowohl an das BMF als auch an das BMLVS, bei Liegenschaftstransaktionen eine Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte bzw. eine Irrtumsanfechtung nur auszuschließen, wenn die rechtsrelevanten und wertbestimmenden Sachverhalte umfassend erhoben wurden.

(3) Nachbesserungsklausel

Der RH erwiderte dem BMF und dem BMLVS, dass die Vereinbarung von Nachbesserungsklauseln insofern positiv zu sehen war, als damit vertraglich gesichert der Wille zur Nachbesserung im Sinne einer Nachzahlung zum Ausdruck kam.

Dass sich aufgrund von Nachbesserungsklauseln „eine nicht unbeträchtliche Anzahl von potenziellen Bietern nicht an den Verkaufsverfahren der Republik Österreich“ beteiligen würde, war ohne Vorlage von konkreten Zahlen (z.B. Anzahl der Bieter, die sich nicht beteiligen würden) nicht bewertbar. Dies betraf auch die vom BMF und dem BMLVS ins Treffen geführte Vermutung hinsichtlich einer „Einpreisung“.

Im Übrigen würden beide Umstände von der Intensität des Wettbewerbs im Bietverfahren abhängen. Je transparenter und offener die öffentliche Hand das Bietverfahren abwickelte, desto mehr Bieter wären zu erwarten. Eine solche Konkurrenzsituation würde wahrscheinlich auch die Zahl jener Bieter, die eine Einpreisung vornehmen, reduzieren. Zudem wäre im Sinne einer gesamthaften Bewertung den beiden genannten Umständen das mit einer Nachbesserungsklausel verbundene zusätzliche Erlöspotenzial gegenzurechnen.

Hinsichtlich der ins Treffen geführten Preisminderungsklausel erwiderte der RH dem BMF und dem BMLVS, dass ein Liegenschaftseigentümer z.B. für einen durch geänderte Flächenwidmung eingetretenen Wertverlust zunächst die Möglichkeit diesbezüglicher Schadenersatzforderungen gegenüber der die Verordnung erlassenden Gemeinde zu prüfen hätte. Der RH verwies diesbezüglich z.B. auf § 24 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes, der die Gemeinde verpflichtete, dem Grundeigentümer unter bestimmten Bedingungen eine angemessene Entschädigung für jene vermögensrechtlichen Nachteile zu leisten, die durch eine Änderung von Baulandwidmungsarten in andere Widmungsarten entstanden.

Der RH entgegnete dem BMLVS betreffend eine allfällige Sittenwidrigkeit, dass die SIVBEG im Auftrag der Republik Österreich bzw. des BMLVS bei Kasernen– und Liegenschaftsverkäufen Nachbesserungsklauseln anwendete. So wurden Nachbesserungsklauseln hinsichtlich

der möglichen Ausweitung von Nutzflächen oder bei außerordentlichen Umwidmungen in Bauland festgelegt. Sie galten im Regelfall für die folgenden 15 Jahre ab Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags und waren auf Basis des Verbraucherpreisindex wertgesichert. Die Käufer verpflichteten sich, die Nachbesserungsklauseln auf sämtliche Teil– und Gesamtrechtsnachfolger zu überbinden.[72]

Zusammenfassend hielt der RH sohin gegenüber dem BMF und dem BMLVS seine Empfehlung aufrecht, bei Veräußerungen eine Nachbesserungsklausel oder (aufschiebende) Bedingung für den Fall zu vereinbaren, dass sich der Wert einer Liegenschaft nach Abschluss der Transaktion ändert.

(4) Staatliche Beihilfe und Notifikation

a) „Besondere Gründe“ für Ausbleiben eines Bietverfahrens

Der RH verwies dem BMF und dem BMLVS gegenüber zunächst auf eine Stellungnahme der Finanzprokuratur von Juni 2006. Diese hatte die SIVBEG dem RH im Rahmen seiner Gebarungsüberprüfung der Kasernen– und Liegenschaftsverkäufe durch die SIVBEG im Jahr 2008 vorgelegt:

– Laut Finanzprokuratur war ein Abgehen „von einer Feilbietung nur aus wichtigem Grund und ausnahmsweise möglich“. Eine Veräußerung von bundeseigenen Liegenschaften ohne öffentliche Interessentensuche könnte demnach nur in zwei Fällen erfolgen, im Bagatellbereich oder an Unternehmen, die die Voraussetzung für eine In–house–Vergabe erfüllten.

– Dagegen wäre für die Finanzprokuratur das Unterlassen eines Bietverfahrens bereits dann bedenklich, wenn eine Gemeinde dieses nicht für die Eigennutzung erwerbe, sondern an einen Privaten weiterzugeben beabsichtige. Dies deshalb, weil kein „öffentlicher Bedarf“ bestünde, mit einem „regen Kaufinteresse“ zu rechnen wäre und „eine Veräußerung auf Basis eines Gutachtens“ auch dem „Prinzip der bestmöglichen Verwertung widersprechen“ würde.

In diesem Sinne war im gegenständlichen Fall des Liegenschaftstauschs, bei der die Transaktionssumme in Höhe von 502.372 EUR den Bagatellbereich jedenfalls überschritt und eine In–house–Vergabe

[72] Bericht des RH betreffend die Follow–up–Überprüfung der Kasernen– und Liegenschaftsverkäufe durch die SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs–, Beratungs– und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. (Reihe Bund 2013/12, S. 310)

nicht vorlag, das Unterlassen eines öffentlichen Bietverfahrens für den RH sachlich nicht nachvollziehbar.

Hinzu kam, dass

– die beste Annäherung an den Marktwert nur durch ein offenes, bedingungsfreies und transparentes Bietverfahren sichergestellt war und

– weder das BMF noch das BMLVS auf die ins Treffen geführten „besonderen Gründe“ für das Ausbleiben eines Bietverfahrens näher eingingen.

Hinsichtlich der Argumentation des BMF und des BMLVS, dass dem Liegenschaftstausch ohnedies ein Gutachten (betreffend die 30.000 m^2 große Teilfläche der Dabsch–Kaserne) zugrunde liege, entgegnete der RH, dass dieses vom privaten Käufer beauftragt war. Insbesondere waren aber die darin getroffenen Annahmen (wie z.B. die eingeschränkte Nutzbarkeit der Liegenschaft mangels Zufahrtsmöglichkeit) nicht nachvollziehbar. Zudem wandte der Gutachter ein unübliches Bewertungsverfahren an, setzte dieses teilweise mangelhaft um und nahm bei der Wertberechnung nicht nachvollziehbare Abschläge vor (siehe TZ 9).

b) Wettbewerbsverfälschung

Der RH entgegnete dem BMF im Hinblick darauf, dass der Liegenschaftstausch den zwischenstaatlichen Handel nicht beeinträchtigen würde und damit das Tatbestandsmerkmal der Wettbewerbsverfälschung nicht erfüllt wäre, wie folgt:

– Das Beihilfenverbot sollte verhindern, dass Vergünstigungen zu Wettbewerbsverzerrungen innerhalb des Binnenmarkts führen.

