



LANDESRECHNUNGSHOF
STEIERMARK

PRÜFBERICHT

Liegenschaftsverwaltung

VORBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof übermittelt gemäß Art. 52 Abs. 2 Landes-Verfassungsgesetz 2010 (L-VG) idgF dem Landtag und der Landesregierung den nachstehenden Prüfbericht unter Einarbeitung der eingelangten Stellungnahmen einschließlich einer allfälligen Gegenäußerung.

Dieser Prüfbericht ist nach der Übermittlung über die Webseite <http://www.lrh.steiermark.at> verfügbar.

Der Landesrechnungshof ist dabei zur Wahrung berechtigter Geheimhaltungsinteressen, insbesondere im Hinblick auf den Datenschutz und auf Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, verpflichtet.

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

In Tabellen und Anlagen des Prüfberichtes können bei den Summen von Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Zitierte Textstellen und die eingelangten Stellungnahmen werden im Prüfbericht in kursiver Schriftart dargestellt.



LANDTAG STEIERMARK - LANDESRECHNUNGSHOF
Trauttmansdorffgasse 2 | A-8010 Graz

lrh@lrh-stmk.gv.at

T +43 (0) 316 877 2250

F +43 (0) 316 877 2164

<http://www.lrh.steiermark.at>



Berichtszahl: LRH-218481/2021-27

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	5
1. ÜBERSICHT	7
2. PRÜFKOMPETENZ UND PRÜFUNGSGRUNDLAGEN	10
2.1 Geschäftseinteilung und Geschäftsordnung.....	10
2.2 Liegenchafts- und Gebäudemanagement	12
3. DIE LIG	13
3.1 Neuorganisation LIG.....	14
4. AUFGABENVERTEILUNG ZWISCHEN LAND UND LIG	16
4.1 Organisation und Rolle der A2 in der Liegenchaftsverwaltung	18
4.2 Organisation und Rolle der A16 in der Liegenchaftsverwaltung.....	21
4.3 Rolle der LIG in der Liegenchaftsverwaltung	24
4.4 Weitere liegenchaftsbewirtschaftende Abteilungen	24
4.5 Conclusio Aufgabenverteilung	26
5. LIEGENSCHAFTSVERMÖGEN	28
5.1 Eröffnungsbilanz Land Steiermark	29
5.2 Land Steiermark - Rechnungsabschlüsse 2018 bis 2020.....	35
5.3 LIG.....	39
5.4 Wirtschaftsbetriebe des Landes	42
6. EVIDENZHALTUNG DER LIEGENSCHAFTEN DES LANDES	45
6.1 Die Liegenchaftsdatenbank.....	47
6.2 Das GIS-Steiermark.....	56
6.3 Anlagenbestand im SAP	59
6.4 Liegenchaften der LIG.....	62
7. VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	64
8. AN- UND VERKAUF VON LIEGENSCHAFTEN	66
8.1 Grundlegendes	66
8.2 Ankauf Schloss Neudorf	68
8.3 Ankauf ÖBB-Bahnstrecke Trofaiach-Vordernberg.....	71
8.4 Ankauf Zentrale der Steiermärkischen Landesbahnen.....	73
9. GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG DES LANDES	76
9.1 Grundeinlösen der A16	78
10. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	82

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A1	Abteilung 1 Organisation und Informationstechnik
A2	Abteilung 2 Zentrale Dienste
A4	Abteilung 4 Finanzen
A9	Abteilung 9 Kultur, Europa, Sport
A10	Abteilung 10 Land- und Forstwirtschaft
A16	Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau
A17	Abteilung 17 Landes- und Regionalentwicklung
Abs.	Absatz
AHK	Anschaffungs- oder Herstellungskosten
BBL	Baubezirksleitung(en)
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BH	Bezirkshauptmannschaft(en)
EB	Eröffnungsbilanz
EDV	elektronische Datenverarbeitung
EZ	Einlagezahl
GIS	Geografisches Informationssystem
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GZ	Geschäftszahl
IT	Informationstechnologie
KAGes	Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft m.b.H.
KG	Katastralgemeinde
km	Kilometer
KONZLIEG	Projekt „Konzeption der Neuausrichtung von Verwaltung und Bewirtschaftung von bebauten Liegenschaften“
LAD	Landesamtsdirektion
LDB	Liegenschaftsdatenbank
LGBl.	Landesgesetzblatt
LIG	Landesimmobilien-Gesellschaft mbH
LIPEG	Landesimmobilien-Projektentwicklungs Gesellschaft mbH
LRA	Landesrechnungsabschluss
LRH	Landesrechnungshof
L-VG	Landes-Verfassungsgesetz 2010

m ²	Quadratmeter
MVAG	Mittelverwendungs- und Mittelaufbringungsgruppen
Nr.	Nummer
ÖBB	Österreichische Bundesbahnen
ÖNORM	österreichische Norm
RückLIG	Projekt „Rückführung der Aufgaben der LIG in die Landesverwaltung“
RSB	Regierungssitzungsbeschluss
SAP	Systeme, Anwendungen und Produkte in der Datenverarbeitung
STED	Straßenerhaltungsdienst
UGB	Unternehmensgesetzbuch
VRV	Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung
z. B.	zum Beispiel

KURZFASSUNG

Der Landesrechnungshof überprüfte die Liegenschaftsverwaltung des Landes und der Landesimmobilien-Gesellschaft mbH (LIG). Insbesondere die Rückführung der Aufgaben der LIG in die Landesverwaltung, das Liegenschaftsvermögen und die Evidenzhaltung der Landesliegenschaften sowie ausgewählte Liegenschaftstransaktionen und die Grundstücksbevorratung für künftige Projekte waren die maßgeblichen Teilaspekte, welche der Landesrechnungshof als Prüfungsschwerpunkte festlegte.

Im Zuge der Aufgabenübertragung von der LIG in die Landesverwaltung beginnend mit 1. Juli 2013 wurde die Agenden betreffend die kaufmännische Liegenschaftsverwaltung von der Abteilung 2 Zentrale Dienste (A2) übernommen. Zudem ist die A2 liegenschaftsbewirtschaftende Dienststelle. Die Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau (A16) übernahm das technische Gebäudemanagement. Der Erwerb und die Veräußerung von Liegenschaften fielen ebenso in die Agenden der A16. Die LIG wurde auf eine reine Vermietungsgesellschaft reduziert. Der Landesrechnungshof stellt hierzu fest, dass die Verteilung der Aufgabenbereiche auf zwei zuständige Abteilungen und einige wenige weitere bewirtschaftende Abteilungen als nachteilig und wenig ressourcenschonend wahrgenommen wurde. Er empfiehlt, in Anbetracht der geplanten Rückführung der LIG-Liegenschaften in das Landeseigentum bis Ende 2025 ehest ein Konzept für die künftige Wahrnehmung der Liegenschaftsagenden zu erstellen, wobei möglichst eine Zentralisierung aller liegenschaftsbewirtschaftenden und technischen Agenden auf eine Organisationseinheit erfolgen solle.

Von den zuständigen Regierungsmitgliedern wurde in ihren Stellungnahmen bekannt gegeben, dass für die Neuausrichtung des Immobilienmanagements zwischenzeitig ein abteilungsübergreifendes Projekt gestartet wurde. Primäre Projektziele sind die Festlegung von Grundsätzen der neuen Immobilienbewirtschaftung, die organisatorische Neuausrichtung und die Durchführung der damit zusammenhängenden Liegenschaftsübertragungen.

Das reine Liegenschaftsvermögen des Landes Steiermark wurde gemäß Landesrechnungsabschluss 2020 mit einem Betrag von gesamt € 2,113 Mrd. bewertet. Der weit überwiegende Teil entfiel dabei auf die Grundstückseinrichtungen. Die Wirtschaftsbetriebe des Landes wiesen gesamt € 71,9 Mio. an Liegenschaftsvermögen aus. Die derzeit noch ausgegliederte LIG wies zum Stand Ende 2020 ein Liegenschaftsvermögen von € 422 Mio. aus. Die Grundstücksflächen im Eigentum des Landes Steiermark sowie der Wirtschaftsbetriebe des Landes mit Stand 31. Dezember 2021 betragen gesamt 376.290.120 Quadratmeter. Das entspricht 2,3 % der Gesamtfläche der Steiermark.

Für die Liegenschaftsverwaltung bedient sich das Land Steiermark und dessen liegenschaftsverwaltenden und -bewirtschaftenden Abteilungen einer Vielzahl an technischen Hilfsmitteln. Die Führung der Liegenschaftsevidenzen erfolgt primär in einer Liegenschaftsdatenbank. Daneben existiert noch eine Reihe weiterer Datenbanken und Anwendungen, welche in den einzelnen Abteilungen des Landes zur Anwendung kommen. Der Landesrechnungshof empfiehlt zu evaluieren, wie die bestehenden Liegenschaftsdatenbank bestenfalls durch ein zeitgemäßes IT-System und unter Integration allfälliger Schnittstellen zu weiteren im Landesdienst geführten Liegenschafts-Datenbanken – insbesondere der Anlagenbuchhaltung – ersetzt werden kann.

Für die vom Landesrechnungshof geprüften Mietverträge erschienen die eingehobenen Hauptmietzinse als angemessen, und die Vertragsinhalte wurden in Form und Umfang ausreichend ausformuliert.

Für den An- und Verkauf von Liegenschaften existieren in der A16 Ablaufprozesse, welche der Landesrechnungshof als zweckmäßig und gut umsetzbar beurteilt. Die vom Landesrechnungshof überprüften Liegenschaftstransaktionen waren plausibel und nachvollziehbar.

1. ÜBERSICHT

Prüfungsgegenstand	Der Landesrechnungshof überprüfte die Liegenschaftsverwaltung, den An- und Verkauf von Liegenschaften sowie die Liegenschaftsstrategie und Grundstücksbevorratung des Landes Steiermark.
politische Zuständigkeit	<p>Gemäß der zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung geltenden Geschäftsverteilung der Mitglieder der Steiermärkischen Landesregierung liegt die politische Zuständigkeit für den Geschäftsbereich der Abteilung 2 Zentrale Dienste (A2) (inkl. die kaufmännische Liegenschaftsverwaltung die Landesimmobilien-Gesellschaft mbH (LIG) betreffend) bei Landeshauptmann Hermann Schützenhöfer und für den Geschäftsbereich der Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau (A16) (inkl. die Landeshochbauten betreffend die LIG) bei Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang.</p> <p>Während des Anhörungsverfahrens die Zuständigkeit für den Geschäftsbereich der A2 (inkl. die kaufmännische Liegenschaftsverwaltung die LIG betreffend) beginnend mit 5. Juli 2022 auf Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler übergegangen.</p>
rechtliche Grundlage	<p>Die Prüfungszuständigkeit des Landesrechnungshofes ist gemäß Art. 50 Abs. 1 Z. 1 Landes-Verfassungsgesetz 2010 (L-VG) gegeben.</p> <p>Als Prüfungsmaßstäbe hat der Landesrechnungshof die ziffermäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Rechtsvorschriften, die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit heranzuziehen (Art. 49 Abs. 1 L-VG).</p> <p>Der Landesrechnungshof hat aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für eine Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hinweise auf die Möglichkeit der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben und der Erhöhung oder Schaffung von Einnahmen zu geben (Art. 49 Abs. 3 L-VG).</p>
Vorgangsweise	<p>Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der A2, der A16, der LIG sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des Landesrechnungshofes. In Einzelfällen erfolgte die Beantwortung koordiniert durch die A2 auch durch weitere Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung.</p> <p>Gegenstand der Prüfung waren Teilaspekte der Liegenschaftsverwaltung, Liegenschaftstransaktionen sowie die Grundstücksbevorratung für künftige Projekte des Landes und der LIG.</p> <p>Nicht Gegenstand der Prüfung waren die Liegenschaftsverwaltung sowie die Liegenschaftstransaktionen der Wirtschaftsbetriebe des Landes (Steiermärkische Landesbahnen, Steiermärkische Landesforste und Steirische Landesforstgärten) sowie von weiteren Beteiligungen des Landes wie beispielsweise der Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. (KAGes).</p>

Prüfzeitraum	Die Prüfung umfasste überwiegend den Zeitraum von 1. Jänner 2018 bis 31. Dezember 2020. Hinsichtlich einzelner Prüfbereiche wurde auch auf Zeiträume davor und danach Bezug genommen.
Stellungnahmen zum Prüfbericht	Die Stellungnahmen von Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler und von Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang sind in kursiver Schrift direkt in den jeweiligen Berichtsabschnitten eingearbeitet. Allfällige Repliken des Landesrechnungshofes erfolgen nach der jeweils korrespondierenden Textstelle.

STELLUNGNAHMEN (ALLGEMEINER TEIL)

Stellungnahme Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler:

Zum Bericht des Landesrechnungshofes „Liegenschaftsverwaltung“ mit der Berichtszahl: LRH-218481/2021-23 darf innerhalb der vorgegebenen Frist in Bezug auf die den Zuständigkeitsbereich von Herrn Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler betreffenden Punkte folgende Stellungnahme abgegeben werden. Die nachfolgenden Ausführungen das Projekt „NIM – Neuausrichtung Immobilienmanagement“ betreffend wurden – nachdem Beteiligungsangelegenheiten im Korreferat mit Herrn Landeshauptmann Stellvertreter Anton Lang geführt werden – gemeinsam mit der A4 erstellt und grundsätzlich abgestimmt. Diese Punkte wurden zur einfacheren Zuordnung mit dem Kürzel „Korreferat NIM“ gekennzeichnet.

Im Übrigen wird der Rohbericht zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang:

Zum Bericht des Landesrechnungshofes „Liegenschaftsverwaltung“ mit der Berichtszahl: LRH-218481/2021-23 darf innerhalb der vorgegebenen Frist in Bezug auf die den Zuständigkeitsbereich von Herrn Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler im Korreferat mit Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang betreffenden Punkte folgende Stellungnahme abgegeben werden. Die nachfolgenden Ausführungen das Projekt „NIM – Neuausrichtung Immobilienmanagement“ betreffend wurden erstellt und grundsätzlich abgestimmt. Diese Punkte wurden zur einfacheren Zuordnung mit dem Kürzel „Korreferat NIM“ gekennzeichnet.

2. PRÜFKOMPETENZ UND PRÜFUNGSGRUNDLAGEN

Der Landesrechnungshof beschäftigte sich seit der LIG-Gründung mehrfach in seinen Prüfberichten mit der Liegenschaftsverwaltung der LIG sowie jener des Landes Steiermark und seiner Wirtschaftsbetriebe (Steiermärkische Landesbahnen, Steiermärkische Landesforste und Steirische Landesforstgärten). Er tätigte hierzu eine Reihe von Feststellungen und Empfehlungen in seinen Prüfberichten. Durch die komplette Neustrukturierung der LIG (siehe Kapitel 3.1) und die Eingliederung einiger bisheriger Aufgaben in die Agenden des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung setzte sich der Landesrechnungshof nunmehr erneut mit der Liegenschaftsverwaltung des Landes auseinander und konzentrierte sich im Prüfbericht auf die folgenden Teilaspekte der Liegenschaftsverwaltung des Landes.

