

Liegenschaftsan- und -verkäufe der LIG

Auskünfte

Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31
Tel.: (+43 732) 7720-11426
Fax: (+43 732) 7720-214089
E-Mail: post@lrh-ooe.at
www.lrh-ooe.at

Impressum

Herausgeber:
Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31

Redaktion:
Oberösterreichischer Landesrechnungshof
Herausgegeben: Linz, im Jänner 2016



INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung	1
Überblick über die LIG	5
Gründung, Rechtsform, Ziele und Aufgaben	5
Organisation und Vereinbarungen im Zusammenhang mit Grundstückstransaktionen	6
Geschäftspolitik, Strategie und Planung	6
Abwicklung der Liegenschaftstransaktionen 2011 bis 2015 durch die LIG	7
Verkaufsprozess	8
Initiierung.....	9
Öffentliche Bietersuche bzw. Wertermittlung durch Erstellung eines Gutachtens	10
Verkaufsverhandlung	13
Beschluss des Beirates bzw. des Oö. Landtages	14
Feststellungen zum Verkauf Wildbergstraße (Grundstück 449/27).....	14
Ankaufsprozess	17
Finanzielle Auswirkung der An- und Verkäufe auf die LIG und das Land OÖ	17
Finanzielle Auswirkung der Verkaufsvorgänge.....	17
Finanzierung von Ankäufen	20

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1: Verkaufserlöse (Aufteilung) und Buchverlust.....	18
Abbildung 1: Verkaufsprozess der LIG	8

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS/GLOSSAR

B

BH	Bezirkshauptmannschaft
-----------	------------------------

D

Diskontierungssatz	Der Diskontierungssatz ist der Zinssatz, der bei der Ermittlung eines Barwerts einer Investition herangezogen wird.
---------------------------	---

E

ext.	extern(es)
-------------	------------

F

FinD	Direktion Finanzen
-------------	--------------------

G

GA	Gutachten
-----------	-----------

I

int.	intern(es)
-------------	------------

L

LIG	Landes-Immobilien GmbH
LKIH Schloss Leonstein	Landeskinderheim - Sozialpädagogische Einrichtung Schloss Leonstein
LPBZ	Landespflege- und Betreuungszentrum
LWBFS	Landwirtschaftliche Berufs- und Fachschule

O

Oö. LRHG	Oö. Landesrechnungshofgesetz 2013, LGBl. 62/2013
-----------------	--

P

Private Investors (Private Vendor) Test	Test, ob sich eine staatliche Einheit wie ein privater, unter normalen Wettbewerbsbedingungen handelnder Verkäufer verhält.
--	---

S

Screening	Systematische Prüfung einer Grundgesamtheit auf bestimmte Eigenschaften; konkret Prüfung aller Liegenschaften auf Betriebsnotwendigkeit
StM	Straßenmeisterei

V

VfGH	Verfassungsgerichtshof
VwGH	Verwaltungsgerichtshof

Liegenschaftsan- und -verkäufe der LIG

Geprüfte Stelle(n):

Landes-Immobilien GmbH (LIG)

Für Auskünfte stand auch die Direktion Finanzen zur Verfügung.

Prüfungszeitraum:

22. September 2015 bis 24. November 2015

Rechtliche Grundlage:

Initiativprüfung im Sinne des § 4 Abs. 1 Z 1 in Verbindung mit dem § 2 Abs. 1 Z 1 und 3 Oö. LRHG 2013, LGBl. Nr. 62/2013.

Prüfungsgegenstand und -ziel:

Immobilientransaktionen der LIG von 2011 bis 2015. Feststellen der Professionalität der Abwicklung durch die LIG.

Prüfungsteam:

Mag. Franz Bauer (Prüfungsleiter), Mag. Ronald Gruber, Barbara Spindelbalker

Prüfungsergebnis:

Das vorläufige Ergebnis der Prüfung wurde den Vertretern der LIG in der Schlussbesprechung am 17.12.2015 zur Kenntnis gebracht.

Legende:

Nachstehend werden in der Regel punktweise die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Absatzbezeichnung), deren Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 2), *die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3 und im Kursivdruck)* sowie die allfällige Gegenäußerung des LRH (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

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

KURZFASSUNG

(1) Zweckmäßige Organisation der Landes-Immobilien GmbH (LIG)

Der vorliegende Bericht des LRH beschäftigt sich mit den neun An- und 28 Verkäufen von Liegenschaften durch die LIG ab 2011. Die Geschäftstätigkeit der LIG wurde mit 1.1.2003 aufgenommen. Für die LIG ist ein Beirat, bestehend aus den Mitgliedern der öö. Landesregierung, installiert; er wird mit der Beschlussfassung sämtlicher Liegenschaftstransaktionen befasst. Sofern der Wert 800.000 Euro übersteigt, ist eine Ermächtigung zum Verkauf durch Beschluss des Oö. Landtags einzuholen (Berichtspunkt 1).

Der LRH hält die Vorgangsweise der LIG bei den Liegenschaftstransaktionen für effizient und zweckmäßig organisiert. Sie hat 2011 bis 2015 aus Liegenschaftsveräußerungen Einnahmen in Höhe von rd. 27 Mio. Euro lukriert und entsprechend den Verträgen mit dem Land OÖ an dieses abgeführt. Im Prüfungszeitraum wurden Liegenschaften um rd. 4,6 Mio. Euro erworben. (Berichtspunkte 2 und 16).

(2) Geschäftspolitik in Unternehmensstrategie gießen

Nach Aussagen der Geschäftsführung ist es Geschäftspolitik der LIG, sich von nicht betriebsnotwendigen Grundstücken zu trennen. Eine „Vorratshaltung“ von Liegenschaften bzw. Spekulationsabsichten im Zusammenhang mit Grundstücken gibt es nicht; Liegenschaften werden nur für einen konkreten Bedarf angekauft. Für den LRH ist nicht ersichtlich, woraus sich diese Grundsätze der Geschäftspolitik ergeben, wenngleich die LIG danach handelt. Er empfiehlt, die genannten Leitlinien der Geschäftspolitik in einer mit dem Eigentümer Land OÖ abgestimmten Unternehmensstrategie der LIG klar zum Ausdruck zu bringen. (Berichtspunkt 3).

Die LIG handelt beim An- und Verkauf von Grundstücken „anlassbezogen“ (z.B. wenn ein Kaufinteressent an sie herantritt). Eine langfristige Planung für das Abstoßen bzw. den Ankauf von Liegenschaften liegt nicht vor, es ist nur eine jährliche Budgetplanung vorhanden. Nach Meinung des LRH könnte der Planungshorizont erweitert werden, indem die LIG in Zusammenarbeit mit den Bewirtschaftern in den Landesdienststellen ihr Liegenschaftsportfolio regelmäßig durchforstet. Sie könnte Verkäufe nicht betriebsnotwendiger bzw. Ankäufe betriebsnotwendiger Liegenschaften in aktiverer Form als bisher voran-treiben (Berichtspunkt 4).

(3) Liegenschaftstransaktionen standardisiert abgewickelt

Der LRH stellte bei den geprüften An- und Verkäufen fest, dass sie grundsätzlich nach einem standardisierten Prozess abgewickelt wurden. In folgenden Bereichen ortet er noch Verbesserungs- bzw. Optimierungspotential:

- Bei Objekten, die in absehbarer Zukunft zur Disposition stehen, sollten bereits vor ersten Teilverkäufen die bestmöglichen Ertragschancen (Orientierung am Marktwert) geprüft werden. Für die LIG besteht im Regelfall kein Zeitdruck für die Verkaufsentscheidung. Bei Grundstücken, für die eine Umwidmung im Raum steht, sollte abgewogen werden, wann das Grundstück im Sinne eines bestmöglichen Verkaufsergebnisses veräußert wird (Berichtspunkt 7).
- In Zukunft sollte für Liegenschaften, für die ein Marktinteresse anzunehmen ist, ein bedingungsfreies Bieterverfahren – ebenfalls im Sinne der Erzielung eines bestmöglichen Veräußerungserlöses – durchgeführt werden (Berichtspunkt 8).
- Die bloß einmalige Interessentensuche in der Amtlichen Linzer Zeitung – wie sie in einem Fall durchgeführt wurde – stellt für den LRH jedenfalls kein hinreichend publiziertes Angebot entsprechend der Mitteilung der EU-Kommission (betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand) dar (Berichtspunkt 9).
- Die Bewertung von Liegenschaften in Wertermittlungsgutachten wird von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Daher ist es für die LIG bedeutsam, sich mit diesen auseinander zu setzen, um eine fundierte Basis für den Verhandlungsprozess mit den Käufern zu erlangen. Die LIG sollte bereits bei der Beauftragung der Gutachter die wertbeeinflussenden variablen Faktoren abklären. Die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unterliegen einer Unschärfe. Die LIG sollte von den Gutachtern auch eine Information über die Toleranzbreite einholen, die für die konkrete Liegenschaft anzusetzen ist (Berichtspunkt 10).
- Die LIG sollte bei wesentlichen Transaktionen, bevor sie einen Preis unterhalb des Gutachtenswertes akzeptiert, jedenfalls eine öffentliche Bietersuche nach den Kriterien der Mitteilung der EU-Kommission durchführen. Damit hätte die LIG nicht nur die Vermutung, dass keine verbotene staatliche Beihilfe vorliegt für sich, es wäre auch gesichert, dass zum Marktpreis verkauft wird (Berichtspunkte 12 und 14).