– Eine staatliche Beihilfe musste nicht den tatsächlichen Wettbewerb verfälschen. Es reichte bereits die Möglichkeit, dass eine Wettbewerbsverfälschung eintrat. Eine solche konnte in zwei Formen auftreten. Es konnten entweder die Beziehungen der nationalen Unternehmen untereinander oder die Beziehungen der nationalen Unternehmen zu ihren Konkurrenten in anderen Mitgliedstaaten der EU betroffen sein.

– Eine Wettbewerbsverfälschung konnte überdies dann vorliegen, wenn das begünstigte Unternehmen, das nur auf dem inländischen Markt tätig war, im Wettbewerb mit Erzeugnissen aus anderen Mitgliedstaaten stand.

Faktum war im gegenständlichen Fall,

– dass das private Unternehmen im Bereich „Life Sciences – Agrochemie“ tätig war, und zwar international (laut firmeneigener Homepage: „in Österreich und seinen Nachbarländern“). Eine nur lokale Tätigkeit des privaten Unternehmens war somit auszuschließen.

– Darüber hinaus verwies der RH auf das von der ASFINAG dem BMLVS im Juli 2006 vorgelegte Verwaltungsübereinkommen (siehe Gegenäußerung in TZ 8) und auf die Absichtserklärung von August 2007, die das BMLVS sogar unterzeichnet hatte. Hintergrund war jeweils die vom privaten Unternehmen angedrohte Betriebsabsiedelung, wenn keine Ersatzflächen zur Verfügung gestellt würden.

– Zudem war ein Schreiben des privaten Unternehmens an den Landeshauptmann von Niederösterreich im März 2007 zu berücksichtigen. Diesem zufolge hatte die damals geplante Grundabtretung für die S 1 West an die ASFINAG für das private Unternehmen „eine komplette Neuplanung und Ausrichtung für die Werksführung“ notwendig gemacht, um „den Bestand dieses für Österreich einzigen und für die Ernährungssicherung entscheidenden Werks zu sichern“. Mit den Ersatzflächen sollten die bestehenden Arbeitsplätze und die Ausbaufähigkeit gesichert und neue Arbeitsplätze ermöglicht werden.

– Das Schreiben des privaten Unternehmens veranlasste den Landeshauptmann von Niederösterreich im Gegenzug, sich an die ASFINAG zu wenden. Darin drückte dieser sein Interesse an der Sicherung und der Ermöglichung eines Ausbaus des Standorts des privaten Unternehmens aus und ersuchte die ASFINAG unter Verweis auf das Schreiben des privaten Unternehmens um eine „besonders wohlwollende Prüfung“.

Zusammenfassend konnte sohin das private Unternehmen durch den Liegenschaftstausch die Produktion am Standort Leobendorf (Stabilisierung des Angebots) beibehalten. Eventuell hatte es sogar die Möglichkeit, mit der durch den Liegenschaftstausch verbundenen Standortvergrößerung seine Produktionskapazitäten zu erweitern.

Dies führte im Ergebnis dazu, dass sich die Wettbewerbsfähigkeit des privaten Unternehmens verbessern konnte bzw. die Wettbewerbschancen von Unternehmen anderer Mitgliedstaaten der EU vermindert wurden. Damit war aus Sicht des RH entgegen der Auffassung des BMF eine Wettbewerbsverfälschung nicht auszuschließen.

c) Verantwortlichkeit des Gutachters

Der RH entgegnete dem BMF im Hinblick auf den „einvernehmlichen Beschluss“ der Republik Österreich („Verkäuferin“ eines Teils der Dabsch–Kaserne) und des privaten Unternehmens („Käufer“), ein vom privaten Unternehmen beauftragtes Privatgutachten als Grundlage für den Liegenschaftstausch heranzuziehen und dieses gemeinsam mit dem Sachverständigen zu erörtern, wie folgt:

– Das BMF hatte im November 2008 die Zustimmung zum Liegenschaftstausch mit dem privatem Unternehmen noch bei einem Tauschwert in Höhe von 60 EUR/m^2 in Aussicht gestellt. Grundlage dafür war die gutachterliche Bewertung einzulösender Teilflächen der Dabsch–Kaserne mit 60 EUR/m^2 (für Bauland–Industriegebiet) durch die ASFINAG im April 2007.

– Im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission für Liegenschaftsverkäufe waren für den Fall, dass ein Gebäude oder ein Grundstück nach vernünftigen Bemühungen nicht zum festgelegten Marktwert veräußert werden konnte, Abweichungen bis zu 5 % gegenüber dem festgelegten Marktwert als marktkonform zu betrachten. Daraus hätte sich eine Bandbreite von 57 EUR/m^2 bis 63 EUR/m^2 ergeben. Im gegenständlichen Fall bestand im Hinblick auf den mit dem privaten Unternehmen vereinbarten Preis von rd. 16,75 EUR/m^2 jedoch eine negative Abweichung von mehr als 70 %.

Der RH hielt daher nachdrücklich dem BMF entgegen, dass – ungeachtet der Verantwortlichkeit des Gutachters – die negative Preisabweichung um mehr als 70 % (16,75 EUR/m^2 im Vergleich zu 60 EUR/m^2) in der Bewertung des Liegenschaftsverkaufs nicht außer Acht gelassen werden durfte, weil diese Abweichung außerhalb der von der Europäischen Kommission vorgesehenen Toleranz lag. Nach Ansicht des RH wäre es in diesem Fall notwendig gewesen, die Liegenschaftstransaktion bei der Europäischen Kommission anzumelden. Diese hätte sodann festzustellen gehabt, ob eine staatliche Beihilfe vorliegt. Bejahendenfalls hätte sie zudem beurteilen können, ob diese mit dem Europäischen Binnenmarkt vereinbar war.

d) Kontaminationsrisiko

Der RH erwiderte dem BMF hinsichtlich des in der „Handakte“ des Amtssachverständigen des Bundes vermerkten Abschlags von rd. 15 % für das Kontaminationsrisiko, dass im Gegensatz dazu die offizielle Zustimmungsakte des BMF zum Verkauf im März 2009 dieses Kontaminationsrisiko nicht erwähnte.

Wie bereits in TZ 9 dargestellt, lag auch kein Protokoll betreffend die Besprechung über die Vereinbarung des Tauschwerts von 16,75 EUR/m² vor. Darüber hinaus gab es seitens des BMF keine aktenmäßige Unterlage, aber auch seitens des BMLVS lag keine vor.