Die Prüfungsschwerpunkte wurden dabei vom Landesrechnungshof wie folgt festgelegt:

- Verwaltung der Liegenschaften des Landes und der LIG durch das Land
- Evidenzhaltung der im Eigentum des Landes stehenden Liegenschaften und dessen Führung in einer zentralen Liegenschaftsdatenbank
- Umsetzung der Empfehlungen des Landesrechnungshofes in seiner Stellungnahme zum Landesrechnungsabschluss (LRA) 2016 betreffend die erstmalige Erfassung und Bewertung von Liegenschaften
- Liegenschaftsvermögen des Landes und dessen Darstellung in den Rechnungsabschlüssen im Prüfzeitraum 2018 bis 2020
- An- und Verkauf von Liegenschaften im Prüfzeitraum
- Liegenschaftsstrategie des Landes und der LIG mit dem Schwerpunkt auf das Thema „Grundstücksbevorratung“ für künftige Projekte

2.1 Geschäftseinteilung und Geschäftsordnung

Die zum Zeitpunkt der Prüfung letztgültige Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung in der Fassung Grazer Zeitung Nr. 196 Stück 52/53/2020 vom 30. Dezember 2020 unter Berücksichtigung der Geschäftsordnung der Steiermärkischen Landesregierung in der Fassung LGBl. Nr. 45/2015, zuletzt in der Fassung LGBl. Nr. 93/2021 vom 14. Oktober 2021 weist für die Bewirtschaftung der sich im Eigentum des Landes befindlichen Immobilien folgende Kompetenzverteilung auf [Anmerkung Landesrechnungshof: auf den Prüfbereich gekürzte Darstellung im Originalwortlaut]:

Politischer Referent	Geschäfte
Landeshauptmann Schützenhöfer	aus dem Geschäftsbereich der A2
seit 5. Juli 2022 Landeshauptmann Mag. Drexler	<p>Für Dienstgebäude des Landtages Steiermark, der Steiermärkischen Landesregierung und des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, des Landesverwaltungsgerichts für Steiermark, der Bezirkshauptmannschaften, der Baubezirksleitungen und der Agrarbezirksbehörde, weiters das Erholungsheim Moosheim, den Landeskindergarten und die Wohn-, Geschäfts- und Betriebsräume des Landes und der LIG, soweit nicht andere Abteilungen im Rahmen ihres Geschäftsbereiches zuständig sind oder die Betreuung anderen Einrichtungen, wie z. B. der Universalmuseum Joanneum GmbH, übertragen wurde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedarfserhebung und Zuweisung von Diensträumen, Dienstraumevidenz, - Beschaffung von Räumlichkeiten durch Anmietung und Antragstellung für Ankauf sowie Neu-, Zu- oder Umbauten, - Abschluss von Miet-, Pacht- und Versicherungsverträgen, - Angelegenheiten der Hausverwaltung und der kaufmännischen Liegenschaftsverwaltung, - Anlaufstelle für Instandsetzungs- und Instandhaltungsanforderungen und für alle Schäden und Störfälle, Bestellung bei der Abteilung Verkehr und Landeshochbau, Mitwirkung an der Erstellung der Bau-, Erhaltungs- und Instandhaltungsprogramme. <p>Für sonstige im Eigentum des Landes oder der LIG stehende sowie fremd angemietete Liegenschaften und Gebäude: Angelegenheiten der Hausverwaltung und der kaufmännischen Liegenschaftsverwaltung Angelegenheiten der kaufmännischen Verwaltung für die LIG Steiermark</p>
Landeshauptmannstellvertreter Lang	aus dem Geschäftsbereich der A16
	<p>Landeshochbauten (Liegenschaften und Gebäude, die im Eigentum der LIG stehen, Liegenschaften und Gebäude, die im Eigentum des Landes stehen oder vom Land von Dritten angemietet sind sowie Liegenschaften und Gebäude, deren Betreuung anderen Einrichtungen, z. B. der Universalmuseum Joanneum GmbH, übertragen wurde): allgemeine, projekt- und objektbezogene Planungs- und Bauangelegenheiten, bautechnische Standards und Richtlinien.</p> <p>Landeshochbauten - Landeshochbauprogramme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Umbau- und Neubaumaßnahmen: Umsetzung von Bestellungen der Abteilung Zentrale Dienste, der Abteilung Bildung und Gesellschaft, der Abteilung Kultur, Europa, Sport, der Abteilung Land- und Forstwirtschaft sowie der Abteilung Soziales, Arbeit und Integration, - Erstellung der jährlichen Bauprogramme unter Mitwirkung der Abteilung Zentrale Dienste, der Abteilung Bildung und Gesellschaft, der Abteilung Kultur, Europa, Sport, der Abteilung Land- und Forstwirtschaft sowie der Abteilung Soziales, Arbeit und Integration. <p>Erwerb und Veräußerung von Liegenschaften. Bestandgabe von Liegenschaften und Liegenschaftsverwaltung im Verkehrsbereich. Amtssachverständigendienst in Behördenverfahren für die Fachbereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liegenschaftsbewertung

Quelle: Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen sowie Geschäftsordnung der Steiermärkischen Landesregierung; Stand: 31. Dezember 2020

2.2 Liegenchafts- und Gebäudemanagement

Die Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenchaften (Liegenchaftsmanagement) sowie insbesondere von bebauten Liegenchaften (Gebäudemanagement) umfasst die Gesamtheit aller Leistungen und Aufgaben zum Verwalten, Betreiben und Überwachen von Liegenchaften und Gebäuden einschließlich der technischen und baulichen Anlagen. Die Bereiche betreffend das Gebäudemanagement werden hierbei – der gängigen Praxis entsprechend – wie folgt grob untergliedert:

Technisches Gebäudemanagement

z. B. Energiemanagement, Sanierung, Um- und Neubau, Instandhaltung und Wartung

Kaufmännisches Gebäudemanagement

z. B. Vermietung, Finanzierung, Versicherung, Gebäudekostenverrechnung, Steuern und Abgaben

Infrastrukturelles Gebäudemanagement

z. B. Reinigung, Portierdienste, Flächen- und Umzugsmanagement, Informationstechnologiedienste

Der Landesrechnungshof betrachtete in seinem Prüfbericht insbesondere die Teilaspekte betreffend die Evidenzhaltung des Gesamtliegenchaftsbestandes des Landes und dessen monetäre Erfassung, Bewertung und Darstellung innerhalb der Anlagenbuchhaltung, die Vermietung von landes- bzw. LIG-eigenen Wohnungen und Gebäuden und den An- und Verkauf von Liegenchaften. Ein weiterer Schwerpunkt wurde auf die Grundstücksbevorratung gelegt.

3. DIE LIG

Die Gründung der LIG erfolgte basierend auf dem „Grundsatzpapier zur Übertragung von Landesimmobilien in eine Landesimmobiliengesellschaft“ mit dessen Erstellung im Jänner 2001 eine Wirtschafts- und Steuerberatungskanzlei, von der seinerzeitigen Abteilung für Liegenschaftsverwaltung beauftragt wurde. Der politische Wille wurde mittels Regierungssitzungsbeschluss vom 14. Mai 2001 bekundet.

Der ursprüngliche Gesellschaftsvertrag der für die Vorbereitung der Aufgabe gegründeten Landesimmobilien-Projektentwicklungs Gesellschaft mbH (LIPEG) wurde am 25. Mai 2001 errichtet. Die Eintragung in das Firmenbuch erfolgte am 22. Juni 2001 in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), bei der das Land 100%iger Gesellschafter mit einer Stammeinlage von € 50.000,-- war. Im Oktober 2001 kam es nach umfangreichen Vorarbeiten zur Umwandlung der LIPEG in die LIG. Die Eintragung in das Firmenbuch erfolgte am 1. November 2001.

Als Zielsetzung für die Gründung im Jahr 2001 wurden zum einen stabilitätspolitische Ziele (siehe hierzu auch Folgekapitel 3.1) und zum anderen das Bestreben um mehr Effizienz in der Immobilienbewirtschaftung angeführt.

Für das Liegenschaftsmanagement wurden unter anderem folgende Ziele genannt:

- a. Die Beseitigung der Aufspaltung der Kompetenzen in der Liegenschaftsverwaltung des Landes und das schrittweise Zusammenführen dieser Agenden in der LIG.
- b. Die Verwaltung und Bewirtschaftung aller für die Landesverwaltung betriebsnotwendigen Liegenschaften sollen in einer einzigen Organisationseinheit zusammengefasst werden, um einerseits eine sparsame und professionelle Gestionierung zu ermöglichen und andererseits eine Kostentransparenz und -disziplin (Bestellerprinzip) zu erreichen.
- c. Die LIG musste sich verpflichten, für die ersten drei Verkaufstranchen (Amtsgebäude Graz, Amtsgebäude Steiermark und Landesberufsschulen) in den Jahren 2002 bis 2006 bauliche Investitionen in der Höhe von € 72,67 Mio. durchzuführen.

Ein weiteres Ziel war die gesellschaftsrechtliche Beteiligung finanzkräftiger Gesellschaften unter Aufrechterhaltung einer mehrheitlichen Landesbeteiligung. Schließlich gab es auch Überlegungen, dass die LIG am freien Immobilienmarkt tätig werden solle.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die LIG stets zu 100 % im Landeseigentum war und zu keinem Zeitpunkt eine Übertragung von Anteilen der LIG an Investoren auf dem freien Markt erfolgte.

Die für die Gründung der LIG ausschlaggebenden Rahmenbedingungen und Zielsetzungen änderten sich in den nachfolgenden Jahren jedoch wesentlich; dies beeinflusste einige Gründungsziele maßgeblich bzw. ließen sie obsolet werden. Das Land nahm daher – insbesondere auch vor dem Hintergrund der in den Jahren 2011 bis 2015 stattgefundenen Verwaltungsreform – eine Evaluierung der Konzeption der Neuausrichtung von Verwaltung und Bewirtschaftung von bebauten Liegenschaften vor (Projekt KONZLIEG).

3.1 Neuorganisation LIG

In seinem Bericht „Landesimmobilien Gesellschaft m.b.H. (GZ: LRH 20 L 2/2005)“ stellte der Landesrechnungshof fest, dass das stabilitätspolitische Ziel der LIG-Gründung durch die Entscheidung des Statistischen Amtes der Europäischen Union aus 2002 und den darauffolgenden Bestimmungen des Österreichischen Stabilitätspaktes 2005 weggefallen waren. Ab dem Jahr 2007 wurden die Verkaufserlöse an die LIG demnach nicht mehr als maastricht-wirksam anerkannt.

Folgende weitere Ziele, welche 2001 für die Gründung der ursprünglichen LIG definiert wurden und sich im Verlauf der Nachgründungsjahre als obsolet herausstellten, wurden im Projektbericht KONZLIEG angeführt, welcher sich vorwiegend mit den bebauten Grundstücken beschäftigt:

Unter anderem wurden im Regierungssitzungsbeschluss vom 5. November 2007 Leitlinien für die zukünftige Geschäftspolitik der LIG festgelegt. Beispielsweise wurde definiert, dass *„eine Übertragung von Anteilen der LIG an private Immobilieninvestoren nicht vorgesehen“* sei. Die ursprüngliche Intention, dass die LIG sich am freien Markt „bewegen“ solle, wurde nicht verwirklicht; dies auch deshalb, da nach bundesrechtlichen Vergabegrundsätzen die Beauftragung der LIG durch das Land nur dann als In-House-Vergabe galt, wenn eine (vollständige) Beherrschung durch den Eigentümer vorliegt. Dies wäre bei einer nur teilweisen Beteiligung des Landes an der LIG nicht der Fall gewesen. Somit wurde auch dieses ursprüngliche Ziel der LIG-Gründung nicht weiterverfolgt.

Auch das Ziel, dass der Verkauf und die Anmietung zu den tatsächlichen, von unabhängigen Sachverständigen ermittelten Marktwerten erfolgen solle, wurde nicht durchgehend eingehalten. So wurden laut Projektbericht KONZLIEG wiederholt die Erfahrungen gemacht, dass freigewordene Flächen teilweise unter dem zuvor vom Land bezahlten Mietpreis weitervermietet worden waren.

Bemängelt wurde im Projektbericht auch, dass durch die Honorargestaltung bei Bauprojekten, mit denen die LIG betraut wurde, generelle Baubetreuungshonorare in Höhe eines Prozentsatzes der Baukosten festgelegt wurden. Dies führte dazu, dass die

LIG bei Baukostenüberschreitungen auch höhere Honorare lukrierte. Der Landesrechnungshof thematisierte dies in der Vergangenheit auch in diversen bautechnischen Gebarungsprüfungen und Projektkontrollen betreffend die LIG.

Weitere Kritikpunkte im KONZLIEG-Projektbericht waren die fehlenden Parameter (Kennzahlen), welche eine Evaluierung der Kosten und des Nutzens der seinerzeitigen LIG-Gründung – insbesondere für messbare Ziele und Einsparungen im Bereich der Sach- und Personalausgaben – nur sehr eingeschränkt ermöglichten.

Mit dem Stabilitätsgesetz 2012 wurde bei der Umsatzsteuer eine Änderung wirksam. Die vorsteuerabzugsberechtigte Vermietung war nunmehr nur unter der Voraussetzung möglich, dass auch der Mieter (mindestens 95 % der Umsätze) vorsteuerabzugsberechtigt ist. Dies galt jedoch nicht für Altverträge (Abschluss bis längstens 31. August 2012).

Zusammenfassend stellt der Landesrechnungshof fest, dass mehrere der seinerzeitigen Projektziele für die Errichtung einer Landesimmobiliengesellschaft in den Nachgründungsjahren obsolet wurden und eine Rückführung der Aufgaben in die Landesverwaltung unabdingbar war.

Gemäß Regierungssitzungsbeschluss vom 20. Juni 2013 sollen alle Gebäude, die sich im Eigentum der LIG befinden, innerhalb der nächsten 20 Jahre (Anm. Landesrechnungshof: somit bis 2033) in Abstimmung mit der Verwaltungsreform 2011 bis 2015 rückübertragen werden.