(4) Folgende Empfehlungen richtet der LRH an die geprüfte(n) Stelle(n):

- a) Die Dienstleistungsvereinbarung zwischen der LIG und dem Amt der oö. Landesregierung sollte evaluiert und den aktuellen Gegebenheiten, u.a. auch der Neuen Amtsorganisation, angepasst werden. (Berichtspunkt 2)
- b) Die LIG sollte die Leitlinien ihrer Geschäftspolitik in einer mit dem Eigentümer Land OÖ abgestimmten Unternehmensstrategie zum Ausdruck bringen. (Berichtspunkt 3; VERBESSERUNGSVORSCHLAG I)
- c) Die LIG sollte ihren Planungshorizont erweitern, indem sie in Zusammenarbeit mit den Bewirtschaftern ihr Liegenschaftsportfolio regelmäßig durch-

- forstet und in aktiverer Form als bisher Verkäufe nicht betriebsnotwendiger bzw. Ankäufe betriebsnotwendiger Liegenschaften vorantreibt. (Berichtspunkt 4)
- d) Die LIG sollte zukünftig insbesondere bei Objekten, die in absehbarer Zeit gesamthaft zur Disposition stehen, bereits vor ersten Teilverkäufen die bestmöglichen Ertragschancen prüfen. (Berichtspunkt 7; VERBESSERUNGSVORSCHLAG II)
 - e) Für die LIG besteht in der Regel kein Zeitdruck für die Verkaufsentscheidung; sie sollte daher bei Grundstücken, für die eine Umwidmung im Raum steht, auch abwägen, zu welchem Zeitpunkt im Sinne eines bestmöglichen Verkaufsergebnisses das Grundstück veräußert wird. (Berichtspunkt 7; VERBESSERUNGSVORSCHLAG III)
 - f) Die LIG sollte in Zukunft für Liegenschaften, für die ein Marktinteresse anzunehmen ist, ein bedingungsfreies Bieterverfahren durchführen. Ausgenommen davon könnten Liegenschaften sein, die an die öffentliche Hand verkauft werden. Vor der Akzeptanz eines Preises unterhalb des Gutachtenswertes sollte bei wesentlichen Transaktionen jedenfalls eine öffentliche Bietersuche durchgeführt werden. (Berichtspunkte 8, 12 und 14; VERBESSERUNGSVORSCHLAG IV)
 - g) Die LIG sollte bereits bei der Beauftragung der Gutachter die wertbeeinflussenden variablen Faktoren abklären. Die erstellten Gutachten sollten dann auf die berücksichtigten Werteeinflüsse und ihre Relevanz für den geplanten Verkauf aufgearbeitet werden. (Berichtspunkt 10)
 - h) Da die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte einer Unschärfe unterliegen, sollte die LIG von den Gutachtern auch eine Information über die für die konkrete Liegenschaft anzusetzende Toleranzbreite einholen. (Berichtspunkt 10)
 - i) Die LIG sollte die gutachterlichen Verkehrswerte bei allen Transaktionen in die Vorträge an den Beirat aufnehmen. (Berichtspunkt 13)
 - j) Wenn Parameter in Gutachten nicht mehr zutreffen, sind diese Parameter durch die LIG entsprechend zu würdigen oder ein neues Gutachten einzuholen. (Berichtspunkt 14)
 - k) Im Zusammenhang mit den Darlehensberichtigungen sollten die erforderlichen Beschlüsse entsprechend den Ermächtigungen im Voranschlag eingeholt werden. (Berichtspunkt 18)
 - l) Die LIG sollte bei wesentlichen Wertminderungen von Gebäuden vor deren Veräußerung außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigen. (Berichtspunkt 20)

- (5) Im Sinne des § 9 Abs. 2 Oö. LRHG empfiehlt der LRH dem Kontrollausschuss betreffend folgender Beanstandungen und Verbesserungsvorschläge eine einmalige Folgeprüfung zu beschließen:
- I. Die LIG sollte die Leitlinien ihrer Geschäftspolitik in einer mit dem Eigentümer Land OÖ abgestimmten Unternehmensstrategie zum Ausdruck bringen. (Berichtspunkt 3; Umsetzung ab sofort)
 - II. Die LIG sollte zukünftig insbesondere bei Objekten, die in absehbarer Zeit gesamthaft zur Disposition stehen, bereits vor ersten Teilverkäufen die bestmöglichen Ertragschancen prüfen. (Berichtspunkt 7; Umsetzung ab sofort)
 - III. Für die LIG besteht im Regelfall kein Zeitdruck für die Verkaufentscheidung; sie sollte daher bei Grundstücken, für die eine Umwidmung im Raum steht, auch abwägen, zu welchem Zeitpunkt im Sinne eines bestmöglichen Verkaufsergebnisses das Grundstück veräußert wird. (Berichtspunkt 7; Umsetzung ab sofort)
 - IV. Die LIG sollte in Zukunft für Liegenschaften, für die ein Marktinteresse anzunehmen ist, ein bedingungsfreies Bieterverfahren durchführen. Ausgenommen davon könnten Liegenschaften sein, die an die öffentliche Hand verkauft werden. Vor der Akzeptanz eines Preises unterhalb des Gutachtenswertes sollte bei wesentlichen Transaktionen jedenfalls eine öffentliche Bietersuche durchgeführt werden. (Berichtspunkte 8, 12 und 14; Umsetzung ab sofort)

ÜBERBLICK ÜBER DIE LIG

Gründung, Rechtsform, Ziele und Aufgaben

1.1. Der vorliegende Bericht des LRH beschäftigt sich mit den An- und Verkäufen von Liegenschaften durch die Landes-Immobilien GmbH (LIG) ab 2011.¹ Diese ist eine 100-prozentige Tochter der OÖ Landesholding GmbH und wurde mit Gesellschaftserrichtungserklärung vom 11.11.2002 eingerichtet. Unternehmensgegenstand ist:

- die Bereitstellung von Raum für Landeszwecke allein oder gemeinsam mit Dritten,
- der Erwerb, die Nutzung, die Verwaltung, die Vermietung und die Veräußerung von Liegenschaften und Räumlichkeiten,
- die Errichtung und die Erhaltung von Bauten,
- zentrale Gebäudebewirtschaftungsdienstleistungen,
- die Durchführung sonstiger mit dem Unternehmensgegenstand in Zusammenhang stehender Hilfs- und Nebengeschäfte unter Ausschluss aller den Bestimmungen des Kreditwesengesetzes unterliegenden Geschäfte,

jeweils unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse des Landes Oberösterreich.

Die LIG wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Sitz der Gesellschaft ist Linz. Die Geschäftstätigkeit wurde mit 1.1.2003 aufgenommen. Ein fakultativer Aufsichtsrat – wie in der Gesellschaftserrichtungserklärung vorgesehen – wurde nicht installiert, wohl aber ein Beirat². Dieser wird mit der Beschlussfassung sämtlicher Liegenschaftstransaktionen befasst. Sofern der Wert 800.000 Euro übersteigt, ist eine Ermächtigung zum Verkauf durch Beschluss des Oö. Landtags einzuholen.³

1.2. Die An- und Verkaufstätigkeit der LIG ist gesellschaftsrechtlich abgedeckt. Da der Beirat mit den Mitgliedern der Landesregierung besetzt ist, haben sich die Beschlusserfordernisse durch die Gründung der LIG nicht verändert.

¹ Die Tätigkeit der Liegenschaftsverwaltung der LIG ist nicht Gegenstand dieser Prüfung.

² Der Beirat der LIG besteht aus den Mitgliedern der oö. Landesregierung mit dem Landeshauptmann als Vorsitzendem, sowie dem Landesamtsdirektor mit beratender Stimme. Er wurde durch Beschluss der oö. Landesregierung vom 9.12.2002 eingerichtet. In dieser Sitzung nahm die oö. Landesregierung auch die Geschäftsordnung für den Geschäftsführer der LIG zustimmend zur Kenntnis, in welcher geregelt ist, dass der Geschäftsführer der Zustimmung des Beirats bei allen Geschäften bedarf, die vor Errichtung der Gesellschaft der kollegialen Beschlussfassung der oö. Landesregierung vorbehalten waren (u.a. auch der An- bzw. Verkauf von Liegenschaften bzw. unbeweglichem Anlagevermögen).

³ Artikel III., Aufzählungspunkt 3. der Subbeilage 1 zur Beilage 1300/2014 zu den Wortprotokollen des Oö. Landtags, XXVII. Gesetzgebungsperiode

Organisation und Vereinbarungen im Zusammenhang mit Grundstückstransaktionen

- 2.1.** In der LIG werden die Liegenschaftstransaktionen in der Aufgabengruppe „Asset Management“ durch eine Mitarbeiterin mit Unterstützung durch die Gruppe „Rechnungswesen, Controlling und Finanzmanagement“ bewältigt.

Im Zusammenhang mit der Abwicklung der Transaktionen durch die LIG ist auch eine „Vereinbarung über die Erbringung von Dienstleistungen“ aus dem Jahr 2004 maßgeblich. Damit wird das Land OÖ als Alleingesellschafter durch die LIG auf unbestimmte Zeit mit der Erbringung bestimmter Leistungen beauftragt. Diese Leistungen (z.B. die Vermessung von Grundstücken oder die Erstellung von Wertermittlungsgutachten) werden vereinbarungsgemäß für die LIG unentgeltlich⁴ erbracht. Das Land OÖ befasste z.B. die Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik und die Abteilung Land- und Forstwirtschaft mit der Erstellung von Gutachten.

