

LRH / Initiativprüfung / LAWOG mit dem Schwerpunkt Kommunalbau

## **LAWOG sollte vergaberechtliche Risiken reduzieren; Aufsichtsbehörde ist in ihrer Rollenwahrnehmung gefordert**

***Die LAWOG ist eine gemeinnützige Bauvereinigung. Neben dem geförderten Wohnbau betreibt sie auch Geschäfte im Bereich der Baubetreuung für Gemeinden in OÖ; solche sind als „Zusatzgeschäfte“ genehmigungspflichtig. Im Jahr 2018 war dieser Geschäftsbereich in hohem Maße nicht wirtschaftlich. In diesem Zusammenhang ist die Aufsichtsbehörde gefordert, weil sie sich bei der Bewilligung stärker mit der wirtschaftlichen Lage der LAWOG auseinandersetzen muss.***

***Die Prüfung zeigt, dass die LAWOG grundsätzlich die Ausnahmen, die das Bundesvergabegesetz für sogenannte „Zentrale Beschaffer“ vorsieht, in Anspruch nehmen darf. Der LRH und auch das Landesverwaltungsgericht OÖ stellten allerdings fest, dass die LAWOG Leistungen erbringt, die inhaltlich von den Ausnahmetatbeständen für „Zentrale Beschaffer“ nicht umfasst sind. Für die LAWOG bedeutet das, dass sie Verträge überarbeiten und vergaberechtliche Risiken reduzieren muss.***

Die Haupttätigkeit der LAWOG ist der geförderte Wohnbau, also die Errichtung von geförderten Miet- und Eigentumswohnungen. Dass diese Hauptgeschäfte – sie sind Voraussetzung für die Gemeinnützigkeit – überwiegen, bestätigt der Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen. Daneben betreibt sie mit einem „Baubetreuungsmodell“ für Gemeinden und Gemeindeverbände auch andere Geschäfte (Zusatzgeschäfte). „Dieser Betreuungsbau stellt ein eigenes und, zumindest im Jahr 2018 und voraussichtlich auch 2019, wirtschaftlich verlustreiches Geschäftsfeld dar. Dessen Weiterführung sollte die LAWOG überdenken“, sagt LRH-Direktor Dr. Friedrich Pammer.

Die Abteilung Wohnbauförderung übt gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – als Aufsichtsbehörde – die behördliche Überwachung über die gemeinnützigen Bauvereinigungen aus. „Das bedeutet, sie genehmigt derartige Geschäfte mittels Bescheid“, sagt Pammer. Im Zuge der Genehmigungsverfahren wird die Notwendigkeit der Geschäfte nicht geprüft; dadurch besteht die Gefahr, dass diese genehmigt werden, obwohl sie gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz nicht mehr zulässig wären. Die Aufsichtsbehörde sollte daher ein formalisiertes Antragswesen entwickeln, um die wirtschaftlichen Notwendigkeit dieser Geschäfte beurteilen zu können.

## **Einhaltung des Vergaberechts auch hinsichtlich Örtlicher Bauaufsicht notwendig**

Die LAWOG ist seit vielen Jahren in den oberösterreichischen Gemeinden tätig und hat umfangreiches bauwirtschaftliches Know-how aufgebaut. Es ist die Basis ihres „Baubetreuungsmodells“. Die LAWOG ist zudem – als einzige gemeinnützige Bauvereinigung in Österreich – eine „Zentrale Beschaffungsstelle“ für die Gemeinden im Bundesland. Die Möglichkeit, als eine solche aufzutreten, sieht der LRH als gegeben. Damit unterliegt die LAWOG aber bei ihrer gesamten Tätigkeit dem Vergaberecht.

Neben vergaberechtlich unproblematischen Beschaffungen erbringt die LAWOG bestimmte Leistungen selbst. Dadurch entzieht sie deren Beauftragung einem Wettbewerb. Dies betrifft insbesondere die Örtliche Bauaufsicht; deren Beauftragung unterliegt unzweifelhaft dem Vergaberecht.

„Da es keinesfalls Zweck einer zentralen Beschaffungsstelle ist, solche Leistungen dem Wettbewerb vollständig zu entziehen, sollte die LAWOG in Zukunft strengere Maßstäbe hinsichtlich der Erbringung von Eigenleistungen anlegen“, sagt Pammer. Als Beispiel verweist der LRH-Direktor auch auf die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts OÖ, in der dieses einen Baubetreuungsvertrag der LAWOG mit einer Gemeinde zur Gänze für nichtig erklärte.

„Unsere Prüfung zeigt, dass diese Vorgehensweise kein Einzelfall ist“, erklärt der LRH-Direktor, „daher sehen wir unmittelbaren Handlungsbedarf bei Verträgen und der Bewerbung des Geschäftsmodells“. Neben der rechtlichen Sanierung des nichtig erklärten Vertrages sollte die LAWOG einen neuen mit dem Vergaberecht im Einklang stehenden Mustervertrag für zukünftige Geschäfte erarbeiten.

### **Vergaberechtliche Risiken bei In-House Verträgen minimieren**

Die LAWOG möchte – neben ihrer Tätigkeit als zentrale Beschaffungsstelle – auch die vergaberechtlichen Möglichkeiten einer sogenannten In-House-Vergabe nutzen. Bei solchen darf ein öffentlicher Auftraggeber einen anderen öffentlichen Auftraggeber ausschreibungsfrei beauftragen bzw. mit anderen Gesellschaften zusammenarbeiten. Dazu müssen aber bestimmte Voraussetzungen, wie ausreichende Kontrollmöglichkeit, ein bestimmter Tätigkeitsumfang und keine privaten Kapitalbeteiligungen, erfüllt sein. „Diese liegen bei der LAWOG derzeit für die vorgesehenen Geschäfte nicht vor, solche Beauftragungen wären daher mit vergaberechtlichen Risiken behaftet“, erklärt Pammer. Diesbezügliche Verträge sollten daher aufsichts- und vergaberechtlich überprüft werden.

### **Festlegung eigener Prüfungsschwerpunkte durch Aufsichtsbehörde notwendig**

„Klarstellungen benötigt es aus unserer Sicht auch bei der Rolle und Aufgabenwahrnehmung der Aufsichtsbehörde“, erläutert der LRH-Direktor. Hintergrund ist u.a., dass sie weder mit dem Tätigwerden der LAWOG als „Zentrale Beschaffungsstelle“ befasst war noch Kenntnis vom Vergabenachprüfungsverfahren und dessen Ergebnis hatte. Kritisch ist, dass die LAWOG bei der Unterzeichnung des betreffenden Vertrages über keine gültige Genehmigung verfügte.

„Das im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz eingeräumte Aufsichtsrecht ist sehr weitreichend; dennoch konnte die Aufsichtsbehörde nicht schlüssig begründen, wieso die Abwicklung der Baubetreuungsverträge nie Gegenstand einer Überprüfung war“, erklärt der LRH-Direktor abschließend.

---

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

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