Der Landesrechnungshof ersuchte um Bekanntgabe des aktuellen Standes betreffend die Rückführung der noch in der LIG verbücherten Liegenschaften in das Landeseigentum und die Liquidierung der LIG. Die Abteilung 4 Finanzen (A4) antwortete hierzu wie folgt:

„Mit den Regierungsbeschlüssen vom 20.06.2013 und 01.07.2013 wurde die Entscheidung zur Rückabwicklung der Ausgliederung und Aufgabenübertragung von der LIG an das Land Steiermark getroffen. Mit 24.11.2016 wurde der Konkretisierungsbeschluss zur Immobilienrückübertragung in Tranchen, in zeitlicher und finanzieller Hinsicht, mit den diesbezüglichen steuerlichen Aspekten zur Aufgabenrückübertragung beschlossen. Im Konkretisierungsbeschluss wurden die Zeitpunkte der Rückführung der einzelnen Tranchen fixiert, wobei eine Verschiebung innerhalb des Zeitraumes von 10 Jahren beginnend mit 2016 und endend mit 2025 möglich ist. Eine steuerschonende Rückführung wird bis 31.12.2025 abgeschlossen. Derzeit wird im Rahmen einer Arbeitsgruppe der rückzuführende Liegenschaftsbestand erhoben, diesbezüglich werden die Rückführungszeitpunkte und der Liegenschaftsumfang festgelegt.“

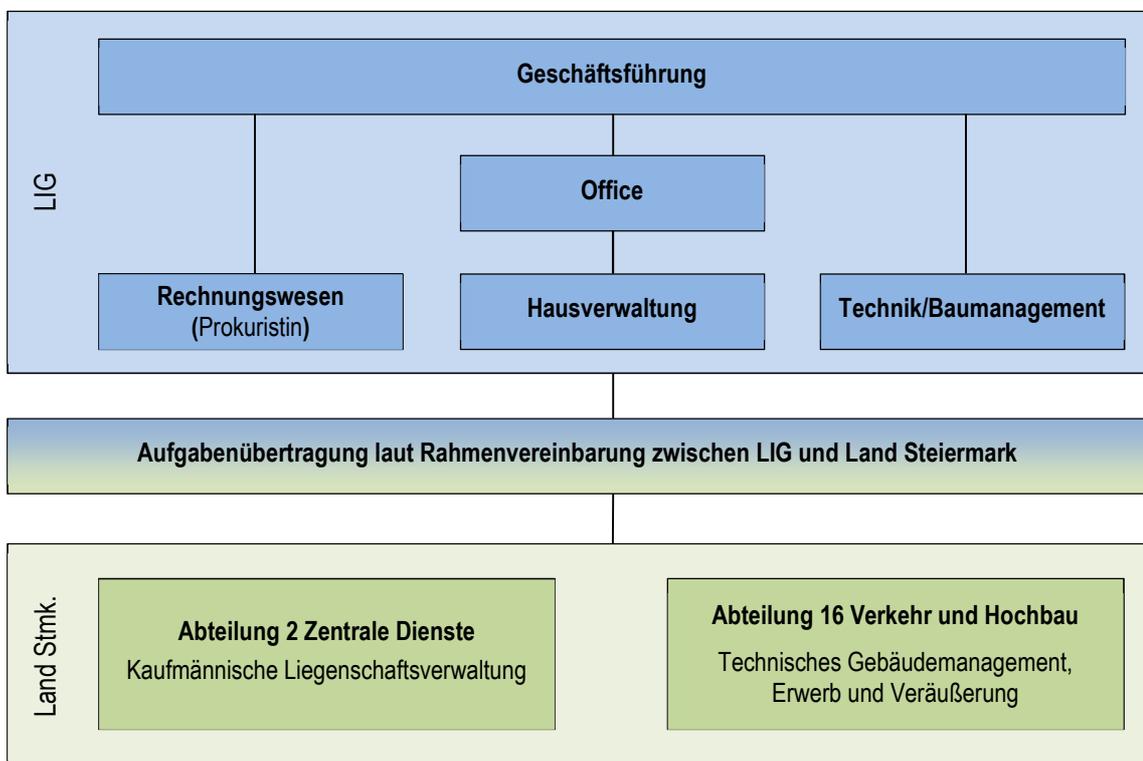
Der Landesrechnungshof verweist hierzu auf seine Feststellungen und seine Empfehlungen in Kapitel 4.5.

4. AUFGABENVERTEILUNG ZWISCHEN LAND UND LIG

Im Rahmen des Projekts „Rückführung der Aufgaben der LIG in die Landesverwaltung (RückLIG)“ wurden die nachstehenden Eckpunkte für die Neuorganisation des Immobilienmanagements des Landes erarbeitet und im „Maßnahmenkatalog RückLIG“ dargestellt. Der Stichtag für die Aufgabenübertragung an die Landesverwaltung war der 1. Juli 2013.

Aufgabenbereich LIG:

Die Liegenschaften bleiben im Besitz der LIG, sollen aber binnen der nächsten 20 Jahre an das Land Steiermark rückübertragen werden. Die LIG wird sich währenddessen auf eine reine Vermietungsgesellschaft reduzieren.



Quelle: Einreichunterlagen LIG, Organigramm der LIG Steiermark nach Aufgabenübertragung ab 1. Juli 2013; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Aufgabenbereich A2:

Die A2 übernimmt die kaufmännische Liegenschaftsverwaltung (insbesondere im Rahmen der „Eigenverwaltung“). Dies gilt für alle im Eigentum der LIG (insbesondere die vom Land angemieteten) sowie des Landes stehenden Liegenschaften. In den Zuständigkeitsbereich der A2 fallen auch die Aufgaben des (landesweiten) infrastrukturellen Gebäudemanagements. Zudem ist die A2 liegenschaftsbewirtschaftende Dienststelle.

Aufgabenbereich A16:

Die A16 übernimmt das technische Gebäudemanagement. Dies gilt für alle im Eigentum der LIG (insbesondere die vom Land angemieteten) sowie des Landes stehenden Liegenschaften. Die Aufgaben des Energiemanagements und der Wartungsverträge sind ebenfalls im Bereich der A16 angesiedelt (siehe hierzu auch den Landesrechnungshof-Bericht „Energiemanagement bei Amtsgebäuden des Landes“; GZ: LRH-94559/2020). Ebenso fällt der Erwerb und die Veräußerung von Liegenschaften in die Agenden der A16.

Aufgabenbereich der liegenschaftsbewirtschaftenden Abteilungen:

Den liegenschaftsbewirtschaftenden Abteilungen obliegt weiterhin die Verantwortung, insbesondere die Budgetverantwortung für die jeweils zugewiesenen Liegenschaften. Von diesen sind sämtliche mit der Bewirtschaftung in Verbindung stehende Ausgaben (Mieten inklusive Nebenkosten) zu budgetieren und die entsprechenden Verrechnungen vorzunehmen. Die beabsichtigten Instandhaltungs- und Baumaßnahmen sind unter Einhaltung des von der A4 bekanntgegebenen Budgetrahmens an die A16 zu melden.

Aufgabenbereich A4:

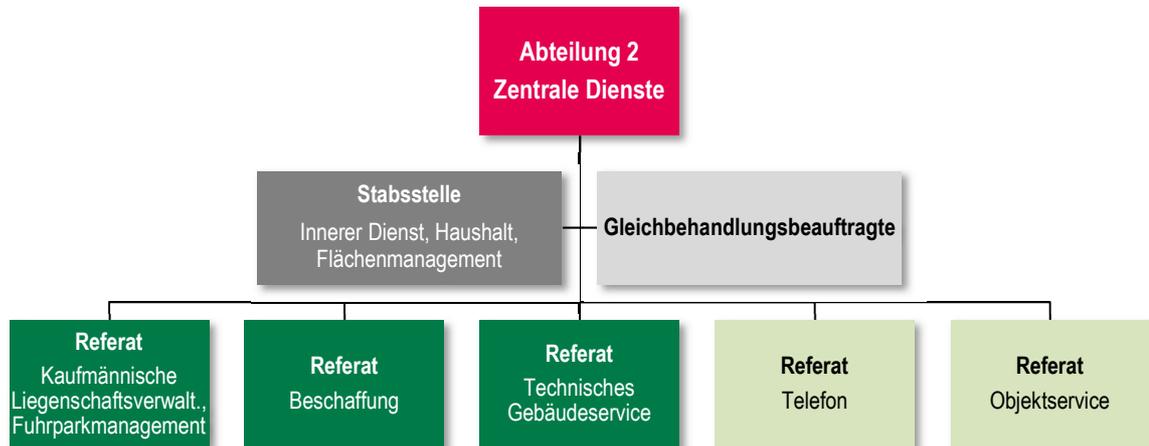
Die A4 verwaltet laut Geschäftseinteilung unter anderem die Beteiligung des Landes Steiermark an der LIG und nimmt die damit im Zusammenhang stehenden Aufgaben wahr. Außerdem wird auf Basis der Ergebnisabführungs- und Finanzierungsvereinbarung die Liquidität der LIG sichergestellt. Dazu ist von der A4 der jährlich mögliche Budgetrahmen festzulegen.

Nach Übernahme der Agenden von der Landesverwaltung und Rückführung von Mitarbeiterinnen der LIG in das Land wurde zwischen dem Land Steiermark und der LIG eine Rahmenvereinbarung über die Abwicklung von Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung von Gebäuden und Liegenschaften der LIG getroffen.

Die Aufgaben sind zwischen der A2 und der A16 in der Form verteilt, dass die A2 die Verwaltung der Landesliegenschaften durchführt und von der A16 alle An- und Verkäufe von Liegenschaften abgewickelt werden, bei denen das Land Steiermark Eigentümer der jeweiligen Liegenschaft ist. Die Rollen der beiden hauptverantwortlichen Abteilungen A2 und A16 werden in den beiden nachfolgenden Unterkapiteln beschrieben.

4.1 Organisation und Rolle der A2 in der Liegenschaftsverwaltung

Die A2 weist eine Stabsstelle, die Stelle der Gleichbehandlungsbeauftragten sowie fünf Referate zuzüglich drei nachgeordneter Bereiche auf:



Quelle: org.manager (Intranet Land Steiermark); aufbereitet durch den Landesrechnungshof
Organisationseinheiten mit Bezug zur Liegenschaftsverwaltung wurden in dunkleren Farben dargestellt.

Hinsichtlich des prüfungsgegenständlichen Themas Liegenschafts- und/oder Gebäudeverwaltung sind folgende Organisationseinheiten innerhalb der A2 relevant:

Stabsstelle Innerer Dienst, Haushaltsführung und Flächenmanagement

Haushaltsführung, Budgeterstellung für den Amts- und Sachaufwand des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, der Bezirkshauptmannschaften (BH), der Baubezirksleitungen und der Agrarbezirksbehörde, Amtsraum- und Standortkonzept, Bedarfserhebung und Zuweisung von Diensträumen des Amtes der Landesregierung und der Bezirksdienststellen sowie das Durchführen des Flächenmanagements sind die Kernaufgaben der Stabsstelle. Im Zuge des Flächenmanagements sind die Gebäude- und Standortkonzepte sowie Raum- und Funktionsprogramme zu erstellen und umzusetzen. Darüber hinaus ist auch die Organisation und Abwicklung von Umsiedelungen (Umzugsmanagement) Teil des Aufgabenbereichs.

Referat Kaufmännische Liegenschaftsverwaltung und Fuhrparkmanagement

Das Aufgabengebiet umfasst neben der kaufmännischen Verwaltung der landeseigenen Liegenschaften und der Objekte der LIG auch jene der fremdangemieteten Objekte. Das Referat ist darüber hinaus auch für die Parkraumbewirtschaftung, das Fuhrparkmanagement sowie die Vergabe und Vermietung von Festsälen, Wohnungen, Geschäfts- und Betriebsräumen des Landes zuständig. Weiters ist das Referat für die Führung der Liegenschaftsdatenbank sowie für die Portiere und Nachwächter verantwortlich.

Referat Beschaffung

Dieses Referat ist für die Beschaffung von Amts- und Sachaufwendungen (Arbeitsmittel und Betriebsstoffe) zuständig. Ferner liegt auch die Ausschreibung, Beauftragung und Kontrolle der Fremdreinigung von verwalteten Objekten in der Zuständigkeit des Referats.

Referat Technisches Gebäudeservice

Die Zuständigkeiten umfassen die Bürogebäude des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung und die historischen Gebäude des Landes in Graz; weiters die Gebäude der BH, der Baubezirksleitungen und der Agrarbezirksbehörde sowie die Landeswohnhäuser. Zudem ist das Referat die Anlaufstelle für Instandsetzungs- und Instandhaltungsanforderungen sowie für alle Schäden und Störfälle. Weiter werden durch dieses Referat Aufträge an die LIG erteilt sowie gemeinsam mit der A16 und der LIG das laufende Bau-, Erhaltungs-, und Instandhaltungsprogramm erstellt.

Auftragserteilungen an die LIG sowie die Erstellung des Bau-, Erhaltungs- und Instandhaltungsprogrammes erfolgen durch die A16 gemeinsam mit der LIG. Der Betrieb der Burggärtnerei und des Handwerksdienstes ist ebenso in diesem Referat angesiedelt.

Die A2 übermittelte dem Landesrechnungshof eine Detailauflistung der Tätigkeiten gemäß Rahmenvereinbarung zwischen LIG und Land Steiermark mit Stand 1. Jänner 2019. Diese enthält die einzelnen Tätigkeiten und deren Zuordnung zu den zuständigen Abteilungen und Organisationen (A2, A16, LIG) sowie deren ausführenden Personen.