Zudem führte das Privatgutachten zum Kontaminationsrisiko Folgendes aus: „Eventuelle Altlasten im Grund sind nicht erkennbar. Anfragen an das Umweltbundesamt haben ergeben, dass die angeführten Grundstücke allesamt nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet sind“.

Nach Ansicht des RH bestanden somit laut Gutachten keine konkreten Anhaltspunkte für ein Kontaminationsrisiko. Dennoch kam es zu einem Abschlag von rd. 15 % (exakter Wert 16,25 %), der absolut eine Reduktion um rd. 97.500 EUR auf rd. 502.500 EUR bedeutete.

Zusammenfassend kritisierte der RH gegenüber dem BMF die mangelhafte Dokumentation einer monetär so entscheidenden Kaufpreisverringerung zu Lasten der Republik Österreich. Die Dokumentation in einer Handakte schloss eine allgemeine Nachvollziehbarkeit aus. Sohin mangelte es dem Bewertungsvorgang an der entsprechenden Transparenz.

e) Zusammenfassende Bewertung – Staatliche Beihilfe und Notifikation

Der RH entgegnete dem BMF und dem BMLVS, dass die Voraussetzungen, keine Notifikation des gegenständlichen Liegenschaftstauschs gemäß Art. 108 AEUV durchzuführen, nicht gegeben waren; dies im Hinblick auf

– das Unterlassen eines offenen, bedingungsfreien und transparenten Bietverfahrens, insbesondere vor dem Hintergrund einer grundsätzlichen Empfehlung der Finanzprokuratur, bei Liegenschaftsveräußerungen Bietverfahren durchzuführen,

– den Verzicht auf ein eigenes Verkehrswertgutachten und die Heranziehung eines mangelhaften und nicht hinreichend schlüssigen von der Käuferseite beauftragten Privatgutachtens,

– mögliche Wettbewerbsverzerrungen, weil das private Unternehmen (Käufer) international tätig war,

– die negative Preisabweichung um mehr als 70 % (16,75 EUR/m² im Vergleich zur ursprünglichen Preiseinschätzung des BMF in Höhe von 60 EUR/m²), die außerhalb der von der Europäischen Kommission vorgesehenen Toleranz lag, und

– die mangelnde Transparenz beim Bewertungsvorgang betreffend das Kontaminationsrisiko, das zu Lasten der Republik Österreich mit einem Abschlag von rd. 97.500 EUR verbunden war.

Daher hielt der RH seine Empfehlung aufrecht. Demnach sollte in Hinkunft vor der Durchführung von abweichenden Verkaufsverfahren die Europäische Kommission zur Klärung der Sachlage hinsichtlich des Vorliegens einer möglichen Beihilfe gemäß Art. 108 AEUV in Form einer Notifikation unterrichtet werden.

(5) Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger und Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen

a) Annahme der fehlenden ganzjährigen Zufahrtsmöglichkeit

Der RH erwiderte dem BMF in Bezug auf die angezweifelte Wertigkeit und Qualität des vom RH als mögliche Aufschließungsstraße bewerteten Feldwegs durch die Vertreter der Stadtverwaltung Korneuburg und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg (im Zuge der Schlussbesprechung am 4. Dezember 2012), dass der Weg entlang der Ersatzfläche für das private Unternehmen ausschließlich auf dem Gemeindegebiet der Marktgemeinde Leobendorf, nicht jedoch auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Korneuburg lag. Der für die Marktgemeinde Leobendorf zuständige Bürgermeister bestätigte dem RH im September 2012, dass dieser Weg seit jeher bestanden hätte.

Zum Hinweis des Amtssachverständigen des BMF, bei der „Befundung vor Ort“ wäre „eine entsprechende Zufahrt nicht erkennbar“ gewesen, entgegnete der RH dem BMF, dass eine Überprüfung bzw. Ermittlung eines Verkehrswerts eine genaue Grundlagenerhebung erfordern würde. Dabei hätte der Amtssachverständige des BMF feststellen müssen, dass die Marktgemeinde Leobendorf grundbücherliche Liegenschaftseigentümerin des Wegs war (Grundstücksnummer 2878 der Liegenschaft mit der Einlagezahl 1244 in der Katastralgemeinde Leobendorf im Bezirksgericht Korneuburg).

Aus diesem Grund konnte der RH die Feststellung des Privatgutachtens nicht nachvollziehen, dass die Ersatzfläche für das private Unternehmen „für sich alleine betrachtet" verkehrsmäßig nicht erschlossen wäre und sie nur „über – vom privaten Unternehmen oder von der Republik Österreich – einzuräumende Servitutsflächen" erschlossen werden könnte. Dagegen sprachen sowohl der ursprüngliche Bestand als auch die zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung vorgelegenen Planungen für die S 1 West.

– So war die Aufschließung der vom privaten Unternehmen gewünschten Ersatzfläche im Rahmen der Errichtung der S 1 West bereits Gegenstand einer Besprechung der ASFINAG mit dem privaten Unternehmen im Jänner 2007 gewesen („Errichtung einer Verbindungsstraße auf Bundesgrund und Einräumung einer Servitut zum Befahren auch für Lastkraftfahrzeuge durch das private Unternehmen").

– Überdies teilte die ehemalige Projektleitung der ASFINAG dem RH auf eine entsprechende Anfrage im November 2012 mit, im Zuge der Projektierungsarbeiten für die S 1 West davon ausgegangen zu sein, dass sämtliche Güterwege zwar auf Kosten des Projektwerbers errichtet, danach aber in die Erhaltung und Verwaltung der Gemeinde als öffentliches Gut übertragen würden. Dies wäre den betroffenen Gemeinden – und angrenzenden Grundeigentümern – im Zuge der in der Planungsphase stattgefundenen Besprechungen entsprechend kommuniziert worden.

– Darüber hinaus lag sogar dem Privatgutachten ein Auszug aus dem Einreichprojekt der S 1 West bei. In diesem war der nach den Bauarbeiten wiederherzustellende Begleitweg eingezeichnet.

Insgesamt belegten sowohl der grundbücherliche Bestand als auch die Grundlagen zur Planung der S 1 West, dass es sich um einen öffentlichen Weg handelte. Eine eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit bestand sohin nicht.

b) Beurteilung nach der sogenannten Lageklassenmethode nach vorangehender Annahme des Vergleichswertverfahrens

Der RH erwiderte dem BMF im Hinblick auf die Wahl des Wertermittlungsverfahrens, dass gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz für die Bewertung „jene Wertermittlungsverfahren" anzuwenden waren, die „dem jeweiligen Stand der Wissenschaft" entsprachen, was beim Lageklassenverfahren nicht der Fall war.

