

LRH / Initiativprüfung / Management Landeswohnungen und Landesobjekte

LIG und GBM sollten Verwaltung von Miet- und Pachtobjekten professionalisieren

Der LRH hat im Bereich der Liegenschaftsverwaltung Landeswohnungen und Landesobjekte geprüft. Darunter fallen Dienst- und Naturalwohnungen, Zuweisungsrechte für Landesbedienstete sowie Vermietungen und Verpachtungen des Landes bzw. der Landes-Immobilien GmbH (LIG) an Dritte. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die LIG und die GBM (Abteilung Gebäude und Beschaffungsmanagement) ihre Aufgaben als Immobilieneigentümer und -verwalter des Landes OÖ professioneller wahrnehmen sollten.

„Wir sehen deutliches Verbesserungspotential für den Bereich der Liegenschaftsverwaltung“, sagt LRH-Direktor Dr. Friedrich Pammer. Der LRH hat Wohnungen, für die Zuweisungsrechte für Landesbedienstete bestehen, sowie fremdvermietete Liegenschaften und 68 Dienst- und Naturalwohnungen geprüft. Optimierungsbedarf gibt es in allen Bereichen. Dienstwohnungen werden beispielsweise von verschiedenen Abteilungen des Landes verwaltet; eine zentrale Erfassung gab es bisher aber nicht. „Zur besseren Steuerung sollte die LIG oder die GBM ein Gesamtverzeichnis führen“, erklärt Pammer.

Verbesserungen sind auch bei jenen 1.128 Wohnungen nötig, für die seit den 50er und 60er Jahren Zuweisungsrechte des Landes OÖ bei Wohnbaugesellschaften bestehen. Ausgeübt werden diese Rechte durch die Wohnungskommission der Personalvertretung, die Landesbedienstete als Mieter vorschlägt. „Es fehlen hier schriftliche Grundlagen für die Zuweisungsrechte; das Land sollte die Rechtssituation mit den Wohnbaugesellschaften klären“, erörtert der LRH-Direktor. Darüber hinaus sollte das Land OÖ eine Strategie erarbeiten, ob und wie neue Zuweisungsrechte erworben werden sollen.

Verbesserungen bei Vermietungen notwendig

Die Mieter und Pächter von fremdvermieteten Objekten des Landes OÖ sind sehr unterschiedlich. Es handelt sich u.a. um Gesellschaften der Landesholding, Vereine, Rettungsorganisationen, Gemeinden oder auch Gewerbebetriebe sowie Privatpersonen. Für die Vermietung sind unterschiedlichen Direktionen bzw. Abteilungen des Landes zuständig. „Hier fehlen wesentliche Kennziffern für die Immobilienbewirtschaftung, um zum Beispiel Entgelte pro Quadratmeter vergleichen zu können“, erklärt Pammer.

Aus einer durch das Land OÖ übermittelten Auflistung von fremdvermieteten Flächen des Landes prüfte der LRH stichprobenartig einige Objekte.

So sind beispielsweise im **Gebäude Ludlgasse 16** in Linz Räumlichkeiten an mehrere Nutzer vermietet. Der flächenmäßig wichtigste Nutzer ist ein Kulturverein mit zahlreichen Mietverträgen. Es wurde kein Quadratmeter-Mietzins für den Kulturverein angegeben, daher ermittelte der LRH diesen mit 65 Cent pro Monat. Andere Nutzer des Objekts bezahlen noch geringere Mieten. Dem

Land OÖ waren zudem nicht alle tatsächlichen Nutzer der Räumlichkeiten bekannt. „Wegen der unklaren Verträge sollte das Land die Rechtssituation klären, gegebenenfalls neue Verträge abschließen und darüber hinaus die mietrechtlichen Konsequenzen aus der derzeitigen Nutzung ziehen“, sagt Pammer. Weil die vereinbarten Mieten nicht angemessen sind und die langfristigen Erhaltungskosten nicht decken, sind Anpassungen nötig.

Im Zeitraum der Prüfung durch den LRH zeigten sich bei Verträgen betreffend die **Villa Stonborough** in Gmunden große Auffassungsunterschiede der Vertragspartner. Das 2001 generalsanierte Gebäude steht im Eigentum der LIG. 2016 schloss diese einen Bestandvertrag mit einer Mieterin ab; er enthält allerdings mehrere problematische Regelungen. Die LIG war nicht in der Lage, die klare Weisung des damaligen Landeshauptmanns, die Liegenschaft nicht allzu langfristig zu vermieten, rechtlich unstreitig umzusetzen.

„Die LIG versucht ein Ende des Bestandverhältnisses zu erreichen, die Auseinandersetzung ist gerichtsanhängig“, erklärt der LRH-Direktor. Derartige Streitfälle und nachteilige Situationen für das Land sollten in Zukunft vermieden werden. „Bei der Verwaltung von exklusiven Liegenschaften sollte die LIG besonders sorgfältig agieren“, sagt Pammer.

In **Steinbach am Attersee** und in **St. Lorenz am Mondsee** hat das Land OÖ in den 1960er Jahren Liegenschaften mit Seezugängen als Erholungsanlagen für Jugendliche jeweils zu einem Anerkennungsziens von jährlich zehn Schilling an Teilorganisationen zweier politischer Parteien verpachtet. „Tatsächlich werden dort Campingplätze betrieben und die Pachtzinse stehen in keinem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zur geduldeten Nutzung der Liegenschaften“, erörtert der LRH-Direktor. Seit Juli 2012 dürfen derartige Verträge gemäß § 6 Abs. 6 Z 3 und 5 PartG nicht mehr abgeschlossen werden, da sie unzulässige Parteispenden darstellen. Das Land trat im Juli 2018 an die Pächter heran, um die Situation zu sanieren. „Im Hinblick auf die seit langer Zeit bestehende und wegen der geringen Pächterträge für das Land wirtschaftlich nachteilige Situation, hätten diese Bemühungen aus unserer Sicht schon wesentlich früher erfolgen müssen“, sagt Pammer.

Rückfragen-Kontakt: Dr. Friederike Riekhof (+43 732) 7720-140 91 oder mobil 0664 / 6007214091

Weitere Informationen unter <http://www.lrh-ooe.at>