Folgende liegenschaftsverwaltende Aufgaben der ehemaligen LIG fallen (auszugsweise) nunmehr in die Sphäre der A2:

A) Allgemeines

- Vertretung der LIG zur Abwicklung der ordnungsgemäßen Verwaltung
- Korrespondenz aus Verwaltungstätigkeit
- Rechtsangelegenheiten
- Vertretung der LIG bei Behörden und Schlichtungsstellen
- Erwerb und Veräußerung von LIG-Liegenschaften

B) Bestandswesen

- Führung einer Mietvertragsevidenz
- Abschluss und Kündigung von Bestandsverträgen
- Übernahme von bestandsfreien Objekten

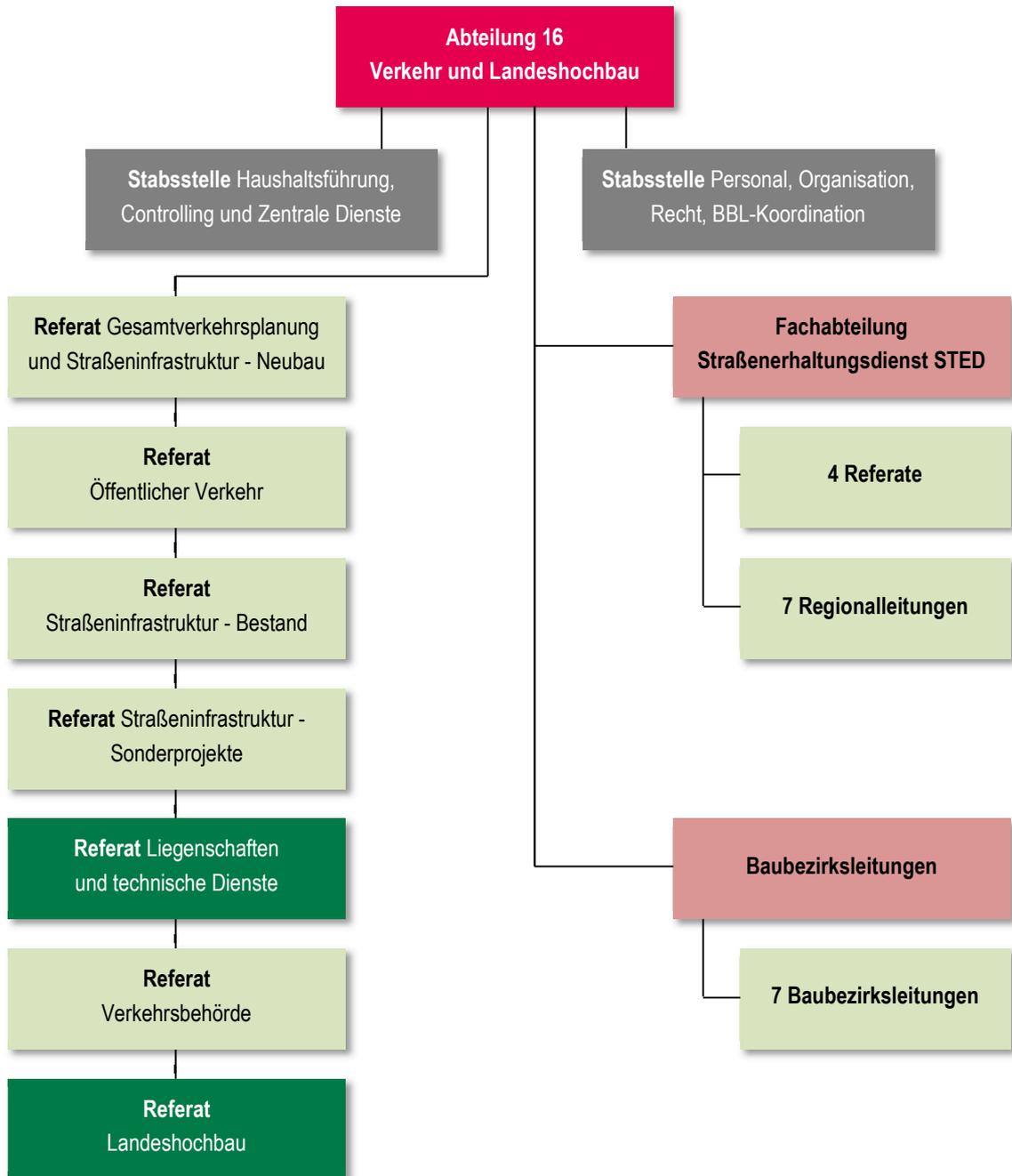
C) Rechnungswesen/Buchhaltung

- Berechnung und Vorschreibung der Hauptmietzinse und Indexanpassungen (Indexanpassungen für das Land selbst verbleiben bei der LIG)
- Inkasso und Mahnwesen
- Abrechnung und Inkasso der Nebenkosten
- Prüfung und Aufbereitung von liegenschaftsbezogenen Eingangrechnungen
- Erfassung, Kontierung, Verbuchung und Zahlung von Eingangrechnungen und Daueraufträgen
- Erstellung und Verbuchung von Ausgangrechnungen, Kontierung und Verbuchung von sonstigen Belegen
- Führung der Anlagenbuchhaltung
- Unterstützung der LIG bei Fremdmittelverwaltung, Förderungsabwicklung, Wirtschaftsprüfung und dergleichen

D) Gebäudeverwaltung

- Abschluss von Betreuungs-, Wartungs- und Serviceverträgen

4.2 Organisation und Rolle der A16 in der Liegenschaftsverwaltung



Quelle: org.manager (Intranet Land Steiermark); aufbereitet durch den Landesrechnungshof
Organisationseinheiten mit Bezug zur Liegenschaftsverwaltung wurden in dunkleren Farben dargestellt

Die A16 weist zwei Stabsstellen und sieben Referate auf. Aufgrund der Organisationsgröße einzelner Referate sind diese teilweise in Bereiche bzw. Gruppen untergliedert. Weiters ist der A16 die Fachabteilung Straßenerhaltungsdienst mit vier Referaten sowie sieben Regionalleitungen (denen wiederum Straßenmeistereien als Außenstellen

untergeordnet sind) unterstellt. Zudem ist die A16 für sieben regionale Baubezirksleitungen zuständig.

Hinsichtlich des prüfungsgegenständlichen Themas Liegenchafts- und/oder Gebäudeverwaltung sind folgende Referate der A16 relevant:

Referat Liegenchaften und technische Dienste

Das Referat Liegenchaften und technische Dienste ist für nachstehende Aufgaben und Leistungen (Auszug) zuständig:

- An- und Verkauf aller Liegenchaften im Landeseigentum
 - Erwerb von Grundstücken zur Errichtung, Erweiterung oder Verlegung von Straßenanlagen und straßenbautechnischen Nebenanlagen
 - Grundstücksverkauf, -vermietung und -verpachtung
 - Abwicklung von Grundeinlöse- und Endabrechnungen
 - Herstellung der Grundbuchsordnung
 - Liegenchaftsmanagement und Vermessungswesen
 - Wahrnehmung der Eigentümervertretung
 - Parteistellung in Verwaltungsverfahren
 - Verwaltung von Liegenchaften
 - Kataster Vor- und Endvermessung im Zuge von Straßenprojekten
 - Anlagenklassifizierung
- Datenmanagement
 - Liegenchaftsdatenbank
- Technische Dienste
 - Amtssachverständigendienst Liegenchaftsbewertung
- Gutachten Liegenchaftsbewertung, Beweissicherungen
- Stellungnahmen Liegenchaftsbewertung

Das Referat Liegenchaften und technische Dienste umfasst neben der Referatsleitung fünf Sachbearbeiterinnen und zwölf Referentinnen, von denen sieben als Amtssachverständige fungieren.

Referat Landeshochbau

Aufgabe des Referats ist die bautechnische Betreuung der Hochbau-Liegenchaften des Landes, unabhängig davon, ob sie sich formal im Eigentum des Landes bzw. der ausgegliederten LIG befinden oder bei Anmietungen von Dritten in den Bereich der Mieteraufgaben fällt. Ebenso gehört die Errichtung neuer Gebäude in den Aufgabenbereich dieses Referates. Ziel ist die effiziente Nutzung der Liegenchaften und ein umfassendes Immobilienmanagement des Landes.

Folgende liegenschaftsverwaltende Aufgaben der ehemaligen LIG fallen gemäß Rahmenvereinbarung zwischen LIG und Land Steiermark mit Stand 1. Jänner 2019 (auszugsweise) in die Sphäre der A16:

A) Allgemeines

- Vertretung der LIG zur Abwicklung der ordnungsgemäßen Verwaltung
- Korrespondenz aus Verwaltungstätigkeit
- Vertretung der LIG bei Behörden und Schlichtungsstellen

B) Bestandswesen

--- keine Tätigkeiten für die A16 ---

C) Rechnungswesen/Buchhaltung

--- keine Tätigkeiten für die A16 ---

D) Gebäudeverwaltung

- regelmäßige Überprüfung der Liegenschaften
- Abwicklung von Schadenersatzansprüchen
- Evidenzhaltung von Gewährleistungsfristen, Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen

E) Bautechnische Liegenschaftsverwaltung

- Kostenvorschau von Sanierungsmaßnahmen
- Übernahme und Überwachung der technischen Einrichtungen

F) Baubetreuungs- und Planungsleistungen

- Ermittlung der Gesamtprojektkosten bei Großprojekten
- Beauftragung von Planern und Sonderfachleuten
- Vergabe der Lieferungen und Leistungen
- Örtliche Bauaufsicht
- Schlussabnahme, Mängelprotokollierung und Gewährleistungsbetreuung

4.3 Rolle der LIG in der Liegenschaftsverwaltung

Die nach Rückführung der liegenschaftsverwaltenden Aufgaben in die Landesverwaltung als reine Vermietungsgesellschaft zurückgebliebene LIG erledigt mit derzeit sechs Mitarbeiterinnen folgende Tätigkeiten gemäß Rahmenvereinbarung (LIG/Land Steiermark, Stand 1. Jänner 2019; auszugsweise):

A) Allgemeines

- Vertretung der LIG bei Banken, Finanzamt, Steuer- und Rechtsberatung
- Erwerb und Veräußerung von Liegenschaften

B) Bestandswesen

--- keine Tätigkeiten für die LIG ---

C) Rechnungswesen/Buchhaltung

- Berechnung und Vorschreibung der Indexanpassungen für das Land
- Umsatzsteuervoranmeldung und Jahressteuererklärung
- Fremdmittelverwaltung, Jahresabschlusserstellung, Vorbereitung Wirtschaftsprüfung, Wirtschaftsplanerstellung

4.4 Weitere liegenschaftsbewirtschaftende Abteilungen

Die A16 kauft und verkauft alle Landesgrundstücke für alle Abteilungen des Landes. Jene Abteilungen mit eigener Liegenschaftsverwaltung nutzen die ihr zugeordneten Liegenschaften mit Ausnahme von Kauf und Verkauf selbstständig, wie z. B. Eigennutzung, Vermietung, Verpachtung.

Folgende weitere Abteilungen sind nach Angabe der A2 mit eigener Liegenschaftsverwaltung betraut:

- Abteilung 6 Bildung und Gesellschaft:
Jugendhäuser, Johann-Joseph-Fux-Konservatorium, Landesberufsschulen und Lehrlingsheime
- Abteilung 7 Gemeinden, Wahlen und ländlicher Wegebau:
Referat Projektsteuerung ländlicher Wegebau: Bauhöfe Krieglach und Scheifling
- Abteilung 9 Kultur, Europa, Sport (A9)
Stabsstelle Personal, Organisation und Haushaltsführung: Liegenschaften (Landesgedenkstätten wie z. B. Rosegger Waldheimat) sind buchhalterisch der A9 zugeordnet, werden aber von der Universalmuseum Joanneum GmbH verwaltet

- Abteilung 10 Land- und Forstwirtschaft (A10)
Zentrale Forstgärten
Land- und forstwirtschaftliche Schulen
- Abteilung 11 Soziales, Arbeit und Integration
Soziale Betriebe Land Steiermark:
Heilpädagogisches Zentrum des Landes Steiermark
Ausbildungszentrum Andritz
Lehrausbildungszentrum Hartberg
Förderzentrum für Hör- und Sprachbildung
Aufwind - das Zentrum für Wohnen und Ausbildung
Hirtenkloster - Landessonderschule und Landeshort
- A13 Umwelt und Raumordnung
Referat Natur- und allgemeiner Umweltschutz:
diverse Teilflächen der Naturschutzgebiete Ennstal sowie Palten- und Liesingtal
- Landesamtsdirektion (LAD)
Fachabteilung Katastrophenschutz und Landesverteidigung: Feuerwehr- und
Zivilschutzschule Lebring

Zu den land- und forstwirtschaftlichen Schulen, Jugendhäusern, Landesberufsschulen und Lehrlingsheimen, Sozialeinrichtungen, dem Johann-Joseph-Fux-Konservatorium (Altbauteil) sowie den Liegenschaften des Universalmuseums Joanneum hält der Landesrechnungshof fest, dass diese zwar von den bewirtschaftenden Abteilungen bzw. der Universalmuseum Joanneum GmbH verwaltet werden, die Gebäude formal jedoch im Eigentum der LIG stehen.

4.5 Conclusio Aufgabenverteilung

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die grundsätzliche Zuordnung der einzelnen ehemals in der LIG angesiedelten liegenschaftsverwaltenden Tätigkeiten durch die Rahmenvereinbarung vorhanden ist und diese durch eine Detailauflistung der Aufgabenbereiche konkretisiert wurde. Er hält jedoch fest, dass insbesondere die Tätigkeit des An- und Verkaufs von LIG-Liegenschaften von der A2 wahrgenommen werden, während der Erwerb und die Veräußerung von Liegenschaften im Landeseigentum gemäß Geschäftseinteilung der Steiermärkischen Landesregierung in die Sphäre der A16 fällt.

Es ließ sich für den Landesrechnungshof bei der Anforderung von Prüfunterlagen auch nicht immer klar definieren, welche Abteilung für die Beantwortung von Fragen oder für die Bereitstellung von Unterlagen zuständig ist. Der Landesrechnungshof bedankt sich an dieser Stelle bei der A2, welche sich bereit erklärte, im Amtswege zentral die Koordination der Anfragebeantwortungen und Unterlagenbereitstellung für den Landesrechnungshof durchzuführen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Rückführung der Agenden der ehemaligen LIG in das Land Steiermark in einer Ersteinschätzung – vorbehaltlich einer Evaluierung (siehe Empfehlung in Kapitel 5.3) – grundsätzlich als sinnvoll erachtet wird. Die aktuelle Verteilung der Aufgabenbereiche auf zwei zuständige Abteilungen und einige wenige weitere bewirtschaftende Abteilungen werden jedoch als nachteilig und wenig ressourcenschonend wahrgenommen.

Es ist aus Sicht des Landesrechnungshofes in Verwaltungsvorgängen, welche beiderseits sowohl der technischen als auch der kaufmännischen Liegenschaftsverwaltung bedürfen, nicht immer klar erkennbar, welche Abteilung federführend zuständig ist. Dies führt laut Auskunft einer geprüften Stelle in Einzelfällen – insbesondere bei technischen Belangen, welche einen Kostenaufwand verursachen – teilweise zu Unklarheiten über die tatsächliche Zuständigkeitsverteilung zwischen der A2 und der A16.

Die grundsätzliche Gliederung der im Gebäudemanagement subsummierten standardisierten Zuordnung in technisches, kaufmännisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement ist mit der vorliegenden Aufgabenverteilung zwischen A2, A16 und LIG sowie den weiteren bewirtschaftenden Abteilungen nicht durchgängig gegeben.