Dies deshalb, weil die im Rahmen des Lageklassenverfahrens vorgenommenen Klassifizierungen wegen ihrer Begrenztheit auf räumliche, zeitliche und marktspezifische Gegebenheiten nicht allgemeingültig waren. Eine entsprechende Ermittlung für Teilmärkte lag in Österreich nicht vor. Voraussetzung für den Stand der Wissenschaft waren aber die neuesten technischen und wissenschaftlichen Erkenntnisse.

Überdies kamen laut Liegenschaftsbewertungsgesetz als Wertermittlungsverfahren „insbesondere das Vergleichs–, Ertrags– und Sachwertverfahren“ in Betracht. Auch gemäß der für Liegenschaftsbewertungen relevanten ÖNORM B 1802 war der Verkehrswert in der Regel über eines dieser drei Verfahren zu ermitteln. Das Lageklassenverfahren war weder im Liegenschaftsbewertungsgesetz noch in der ÖNORM B 1802 explizit erwähnt.

Der RH entgegnete im Hinblick darauf, dass der Gutachter über die Lageklassenberechnung hinaus zu den Bodenwertanteilen Ausführungen getätigt und zumindest das Bestehen von gewissen Erfahrungswerten zur Vergleichbarkeit der Prozenttabellen für die Schweiz und Deutschland angedeutet hätte, wie folgt:

– Nach Ansicht des RH war eine Ableitung des Bodenwerts für Bauland–Industriegebiet in der Stadt Korneuburg aus dem Mittel der Bodenwert–Prozenttabellen für die Schweiz und Deutschland nicht nachvollziehbar.

– Darüber hinaus waren Einschätzungen von Lageklassen nur begrenzt regional möglich. Für ein ganzes Land wie die Schweiz und Deutschland konnten sie daher nicht relevant sein.

Weiters erwiderte der RH dem BMF hinsichtlich der im Privatgutachten erwähnten vier Vergleichsfälle von Verkäufen, dass zwei davon nicht geeignet erschienen. So war ein Grundstück offensichtlich eine Arrondierungsfläche und rund vier Kilometer von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt, ein anderes Grundstück wies die Kategorie „Bauland Wohnen“ auf.

Zusammenfassend verblieb der RH daher bei seiner Kritik an der gutachterlichen Bewertung, insbesondere, weil die Bewertungsmethode dem Stand der Wissenschaft nicht entsprach und das Umlegen der Einschätzungen von Lageklassen für Schweiz und Deutschland auf Korneuburg nicht nachvollziehbar war. Weiters erschienen zwei der insgesamt vier Vergleichsfälle nicht geeignet.

c) Prüfung der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen

Dem Vorbringen des BMF, wonach aufgrund einer Stellungnahme der Finanzprokuratur die Geltendmachung eines Schadenersatzanspruchs gegen den Sachverständigen wegen Verwendung des Lageklassenverfahrens im konkreten Fall nicht erfolgversprechend wäre, hielt der RH entgegen, dass er betreffend das Privatgutachten in TZ 9 erhebliche Mängel aufgezeigt hatte. Diese bestanden hinsichtlich

- der teilweise nicht nachvollziehbaren Annahmen (Grundablöse der ASFINAG 52,73 EUR/m^2; eingeschränkte Nutzbarkeit mangels Zufahrtsmöglichkeit; fehlende Herleitung des fiktiven Herstellungswerts der vom privaten Unternehmen geplanten Erweiterungshallen),

- des unüblichen und teilweise mangelhaft angewendeten Bewertungsverfahrens (Lageklassenmethode wird vergleichsweise kaum angewendet; Ausführung nicht entsprechend dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, weder den Anforderungen eines Vergleichswertverfahrens im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes noch dem Stand der Wissenschaft entsprechend; unterbliebene Untersuchung der Entwicklungen und der Relationen bezüglich der Lageklassen bzw. Bodenwertanteile), und

- der nicht nachvollziehbaren Abschläge bei der Wertberechnung (Abschläge für die Herstellung der Infrastruktur und für die verkehrsmäßige Aufschließung; Abschlag für die Dauer der Umwidmung mit der damit verbundenen (Rest–)Unsicherheit).

Der RH verwies gegenüber dem BMF und dem BMLVS grundsätzlich darauf, dass er bei seinen Gebarungsüberprüfungen vereinzelt erhebliche Mängel in Bewertungsgutachten (insbesondere nicht berücksichtigte werterhöhende Faktoren wie Ansatz von Flächen mit geringerem Ertrag, Untergewichtung der Liegenschaft als Ertragsobjekt, unberücksichtigte bauliche Ausnutzbarkeit, nicht berücksichtigtes Nutzungsentgelt) festgestellt hatte, weshalb sie nicht im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes waren (siehe dazu folgende Berichte des RH: Post & Telekom Immobiliengesellschaft mbH, Reihe Bund 2011/8; Ausgliederung des Immobilienmanagements des Landes Kärnten und Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH, Reihe Kärnten 2013/1 sowie Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger und Anmietung der Roßauer Lände 3 durch die Universität Wien, Reihe Bund 2014/1).

Der RH wiederholte gegenüber dem BMF in Bezug auf die grundsätzliche Annahme, dass die dem Rechtsgeschäft zugrunde liegenden gutachterlichen Expertisen fach– und sachgerecht ausgeführt worden seien, seine Kritik, das vom privaten Unternehmen Anfang 2009 beauftragte Privatgutachten mit dem Ergebnis eines Preises von 16,75 EUR/m² nicht entsprechend kritisch hinterfragt zu haben. Dies v.a. im Hinblick darauf, dass das BMF im November 2008 die Liegenschaftstransaktion noch bei einem Tauschwert in Höhe von 60 EUR/m² in Aussicht gestellt hatte.

Der RH nahm das beabsichtigte Ersuchen des BMLVS zur Kenntnis, beim BMF eine Prüfung der gutachterlichen Annahme, die Liegenschaft wäre nicht ganzjährlich aufgeschlossen, zu veranlassen. Ebenso nahm er die Absicht des BMF einer entsprechenden Prüfung zur Kenntnis.