- 2.2.** Der LRH hält die Vorgangsweise der LIG bei den Liegenschaftstransaktionen für effizient und zweckmäßig organisiert. Er stellte im Einzelfall aber fest, dass Gutachten nicht nur von der Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik, sondern auch von der Abteilung Land- und Forstwirtschaft erstellt werden, welche nicht explizit vom Umfang der Dienstleistungsvereinbarung erfasst ist. Die Vereinbarung sollte daher evaluiert und den aktuellen Gegebenheiten, u.a. auch der Neuen Amtsorganisation, angepasst werden.

Geschäftspolitik, Strategie und Planung

- 3.1.** Nach Aussagen der Geschäftsführung ist es Teil der Geschäftspolitik der LIG, sich von nicht betriebsnotwendigen Grundstücken zu trennen. Eine „Vorratshaltung“ von Liegenschaften bzw. Spekulationsabsichten im Zusammenhang mit Grundstücken gibt es demnach nicht; Liegenschaften werden nur bei Vorliegen eines konkreten Bedarfes angekauft.
- 3.2.** Für den LRH ist nicht ersichtlich, woraus sich diese Grundsätze der Geschäftspolitik ergeben, wenngleich die LIG danach handelt. Laut Auskunft der Geschäftsführung sind diese Grundsätze nicht schriftlich festgehalten, sondern leiten sich von einem Arbeitskreis ab, der vor der Gründung der LIG den Auftrag hatte, alle nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften zu identifizieren und zu veräußern. Der LRH empfiehlt, die genannten Leitlinien der Geschäftspolitik in einer mit dem Eigentümer Land OÖ abgestimmten Unternehmensstrategie der LIG klar zum Ausdruck zu bringen.

⁴ Die vom Land auf Basis der Dienstleistungsvereinbarung erbrachten Leistungen werden bei den erbringenden Abteilungen zwar kostenrechnerisch erfasst, die Verrechnung eines Entgelts ist vereinbarungsgemäß aber nicht vorgesehen.

- 4.1.** Die LIG handelt beim An- und Verkauf von Grundstücken „anlassbezogen“, d.h. eine langfristige Planung für das Abstoßen bzw. den Ankauf von Liegenschaften liegt nicht vor. Häufig wird ein Verkaufsprozess angestoßen, indem Kaufinteressenten (für Teile) einer Liegenschaft an die LIG herantreten und ein konkretes Angebot oder die Kaufabsicht mitteilen.

Diesen Ausführungen entsprechend ist keine Mittelfristplanung, sondern nur eine jährliche Budgetplanung vorhanden. Eine Mittelfristplanung wäre nach Angaben der Geschäftsführung der LIG auch nur für den Fall von längerfristig bekannten Projekten zu bewerkstelligen. Ein jährlich wiederkehrendes „Screening“ welches evaluiert, ob (Teile von) Liegenschaften nicht mehr betriebsnotwendig sind, wird von der LIG aktiv insofern durchgeführt, als die in Frage kommenden Objekte regelmäßig mit den Bewirtschaftern in den Landesdienststellen besprochen werden. Die LIG geht auch davon aus, dass – in Zeiten knapper Budgets – alle Bewirtschafter versuchen, bei den Betriebskosten zu sparen und sie daher nicht betriebsnotwendige Teile aus Kostengründen nicht mehr nutzen wollen.

- 4.2.** Der LRH kann nachvollziehen, dass bei diesen Prämissen eine aussagekräftige Mittelfristplanung nicht erstellbar ist. Die Planung hat jährlichen Charakter und berücksichtigt nur Geschäftsfälle⁵, welche die LIG bereits einem Jahresbudget zuordnen kann. Nach Meinung des LRH könnte der Planungshorizont erweitert werden, indem die LIG in Zusammenarbeit mit den Bewirtschaftern ihr Liegenschaftsportfolio regelmäßig durchforstet. Sie könnte Verkäufe nicht betriebsnotwendiger bzw. Ankäufe betriebsnotwendiger Liegenschaften in aktiverer Form als bisher vorantreiben.

ABWICKLUNG DER LIEGENSCHAFTSTRANSAKTIONEN 2011 BIS 2015 DURCH DIE LIG

- 5.1.** In der Anlage 1 sind alle 28 Verkäufe ab 2012 mit den jeweiligen Verkaufspreisen, Buchwerten und gutachterlichen Verkehrswerten ersichtlich. Dabei handelt es sich um Verkaufstransaktionen, die in diesem Zeitraum begonnen wurden. Die einzige Verkaufstransaktion des Jahres 2011 betraf das Landesforstrevier Leonstein⁶.

Die Anlage 2 stellt die getätigten Ankäufe (mit Ankaufspreis und Verkehrswert lt. Bewertungsgutachten) für diesen Zeitraum dar, die auch Gegenstand der Prüfung waren. In den Jahren 2011 und 2013 wurden keine Liegenschaften angekauft.

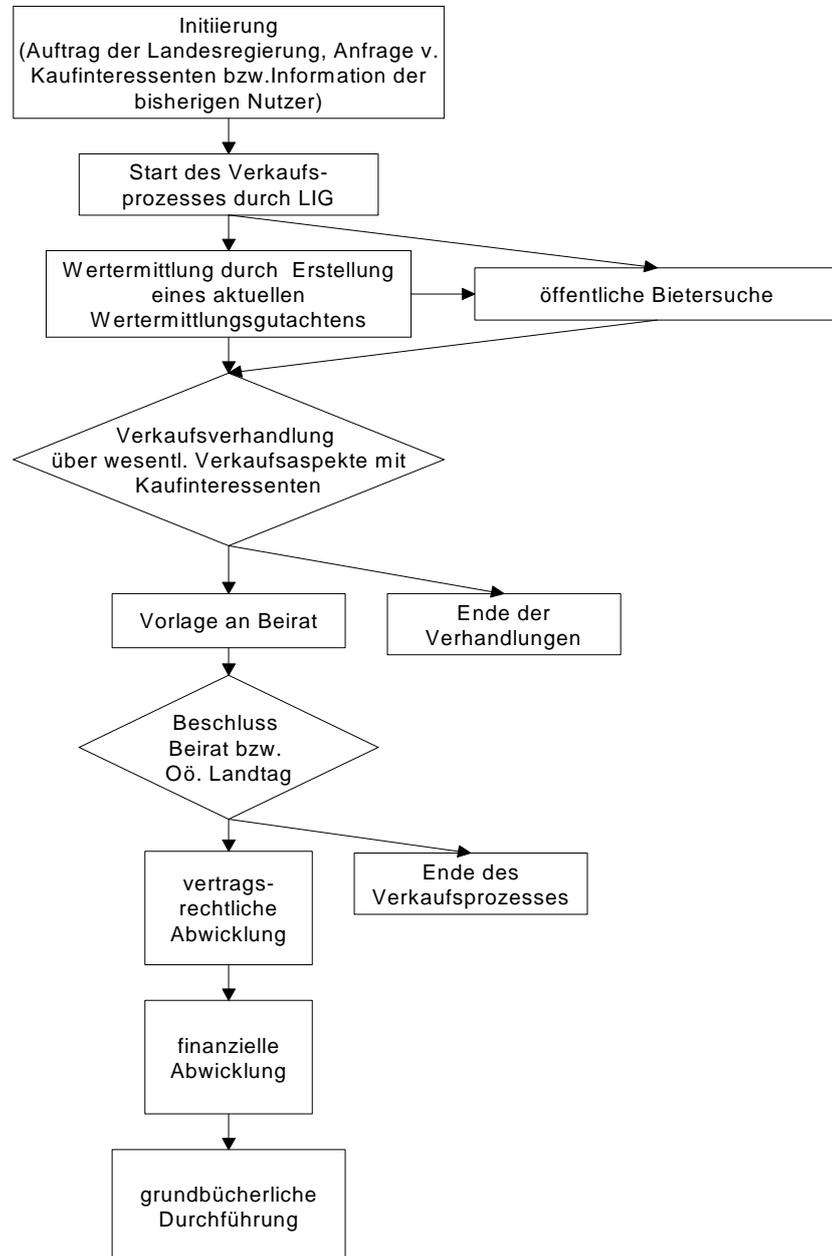
⁵ Aktuell sind dies der Verkauf von drei Landwirtschaftlichen Berufs- und Fachschulen (LWBFS Kirchschatz bei Linz, Katsdorf und Freistadt), Pläne für Ankäufe bestehen zum Prüfungszeitpunkt nicht.

⁶ Mit diesem Verkauf beschäftigte sich der LRH 2006 in einer gesonderten Initiativprüfung – siehe Bericht http://www.lrh-ooe.at/files/downloads/berichte/2006/IP_Forstrevier_Leonstein_Bericht.pdf

Verkaufsprozess

6.1. Die folgende Grafik zeigt die im Regelfall gesetzten Prozessschritte:

Abbildung 1: Verkaufsprozess der LIG



Quelle: LRH-eigene Darstellung

Im Prüfungszeitraum kam es in einem Fall zu einem Abbruch des Verkaufsprozesses, da in den Verhandlungen kein adäquater Verkaufspreis erzielt werden konnte. Eine Beendigung des Verkaufsprozesses in Folge

einer Ablehnung durch den Beirat bzw. Oö. Landtag kam im Prüfungszeitraum nicht vor.