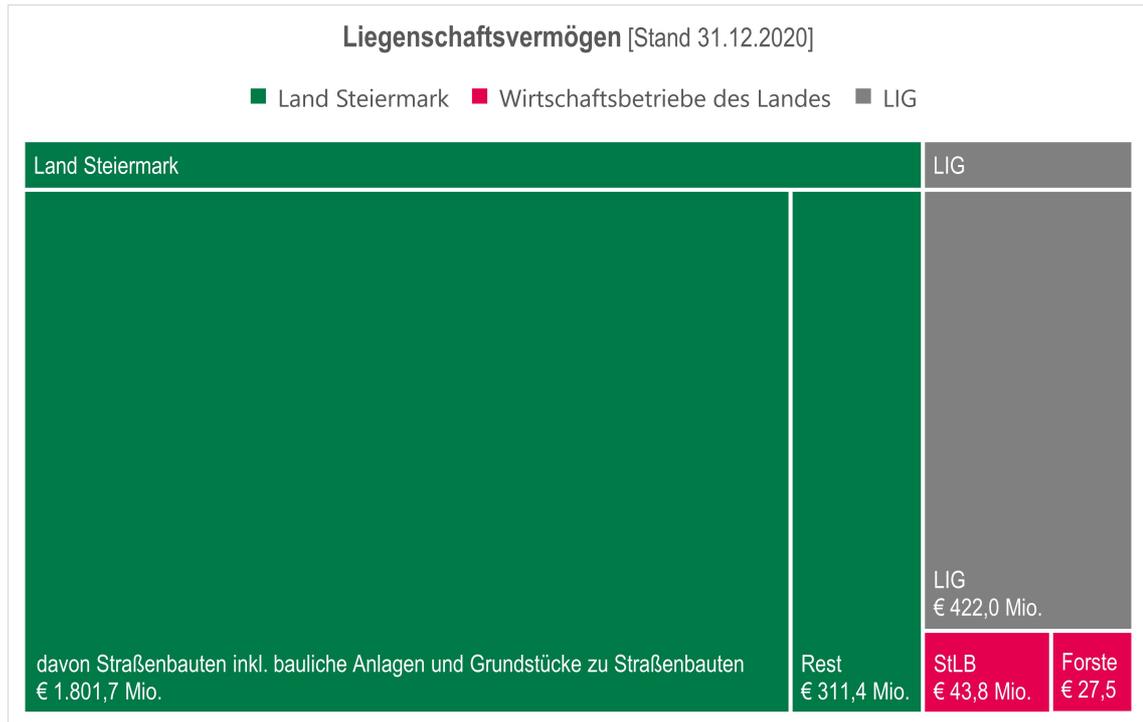
Der Landesrechnungshof empfiehlt, in Anbetracht der geplanten Rückführung der LIG-Liegenschaften in das Landeseigentum bis Ende 2025 ehest ein Konzept für die künftige Wahrnehmung der Liegenschaftsagenden zu erstellen, wobei möglichst eine Zentralisierung aller liegenschaftsbewirtschaftenden und technischen Agenden auf eine Organisationseinheit erfolgen sollte. Mittelfristig wird zudem empfohlen, verwaltungsintern eine einheitliche Liegenschaftsstrategie für das Land Steiermark festzulegen.

Stellungnahme Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler und Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang (Korreferat NIM):

Der Empfehlung wird Rechnung getragen. Im Rahmen des am 04.07.2022 mit Genehmigung des Projektantrages gestarteten Projektes „NIM – Neuausrichtung Immobilienmanagement“ soll eine Entscheidungsgrundlage erarbeitet werden, welche Lösungsstrategien zur bestmöglichen Einrichtung einer zentralen Immobilieneinheit unter Berücksichtigung der organisatorischen, haushaltsrechtlichen und steuerrechtlichen Voraussetzungen sowie konkrete Umsetzungsmaßnahmen zum Inhalt hat. Als Projektende ist der 31.12.2023 vorgesehen. Primäre Projektziele sind die Festlegung von Grundsätzen der neuen Immobilienbewirtschaftung, die organisatorische Neuausrichtung und die Durchführung der damit zusammenhängenden Liegenschaftsübertragungen bis spätestens Ende 2025.

5. LIEGENSCHAFTSVERMÖGEN

Wesentliche Liegenschaftseigentümer des Landes Steiermark und dessen liegenschaftsverwaltende bzw. -bewirtschaftende Unternehmen sind das Land Steiermark, die LIG und die Wirtschaftsbetriebe des Landes. Die Buchwerte des reinen Liegenschaftsvermögens des Landes Steiermark stellen sich zum Stand 31. Dezember 2020 wie folgt dar:



Quelle: Landesrechnungsabschluss 2020 inkl. Anhänge, Jahresabschluss LIG 2020;
aufbereitet durch den Landesrechnungshof

StLB ... Steiermärkische Landesbahnen

Das reine Liegenschaftsvermögen des Landes Steiermark wurde gemäß Landesrechnungsabschluss 2020 mit einem Betrag von gesamt € 2,113 Mrd. bewertet. Der weit überwiegende Teil entfiel dabei auf die Grundstückseinrichtungen (Straßenbauten inkl. Grundstücke zu Straßenbauten).

Unbewegliche Kulturgüter, wie etwa die Grazer Burg, das Landhaus oder das Schloss Eggenberg, sind in obiger Darstellung nicht enthalten (siehe hierzu auch die Feststellungen im Kapitel 5.1).

Die Wirtschaftsbetriebe des Landes wiesen gesamt € 71,9 Mio. an Liegenschaftsvermögen aus: Steiermärkische Landesbahnen (€ 43,8 Mio.), Steiermärkische Landesforste (€ 27,5 Mio.) und Steirische Landesforstgärten (€ 0,6 Mio.). Die derzeit noch

ausgegliederte LIG wies zum Stand Ende 2020 ein Liegenschaftsvermögen von € 422 Mio. aus.

Das Liegenschaftsvermögen von weiteren eigenständigen Unternehmungen, an denen das Land Steiermark beteiligt ist, jedoch keinen direkten Einfluss in dessen Liegenschaftsverwaltung nimmt (z. B. KAGes), wurde in obiger Darstellung nicht berücksichtigt.

5.1 Eröffnungsbilanz Land Steiermark

Das Land Steiermark war das erste Bundesland, welches den in der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung (VRV) 2015 vorgegebenen Vermögenshaushalt in Form einer Vermögensrechnung als Eröffnungsbilanz (EB) darstellte. Die Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 wurde am 19. Oktober 2015 mit BGBl. Nr. 313/2015 kundgemacht und war für die Länder spätestens ab dem Finanzjahr 2019 für Voranschläge und Rechnungsabschlüsse anzuwenden.

Die Vermögenswerte des Landes wurden entsprechend der in der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 festgelegten Ansatz- und Bewertungsregeln in der Vermögensrechnung erfasst. Grundsätzlich wurden die Vermögenswerte mit ihren fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Diese entsprechen den ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten, welche um den linearen Abschreibungsbetrag gekürzt wurden. Für Vermögenswerte, die keiner Abschreibung unterliegen, wurden die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt.

Eine für die erstmalige Erstellung der Vermögensrechnung abweichende Bewertungsmethode gemäß Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 wurde für die Bewertung der landeseigenen Grundstücke herangezogen. Diese wurde nach dem Grundstücksrasterverfahren durchgeführt.

Die Bewertung der Gebäude erfolgte nach dem Sachwertverfahren auf Basis der Nutzfläche, die angewendeten Abschreibungsdauern entsprechen den in der Anlage 7 zur Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 vorgegebenen Nutzungsdauern.

Die Bewertung von Grundstückseinrichtungen (Infrastrukturanlagen und Gemeingebrauchsflächen) erfolgte durch die A16 zu festgelegten Referenz- oder zu Neubauwerten. Entsprechend dem Zustand wurden diese Anlagen – nach dem Schulnotensystem – kategorisiert und je nach Einstufung Abschläge auf den Referenzwert bzw. die Neubauwerte vorgenommen.

Gemäß Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 können Korrekturen von Fehlern und Änderungen von Schätzungen in der Eröffnungsbilanz bis spätestens fünf Jahre nach deren Veröffentlichung erfolgen und sind in der Nettovermögensveränderungsrechnung darzustellen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass im Prüfzeitraum 2018 bis 2020 im Zuge der Erstellung der Landesrechnungsabschlüsse geringfügige Änderungen bei der Eröffnungsbilanz 2016 vorgenommen wurden. Diese betrafen überwiegend Wertaufholungen von in Bau befindlichen Gebäuden oder Straßenbauten.

Stellungnahme Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang:

Die vorgenommenen Änderungen stehen im Einklang mit § 38 Abs. 8 VRV 2015 und wurden als solche in der jeweiligen Nettovermögensveränderungsrechnung dargestellt.

Laut Auskunft der geprüften Stellen wurden in der Eröffnungsbilanz jene Vermögenswerte erfasst, welche zum Stichtag 1. Jänner 2016 im wirtschaftlichen Eigentum des Landes standen. Die Grundstücke und Gebäude wurden aus der Liegenschaftsdatenbank des Landes Steiermark in die Anlagenbuchhaltung (SAP) übernommen. Der Abgleich der Daten erfolgt durch Gegenüberstellung einer Excel-basierten Auswertung des Anlagenbestandes sowie der jährlich durch die Abteilung 17 Landes- und Regionalentwicklung (A17) zugekauften Grundbuchdaten (siehe hierzu auch Kapitel 6).

Dazu führte die A16 aus:

„Die seit dem Jahr 2016 umgesetzten Bauvorhaben und damit verbundenen Grundeinlösen sowie Kauf- und Tauschgeschäfte, werden im Rahmen des steten Abgleichs des Anlagenbestandes mit dem Grundbuchstand evaluiert. Dies erfolgt einerseits durch die Einführung eines Prozessmanagements, welches gewährleistet, dass die eingehenden Grundbuchbeschlüsse umgehend in den Anlagenbestand eingepflegt werden und andererseits durch einen mindestens jährlichen Abgleich des Anlagenbestandes mit dem Grundbuchstand durch eine auf Access basierende Datenanalyse, welche Unrichtigkeiten feststellen kann.“

Grundsätzlich sind in der Eröffnungsbilanz die Mittelverwendungs- und Mittelaufbringungsgruppen (MVAG) 102x für die Betrachtung des Liegenschaftsvermögens maßgeblich. Die Mittelverwendungs- und Mittelaufbringungsgruppen 1021 (Grundstücke, Grundstückseinrichtungen und Infrastruktur), 1022 (Gebäude und Bauten), 1023 (Wasser- und Kanalisationsbauten), 1024 (Sonderanlagen), 1027 (Kulturgüter, sofern es sich um Gebäude handelt) und 1028 (gegebene Anzahlungen für Anlagen und Anlagen in Bau) stellen hierbei das unbewegliche Sachanlagevermögen des Landes dar, welches in der Regel auch unter dem Begriff „Liegenschaften“ subsumiert werden kann.

Grundstücke:

Die bilanzielle Berücksichtigung der Grundstücke in der Eröffnungsbilanz stellt sich wie folgt dar:

Grundstücke (MVAG 1021)	Buchwert 1.1.2016 [€]	Anteil in %
bebaute Grundstücke	18.495.615	26,9
Sonderanlagen zu Grundstücken	2.964.164	4,3
unbebaute Grundstücke	8.917.280	13,0
landwirtschaftliche Grundstücke	25.224.837	36,7
forstwirtschaftliche Grundstücke	13.109.832	19,1
gesamt	68.711.728	100,0

Quelle: Eröffnungsbilanz des Landes Steiermark, Tabelle 3 bzw. Seite 23

Das Grundstücksrasterverfahren entspricht prinzipiell einem vereinfachten Vergleichswertverfahren (siehe Liegenschaftsbewertungsgesetz), welches eine brauchbare Bewertung der Grundstücke mit einem verhältnismäßig geringen Verwaltungsaufwand bietet.

Das Land Steiermark wendete bei der Bewertung der landeseigenen Grundstücke im Zuge der Erstellung der Eröffnungsbilanz das vereinfachende Grundstücksrasterverfahren an.

Das Land Steiermark ließ seine Grundstücke für Straßenbauten (= Bodenwert) seinerzeit unbewertet und berücksichtigte lediglich den abzuschreibenden Straßenaufbau (Grundstückseinrichtungen).

Grundstückseinrichtungen:

Zu den in der Eröffnungsbilanz ausgewiesenen Grundstückseinrichtungen (Stichtag 1. Jänner 2016) mit einem Gesamtbetrag von € 1,612 Mrd. zählen Landesstraßen, Brücken, Mauern und Straßentunnel. Betragsmäßig verteilen sich diese wie folgt:

Kategorie	Straßen [T€]	Brücken [T€]	Mauern [T€]	Tunnel [T€]	Gesamt [T€]
Note 1	211.923	46.727	16.976	67.164	342.790
Note 2	134.143	385.499	127.015	35.044	681.701
Note 3	105.962	167.025	40.358	61.236	374.581
Note 4	50.501	26.247	24.781	21.241	122.770
Note 5	73.196	1.094	2.753	13.179	90.222
gesamt	575.725	626.592	211.883	197.864	1.612.064

Quelle: Eröffnungsbilanz des Landes Steiermark, Seite 24

Die in der Eröffnungsbilanz angegebenen Restnutzungsdauern stimmten mit den tatsächlich für die Bewertung herangezogenen Basispreisen je Zustandsnote nicht überein. Der Landesrechnungshof empfahl in seiner Stellungnahme zum Landesrechnungsabschluss 2016, die Referenzwerte je Zustandsnote an die tatsächliche Abschreibung bzw. Restnutzungsdauer anzupassen und eine allenfalls abweichende Regelung in der Eröffnungsbilanz zu begründen.

Bei Grundstücken, auf denen Infrastrukturanlagen errichtet wurden, ist gemäß § 24 Abs. 9 Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 zwischen dem Grundstück, der Grundstückseinrichtung und dem Aufbau zu unterscheiden. Es wird zwischen dem Grundstück (keine lineare Abschreibung) und der Grundstückseinrichtung (Abschreibung) differenziert. Diese sind getrennt auszuweisen. Unter Grundstückseinrichtungen sind Infrastrukturanlagen zu verstehen, insbesondere befestigte und unbefestigte Straßen, Schienen-, Flug- und Hafenanlagen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass das Land Steiermark in der Eröffnungsbilanz seine Grundstücke für Straßenbauten unbewertet ließ. Lediglich der abzuschreibende Straßenaufbau wurde berücksichtigt.

Gebäude und Bauten:

Die nachfolgende Tabelle stellt den Buchwert zum 1. Jänner 2016 für die Gebäude im Landeseigentum dar:

Gebäude und Bauten (MVAG 1022)	Buchwert 1.1.2016 [€]	Anteil in %
Massiv-, Repräsentativbauten	28.959.731	57,8
Garagen, Glashäuser und Magazine	16.464.065	32,8
Hütten, ortsfeste Baracken und Stallungen	1.891.366	3,8
sonstige Bauwerke, Grundstückseinrichtungen und Sonderanlagen	2.828.299	5,6
gesamt	50.143.460	100,0

Quelle: Eröffnungsbilanz des Landes Steiermark, Tabelle 3 bzw. Seite 25

Die Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Gebäudetypen wurde analog zur Anlage 7 (Nutzungsdauertabelle) der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 definiert. Für jene Objekte, die ihre Gesamtnutzungsdauer bereits erreicht hatten, jedoch aufgrund laufend durchgeführter Investitionen in deren Substanz weiterhin nutzbar waren, wurden in der Eröffnungsbilanz fiktive Restnutzungsdauern angesetzt.

Die mit der Bewertung betraute A16 wandte für die Ermittlung der Gebäudewerte das Sachwertverfahren unter Zugrundelegung von Neuherstellungskosten je Quadratmeter (m²) Nutzfläche und linearer Wertminderung in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer an.