Der RH verblieb bei seiner Empfehlung an das BMF und das BMLVS, im Zusammenhang mit dem Liegenschaftstausch zwischen der Republik Österreich sowie einem privaten Unternehmen und dem dabei nicht ausgeschöpften Erlöspotenzial von mindestens 1,30 Mio. EUR für die Republik Österreich die Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger und die Möglichkeit der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen zu prüfen.

d) Wertsteigerungspotenzial der durch die Republik Österreich erworbenen Fläche im Rahmen des Liegenschaftstauschs

Der RH erwiderte dem BMF zu dessen Kritik, der RH hätte das Wertsteigerungspotenzial und Alleinstellungsmerkmal des im Rahmen des Tauschvorgangs von der Republik Österreich vor der Kaserne erworbenen Areals (Flächenausmaß 4.562 m²) im Tauschwert von 75 EUR/m² nicht entsprechend gewürdigt, dass ein Grundstückserwerb sachlich begründbar sein muss. Die Errichtung eines Kursunterkunftsgebäudes für eine ABC–Abwehrschule war jedoch weder prioritär, noch stand dafür ein Budget zur Verfügung. Aus diesem Grund relativierte sich grundsätzlich die Zweckmäßigkeit des Ankaufs. Sollte es zu einem Verkauf kommen, wäre im Hinblick auf die erwähnten Preisvorstellungen eines Stifts in Höhe von 170 EUR/m² auf eine bestmögliche Veräußerung (Ausschöpfung des maximalen Erlöspotenzials) zu achten.

Wirtschaftliche Auswirkungen

11.1 (1) Im Dezember 2011 schlossen die ASFINAG und das private Unternehmen ein Übereinkommen betreffend die Endabrechnung der Grundeinlöse für die S 1 West. Die Endabrechnung berücksichtigte u.a. die Übertragung des von der ASFINAG errichteten Wirtschaftswegs (3.626 m²) in das Eigentum des privaten Unternehmens.

(2) Infolge der durch die Errichtung der S 1 West ausgelösten Liegenschaftstransaktionen und Umwidmungen bzw. geänderten Nutzungen[73] beabsichtigten die Stadtgemeinde Korneuburg und die Marktgemeinde Leobendorf eine Bereinigung ihrer Gemeindegrenzen.

Zu berücksichtigen war dabei, dass der Stadtentwicklungsfonds Korneuburg seinen Betriebsgrund (4.562 m²) an das private Unternehmen für den Tausch mit dem BMLVS nur unter der Bedingung verkaufte, dass die Marktgemeinde Leobendorf im Saldo rd. 10.000 m² Flächen ihres Betriebsgebiets an die Stadtgemeinde Korneuburg abtrat.

In dieser als Wertausgleich vorgesehenen Abtretung plante die Gemeinde Leobendorf, ihr Bauland–Industriegebiet um die ursprünglich der Dabsch–Kaserne (Bauland–Sondergebiet–Kaserne) zugehörige Fläche von 30.000 m², die das private Unternehmen erworben hatte, zu erweitern. Über das private Unternehmen erhielt die Marktgemeinde Leobendorf jährlich Kommunalsteuereinnahmen von rd. 100.000 EUR (Stand 2011). Im Gegenzug würde die Stadtgemeinde Korneuburg in ihrem Gemeindegebiet die mit der Nutzung als Betriebsgrund (4.562 m²) erzielbaren Kommunalsteuereinnahmen verlieren, weil das BMLVS diesen Betriebsgrund für das Kursunterkunftsgebäude für die in der Dabsch–Kaserne stationierte ABC–Abwehrschule (siehe TZ 7) zu nutzen beabsichtigte.

Im Mai 2012 beantragte das private Unternehmen die Flächenwidmung der von ihr erworbenen Liegenschaft von Bauland–Sondergebiet–Kaserne in Bauland–Industriegebiet. Die Marktgemeinde Leobendorf legte den Entwurf zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms mit der geplanten Flächenwidmung vom 31. Juli 2012 bis 11. September 2012 zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

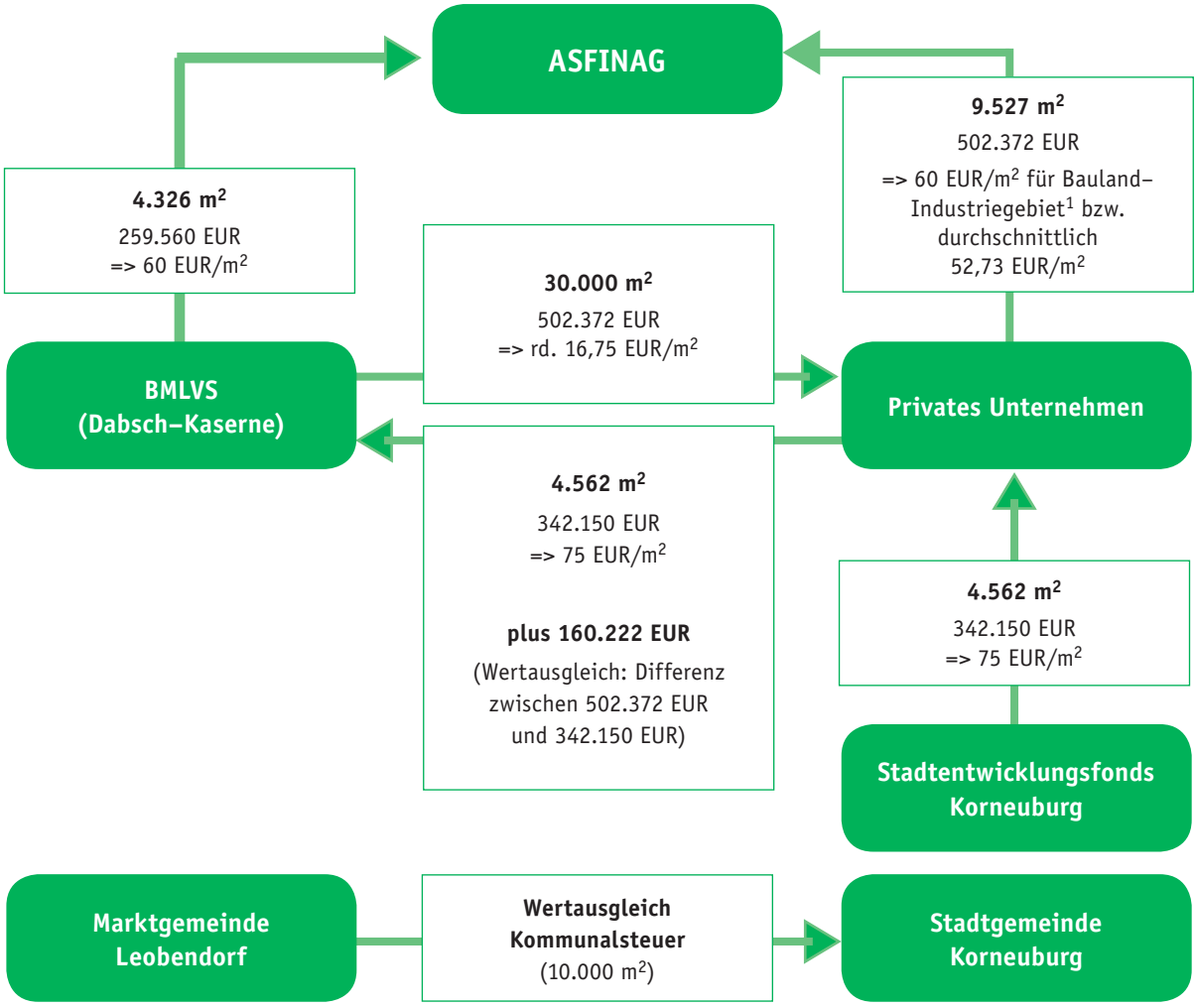
Weiters wurde die Gemeinde–Grenzbereinigung im September 2012 vom Land Niederösterreich genehmigt. Die Änderungen im Grundbuch waren im November 2012 noch nicht abgeschlossen.