- 6.2.** Der LRH stellte bei den geprüften Verkäufen fest, dass sie grundsätzlich nach dem dargestellten Prozess abgewickelt wurden, Abweichungen in Einzelfällen⁷ waren entsprechend begründet. Wie festzustellen war, legte die LIG auf transparente Verfahren und die Gleichbehandlung aller Interessenten Wert. Im Folgenden geht der LRH auf jene Prozessschritte näher ein, in denen er noch Verbesserungs- bzw. Optimierungspotential sieht.

Initiierung

- 7.1.** Die Initiative für einen möglichen Verkauf kann sowohl vom bisherigen Nutzer als auch der oö. Landesregierung (z.B. Tennisanlage Holzheim) ausgehen, indem diese der LIG mitteilen, dass Liegenschaften oder Teile davon nicht mehr betriebsnotwendig sind. Es treten aber auch Kaufinteressenten (z.B. landwirtschaftliche Flächen Landesgut Ritzlhof; LWBFS Weyregg, Wildbergstraße) mit einem konkreten Kaufwunsch an die LIG heran. Dann fordert sie die bisherigen Nutzer zu einer Stellungnahme auf. Wenn die Liegenschaften nicht betriebsnotwendig sind, leitet sie den Verkaufsprozess ein.

Diese Vorgangsweise ist in den geprüften Verkaufsakten dokumentiert. In einem geprüften Verkaufsfall (LWBFS Katsdorf – Verkauf in zwei Teilflächen) wies der bisherige Nutzer auf mögliche Nachteile hin, die sich aus dem Verkauf eines grundsätzlich für den Betrieb nicht zwingend nötigen Grundstückes ergäben.⁸ Er merkte auch an, dass diese Liegenschaft Teil eines Gesamtareals sei, das in den kommenden Jahren zur Gänze zum Verkauf anstehen würde. In der angeführten Transaktion Katsdorf beschloss der Beirat den ersten Teilverkauf am 2.7.2012. Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung war die Umwidmung in Bauland bereits rechtskräftig. Beim Verkauf des zweiten Teils erfolgte die Eigentumsübertragung im Jänner 2015, die Umwidmung in Bauland erlangte im Mai 2015 Rechtskraft. Der Verkehrswert von Bauerwartungsland lag laut Gutachten mit einer angenommenen Dauer für die Umwidmung von zwei Jahren bei 67 Euro je m², jener für Bauland in einer Bandbreite von 77 Euro bis 81 Euro je m².

⁷ z.B. bei vereinfachten Verfahren nach dem §§ 15 ff Liegenschaftsteilungsgesetz BGBl Nr. 3/1930 idgF, Sonderbestimmungen für die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen
<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001787>

⁸ Verringerung der Eigenertragskraft sowie Problematik einer fehlenden Zufahrt für die zweite Teilfläche, die dadurch deutlich an Wert verliert bzw. Einschränkung der Verkaufsoptionen, da sie sinnvoll nur durch den potentiellen Kaufinteressenten genutzt werden kann

- 7.2.** Für den LRH sind die Hintergründe bzw. der Anlass zum jeweiligen Verkauf laut den geprüften Akten plausibel.

Im angeführten Einzelfall waren nach Ansicht des LRH die Problemstellungen hinsichtlich der fehlenden Zufahrt und dadurch gegebenen Einschränkungen der Verkaufsoptionen so relevant, dass eine vertiefte Analyse sinnvoll gewesen wäre. Mit Fokus auf den bestmöglichen wirtschaftlichen Erfolg für die öffentliche Hand regt der LRH an, zukünftig insbesondere bei Objekten, die in absehbarer Zeit zur Gänze verkauft werden sollen, bereits vor ersten Teilverkäufen die bestmöglichen Ertragschancen (z.B. Verkauf in bestimmten Teilen oder als Gesamtareal) zu prüfen.

Nachdem für die LIG im Regelfall kein Zeitdruck für die Verkaufsentscheidung besteht, sollte bei Grundstücken, für die eine Umwidmung im Raum steht (wie im Fall Katsdorf), auch abgewogen werden, wann im Sinne eines bestmöglichen Verkaufsergebnisses ein Grundstück veräußert wird.

Öffentliche Bietersuche bzw. Wertermittlung durch Erstellung eines Gutachtens

- 8.1.** Zur Verhinderung staatlicher Beihilfen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Bauten bzw. Grundstücken durch die öffentliche Hand sieht die EU-Kommission in einer Mitteilung⁹ zwei Möglichkeiten zur Ermittlung des Marktwertes vor:

- Verkauf durch ein bedingungsfreies Bieterverfahren: Bei diesem Verfahren muss ein Verkauf hinreichend publiziert werden, sodass der Verkaufspreis vom Marktwert bestimmt wird.
- Verkauf ohne bedingungsfreies Bieterverfahren: In diesem Fall ist der Verkaufswert von einem unabhängigen Sachverständigen auf Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards zu ermitteln. Der so festgestellte Marktpreis ist der Mindestkaufpreis. Sollte ein Verkauf zu diesem Wert unmöglich sein, kann eine Abweichung um fünf Prozent nach der Mitteilung der Kommission noch als marktkonform betrachtet werden. Ist auch zu diesem Wert ein Verkauf nicht möglich, ist eine Neubewertung vorzunehmen.

- 8.2.** Der LRH stellte fest, dass die LIG bei den geprüften Transaktionen bestrebt war, die Vorgaben der Mitteilung der Kommission zu erfüllen und ihre Liegenschaften zum Marktwert zu veräußern. Im Sinne der Erzielung eines bestmöglichen Veräußerungserlöses empfiehlt der LRH, grundsätzlich bedingungsfreie Bieterverfahren durchzuführen. Ausgenommen

⁹ Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand [Amtsblatt C 209 vom 10.7.1997, S. 3-5] - <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=URISERV:l26084>; im Folgenden „Mitteilung der Kommission“ genannt

davon könnten Liegenschaften sein, die an die öffentliche Hand (z.B. Verkauf an eine Gemeinde für ein Altstoffsammelzentrum oder an einen Kindergarten für einen Spielplatz) verkauft werden.

- 9.1.** In sechs Fällen fand **ein bedingungsfreies Bieterverfahren** (öffentliche Bietersuche) statt. Bei einem Verkauf war der Verkaufspreis allein das Ergebnis dieser Bietersuche. In den übrigen Fällen lagen auch Wertermittlungsgutachten vor.

Entsprechend der Mitteilung der Kommission ist ein Angebot hinreichend publiziert, wenn es über einen längeren Zeitraum mehrfach in der nationalen Presse, Immobilienanzeigern oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen oder durch Makler, die für eine große Anzahl potentieller Käufer tätig sind, bekanntgemacht wurde. Bei den geprüften Transaktionen inserierte die LIG üblicherweise die jeweiligen Verkäufe in mehreren Medien. Eine Ausnahme stellte der Verkauf Wildbergstraße (Grundstück 449/27, GB Urfahr) dar, der bewusst¹⁰ nur in einer Ausgabe der Amtlichen Linzer Zeitung im Rahmen einer Interessentensuche zum Zwecke der Errichtung eines Studentenheimes publiziert wurde.

- 9.2.** Die von der LIG durchgeführte bloß einmalige Bietersuche in der Amtlichen Linzer Zeitung stellt für den LRH jedenfalls kein hinreichend publiziertes Angebot entsprechend der Mitteilung der Kommission dar (siehe auch Ausführungen in Berichtspunkt 14).

- 10.1.** Die LIG präferierte im Prüfungszeitraum den **Verkauf ohne bedingungs-freies Bieterverfahren**, indem die Wertermittlung durch ein aktuelles Bewertungsgutachten eines unabhängigen Sachverständigen erfolgt. In der überwiegenden Zahl der Fälle beauftragte sie dazu Sachverständige aus dem Amt der oö. Landesregierung¹¹ (Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik, die bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie bei Transaktionen im Zusammenhang mit der Errichtung von Straßen Gutachter aus den jeweiligen Fachabteilungen beizogen).

In Gutachten wird gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz¹² anhand gesetzlich definierter Wertermittlungsverfahren der Verkehrswert ermittelt. Gem. § 2 Abs 1 leg cit ist der Verkehrswert jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie

¹⁰ Die LIG hält in einem Aktenvermerk fest, dass sie am 30.11.2009 ein Gespräch mit dem - wie sich nachfolgend herausstellte - einzigen Bieter und späteren Käufer geführt hat und diesem die „weitere Vorgangsweise für den Erwerb der Grundfläche“ mitgeteilt wurde: was die Ausschreibung betrafte, werde es im Sinn der von der LIG vorgeschlagenen Vorgangsweise lediglich ein Inserat in der Amtlichen Linzer Zeitung geben.

¹¹ Die Unabhängigkeit der Amtssachverständigen sieht die LIG durch die Rechtsprechung des VfGH sowie des VfGH bestätigt – siehe z.B. VfGH-Erkenntnis E707/2014 v. 7.10.2014 https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Vfgh&Dokumentnummer=JFR_20141007_14E007_07_01

¹² BGBl. Nr. 150/1992 <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036>

erzielt werden kann. Die Sachverständigen berücksichtigen bei der Bewertung vielfältige Einflussfaktoren¹³ und auch das aktuelle Marktumfeld. Die ermittelten Verkehrswerte sind keine mathematisch exakte Größe sondern mit einer gewissen betragslichen Toleranz zu sehen.¹⁴ Die ÖNorm B 1802 – Liegenschaftsbewertung sieht daher auch eine Hinweispflicht an die Auftraggeber vor.¹⁵

Die Bandbreite bei der Wertermittlung zeigte sich in jenen Fällen, in denen auch die Kaufinteressenten Gutachten beauftragten (z.B. Landesgut Ritzlhof, land- und forstwirtschaftliche Fläche, Verkehrswertabweichung auf Grund unterschiedlicher Bewertung des erzielbaren Ertrages von etwa einem Drittel). Bei einem Verkaufsvorgang (Tennisanlage Holzheim) für den die LIG zusätzlich zum Gutachten des Amtssachverständigen auch einen externen Gutachter beauftragte, lagen die ermittelten Verkehrswerte trotz identer Bewertung des Grundwertes¹⁶ bei 3,5 Mio. Euro bzw. 3,2 Mio. Euro. Die Differenz resultiert daraus, dass der externe Gutachter von einer künftigen Nutzung als Bauparzellen ausging und dementsprechend Kosten für Vermessung und Parzellierung in Abzug brachte.