Der Landesrechnungshof erachtet die gewählte Vorgangsweise als zweckmäßig und angemessen.

Die historischen Gebäude des Landes Steiermark wurden in der Eröffnungsbilanz mit dem Wert Null (€ 0,--) erfasst. Das unbewegliche Kulturgut wurde somit nicht bewertet. Die Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 wurde dahingehend interpretiert, dass eine Bewertung nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich sei und daher § 25 Abs. 2 Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 zum Tragen komme, wonach lediglich eine Erfassung in der Anlage 6i (nunmehr Anlage 6h) notwendig wäre.

Der Landesrechnungshof empfahl daher seinerzeit, auch die unbeweglichen Kulturgüter, wie etwa die Grazer Burg, das Landhaus oder das Schloss Eggenberg zu bewerten und in die Eröffnungsbilanz mit aufzunehmen. Auch wenn der Verkauf dieser Liegenschaften aus kulturellen wie politischen Motiven heraus undenkbar scheint, so sollten auch historische Gebäude mit einer Wertannahme in der Eröffnungsbilanz aufscheinen, um dem Vollständigkeitsgrundsatz einer Bilanz Rechnung zu tragen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass das Land Steiermark dieser Empfehlung nicht folgte.

Der Landesrechnungshof empfiehlt weiterhin im Hinblick auf eine getreue Darstellung der Vermögenswerte, auch die unbeweglichen Kulturgüter zu bewerten und in die Vermögensrechnung aufzunehmen. Insbesondere unter dem Aspekt einer Drittverwendungsfähigkeit (Wohnungen, Gewerbe und dergleichen) kann man einem historischen Gebäude durchaus eine Marktfähigkeit und damit das Vorhandensein eines Verkehrswertes unterstellen.

Stellungnahme Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang:

Eine aktualisierte Liste der unbewerteten Kulturgüter wurde im Zuge des Landesrechnungsabschlusses 2021 (Anlage 6h) dem Landesrechnungshof übermittelt und wird anschließend zur Beschlussfassung dem Landtag übermittelt werden.

Die planmäßige Abschreibung der Gebäude erfolgt ihrer jeweiligen Nutzungsdauer entsprechend linear. Eine Abwertung oder auch Wertaufholung ist laut A4 seitens der haushaltsführenden Stellen zu ermitteln und der A4 – Fachabteilung Landesbuchhaltung mitzuteilen.

Sonderanlagen:

Der in der Eröffnungsbilanz für Sonderanlagen (Mittelverwendungs- und Mittelaufbringungsgruppe 1024) ausgewiesene Gesamtwert belief sich auf € 30.873.817,--.

Gegebene Anzahlungen für Anlagen und Anlagen in Bau:

In der Eröffnungsbilanz waren gegebene Anzahlungen für Anlagen und Anlagen in Bau mit einem Betrag von € 277,78 Mio. ausgewiesen. Dieser Wert setzte sich wie folgt zusammen:

Anlagen in Bau (MVAG 1028)	Buchwert 1.1.2016 [€]	Anteil in %
Straßenbauten	147.919.109	53,2
Brücken	80.639.671	29,0
Grundstückseinrichtungen	275.895	0,1
Gebäude	48.946.734	17,6
Gegebene Anzahlungen für bewegliche Anlagen	1.350	0,0
Gesamt	277.782.759	100,0

Quelle: Eröffnungsbilanz des Landes Steiermark, Tabelle 3 bzw. Seite 27

Gemäß Erklärungstext zur Eröffnungsbilanz werden die Buchwerte dieser Positionen nach Fertigstellung in das jeweilige Anlagevermögen übertragen.

5.2 Land Steiermark - Rechnungsabschlüsse 2018 bis 2020

Das ausgewiesene Liegenschaftsvermögen stellt einen nicht unbeträchtlichen Teil des „langfristigen Vermögens“ des Vermögenshaushaltes des Landes Steiermark dar. Grundsätzlich sind hierbei die zuvor in der Eröffnungsbilanz genannten Mittelverwendungs- und Mittelaufbringungsgruppen 102x für die Betrachtung des Liegenschaftsvermögens maßgeblich.

Die nachfolgende tabellarische Darstellung gibt einen Überblick über das Liegenschaftsvermögen des Landes innerhalb des Prüfzeitraumes im Vergleich zur Eröffnungsbilanz 2016.

	MVAG	EB 1.1.2016	LRA 2018 31.12.2018	LRA 2019 31.12.2019	LRA 2020 31.12.2020
bebaute Grundstücke	1021	18.494.615	25.439.275	20.145.169	21.049.248
unbebaute Grundstücke *1	1021	50.216.112	50.934.006	50.407.075	51.884.509
Straßenbauten inkl. bauliche Anlagen (Grundstückseinrichtungen) *2	1021	1.612.057.647	1.548.404.275	1.797.225.349	1.764.946.446
Grundstücke zu Straßenbauten	1021	0	48.907.867	6.290.753	36.776.445
Gebäude und Bauten	1022	50.143.460	72.726.199	94.562.977	92.896.301
Wasser- und Kanalisationsbauten	1023	0	0	0	0
Sonderanlagen	1024	30.873.817	28.485.816	26.852.773	25.467.997
Kulturgüter unbeweglich	1027	0	0	0	0
gegebene Anzahlungen für Anlagen und Anlagen in Bau	1028	277.782.759	379.415.246	146.186.635	120.067.573
Liegenschaftsvermögen gesamt	102x	2.039.568.411	2.154.312.685	2.141.670.731	2.113.088.520

Quelle: Eröffnungsbilanz des Landes Steiermark, Landesrechnungsabschluss 2018 bis 2020;
aufbereitet durch den Landesrechnungshof

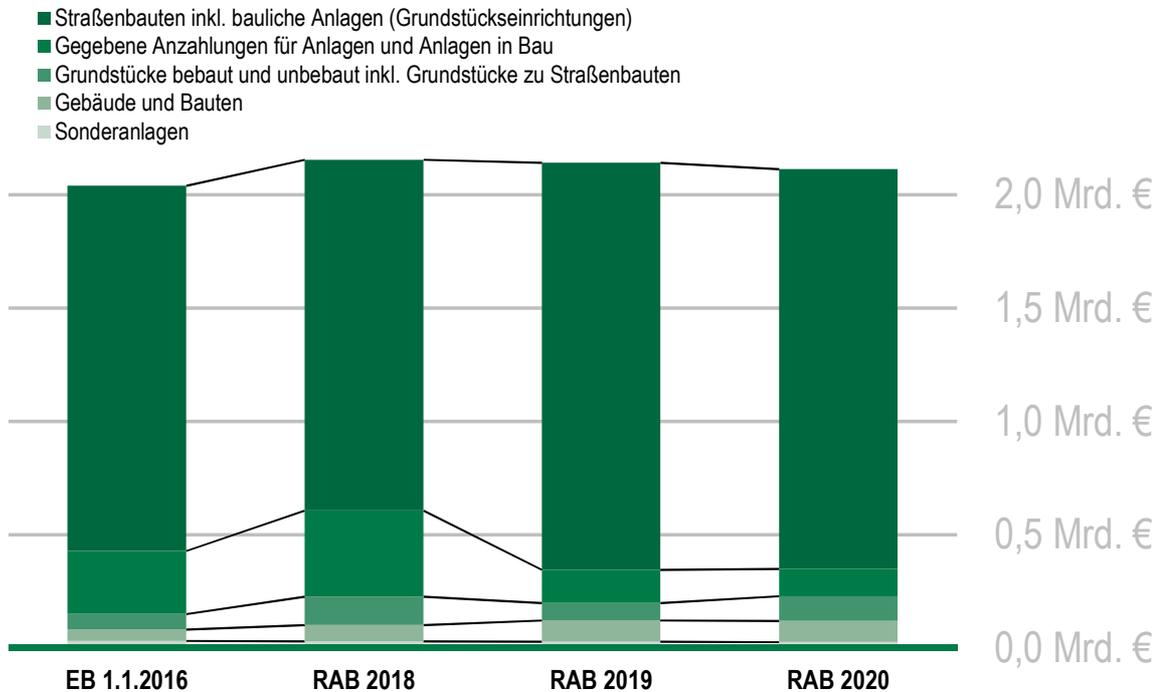
*1: inkl. sonstige unbebaute Grundstücke, Sonderanlagen zu Grundstücken,
landwirtschaftliche Grundstücke und forstwirtschaftliche Grundstücke

*2: ab Landesrechnungsabschluss 2019 inkl. Wertberichtigungen zu Grundstücken und
Grundstückseinrichtungen

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass sich das im Landesrechnungsabschluss 2020 ausgewiesene Liegenschaftsvermögen des Landes im Vergleich zur Eröffnungsbilanz 2016 um rund € 73,5 Mio. auf € 2,113 Mrd. erhöhte. Dies entspricht einer Wertsteigerung von 3,6 %. Wesentliche Änderungen waren im Bereich der Straßenbauten zu erkennen, welche vorwiegend auf die aktivierten Anlagen im Bau zurückzuführen sind. Auch in der Mittelverwendungs- und Mittelaufbringungsgruppe 1022 (Gebäude und Bauten) kam es im Vergleich zur Eröffnungsbilanz 2016 zu einer nicht unwesentlichen Wertsteigerung, welche ebenso aus den Aktivierungen von Anlagen in Bau und zum Teil aus Zugängen zu erklären ist. Bei einer Betrachtung des Liegenschaftsvermögens innerhalb des

Prüfzeitraums 2018 bis 2020 ergab sich eine geringfügige Reduktion, welche vorwiegend auf Abschreibungen zurückzuführen ist.

Entwicklung Liegenschaftsvermögen 2016 - 2020



Quelle: Eröffnungsbilanz des Landes Steiermark, Landesrechnungsabschlüsse 2018 bis 2020; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Auffallend ist, dass mit dem Landesrechnungsabschluss 2018 erstmals in der Mittelverwendungs- und Mittelaufbringungsgruppe 2021 auch eine monetäre Ausweisung von Grundstücken zu Straßenbauten erfolgte. In der Eröffnungsbilanz blieben diese gänzlich unbewertet. Auf Anfrage des Landesrechnungshofes, welche Grundstücke bzw. Straßenbauprojekte im Prüfzeitraum in dieser Mittelverwendungs- und Mittelaufbringungsgruppe erfasst wurden, antwortete die A16 wie folgt:

„In Besprechungen zum Projekt Haushaltsreform – Anlagenbuchführung, wurde im August 2013 festgehalten, dass Straßen kein Betriebsvermögen darstellen und somit nicht zu aktivieren sind. Die monetäre Bewertung im Jahr 2018 stellt somit eine Neubewertung der in der Eröffnungsbilanz 2016 unberücksichtigt gebliebenen Grundstücke; KG 63352 EZ 276 GSt.Nr. 398/2 und KG 63125 EZ 3785 GSt.Nr. 1/11 sowie Nachaktivierung von Anlagen in Bau dar.“

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass es sich bei dem rund 2 Hektar umfassenden Grundstück Nr. 1/11 der Katastralgemeinde (KG) 63125 um ein Waldgrundstück im Bereich der Landwirtschaftlichen Fachschule Grottenhof handelt. Ein Bezug zu einem Straßenbauprojekt kann vom Landesrechnungshof nicht festgestellt werden.

Der Landesrechnungshof erachtet die übermittelte Antwort als wenig zufriedenstellend, da der Wert der beiden angeführten Grundstücke nur einen Bruchteil des bewerteten Vermögens hinsichtlich „Grundstücke zu Straßenbauten“ darstellt. Eine detaillierte Aufstellung der Nachaktivierungen von Anlagen in Bau wurden nicht bekannt gegeben.

Die Grundstücke, auf denen die im Eigentum des Landes stehende Infrastrukturanlagen errichtet wurden und welche in der Eröffnungsbilanz 2016 erfasst wurden, sind weiterhin mit dem Wert Null (€ 0,--) in der LRA erfasst.

Der Landesrechnungshof gibt zu bedenken, dass nach einer vollständigen Abschreibung des Straßenaufbaus auch die Bodenwerte bei einer Einzelbetrachtung ohne Wert in der Vermögensrechnung geführt werden und somit in den Rechnungsabschlüssen des Landes Steiermark keinen Wert ausweisen würden.

Der Landesrechnungshof empfiehlt bei der künftigen Errichtung von Infrastrukturanlagen, konform zur Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung zwischen dem Grundstück und der Grundstückseinrichtung zu unterscheiden und diese getrennt auszuweisen. Der Bodenwert wäre der Vollständigkeit halber ebenfalls zu ermitteln und mit dem beizulegenden Zeitwert im Landesrechnungsabschluss zu erfassen.

Stellungnahme Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang:

Ergänzend zur auf Seite 31 [Anmerkung Landesrechnungshof: nunmehr Seite 34] angeführten Stellungnahme der A16 kann konkret wie folgt ausgeführt werden:

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wurden im Jahr 2018 überschlägig mit einer Höhe von € 1,612 Mrd. (siehe Seite 26) bewertet und in den anlagenbestand aufgenommen. In dieser Summe sind der gesamte Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen enthalten. Dabei wurde für den Bodenwert steiermarkweit ein gleicher Ansatz in der Höhe von € 5,00 je Quadratmeter angesetzt. Dabei wurde dieser gesamte Wert auf eine Anlagennummer gebucht. Tatsächlich wurde der bodenwert für alle Grundstücke, auf denen die Infrastruktur des Landes liegt, buchhalterisch nicht extra erfasst.

Seit Februar 2019 wurden alle Veränderungen des Liegenschaftsbestandes in der Form vorgenommen, dass bei allen Projekten die jeweiligen Wertzuwächse in Form der Kosten der Grundeinlässe auf die bestehenden bewerteten Grundstücke bzw. jeweils eigene Anlagennummern gebucht wurden. Die Baukosten werden nach Abschluss der jeweiligen Bauvorhaben (Anlagen in Bau) mit einer eigenen Anlagennummer und Anlagenklasse dem jeweiligen Projekt zugeordnet.

In Bezug auf die Grundstücke Nr. 398/2, EZ 276, KG 63352, und Nr. 1/11, EZ 3785, KG 63125, handelt es sich um Nachaktivierungen im landwirtschaftlichen Bereich, die in keinem Zusammenhang mit der oben beschriebenen Vorgehensweise stehen.

Die oben verfasste Beschreibung dient auch auf die für die auf Seite 32 [Anmerkung Landesrechnungshof: nunmehr Seite 35] ausgeführte Empfehlung.

Mit Novellierung der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 (BGBl. II Nr. 17/2018, ausgegeben am 23. Jänner 2018) wurde die Anlage 7 der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 betreffend die zugrundeliegenden Nutzungsdauern geändert. Dies betraf insbesondere die reduzierten Nutzungsdauern von Gebäuden und Bauten.