[73] im Sinne der Absichtserklärung (siehe TZ 7)

(3) Die Errichtung des Kursunterkunftsgebäudes auf der vom BMLVS vom privaten Unternehmen erworbenen Liegenschaft erfolgte bis zum Ende der Gebarungsüberprüfung nicht.

(4) Die wirtschaftlichen Aspekte der Liegenschaftstransaktionen stellten sich zusammenfassend wie folgt dar:

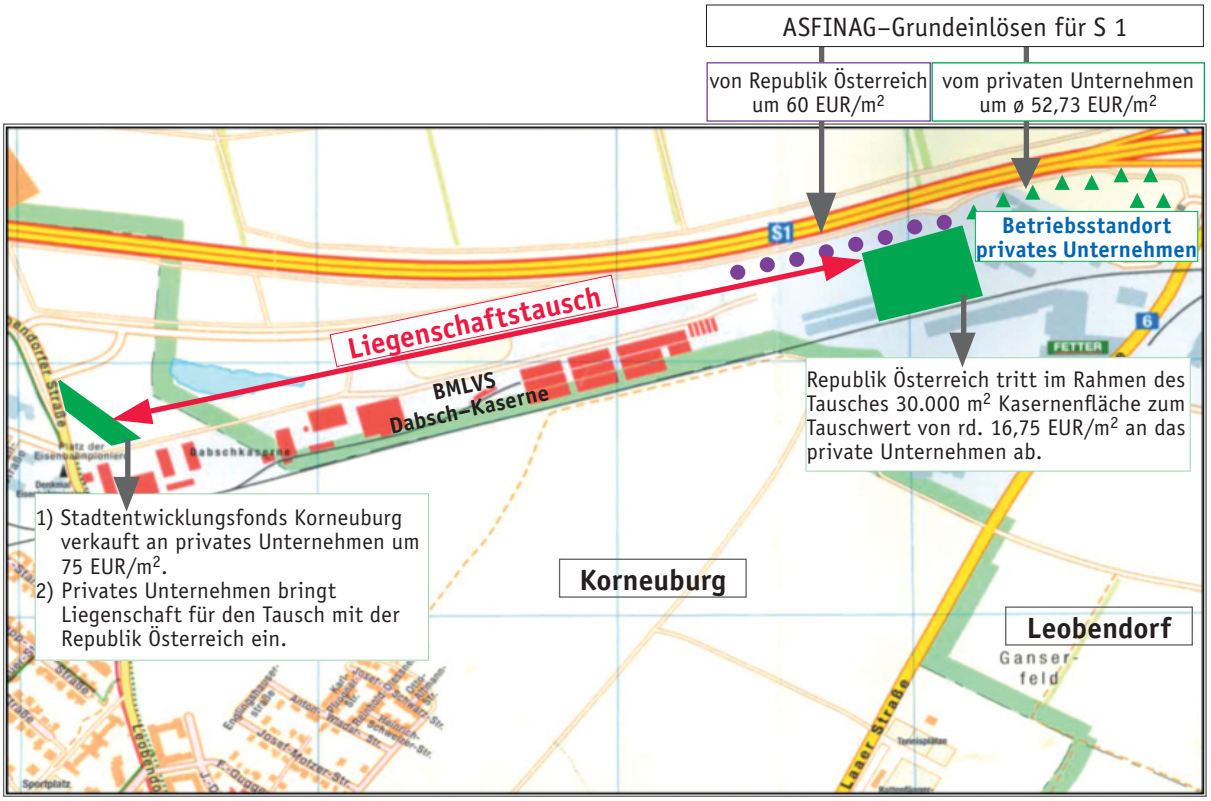
Abbildung 3: Übersicht der wirtschaftlichen Aspekte der Liegenschaftstransaktionen



[1] sowie 50,40 EUR/m² für Bauerwartungsland und 18,80 EUR/m² für Grünland–Landwirtschaft

Quellen: ASFINAG; BMF; BMLVS; Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Stadtgemeinde Korneuburg

Abbildung 4: Übersichtskarte der Liegenschaftstransaktionen



Quellen: Stadtplan Korneuburg (http://www.korneuburg.gv.at; zuletzt abgerufen am 31. Mai 2013); Bearbeitung durch RH

11.2 Der RH verwies auf die nachteiligen wirtschaftlichen Aspekte der Liegenschaftstransaktionen:

– Die Republik Österreich, vertreten durch das BMLVS, schöpfte beim Tausch der 30.000 m² großen Teilfläche der Dabsch–Kaserne mit dem privaten Unternehmen ein Erlöspotenzial von mindestens 1,30 Mio. EUR nicht aus.

– Da vom privaten Unternehmen keine Standort– und Erweiterungsgarantie eingefordert wurde, war der Fortbestand bzw. die Steigerung der Einnahmen aus der Kommunalsteuer von bisher rd. 100.000 EUR für die Marktgemeinde Leobendorf nicht gesichert.

– Ebenso wenig wird die Republik Österreich mangels Nachbesserungsklausel von einem möglichen Gewinn im Rahmen einer Weiterveräußerung der Liegenschaft durch das private Unternehmen profitieren können. Dies insbesondere im Hinblick darauf, dass ein Verkaufspreis auch über 60 EUR/m² möglich wäre; so hatten die Preisvorstellungen des Stifts bereits auf 170 EUR/m² gelautet (siehe TZ 7).

– Darüber hinaus unterblieb bislang die Errichtung des Kursunterkunftsgebäudes für die ABC–Abwehrschule auf der Liegenschaft, die das BMLVS im Rahmen des Tausches mit dem privaten Unternehmen erhalten hatte. Die Anschaffungskosten dieser Liegenschaft[74] betrugen 342.150 EUR.

Damit unterblieben aus Sicht des Sektors Staat sowohl eine Maximierung des Liegenschaftserlöses auf Bundesebene als auch eine Sicherstellung der Kommunalsteuer als wesentliche Einnahmequelle auf Gemeindeebene.