10.2. Da sich die LIG bei ihren Verkäufen in den meisten Fällen auf Wertermittlungsgutachten stützt, kommt diesen eine zentrale Bedeutung zu. Nachdem die Bewertung von vielfältigen Faktoren beeinflusst wird, sollte sich die LIG verstärkt mit diesen Faktoren auseinandersetzen, um eine fundierte Basis für den Verhandlungsprozess mit den Käufern zu erlangen. Der LRH regt an, seitens der LIG bereits bei der Beauftragung der Gutachter die wertbeeinflussenden variablen Faktoren (z.B. künftige Nutzbarkeit) abzuklären. Die erstellten Gutachten sollten dann hinsichtlich der berücksichtigten Werteeinflüsse und ihrer Relevanz für den geplanten Verkauf bearbeitet werden. Im oben angeführten Fall hätte dadurch der nicht zutreffende Wertabzug des externen Gutachtens verdeutlicht werden können, da der spätere Verkauf nicht in Form von Bauparzellen sondern an eine Wohnungsgenossenschaft zur verdichteten Bebauung erfolgte.

Da die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte einer Unschärfe unterliegen, regt der LRH an, von den Gutachtern auch eine Information über die für die konkrete Liegenschaft anzusetzende Toleranzbreite einzuholen. Bei den geprüften Transaktionen fand dies in Einzelfällen (z.B. ehemaliges Gebäude der BH Rohrbach) etwa durch Angabe einer

¹³ Wertbeeinflussend sind u.a. regionale und geografische Lage, Beschaffenheit, Größe und Zuschnitt des Grundstückes, bauliche Nutzbarkeit, Alter, Bauweise und Zustand der baulichen Anlagen sowie Verwendungsmöglichkeit von Gebäuden.

¹⁴ In der Rechtsprechung des deutschen Bundesfinanzhofes wird von einer Bandbreite von plus/minus 20 Prozent ausgegangen - siehe [BFH-Beschluss vom 22. Mai 2002 \(II R 61/99\)](#). Simons & Moll-Simons, Veröffentlichte Entscheidungen des BFH.

¹⁵ Gem. Punkt 3.3. sind Auftraggeber insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

¹⁶ Beide Gutachter bewerteten den Wert des 11.340 m² großen Grundstückes mit 315 Euro je m².

Wertuntergrenze seitens des Gutachters bereits statt. Diese auch in der Ö-Norm B 1802 grundsätzlich festgehaltene Empfehlung würde die LIG auch im Verhandlungsprozess unterstützen.

- 11.1. Bei **Verkäufen mit einem geringen Kaufpreis** (im Bereich unter 5.000 Euro) greift die LIG zur Wertermittlung auf den in der Buchhaltung ausgewiesenen Buchwert zurück.
- 11.2. Im Sinne der Wirtschaftlichkeit (Kosten-Nutzen einer Gutachtenserstellung) ist diese Vorgangsweise für den LRH bei Verkäufen von geringem Wert sinnvoll.

Verkaufsverhandlung

- 12.1. Je nach vorangegangenen Wertermittlungsverfahren zeigte sich bei den geprüften Verkäufen folgende Vorgangsweise:
 - Nach einer öffentlichen Bietersuche trat die LIG üblicherweise an den Bestbieter zur Konkretisierung der Verkaufsabwicklung heran (z.B. „Wagner Villa“ in Linz). In jenen Fällen, in denen Preisverhandlungen stattfanden, führte die LIG diese im Sinne der Gleichbehandlung mit allen Bietern.
 - Auf Grundlage eines Wertermittlungsgutachtens trat die LIG – wenn seitens der Kaufinteressenten dieser Preis nicht akzeptiert wurde – in Verhandlungen ein. Sie definierte ihren Verhandlungsspielraum auf Basis einschlägiger Literatur¹⁷ in Anlehnung an die Toleranzbreite bei Gutachtenswerten mit bis zu +/- 25 Prozent. Für die geprüften Verkäufe ist aus der Anlage 1 ersichtlich, in welchem Ausmaß die Kaufpreise im Einzelfall von den Verkehrswerten in den von der LIG beauftragten Gutachten abweichen. In der überwiegenden Zahl der Fälle lag die Abweichung in dieser Toleranzbreite.
- 12.2. Die Mitteilung der Kommission definiert die Werte eines Gutachtens als Mindestpreis, Abweichungen bis zu fünf Prozent können noch als marktkonform betrachtet werden. Sollte auch dann ein Verkauf nicht möglich sein, ist im Sinne der Vermeidung staatlicher Beihilfen eine Neubewertung vorzunehmen. Der LRH steht daher einem Verhandlungsspielraum von bis zu 25 Prozent kritisch gegenüber. Er empfiehlt, vor der Akzeptanz eines Preises unterhalb des Gutachtenswertes jedenfalls eine öffentliche Bietersuche durchzuführen. In Einzelfällen kann auch eine Beendigung des Verkaufsprozesses erwogen werden, wenn eine Veränderung des Marktumfeldes möglich scheint. Damit könnte sowohl die EU-Beihilfenproblematik gelöst als auch das Ziel eines bestmöglichen Ertrages für die öffentliche Hand erreicht werden.

¹⁷ z. B. Baurat h.c. DI Lüftl „Preis und Wert und Schätztoleranzen“ in: „Der Sachverständige“ Heft Nr. 2/1991, Seite 15 ff

Beschluss des Beirates bzw. des Oö. Landtages

- 13.1.** Das Verhandlungsergebnis wird von der LIG in einem Vortrag schriftlich an den Beirat bzw. den Oö. Landtag (bei Transaktionen mit einem Wert ab 800.000 Euro) zur Beschlussfassung übermittelt. Darin werden der Anlass für die Transaktion, die wesentlichen Eckdaten der Liegenschaft sowie der vorgesehene Verkaufspreis und allenfalls die Zahlungskonditionen (z.B. bei Vereinbarung von Ratenzahlungen oder wenn die Fälligkeit erst in der Zukunft liegt) und in Einzelfällen auch die Verkehrswerte lt. Gutachten (z.B. Verkauf Landesgut Sonnwend) zusammengefasst. Im Vorfeld der Beschlussfassung stand die LIG den Mitgliedern der Beschlussorgane für Informationen zur Verfügung. Lt. Auskunft der LIG wurden nur in wenigen Einzelfällen Detail- bzw. Hintergrundinformationen nachgefragt. Nach dem Beschluss wird der Verkauf vertraglich und rechtlich abgewickelt sowie grundbücherlich durchgeführt.
- 13.2.** Der LRH stellte fest, dass für alle geprüften Transaktionen die erforderlichen Beschlüsse vorlagen. Wenngleich in den Beschlussprotokollen kein zusätzliches Informationsbedürfnis der Beiratsmitglieder dokumentiert war, regt der LRH an, die gutachterlichen Verkehrswerte bei allen Transaktionen in die Vorträge aufzunehmen.

Feststellungen zum Verkauf Wildbergstraße (Grundstück 449/27)

- 14.1.** In der Mitteilung der Kommission sind die zulässigen Vorgangsweisen abschließend aufgezählt. Wenn der erste Grundsatz der Mitteilung (öffentliche Bietersuche zur Errichtung eines Studentenwohnheimes, siehe Berichtspunkt 9.1.) nicht erfüllt ist, kann die Mitteilung nur noch durch den zweiten Grundsatz (geeigneter Einsatz unabhängiger Sachverständigengutachten) erfüllt werden. Es ist der Maßstab des sogenannten „Private Investors (Private Vendor) Tests“ anzulegen, wonach Verkaufsvorgänge nur zu Bedingungen abgewickelt werden dürfen, zu denen sie auch ein Privater schließen würde. Nach der genannten Mitteilung der Kommission sind Gutachten vor dem Verhandlungsbeginn mit Kaufinteressenten zu erstellen.

Bei der Verkaufstransaktion Wildbergstraße (Grundstück 449/27) in Linz Urfahr gab die LIG vor Verhandlungsbeginn mit dem späteren Käufer ein Amtsgutachten¹⁸ zur Bewertung der ursprünglichen Gesamtliegenschaft¹⁹ in Auftrag. Das Gutachten zeigt einen Verkehrswert von rd. 500 Euro/m². Bei dieser Bewertung wird ausdrücklich auf die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens geltende Flächenwidmung für das Grundstück (Sondergebiet des Baulandes „Schule“) Bezug genommen. Der m²-Wert der Liegenschaft von rd. 500 Euro ergibt sich im Gutachten nach einem vorgenommenen Marktanpassungsabschlag.

¹⁸ Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik vom 9.6.2009

¹⁹ Das Grundstück 449/43 wurde in weiterer Folge geteilt in die Grundstücke 449/27 und 449/28.