Laut Angabe der A4 erfolgte mit 1. Jänner 2019 im Anlagevermögen eine Anpassung an die Nutzungsdauertabelle (Anlage 7) gemäß Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 sowie eine nachträgliche Anpassung der Sachkonten gemäß dem Kontenplan der Länder (Anlage 3a). Mit der Anpassung wurden auch die Anlagenklassen in SAP neu festgelegt.

5.3 LIG

Die LIG wurde im Jahr 2001 als 100%ige Tochter des Landes Steiermark gegründet. Mit der teilweisen Rückführung der Aufgaben der LIG in die Landesverwaltung (siehe hierzu auch Kapitel 4) wurden zwar die liegenschaftsbewirtschaftenden Tätigkeiten auf die beiden Abteilungen A2 und A16 des Landes übertragen, die Liegenschaften selbst blieben aber im Eigentum der LIG. Aktuell stehen rund 180 Liegenschaften im Eigentum der LIG. Im Immobilienbestand befinden sich vorwiegend Gebäude, die an das Land Steiermark zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben vermietet werden. Insbesondere handelt es sich dabei um Amts- und Bürogebäude, Schulen und Internate (land- und forstwirtschaftliche Schulen sowie Berufsschulen), Sozialeinrichtungen sowie Museen und Kulturgebäude. Zu einem geringeren Teil befinden sich auch fremdvermietete Wohnhäuser im Eigentumsbestand der LIG.

Im Jahr 2016 hat die zweite Phase der Eingliederung der LIG mit der Rückführung der ersten Liegenschaften begonnen. Es wurden zwei Altenpflegeheime zu Buchwerten an das Land Steiermark rückveräußert. Geplant (Stand Ende 2017) waren weitere Rückführungen in den Jahren 2018, 2022 und 2025. Im Prüfzeitraum 2018 bis 2020 erfolgten keine Rückführungen weiterer Liegenschaften.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass entgegen der geplanten Rückführung im Jahr 2018 in diesem und den beiden Folgejahren keine Übertragung von LIG-Liegenschaften an das Land erfolgte.

Stellungnahme Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler und Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang (Korreferat NIM):

Da im Rahmen des Projektes „NIM“ ein funktionales und effizientes Immobilienmanagement auf Ebene des Landes Steiermark eingerichtet werden soll, welches die Vorteile der ehemaligen Ausgliederung und der geplanten Rückführungen bestmöglich vereint, wurde die Rückführung lediglich von jenen Liegenschaften vorgenommen, die in weiterer Folge nicht mehr im Landesvermögen verblieben sind (Landesaltenpflegeheime). Im Zuge des Projektes „NIM“ wird insbesondere die Berechnung der Rückführungstranchen neu vorgenommen und entsprechend umgesetzt.

Nachfolgendes Sachanlagevermögen betreffend Liegenschaften und Bauten wird in den Jahresabschlüssen der LIG für den Prüfzeitraum ausgewiesen:

Anlagevermögen inkl. Veränderungen	2018 [€]	2019 [€]	2020 [€]
unbewegliches Sachanlagevermögen *1	451.644.751	439.473.173	421.983.839
darin enthaltender Grundwert bebauter Grundstücke	102.990.390	100.860.097	100.183.838
Abschreibung in Periode	-21.136.946	-19.730.560	-18.876.049
Veränderung zum Vorjahr (Buchwerte)	-11.291.260	-12.171.578	-17.489.334
in Bau befindliche Anlagen	3.290.508	2.521.709	9.673.869

Quelle: Jahresabschlüsse und Anlagenspiegel 2017 bis 2020, LIG;
aufbereitet durch den Landesrechnungshof

*1: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund

Das Sachanlagevermögen wurde laut LIG zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der bisher aufgelaufenen planmäßig fortgeführten Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wurde von der LIG generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Der Gebäudeanteil eigener Grundstücke und Gebäude auf fremdem Grund wird mit Nutzungsdauern zwischen 20 und 50 Jahren abgeschrieben.

In Bau befindliche Anlagen betrafen im Prüfzeitraum vorwiegend Investitionen in Landesberufsschulen, land- und forstwirtschaftliche Schulen sowie das Universal-museum Joanneum. Geringere Investitionen fielen bei den Amtsgebäuden und den Sozialeinrichtungen an.

Für die Agenden der LIG war im Prüfzeitraum folgende Mitarbeiterinnenanzahl zuständig:

Mitarbeiterinnen per 31.12.	2018	2019	2020	Veränderung 2018 - 2020
Angestellte	3	4	5	+2
Arbeiterinnen	4	3	1	-3
gesamt (Köpfe)	7	7	6	-1
Vollzeitäquivalente	6	6	6	0

Quelle: LIG; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Die Anzahl der Mitarbeiterinnen reduzierte sich im Prüfzeitraum geringfügig, wobei die Anzahl der Vollzeitäquivalente konstant bei sechs lag. Aktuell (Stand 31. März 2022) sind weiterhin fünf Angestellte und ein Arbeiter innerhalb der LIG beschäftigt.

Im Zuge des RückLIG-Projektes im Jahr 2013 (siehe hierzu auch Kapitel 4) wurde die Summe des Einsparpotenzials nach Rückführung der liegenschaftsverwaltenden

Aufgaben in das Land mit rund € 820.000,-- jährlich beziffert. Dies war insbesondere auf Personalkosteneinsparungen zurückzuführen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass eine Evaluierung des Projektes RückLIG bezüglich des bezifferten Einsparungspotenzials seitens der zuständigen Abteilung nicht durchgeführt wurde.

Der Landesrechnungshof regt an, eine Evaluierung der Kosten und des Nutzens des RückLIG-Projektes vorzunehmen sowie die tatsächlich entstandenen Einsparungen (oder allenfalls Mehrkosten) im Bereich der Sach- und Personalausgaben dem geschätzten Einsparpotenzial gegenüberzustellen. Gewonnene Erkenntnisse aus dieser Evaluierung wären für die bis Ende 2025 geplante Rückführung der LIG-Liegenschaften sowie die Übernahme der restlichen LIG-Agenden in die Landesverwaltung kostensparend umzusetzen.

Stellungnahme Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler und Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang (Korreferat NIM):

Die Vorteilhaftigkeit der Rückführung wurde im Rahmen der Rückführungsprojekte „RückLIG“ und „KonzLIG“ analysiert und dargestellt. Eine gänzliche Kosten-Nutzenanalyse dieser beiden Projekte ist daher nicht nochmals vorgesehen. Allerdings enthält das Projekt „NIM“ auch ein Arbeitspakt, in welchen die Kosten- und Nutzungsdarstellungen für die Rückführung zusammengefasst und zudem neue Aspekte in rechtlicher, wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht aufgenommen werden sollen.

5.4 Wirtschaftsbetriebe des Landes

Im Amt der Steiermärkischen Landesregierung bestehen drei Wirtschaftsbetriebe. Diese sind:

- Steirische Landesforstgärten, 8047 Graz
- Steiermärkische Landesforste, 8911 Admont
- Steiermärkische Landesbahnen, 8020 Graz

Dies sind wirtschaftliche Unternehmungen, Betriebe und betriebsähnliche Einrichtungen jeweils ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht sind diese als land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Steirische Landesforstgärten und Steiermärkische Landesforste) bzw. als Betrieb gewerblicher Art (Steiermärkische Landesbahnen) zu sehen.

Die drei Wirtschaftsbetriebe sind unterschiedlich im Amt der Steiermärkischen Landesregierung eingegliedert:

Die Steirischen Landesforstgärten sind dem Referat Landesforstdirektion der A10 zugeordnet. Die Steiermärkischen Landesforste sind ein eigenes Referat der A10. Die Steiermärkischen Landesbahnen sind eine nachgeordnete Dienststelle des Landes Steiermark und sind dem Referat Öffentlicher Verkehr der A16 zugeordnet.

Gemäß § 1 Abs. 2 Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 sind für wirtschaftliche Unternehmungen, Betriebe und betriebsähnliche Einrichtungen, die eigene Wirtschaftspläne erstellen und die andere gesetzliche Regelungen (Unternehmensgesetzbuch (UGB); International Financial Reporting Standards) anwenden, die Wirtschaftspläne und Rechnungsabschlüsse ohne Anlagen einzeln dem Voranschlag und dem Rechnungsabschluss der Gebietskörperschaft beizulegen.

Bis zum Landesrechnungsabschluss 2020 wurden jeweils im Budget bzw. im Rechnungsabschluss des Landes Steiermark im Abschnitt D die Wirtschaftspläne der drei obengenannten Wirtschaftsbetriebe veröffentlicht. Diese wurden analog zum Budget bzw. Rechnungsabschluss des Landes Steiermark in Form eines Ergebnis- und eines Finanzierungshaushaltes dargestellt. Im Landesrechnungsabschluss wird auch jeweils die Bilanz der drei Wirtschaftsbetriebe veröffentlicht.

Der Landesrechnungshof empfahl in seiner Stellungnahme zum Landesrechnungsabschluss 2018, die Gebarung dieser Einheiten in eigene Detailbudgets in den Landeshaushalt aufzunehmen. Die Integration in Detailbudgets würde eine nachvollziehbare Vermögensbewirtschaftung und Steuerung dieser Einheiten innerhalb der Landesgebarung ermöglichen und das

Gesamtvermögen der Rechtsperson Land Steiermark in einem vollständigeren Ausmaß ausweisen.**Stellungnahme Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang:**

Auf die vom Landesrechnungshof zu diesem Thema angeführten Stellungnahmen der Landesregierung im Landesrechnungsabschluss 2017 (Seite 215) und 2018 (Seite 221 und 222) wird verwiesen.

In seinen Feststellungen zum Jahresabschluss 2021 führt der Landesrechnungshof an, das für die wirtschaftlichen Unternehmen eine Darstellung nach § 1 Abs. 2 VRV 2015 angewandt wird.

Im Gegensatz zum Wirtschaftsbetrieb Steiermärkische Landesbahnen konnte der Landesrechnungshof das Vorliegen von UGB-Jahresabschlüssen bei den Steirischen Landesforstgärten und Steiermärkischen Landesforste nicht zweifelsfrei erkennen.

Deshalb empfiehlt der Landesrechnungshof betreffend die Steirischen Landesforstgärten und die Steiermärkischen Landesforste die Einholung einer geeigneten Bestätigungsleistung eines Wirtschaftstreuhänders, um zweifelsfrei die Voraussetzungen für die Anwendungen des § 1 Abs. 2 VRV 2015 zu dokumentieren.

Die Abteilung Land- und Forstwirtschaft wird in Abstimmung mit der Finanzabteilung eine geeignete Vorgangsweise zur Umsetzung der genannten Punkte festlegen und diese folglich umsetzen.

Ob die Jahresabschlüsse der Wirtschaftsbetriebe letztlich in das Rechnungswesen des Landes integriert werden, war Gegenstand von Diskussionen. In der Stellungnahme der Landesregierung zu den Feststellungen des Landesrechnungshofes zum Entwurf des Landesrechnungsabschlusses 2017 (veröffentlicht im Landesrechnungsabschluss 2017, Seite 215) wurde Folgendes ausgeführt:

„Die Wirtschaftsbetriebe des Landes sind nach betriebswirtschaftlichen Kriterien betrachtet als Betriebe gewerblicher Art zu definieren. Sie erstellen eine Steuerbilanz und wenden größtenteils das UGB an. Für die Behandlung im Rechnungsabschluss des Landes sieht die VRV 2015 zwei Varianten vor. Die eine Variante bedingt eine Rechnungslegung der Wirtschaftsbetriebe streng nach den Bestimmungen des UGB, worauf in Folge die Ergebnisse der Wirtschaftsbetriebe in die Ergebnis-, Finanzierungs- und Vermögensrechnung des Landes überzuleiten sind. Die zweite Variante wäre eine Aufnahme der Wirtschaftsbetriebe in eigene Detailbudgets im Landeshaushalt. Welche Variante gewählt wird ist noch Gegenstand von Gesprächen, jedenfalls ist bis spätestens zum Inkrafttreten der VRV 2015 im Jahr 2020 eine konforme Lösung zu erarbeiten.“

Auch die Stellungnahme der Landesregierung zu den Feststellungen des Landesrechnungshofes zum Entwurf des LRA 2018 (veröffentlicht im Landesrechnungsabschluss 2018, Seiten 221 und 222) war diesbezüglich ähnlich lautend formuliert:

„Die Wirtschaftsbetriebe des Landes sind nach betriebswirtschaftlichen Kriterien betrachtet als Betriebe gewerblicher Art zu definieren. Sie erstellen eine Steuerbilanz und wenden größtenteils das UGB an. Für die Behandlung im Rechnungsabschluss des Landes bestehen nach den Bestimmungen der VRV 2015 mehrere Möglichkeiten. Entweder legen die Wirtschaftsbetriebe Rechnung nach den Bestimmungen des UGB, worauf in Folge die Ergebnisse in die Ergebnis-, Finanzierung- und Vermögensrechnung des Landes überzuleiten sind, ebenso könnten die Wirtschaftsbetriebe aber auch wie vom LRH ausgeführt in eigene Detailbudgets im Landeshaushalt aufgenommen werden. Für das Landesbudget 2021 werden entsprechende Überlegungen, welcher der von der VRV vorgesehenen Variante vor dem Hintergrund von haushaltstechnischen aber auch wirtschaftlichen Betrachtungen der Vorzug zu geben ist, anzustellen sein.“

Der Landesrechnungshof weist darauf hin, dass die Gebarung hinsichtlich der Liegenschaftsverwaltung der Wirtschaftsbetriebe des Landes nicht prüfungsgegenständlich war, der Vollständigkeit halber aber das Liegenschaftsvermögen im Folgenden angeführt ist:

Steirische Landesforstgärten	2018 [€]	2019 [€]	2020 [€]
Grundstücke, Grundstückseinrichtungen und Infrastruktur	407.939	407.939	407.939
Gebäude und Bauten	230.817	214.008	191.754
Steiermärkische Landesforste	2018 [€]	2019 [€]	2020 [€]
Grundstücke, Grundstückseinrichtungen und Infrastruktur	20.488.446	20.488.446	20.488.446
Gebäude und Bauten	7.101.735	6.775.174	6.462.936
Sonderanlagen	541.269	501.885	462.782
gegebene Anzahlungen für Anlagen und Anlagen in Bau	---	131.036	131.036
Steiermärkische Landesbahnen	2018 [€] *1	2019 [€]	2020 [€]
Grundstücke, Grundstückseinrichtungen und Infrastruktur	466.037	880.930	903.029
Gebäude und Bauten	33.450.917	33.345.802	39.483.526
gegebene Anzahlungen für Anlagen und Anlagen in Bau	2.949.576	3.937.854	3.389.653

Quelle: Anhänge zum Landesrechnungsabschluss 2018 bis 2020;
aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Bei den Steirischen Landesforstgärten und den Steiermärkische Landesforsten sind im Bereich der Grundstücke keine Veränderungen im Prüfzeitraum 2018 bis 2020 festzustellen. Die Buchwerte der Gebäude gingen durch die Absetzung für Abnutzungen kontinuierlich zurück. Bei den Steiermärkischen Landesbahnen ist im Bereich Grundstücke, Grundstückseinrichtungen und Infrastruktur beinahe eine Verdoppelung von € 0,47 Mio. auf € 0,90 Mio. festzustellen. Im Bereich der Gebäude stieg der Buchwert von € 33,45 Mio. im Jahr 2018 um 18,0 % auf € 39,48 Mio. im Jahr 2020.