Der RH empfahl dem BMF – als die für finanzielle Beziehungen des Bundes mit anderen Gebietskörperschaften verantwortliche Stelle – sicherzustellen, dass bei Liegenschaftstransaktionen neben dem einmaligen Erlös auf Bundesebene auch eine Bewertung der in diesem Zusammenhang stehenden finanziellen Effekte bei anderen Gebietskörperschaften[75] (z.B. Kommunalsteuer der Gemeinden) erfolgt. Zudem empfahl der RH dem BMLVS, ehestmöglich zu evaluieren, ob weiterhin ein Bedarf für ein Kursunterkunftsgebäude für die in der Dabsch–Kaserne stationierte ABC–Abwehrschule bestand und ob für dessen Errichtung Budgetmittel zur Verfügung gestellt werden können. Die ohne diesen Bedarf ansonsten militärisch nicht mehr erforderliche Liegenschaft[76] wäre bestmöglich zu veräußern.

11.3 *(1) Laut Stellungnahme des BMF seien die Schaffung innerstaatlicher Ermächtigungen und allenfalls die Notifizierung eines derartigen Vorgangs gemäß Art. 108 AEUV notwendig, wenn eine Bedachtnahme auf finanzielle Aspekte bei anderen Gebietskörperschaften Einfluss auf die Preisgestaltung bzw. die Auswahl des Meistbieters habe.*

[74] durch das private Unternehmen

[75] und sonstige Körperschaften öffentlichen Rechts wie Sozialversicherungsträger

[76] Tauschfläche

(2) Laut Stellungnahme des BMLVS stütze der RH seine Position, wonach auf 1,30 Mio. EUR verzichtet worden sei, auf die durch ihn beurteilten Mängel des Sachverständigengutachtens. Das BMLVS teile die Einschätzung des RH nicht.

Das BMLVS gehe beim Tausch der Liegenschaften grundsätzlich davon aus, dass die dem Rechtsgeschäft zugrunde liegenden gutachterlichen Expertisen fach– und sachgerecht ausgeführt worden seien. Es werde die Empfehlung des RH, den Bedarf für ein Unterkunftsgebäude für die Dabsch–Kaserne ehestmöglich zu evaluieren, aufgreifen. Nach Vorliegen des nächsten Finanzrahmengesetzes in der neuen Legislaturperiode würden die Notwendigkeit und die Finanzierbarkeit nochmals zu überprüfen sein.

11.4 (1) Der RH betonte gegenüber dem BMF, dass bei komplexeren Liegenschaftstransaktionen über den Kaufpreis hinausgehende erlös– oder kostenmäßige Kriterien zu berücksichtigen waren, wenn dies zweckmäßig und sachgerecht war.

Die Erhaltung des Betriebsstandorts des privaten Unternehmens in der Marktgemeinde Leobendorf war ein Hauptziel des Liegenschaftstauschs. Aus diesem Grund ging das BMLVS auch die Absichtserklärung im August 2007 ein und schloss Ende 2010 bzw. Anfang 2011 auch den Liegenschaftstausch mit dem privaten Unternehmen ab. Folgerichtig war die Bewertung der finanziellen Effekte bei anderen Gebietskörperschaften (z.B. Kommunalsteuer der Gemeinden) nicht außer Acht zu lassen. Deshalb verblieb der RH bei seiner Empfehlung.

Im Hinblick auf die ins Treffen geführte Schaffung innerstaatlicher Ermächtigungen verwies der RH das BMF darauf, eine entsprechende Prüfung vorzunehmen.

(2) Der RH erwiderte dem BMLVS in Bezug auf die grundsätzliche Annahme, dass die dem Rechtsgeschäft zugrunde liegenden gutachterlichen Expertisen fach– und sachgerecht ausgeführt worden seien, dass es das BMLVS verabsäumt hatte, selbst rechtzeitig eine eigene Verkehrswertermittlung durchführen zu lassen, obwohl es als haushaltsleitendes Organ für die Liegenschaftstransaktion verantwortlich war. Gemäß den Durchführungsbestimmungen hätte es seinem Ersuchen an das BMF im August 2008 ein Erstgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen anschließen müssen.

Darüber hinaus war nicht außer Acht zu lassen, dass das BMF im November 2008 die Liegenschaftstransaktion noch bei einem Tauschwert in Höhe von 60 EUR/m^2 in Aussicht gestellt hatte. Im Vergleich zum endgültigen Preis von rd. 16,75 EUR/m^2 bedeutete dies eine negative Preisabweichung um mehr als 70 %. Das BMLVS hatte Kenntnis über diese hohe negative Preisabweichung zu Lasten der Republik Österreich (siehe auch TZ 10).

Hinzu kam, dass die Abweichung außerhalb der von der Europäischen Kommission vorgesehenen Toleranz lag. Die in diesem Fall notwendige Anmeldung der Liegenschaftstransaktion bei der Europäischen Kommission zwecks Prüfung, ob eine staatliche Beihilfe vorliegt, unterließ das BMLVS, obwohl es für den Vertragsabschluss verantwortlich war.

Ungeachtet dessen zog der RH den Schluss, dass die von ihm aufgezeigten Mängel des privaten Sachverständigengutachtens nicht einer fach– und sachgerechten gutachterlichen Expertise entsprachen. Deshalb vertrat er weiterhin den Standpunkt, dass die Republik Österreich beim Tausch der 30.000 m^2 großen Teilfläche der Dabsch–Kaserne mit dem privaten Unternehmen ein Erlöspotenzial von mindestens 1,30 Mio. EUR nicht ausgeschöpft hatte.

Der RH nahm die Absicht des BMLVS zur Kenntnis, den Bedarf für ein Unterkunftsgebäude für die Dabsch–Kaserne ehestmöglich zu evaluieren.

Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen

12 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

BMF

(1) Es wäre sicherzustellen, dass die Durchführungsbestimmungen zum Bundesfinanzgesetz auch weiterhin konkrete Vorgaben und Verantwortlichkeiten bei Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen im Sinne der vorangegangenen Regelungen beinhalten. (TZ 8)

(2) Bei der Bewertung von Liegenschaftstransaktionen der Republik Österreich, die auch andere gebarungswirksame Tätigkeiten des Sektors Staat (Bund, Land, Gemeinden und Unternehmen) berühren bzw. von solchen berührt werden, wären diese staatlichen Einheiten nach Maßgabe ihrer Betroffenheit und Zuständigkeit in den Bewertungsprozess einzubinden. (TZ 9)

(3) Stellungnahmen zu im Rahmen von Liegenschaftstransaktionen vorgelegten privaten Verkehrswertgutachten wären sicherzustellen bzw. wären diese Verkehrswertgutachten kritisch zu hinterfragen. Dies betrifft insbesondere Gutachten, die auf einem unüblichen Bewertungsverfahren beruhen. (TZ 9)