Im Jahr 2010 legte der spätere Käufer ein von ihm beauftragtes Bewertungsgutachten für die Liegenschaft vor und die LIG begann Verhandlungen mit dem späteren Käufer. Das Gutachten des Käufers ermittelt einen wesentlich geringeren Verkehrswert für die Liegenschaft (315 Euro/m²). Der Gutachter vertrat die Meinung, dass auf Grund der Widmung (Sondergebiet des Baulandes „Schule“) sich dieser wesentlich geringere Wert ergibt, da man bei der Bewertung davon ausgehen müsse, dass zehn Jahre bis zu einer Umwidmung vergehen. Auf diese Art halbiert sich der Bodenwert von 620 Euro/m² in diesem Gutachten durch den vorgenommenen Umwidmungsabschlag.

Die LIG stellte dazu eine Anfrage an den Amtsgutachter, ob der im Käufergutachten behauptete Bodenwert von 315 Euro/m² (im Vergleich zu rd. 500 Euro/m² im Amtsgutachten) plausibel sei. Der Amtsgutachter war der Ansicht²⁰, dass dies ausschließlich unter der Annahme, dass das Änderungsverfahren tatsächlich zehn Jahre dauern würde, plausibel wäre. Der Amtsgutachter ging aber von einer wesentlich kürzeren Änderungsdauer und auch einem wesentlich niedrigeren Diskontierungssatz aus. Er empfahl, die Klärung der Flächenwidmung gesondert zu untersuchen. Als Anlage legte der Amtsgutachter Szenarien bei, wie sich bei einer Anwendung des aus seiner Sicht richtigen Diskontierungssatzes der Baulandpreis darstellen würde. Die Preisbandbreite dieser Szenarien reicht von 490 Euro/m² bis 590 Euro/m².

Diese Szenarien und das Käufergutachten legte die LIG einem Schreiben an den für die LIG zuständigen politischen Referenten (Landeshauptmann) zu Grunde, und erläuterte, dass eine Einigung in den laufenden Verkaufsverhandlungen in der Größenordnung der Szenarien unrealistisch sei. Sie ersuchte den Referenten um Zustimmung in einem Preisband von 315 Euro/m² bis 490 Euro/m² zu verhandeln und in weiterer Folge den Kauf abzuschließen. Die LIG erhielt eine (formlose) Zustimmung zur Verhandlung in genanntem Preisband.

In Widerspruch zu den Annahmen des Käufergutachtens erfolgte im Jahr 2011 (somit nur rd. ein Jahr nach der Erstellung des Gutachtens, aber rd. zwei Jahre vor Vertragsabschluss) die Umwidmung der Liegenschaft auf Bauland – Kerngebiet.²¹ Die LIG wurde von der Änderung des Flächenwidmungsplans ausdrücklich in Kenntnis gesetzt.²²

In dieser Phase verhandelte die LIG einerseits mit dem späteren Käufer und nahm andererseits am 25.9.2013 mit dem Amtsgutachter Kontakt auf: Die LIG fragte beim Amtsgutachter an, ob das Verhandlungsergebnis mit dem Käufer von 350 Euro/m² (bzw. das Gutachten iHv. 315 Euro/m²) dem Marktwert entspreche. Der Amtsgutachter führte dazu aus, dass der vom

²⁰ Schreiben vom 7.7.2010 an die LIG

²¹ Kerngebiet sieht laut Oö. Raumordnungsgesetz 1994 keine Einschränkung für die Bebauung mit öffentlichen Bauten, Büro- oder Verwaltungsgebäuden, Gebäuden für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäuden und Wohngebäuden vor.

²² Die Widmung Bauland – Kerngebiet besteht auch zum Prüfungszeitpunkt.

Käufer ermittelte Bodenwert von 315 Euro/m² dann als plausibel anzusehen wäre, „wenn das Änderungsverfahren tatsächlich zehn Jahre in Anspruch nehmen würde“. Zu diesem Zeitpunkt war das Änderungsverfahren in Bauland-Kerngebiet bereits seit rd. zwei Jahren abgeschlossen.

Am 5.12.2013 stimmte der Oö. Landtag dem Verkauf zu.²³ Die Verhandlungen kamen am 20.12.2013 durch Unterzeichnung des Kaufvertrags zu einem Abschluss, der Kaufpreis beträgt lt. Kaufvertrag 1,282.050 Euro mit einer Fläche von 3.663 m², das sind 350 Euro/m². Im Kaufvertrag wird nicht auf eine besondere Nutzung Bezug genommen.

- 14.2.** Der LRH kritisiert die Vorgangsweise beim Verkauf der Liegenschaft. Gemäß Mitteilung der Kommission sind Gutachten vor dem Beginn von Verhandlungen einzuholen. Das Gutachten, das vor dem Beginn von Verhandlungen eingeholt wurde, ist das genannte Amtsgutachten. Es wies einen m²-Wert von 500 Euro aus. Der Verkaufspreis lag bei 350 Euro, somit 30 Prozent (rd. 550.000 Euro) unter dem Verkehrswert des heranzuziehenden Gutachtens. Die Mitteilung der Kommission sieht Abweichungen von der Bewertung lt. Gutachten von bis zu fünf Prozent noch als marktkonform an; diese Toleranz wurde überschritten.

Das von der LIG zur Rechtfertigung der Unterschreitung herangezogene Käufergutachten war aus Sicht des LRH im Zeitpunkt der Anwendung (Verhandlung bzw. Verkauf) in seiner wesentlichsten Annahme nicht mehr gültig. Daher war spätestens zu diesem Zeitpunkt die Heranziehung des Käufergutachtens²⁴ nicht mehr gerechtfertigt. Wenn Parameter in Gutachten nicht mehr zutreffen, sind diese Parameter entsprechend zu würdigen oder ein neues Gutachten einzuholen.

Ein Privater würde bei zwei Gutachten, die sich wesentlich unterscheiden, nicht das vom Käufer beauftragte wertmäßig niedrigere Gutachten als eine Basis für Vertragsverhandlungen heranziehen. Diese Vorgangsweise widerspricht auch der in anderen Fällen geübten Praxis der LIG und entspricht nicht den Prinzipien der Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit und dem Maßstab des „Private Investors (Private Vendor) Tests“.

Der LRH empfiehlt, bei ähnlichen wesentlichen Transaktionen jedenfalls eine entsprechende öffentliche²⁵ Bietersuche durchzuführen. Diese muss der Mitteilung der Kommission entsprechen, insbesondere dann, wenn sich die Bewertung als schwierig herausstellt. Damit hätte die LIG nicht nur die Vermutung, dass keine verbotene staatliche Beihilfe vorliegt für sich, es wäre auch gesichert, dass zum Marktpreis verkauft wird.

²³ Im Bericht des Finanzausschusses betreffend die Ermächtigung zum Verkauf des neu gebildeten Grundstücks 449/27 wurde angeführt, dass berücksichtigt wurde, dass die Errichtung dieses Studentenheimes durch die öffentliche Hand gefördert wird und die Heimgebühren für die Studierenden sozial und wirtschaftlich leistbar sein müssen.

²⁴ Darüber hinaus wurde das Käufergutachten im Zuge der Verhandlungen vorgelegt.

²⁵ Berichtspunkt 9

Ankaufsprozess

- 15.1.** Die Notwendigkeit für den Ankauf einer Liegenschaft wird auf Ebene der zukünftigen Nutzer entschieden, die für die entsprechende Nutzung geeignete Liegenschaften suchen. Wenn solche Liegenschaften gefunden sind und die Finanzierung der Ankaufskosten geklärt ist,²⁶ holt die LIG ein Bewertungsgutachten üblicherweise von den Amtssachverständigen der Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik ein und wickelt den konkreten Ankauf analog den Schritten im Verkaufsprozess ab.
- 15.2.** Bei der Prüfung der in der Anlage 2 ersichtlichen Ankäufe stellte der LRH fest, dass diese Vorgangsweise in allen Fällen eingehalten wurde und jedem Ankauf ein Wertermittlungsgutachten zu Grunde lag.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG DER AN- UND VERKÄUFE AUF DIE LIG UND DAS LAND OÖ

Finanzielle Auswirkung der Verkaufsvorgänge

- 16.1.** Die LIG lukrierte in den Jahren 2011 bis 2015 Einnahmen aus Liegenschaftsveräußerungen in Höhe von rd. 27 Mio. Euro. Diese Liegenschaften waren von der LIG in den Jahren 2002 bis 2006 in fünf Tranchen vom Land OÖ erworben worden. Für jede der fünf Tranchen ist jeweils ein Gesamtkaufpreis vereinbart, der im Kaufvertrag einzelnen Liegenschaften zuordenbar ist (historische Anschaffungskosten). Das Land OÖ gewährte der LIG zur Finanzierung dieses Liegenschaftserwerbs Darlehen. Für die Rückzahlung dieser Darlehen legte das Land OÖ mit der LIG Tilgungspläne fest.²⁷ Des Weiteren wurde vereinbart, dass allfällige Verkaufserlöse von der LIG an das Land OÖ zu überweisen sind und diese Zahlungen zu einer Tilgung (Verminderung) der Darlehensschuld führen. Die Tilgungspläne werden jährlich angepasst.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Eckdaten aus den Verkaufsvorgängen der Finanzjahre 2011 bis 2015 dar, die in den Berichtspunkten 16 bis 20 beschrieben werden:

²⁶ Entweder aus dem Budget der künftigen Nutzer (z.B. Landespflege- und Betreuungszentrum Schloss Haus) oder durch die LIG (z.B. Winterstützpunkt f. Straßenmeisterei Bad Ischl)

²⁷ Die Verzinsung beträgt 0,1%

Tabelle 1: Verkaufserlöse (Aufteilung) und Buchverlust

Finanzjahr	Verkaufserlöse	Anteil Darlehenstilgung	Nachbesserung	Buchverlust
2011	198.381,59	198.381,59	0,00	0,00
2012	5.859.735,25	5.437.966,87	401.528,00	342.078,19
2013	2.550.252,00	1.266.363,98	1.283.888,02	1.165.750,50
2014	4.995.942,00	2.474.230,50	2.521.711,50	52.918,84
2015	13.366.807,50	8.051.819,93	5.314.987,57	130.553,21
Summe	26.971.118,34	17.428.762,87	9.522.115,09	1.691.300,74

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis der Daten der LIG; Stichtag 23.11.2015

- 16.2.** Der LRH stellte fest, dass die Verkaufserlöse, welche die LIG im jeweiligen Finanzjahr des geprüften Zeitraums aus den Verkaufstransaktionen lukrierte, vereinbarungsgemäß an das Land OÖ weitergegeben wurden.²⁸
- 17.1.** Die LIG ist vertraglich²⁹ verpflichtet, bei Verwertung der vom Land erworbenen Liegenschaften zu einem Verwertungserlös, der ihre historischen Anschaffungskosten übersteigt, eine Nachbesserungszahlung in Höhe der Differenz an das Land OÖ zu leisten.
- 17.2.** Die Verkaufserlöse, welche die LIG im jeweiligen Finanzjahr des geprüften Zeitraums über die historischen Anschaffungskosten hinaus erzielte, wurden als Teil des gesamten Verwertungserlöses von der LIG vereinbarungsgemäß an das Land OÖ weitergegeben.³⁰ Dieser Teil der Verwertungserlöse ist in der Tabelle 1 nach Wirtschaftsjahr geordnet in der Spalte „Nachbesserung“ dargestellt, jener Teil der Verwertungserlöse der für (vorzeitige) Tilgungen herangezogen wird in der Spalte „Anteil Darlehenstilgung“. Der LRH sieht positiv, dass die Vorgangsweise für den Fall, dass der Verkaufserlös der LIG über den historischen Anschaffungskosten liegt, vertraglich geregelt wurde.
- 18.1.** Für den Fall, dass der Veräußerungserlös einer Liegenschaft den Buchwert der betreffenden Liegenschaft im Jahresabschluss der LIG unterschreitet, wurde im November 2004 eine Vorgangsweise zwischen dem Land OÖ (Abteilung bzw. Direktion Finanzen - FinD) und der LIG festgelegt.³¹ Dementsprechend erfolgt eine „Darlehensberichtigung“ der

²⁸ Das Land OÖ vereinnahmte diese auf der Finanzposition 2/911008/2544/000. Diese Einnahmen sind im Rechnungsabschluss und Voranschlag nicht mit einer Determinante versehen und unterliegen daher im Landeshaushalt insofern keiner bestimmten Verwendung oder Einschränkung der Verwendung (allgemeine Deckungsmittel).

²⁹ z.B. Kaufvertrag 3. Tranche vom 23.12.2004

³⁰ Das Land OÖ vereinnahmte diese Beträge unter der Finanzposition 2/840018/0001/001

³¹ Aktenvermerk der FinD (Finanzabteilung) vom 15.11.2004, der von der FinD (Finanzabteilung) und der LIG unterfertigt ist

Darlehensforderung des Landes OÖ in Höhe der realisierten Buchverluste der LIG. Die dem LRH vorliegenden Darlehensverträge enthalten keine solche Regelung. Die vereinbarte Vorgangsweise wurde nach der dem LRH vorliegenden Aktenlage weder der Landesregierung noch dem Oö. Landtag zur Kenntnis gebracht.

Das Land OÖ (FinD) ist der Ansicht, dass der Bewirtschafter der Darlehen auf Basis des § 20 Abs. 6 der Haushaltsordnung³² diese „Darlehensberichtigungen“ jeweils selbst vornehmen könne, und dass dementsprechend keine Beschlüsse der Oö. Landesregierung erforderlich seien. In § 20 Abs. 6 der Haushaltsordnung werden aber taxativ nur zwei Fälle aufgezählt, in denen eine Berichtigung von Forderungen durch die Bewirtschafter erfolgen kann. Dabei handelt es sich um „Abschreibungen von Forderungen, die von Gesetzes wegen erloschen sind“ und um „Berichtigungen offensichtlicher Fehlvorschreibungen“.

- 18.2.** Nach Ansicht des LRH sind die im Zusammenhang mit den Liegenschaftstransaktionen vorgenommenen Darlehensberichtigungen nicht von der Regelung des § 20 Abs. 6 der Haushaltsordnung umfasst. Der LRH regt daher an, die aus seiner Sicht erforderlichen Beschlüsse im Falle von Darlehensberichtigungen entsprechend den Ermächtigungen im Voranschlag einzuholen.

Die Vorgangsweise, dass die Darlehen berichtigt werden und die LIG nicht das Risiko einer Verwertung unter dem Buchwert (bzw. den historischen Anschaffungskosten) tragen soll, ist für den LRH nachvollziehbar.

- 19.1.** Der Buchwert der vom Land OÖ erworbenen Liegenschaften im Jahresabschluss der LIG ergibt sich aus der Fortschreibung der Anschaffungskosten (beispielsweise bei bebauten Grundstücken die historischen Anschaffungskosten der Liegenschaft fortgeschrieben um die planmäßigen Abschreibungen auf das Gebäude).³³ Ein Buchverlust aus einem Liegenschaftsverkauf errechnet sich als Differenz von Veräußerungserlös und Buchwert. Die LIG meldet diese Buchverluste jährlich der FinD.
- 19.2.** Die Buchverluste wurden auch im Finanzmanagementsystem des Landes als Darlehensabschreibungen erfasst³⁴. Aus der Prüfung der Liegenschaftsverkäufe ergaben sich keine Abweichungen zwischen den tatsächlichen und den gemeldeten Buchverlusten.
- 20.1.** Die LIG verkaufte verschiedene Liegenschaften im Betrachtungszeitraum mit einem Buchverlust. Dabei sind die betragsmäßig wesentlichsten die Liegenschaften, auf denen sich die Gebäude der Bezirkshauptmannschaften Kirchdorf und Rohrbach befinden bzw. befanden sowie das Landesgut Sonnwend.

³² Haushaltsordnung des Landes Oberösterreich, Beschluss der Oö. Landesregierung vom 18.5.1998 idF. 15.3.2010

³³ zu außerplanmäßigen Abschreibungen siehe Berichtspunkt 20

³⁴ Stichprobe des LRH (SAP)

Bei den Gebäuden der Bezirkshauptmannschaften Kirchdorf (Neubau wirtschaftlicher als Sanierung) und Rohrbach (sanierungsbedürftig) wurden trotz deren schlechten Bauzustands vor der Veräußerung keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.³⁵ Dies hat zur Folge, dass die entsprechenden Wertminderungen bei Ausscheiden (Verkauf) der Liegenschaften als Buchverlust schlagend werden. Bei der BH Kirchdorf³⁶ beträgt dieser Buchverlust rund 1,1 Mio. Euro, bei der BH Rohrbach rd. 300.000 Euro.

Beim Landesgut Sonnwend wurde um rund 28.000 Euro unter dem Buchwert verkauft.³⁷ Hier konnte die LIG nach öffentlicher Interessentensuche und nachfolgenden Verhandlungen keinen höheren Kaufpreis erzielen und verkaufte nach Grundsatzentscheidung des für das Liegenschaftsvermögen zuständigen politischen Referenten die Liegenschaft unter dem Buchwert.

- 20.2.** Der LRH regt an, wesentliche Wertminderungen von Gebäuden vor deren Veräußerung als außerplanmäßige Abschreibungen zu berücksichtigen. Im Falle von dauerhaften Wertminderungen ist das handelsrechtlich³⁸ erforderlich.

Finanzierung von Ankäufen

- 21.1.** Die Finanzierung von Ankäufen erfolgt aus Mitteln der LIG bzw. aus den Budgets der künftigen Nutzer³⁹. Lediglich ein Ankauf 2012 in Höhe von 303.000 Euro wurde durch eine entsprechende Aufstockung des Darlehensvolumens finanziert.⁴⁰

Im von der Prüfung umfassten Zeitraum wurden insgesamt Liegenschaften um rd. 4,6 Mio. Euro erworben (siehe Anlage 2).

³⁵ Die LIG hat laut eigenen Angaben buchhalterisch bisher keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Gebäude vorgenommen.

³⁶ In der Ausschreibung des Architekturwettbewerbs zum Neubau heißt es dazu: Das (bestehende) Gebäude der Bezirkshauptmannschaft weist hohen Sanierungsbedarf auf. Eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hat ergeben, dass ein Neubau zweckmäßiger ist.

³⁷ Der Vertragsabschluss war im Prüfungszeitraum erfolgt, die finanzielle Abwicklung im Lauf des Jahres 2015 vorgesehen.

³⁸ gem. § 204 Abs. 2 Unternehmensgesetzbuch BGBl. I Nr. 114/1997 idgF - <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001702> bei der Erstellung des Jahresabschlusses

³⁹ Die LIG finanziert sich aus Mieteinnahmen, Fremdmittelaufnahmen bei Dritten, Gesellschafterzuschüssen des Landes OÖ und Darlehen des Landes OÖ. Eine Zurechnung dieser Darlehen auf einzelne Liegenschaften erfolgt nicht mehr.

⁴⁰ Aufstockung der fünften Tranche der Kaufpreisfinanzierungsdarlehen des Landes an die LIG. Die betreffende Liegenschaft (Winterstützpunkt der Straßenmeisterei Bad Ischl) wurde bei der Gründung der LIG nicht in das Vermögen der LIG eingebracht.

- 21.2.** Im Rahmen der Abschlussprüfung der LIG stellte der Abschlussprüfer keinen Reorganisationsbedarf fest. Insofern ist bestätigt, dass die Finanzkraft der LIG für die Refinanzierung von Ankäufen ausreicht.

2 Anlagen
1 Beilage

Linz, am 14. Jänner 2016

Friedrich Pammer
Direktor des Oö. Landesrechnungshofes

Verkäufe 2011 - 2015; Darstellung Kaufpreis, Buchwert und Verkehrswert lt. Gutachten

Finanzjahr	verkaufte Immobilie	Kaufpreis (ohne Besserungen) in Euro	Buchwert in Euro	Wertermittlung (idR. Verkehrswert lt. Gutachten) in Euro
2015	Landesgut Ritzlhof, Betriebsbaugebiet Nöstlbach, alle KG Nöstlbach	455.840,00	47.740,00	455.840,00
	zwei Wohnungen Badgasse 9 Linz, GB 45203 Linz	50.000,00	34.068,00	48.600,00
	LWBFS Freistadt, GB 41002 Freistadt	16.196,60	36.371,93	16.196,60
	LWBFS Freistadt, Grundstück iZm Böhmerwaldstr. GB Freistadt - 8.790 m ²	351.600,00	90.800,70	351.600,00
	Wildbergstraße 18, Gst. Nr. 449/28, GB 45212 Urfahr (Uni-Gebäude)	4.000.000,00	1.291.930,00	2.409.000,00 abzügl. Abbruchkosten
	Amtsgeb. Fabrikstraße 32, EZ 2805, GB 45203 Linz (2.+ 3. OG)	1.355.000,00	735.490,00	1.138.000,00
	ehemal. Wohngebäude StrM Uttendorf, GB 40208 Helpfau	50.000,00	69.987,50	96.000,00 abzügl. Abbruchkosten
2014	Werkhof Linz, Teilfläche aus Grundstück KG Lustenau	157.000,00	191.700,84	172.100,00
	Landwirtschaftliche Berufs- und Fachschule Katsdorf - Teilfläche aus Grundstück KG Bodendorf	22.760,00	22.500,00	28.450,00
	LWBFS Katsdorf, Lehrerwohnhaus inkl. Gst.	165.000,00	170.115,00	190.000,00 (Grundwert) abzügl. Abbruchkosten
	LWBFS Weyregg, gesamte Liegenschaft	3.400.000,00	1.818.005,00	2.249.000,00
	LWBFS Katsdorf; Teilfläche Baugrundstück KG Bodendorf	143.990,00	12.684,10	137.819,00
	Landesgut Sonnwend, Verkauf der gesamten Liegenschaft	2.970.000,00	3.083.230,10	2.836.715,75 bis 3.389.073,43
2013	LKIH Schloss Leonstein, Wald- bzw. Wiesenfläche KG Obergrünburg	3.432,00	2.642,52	2.273,25
	Straßenmeisterei Grein - Winterstützpunkt St. Georgen am Walde, KG St. Georgen am Walde	217.000,00	159.571,93	188.300,00
	Tennisplätze Holzheim / Leonding, KG Holzheim	3.180.000,00	1.376.716,26	3.180.000 (ext. GA, Juli 2012) bzw. 3.525.000 (int. GA, Jänner 2012)
	LWBFS Katsdorf, Grünland	4.500,00	3.550,00	4.102,50
	Wildbergstraße, Gst. Nr. 449/27, GB 45212 Urfahr	1.282.050,00	584.248,50	int. Gutachten 1.808.000,00 ext. Gutachten 1.153.845,00
	StM Ostermiething, Teilfläche KG Ostermiething	112.224,00	163.500,00	187.040,00
	LG Ritzlhof; Wald- bzw. Wiesenfläche KG Pucking	200.000,00	204.350,00	250.000,00

Finanzjahr	verkaufte Immobilie	Kaufpreis (ohne Besserungen) in Euro	Buchwert in Euro	Wertermittlung (idR. Verkehrswert lt. Gutachten) in Euro
2012	Ehem. Gebäude der BH Rohrbach inkl. Parkfläche	240.000,00	581.823,44	271.800,00 Untergrenze: 230.000,00
	Bezirkshauptmannschaft Gmunden: Teilfläche aus Grundstück KG Gmunden	119.070,00	114.161,40	119.070,00
	Landesgut Ritzlhof, KG Nöstlbach	113.490,00	15.661,62	113.490,00
	LG Ritzlhof; Nachnutzung der Landesgartenschau; Grundstücke Kremspark und Radweg	326.000,00	300.574,99	434.663,00
	LWBFS Katsdorf; Teilfläche umgewidmetes Baugrundstück	136.780,00	12.681,46	132.459,00
	Stockbauernstraße Linz, KG Waldegg	1.455.000,00	338.000,00	Verkehrswert Grund: 341.000,00
	BH Kirchdorf; EZ 866, KG Kirchdorf	600.000,00	1.749.637,50	Preisindikation Bandbreite 708.480,00 bis 944.640,00 abzüglich 300.000,00 Abbruchkosten
	Unbebautes Grundstück in Altmünster, Teilfläche aus Grundstück KG Nachdemsee	4.040,00	5.700,68	2.828,00

Ankäufe 2011 - 2015; Darstellung Kaufpreis und Verkehrswert lt. Gutachten

Jahr	gekaufte Immobilie	Kaufpreis in Euro	Wertermittlung (idR. Verkehrswert lt. Gutachten) in Euro
2015	Flussbauhof Gmunden, GB 42150 Ort-Gmunden	325.000,00	325.000,00
	Flussbauhof Linz-Kleinmünchen, GB 45202 Kleinmünchen	210.000,00	210.000,00
	Flussbauhof Braunau, GB 40005 Braunau am Inn	205.000,00	205.000,00
2014	Grundflächen für die Errichtung des ABZ Hagenberg, alle GB Hagenberg - insgesamt	2.924.500,00	Bandbreite: 2.613.000,00 Euro bis 3.701.750,00 Euro
	Grundstücke GB 41104 Gutau, Errichtung Wohneinrichtung f. LPBZ Schloss Haus	102.700,00	77.700 € lt. GA-Stellungnahme 27.2.2014 - Abweichung bis zu 20 % durchaus üblich
2012	StM Bad Ischl, Winterstützpunkt Pötschenpaß, GB 42015 Obersee	303.000,00	303.000,00
	Betriebsbaufläche f. Retentionsbecken der Strm Peuerbach, GB 44214 Steegen	8.085,00	8.205,00
	BH Kirchdorf (Neubau); Gst. Nr. 366/3, GB 49105 Kirchdorf	103.319,00	99.944,00
	BH Kirchdorf (Neubau); Gst. Nr. 366/1, GB 49105 Kirchdorf	385.554,00	375.906,00

2013 und 2011 keine Ankäufe

SCHLUSSBESPRECHUNG - AKTENVERMERK

Aktenvermerk, 120000-6/3-2015-BF, zur **"Liegenchaftsan- und -verkäufe der LIG"**
 Schlussbesprechung:

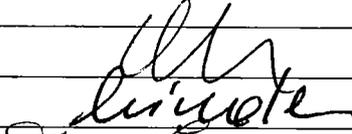
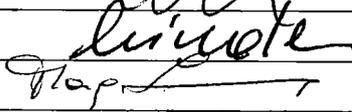
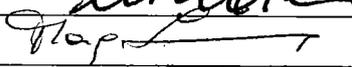
Ort und Datum: LRH, am 17. Dezember 2015

- Teilnehmende Organisationen:
- Landes Immobilien GmbH
 - Büro Landeshauptmann Dr. Josef Pühringer
 - Direktion Finanzen

Den Vertreterinnen und Vertretern der geprüften Organisation ist das vorläufige Ergebnis der o. a. Prüfung in der gegenständlichen Schlussbesprechung vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht worden. Die von den Vertreterinnen und Vertretern mündlich eingebrachten Stellungnahmen wurden eingearbeitet (Kennzeichnung mit 3 an der zweiten Stelle der Berichtsgliederung und mit Kursivdruck).

Gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG besteht darüber hinaus die Möglichkeit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zum vorläufigen Ergebnis.

- 1) Die Vertreterinnen und Vertreter **verzichten** auf die gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG eingeräumte Gelegenheit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme.
- 2) Die Vertreterinnen und Vertreter **behalten sich** die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG **vor**.

Organi- sation	Name in BLOCKBUCHSTABEN	Unterschrift	1) Ver- zicht	2) Vor- behalt
LIG	BURGSTALLER GERHARD		X	
LIG	KINDERMANN MICHAEL		X	
LIG	LANG FRANZ		X	

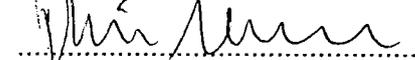
LRH:
 Mag. Elke Anast 

.....
 Direktor Friedrich Pammer


 Barbara Spindelbalker



.....
 Mag. Franz Bauer


 Mag. Ronald Gruber