(4) In Wahrnehmung der Funktion als die für finanzielle Beziehungen des Bundes mit anderen Gebietskörperschaften verantwortliche Stelle wäre sicherzustellen, dass bei Liegenschaftstransaktionen neben dem einmaligen Erlös auf Bundesebene auch eine Bewertung der in diesem Zusammenhang stehenden finanziellen Effekte bei anderen Gebietskörperschaften (z.B. Kommunalsteuer der Gemeinden) und sonstige Körperschaften öffentlichen Rechts wie Sozialversicherungsträger erfolgt. (TZ 11)

BMLVS

(5) Es wäre sicherzustellen, Veräußerungsverfahren betreffend unbewegliches Bundesvermögen gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Bundesfinanzgesetz abzuwickeln. (TZ 8)

(6) Es wäre ehestmöglich zu evaluieren, ob weiterhin ein Bedarf für ein Kursunterkunftsgebäude für die in der Dabsch–Kaserne stationierte ABC–Abwehrschule bestand und ob für dessen Errichtung Budgetmittel zur Verfügung gestellt werden können. Die ohne diesen Bedarf ansonsten militärisch nicht mehr erforderliche Liegenschaft wäre bestmöglich zu veräußern. (TZ 11)

BMF und BMLVS

(7) Bei Liegenschaftstransaktionen sollte eine Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte bzw. eine Irrtumsanfechtung nur ausgeschlossen werden, wenn die rechtsrelevanten und wertbestimmenden Sachverhalte umfassend erhoben wurden. (TZ 10)

(8) Bei Veräußerungen von Liegenschaften wäre künftig eine Nachbesserungsklausel oder (aufschiebende) Bedingung für den Fall zu vereinbaren, dass sich der Wert einer Liegenschaft nach Abschluss der Transaktion ändert. (TZ 10)

(9) Es wäre zu prüfen, ob mit dem Tauschvertrag vom 20. Dezember 2010 bzw. 12. Jänner 2011 zwischen einem privaten Unternehmen und der Republik Österreich eine mit dem Europäischen Binnenmarkt unvereinbare staatliche Beihilfe gemäß Art. 107 AEUV verwirklicht wurde. (TZ 10)

(10) Es wären im Zusammenhang mit dem Liegenschaftstausch zwischen der Republik Österreich sowie einem privaten Unternehmen und dem dabei nicht ausgeschöpften Erlöspotenzial von mindestens 1,30 Mio. EUR für die Republik Österreich die Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger zu prüfen.

Konkret wäre eine Prüfung einer allfälligen Vernachlässigung ihrer Pflichten und die Möglichkeit der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen hinsichtlich

– der weitgehend unkritischen Übernahme der vom privaten Gutachter (im Auftrag des privaten Unternehmens) durchgeführten Bewertung durch das BMF und

– des Verzichts auf eine Anfechtung des Tauschvertrags wegen Verkürzung über die Hälfte und wegen Irrtums durch das BMLVS

vorzunehmen. (TZ 10)

BMF und Stadtentwicklungsfonds Korneuburg

(11) Es wäre sicherzustellen, vor Veräußerungen von Liegenschaften ohne Bietverfahren jedenfalls ein Verkehrswertgutachten von (einem) unabhängigen Sachverständigen für eine Wertermittlung im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission einzuholen. (TZ 10)

BMLVS und Stadtentwicklungsfonds Korneuburg

(12) In Hinkunft sollte vor der Durchführung von abweichenden Verkaufsverfahren die Europäische Kommission zur Klärung der Sachlage hinsichtlich des Vorliegens einer möglichen Beihilfe gemäß Art. 108 AEUV in Form einer Notifikation unterrichtet werden. (TZ 10)

Autobahnen– und Schnellstraßen–Finanzierungs–Aktiengesellschaft (ASFINAG)

(13) Es wäre sicherzustellen, bei Grundeinlösen nur die verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß Bundesstraßengesetz zu ersetzen und keine Ersatzflächen anzubieten. (TZ 3)

(14) Es wäre sicherzustellen, künftig bei einer erst nach der Einleitung von Enteignungsverfahren erfolgten Einigung auf eine Grundablöse aufgrund des Sparsamkeitsgebots nicht mehr den höchstmöglichen Akzeptanzzuschlag zu gewähren. (TZ 6)

ANHANG

Entscheidungsträger

der überprüften Unternehmen

Anmerkung:
im Amt befindliche Entscheidungsträger in Gründruck

Autobahnen– und Schnellstraßen–Finanzierungs–Aktiengesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzender	Dr. Johann QUENDLER (12. Juni 2002 bis 29. Dezember 2006)
	Dr. Eduard SAXINGER (29. März 2007 bis 24. Juni 2010)
	Dr. Claudia KAHR (seit 24. Juni 2010)
Stellvertreter des Vorsitzenden	Dipl.–Ing. Michael RAMPRECHT (13. März 2002 bis 29. März 2005)
	Dipl.–Ing. Herbert KASSER (29. März 2005 bis 27. Juni 2007)
	Dipl.–Ing. Horst PÖCHHACKER (seit 24. Mai 2007)

Vorstand

	Dipl.–Ing. Franz LÜCKLER (15. September 2001 bis 25. Oktober 2007)
	Ing. Mag. Christian TRATTNER (11. Februar 2002 bis 25. Oktober 2007)
	Ing. Mathias REICHHOLD (1. Juli 2006 bis 25. Oktober 2007)
	Dipl.–Ing. Alois SCHEDL (seit 25. Oktober 2007)
	Dr. Klaus SCHIERHACKL (seit 25. Oktober 2007)

ASFINAG Bau Management GmbH

Aufsichtsrat

Vorsitzender	Mag. Andreas LECHNER (18. Mai 2005 bis 27. März 2007)
	Dipl.–Ing. Alois SCHEDL (seit 24. März 2009)
Stellvertreter des Vorsitzenden	Dipl.–Ing. Franz LÜCKLER (18. Mai 2005 bis 27. März 2007)
	Dr. Klaus SCHIERHACKL (seit 24. März 2009)

Geschäftsführung	Dipl.–Ing. Alois SCHEDL (26. November 2004 bis 6. März 2008)
	Dipl.–Ing. Alexander WALCHER (seit 6. März 2008)
	Dipl.–Ing. Gernot BRANDTNER (seit 6. März 2008)

Wien, im März 2014

Der Präsident:

Dr. Josef Moser

Bisher erschienen:

Reihe Niederösterreich 2014/1	Bericht des Rechnungshofes – EU–Finanzbericht 2011
Reihe Niederösterreich 2014/2	Bericht des Rechnungshofes – Errichtung von MedAustron; Follow–up–Überprüfung