6. EVIDENZHALTUNG DER LIEGENSCHAFTEN DES LANDES

Für die Liegenschaftsverwaltung bedient sich das Land Steiermark und dessen liegenschaftsverwaltenden und -bewirtschaftenden Abteilungen einer Vielzahl an technischen Hilfsmitteln, welche einerseits historisch wuchsen (Liegenschaftsdatenbank), andererseits durch die Umstellung der gesamten Buchhaltungsgrundlagen von der Kameralistik auf die Doppik insbesondere für die Finanzverwaltung an Bedeutung gewannen (SAP). Daneben existiert noch eine Reihe weiterer Datenbanken und Anwendungen, welche in den einzelnen Abteilungen des Landes zur Anwendung kommen.

Im Bereich der Raumverwaltung wird eine Software für Flächenmanagement eingesetzt. In dieser sind alle von der A2 zu verwaltenden Gebäudeflächen und die für die Verwaltung dieser erforderlichen Daten erfasst.

Gemäß Auskunft der A2 ist zwischen der Liegenschaftsdatenbank und der eingesetzten Software für Flächenmanagement keine technische Verknüpfung vorhanden. Ein automatisierter Abgleich der Liegenschaftsdaten aus der Liegenschaftsdatenbank mit dem Datenbestand innerhalb der Anlagenbuchhaltung in SAP sowie mit allfällig weiteren im Landesdienst geführten Liegenschafts-Datenbanken oder -Informationssystemen ist nicht gewährleistet.

Der gesamte Liegenschaftsbestand des Landes Steiermark wurde zwar aus der Liegenschaftsdatenbank in die Anlagenbuchhaltung übernommen, die Evaluierung der Daten wurde lediglich durch die manuelle Gegenüberstellung des Anlagenbestandes mit dem Grundbuchstand durchgeführt. Technische Schnittstellen zwischen den einzelnen IT-Systemen sind nicht vorhanden.

Als Vorkehrung zur Vermeidung von Datenredundanzen werden laut Angabe der A2 die Daten in einem steten Abgleich des Anlagenbestandes mit dem Grundbuchstand evaluiert. Dies erfolgt einerseits durch die Einführung eines Prozessmanagements, welches gewährleistet, dass die eingehenden Grundbuchbeschlüsse umgehend in den Anlagenbestand eingepflegt werden, und andererseits durch den Abgleich des Anlagenbestandes mit dem Grundbuchstand durch eine auf Access basierende Datenanalyse, welche laut A16 Unrichtigkeiten feststellen kann.

Eine nicht unwesentliche Rolle für die geografische Verortung und Wartung der Landesliegenschaften und -grundstücke spielt zudem das Geografische Informationssystem (GIS) des Landes.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass für die Evidenzhaltung der landeseigenen Objekte neben der Liegenschaftsdatenbank weitere Systeme zur Anwendung kommen. So wird beispielsweise im GIS des Landes ein Datensatz „Landesobjekte“ geführt, welcher auf einer Kopie der Grundstücksdatenbank aus dem öffentlichen Grundbuch basiert. Dieser (Punkt-)Datensatz enthält Angaben zum Eigentümer (Land Steiermark, LIG oder Anmietung) sowie eine Gebäudebeschreibung und gibt zudem Auskunft zu Nettogrundfläche, Gebäudetyp und bewirtschaftende Abteilung.

Daneben sind noch nahezu alle landeseigenen Straßengrundstücke als Flächendatensatz „LDB_Sondernutzung“ abrufbar. Ursprünglich wurden über einen mehrjährigen Zeitraum diese Straßengrundstücke in der Liegenschaftsdatenbank auch mit den zugehörigen Verträgen, Rechten und Lasten verknüpft. Laut Auskunft der A16 wird dieser Datenbestand aber seit dem Jahr 2018 nicht mehr gewartet.

Der Landesrechnungshof empfahl in seiner Stellungnahme zum Landesrechnungsabschluss 2018, die vorhandenen Systeme (Liegenschaftsdatenbank, GIS, SAP) auf geeignete Schnittstellen zu evaluieren und die vorhandenen Datensätze auf ein geeignetes System zusammenzuführen. Zudem wurde angeregt, die Möglichkeiten des GIS für die Liegenschaftsverwaltung verstärkt zu nutzen und die notwendigen Schnittstellen (rechtlich, kaufmännisch und technisch) mit allen mit der Liegenschaftsverwaltung befassten Dienststellen zu verbinden.

Der Landesrechnungshof empfiehlt in Anbetracht der in der Landesverwaltung unterschiedlichen eingesetzten IT-Systeme und Datenbanken eine Adaptierung – insbesondere der Liegenschaftsdatenbank – auf eine zeitgemäße Technologie und die Herstellung der notwendigen Schnittstellen für einen automatisierten Datenabgleich innerhalb dieser IT-Systeme und Datenbanken.

Stellungnahme Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler:

Derzeit werden im Rahmen eines Projektes unter der Federführung der Abteilung 1 die Möglichkeiten geprüft, die in den Dienststellen verwendeten und teilweise veralteten bzw. in den nächsten Jahren auslaufenden Liegenschafts- und Bauprojektmanagementsysteme durch einheitliche und zeitgemäße „Baumanagement- und Facilitymanagement-Tools“ am letzten technischen Stand zu ersetzen. Die damit erzielbaren Konsolidierungspotentiale wurden in einem größeren Rahmen einer begleitenden Businessanalyse unterzogen. Bezüglich der Liegenschaftsdatenbank wurde in der Analyse keine unmittelbare Ablösenotwendigkeit aufgrund von Synergiepotentialen erkannt, SAP- und GIS-Schnittstellen sind im Lastenheft zum FM-Management-Tool vorgesehen. Mittelfristig muss die Liegenschaftsdatenbank auf eine neue Softwareplattform umgestellt werden, da Centura von der Abteilung 1 als auslaufende Plattform klassifiziert ist. Eine Detailanalyse

hinsichtlich allfälliger Anpassungen ist im Zuge der Umstellung für das 2. Halbjahr 2022 geplant.

In den folgenden Kapiteln wird aufgrund der oben genannten Feststellungen und Empfehlungen auf die wichtigsten aktuell eingesetzten IT-Systeme des Landes näher eingegangen.

6.1 Die Liegenschaftsdatenbank

Mit dem Beschluss der Steiermärkischen Landesregierung vom 26. Juni 1995 wurde die damalige Abteilung für Liegenschaftsverwaltung beauftragt, in Abstimmung mit der LAD, der EDV-Koordinierungsstelle sowie mit allen damit befassten Landesdienststellen eine zentrale Grundstücksdatenbank für das Land Steiermark aufzubauen. Zuvor hatte der Landesrechnungshof bereits wiederholt angeregt, im Geschäftsbereich der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung eine entsprechende Datenbank einzurichten.

Gemäß obigem Regierungssitzungsbeschluss kann die Datenerfassung und Datenwartung der Liegenschaftsdatenbank sowohl zentral durch die damalige Abteilung für Liegenschaftsverwaltung als auch dezentral durch die mit dem Liegenschaftswesen befassten Dienststellen erfolgen.

Der Landesrechnungshof überprüfte unter anderem im Jahr 2006 die Liegenschaftsverwaltung des Landes (Bericht Liegenschaftsevidenz), aus welcher als Empfehlung – da die ursprüngliche Intention nach Schaffung einer gemeinsamen Liegenschaftsdatenbank aus dem Jahr 1995 in den Landesdienststellen nur wenig zufriedenstellend umgesetzt wurde – die zentrale Speicherung/Verwaltung aller Liegenschaften des Landes in einer gemeinsamen Datenbank hervorging. Eine weitere grundlegende Empfehlung des Berichtes war zudem, dass die betroffenen Dienststellen ihren Datenbestand in der Liegenschaftsdatenbank dem Grundbuch bzw. den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen anpassen sollen und in weiterer Folge der Liegenschaftsnachweis im Landesrechnungsabschluss dem aktuellen Stand der Liegenschaftsdatenbank entsprechen solle. Die Ausgliederung der Landesliegenschaften zur LIG war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vollzogen. Ebenso wurde die Übertragung der ehemaligen Bundesstraßen B als nunmehrige Landesstraßen B in das Landeseigentum noch nicht abschließend durchgeführt.

In der zentralen Liegenschaftsdatenbank sind alle im Eigentum des Landes stehenden Liegenschaften mit liegenschaftsrelevanten Daten verzeichnet. Die Führung und Verwaltung der Liegenschaftsdatenbank obliegt der A2.

Nach Schaffung der Liegenschaftsdatenbank wurde diese in den Jahren darauf nur sehr eingeschränkt genutzt und gewartet. Es ergingen daher seitens der Amtes der Steiermärkischen Landesregierung in mehrjährigen Abständen immer wieder Erlässe zur Aufforderung der entsprechenden Wartung der Liegenschaftsdatenbank durch die A2 bzw. die zu Eigeneingabe berechtigten Dienststellen. Zuletzt wurde der Erlass zum Dienste „Zentrale Liegenschaftsdatenbank des Landes“ zu Beginn der laufenden Landesrechnungshof-Prüfung durch die A2 am 21. Oktober 2021 wiederverlautbart.

Der Landesrechnungshof stellt hierzu fest, dass im Landesintranet auf der Informationsseite zur Liegenschaftsdatenbank noch auf den Erlass aus 2018 verwiesen wird, lediglich in der Erlasssammlung der A2 ist die aktuelle Version hinterlegt.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass gemäß dem Regierungssitzungsbeschluss vom 26. Juni 1995 und der Erlässe betreffend die "Zentrale Liegenschaftsdatenbank des Landes" die Führung der Liegenschaftsevidenzen ausschließlich in der dafür vorgesehenen Liegenschaftsdatenbank des Landes zu erfolgen hat. Die Daten sind am aktuellen Stand zu halten, bei zentraler Datenerfassung sind alle Änderungen an die zuständige Stelle zu melden.

Berechtigungen

- Dienststellen, die eine größere Anzahl von Liegenschaften bewirtschaften, verfügen über eine lesende und ändernde Berechtigung. Die Verwaltung der Bezug habenden Liegenschaftsdaten erfolgt eigenverantwortlich durch die jeweilige Dienststelle. Neben der A2 und der A16 betrifft dies vor allem die Abteilung 8 Gesundheit und Pflege sowie die A10.
- Dienststellen, die eine geringe Anzahl von Liegenschaften bewirtschaften, verfügen über eine lesende Berechtigung. Die Verwaltung der Bezug habenden Liegenschaftsdaten erfolgt durch die A2. Änderungen an relevanten Daten sind dieser digital bekannt zu geben. Im Bedarfsfall kann – soweit zweckmäßig – auch eine davon abweichende Vorgehensweise festgelegt werden.
- Dienststellen, die Daten zu landeseigenen Liegenschaften benötigen, verfügen über eine lesende Berechtigung.

Technische Umsetzung der Liegenschaftsdatenbank

Die Liegenschaftsdatenbank ist ein Client-Server-System, welchem ein Oracle-Datenbanksystem zugrunde liegt. Die IT-Abteilung des Landes Steiermark (Abteilung 1 Organisation und Informationstechnik (A1)) entwickelte das System intern und betreibt zudem die technische Wartung.

Nachfolgende Liegenschaftsdaten werden in der Liegenschaftsdatenbank gespeichert:

Gst.-Nr.	Grundstücksnummer
GBNr.	Grundbuchsnummer

Grundbuch	Bezeichnung des Grundbuchs
Kata.Nr.	Katastralgemeindenummer
Katastralgemeinde	Name der Katastralgemeinde
EZ	Einlagezahl
Anl.Klasse	Anlagenklasse
Buch	aus dem Grundbuch übernommene Daten
Eigentum	Kurzbezeichnung der grundbücherlichen Eigentümerin
Fläche	Grundstücksfläche
Dienststelle	Abteilung, die die Dateneingabe vorgenommen hat
Ungültig	Datum für eine allfällige Ungültigkeit des Datensatzes

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass bei den in der Liegenschaftsdatenbank gespeicherten Liegenschaften für die Eigentümerin eine Unterscheidung in Landeseigentum, Fremdeigentum und LIG möglich ist. Auch für Liegenschaften, welche nur im Teileigentum des Landes stehen, wird eine separate Kennzeichnung ermöglicht. Eine Ausweisung der tatsächlichen Eigentumsanteile ist jedoch nicht vorgesehen.

Auf Liegenschaften eingetragene Baurechte oder als Superädifikat errichtete Bauten werden in der Liegenschaftsdatenbank nicht erfasst und können daher nicht gesondert ausgewiesen werden.

Trotz der seinerzeit nur rudimentären Verwendung versuchte die A16 um das Jahr 2010 auf Betreiben des damaligen Landesbaudirektors, die Liegenschaftsdatenbank zu erweitern und für alle Straßengrundstücke die in der Verwaltung der damaligen Fachabteilung 18A (Gesamtverkehr und Projektierung) lagen, die auf diesen Liegenschaften bestehenden Rechtsverträge in die Liegenschaftsdatenbank zu integrieren. Hierfür wurde eigens ein Mitarbeiter dieser Fachabteilung betraut. Die Liegenschaftsdatenbank wurde um weitere Datenfelder ergänzt:

Anm.Kz	Anmerkung Kennzahl (gibt Aufschluss über die Art der Sondernutzung laut Vertrag)
Anm.Beschreibung	Beschreibung der Sondernutzung
GZ	Geschäftszahl der Vertragserrichterin
Frist	Datum für allfällige Befristungen
Ab-Datum	Zeitpunkt, ab dem der Vertrag Rechtsgültigkeit erlangt
Names	Nummer, die sich auf den Vertragsinhaber/ Nutzungsberechtigten bezieht
Recht Zuname	Name der Nutzungsberechtigten – gegebenenfalls kann ein besonderes Recht eingetragen werden
Wirtschaftliche Einheit	nähere Bezeichnung (beispielsweise die Kurzbezeichnung des Straßenzuges)

Wie bereits vorhin erwähnt, wurde dieses Projekt aber seit dem Jahr 2018 nicht mehr weiterverfolgt.

Auf Anfrage des Landesrechnungshofes führte die A1 eine Auswertung der in der Liegenschaftsdatenbank mit Stand 31. Dezember 2021 verspeicherten Grundstücksflächen durch. Die Auswertung der Liegenschaftsdatenbank ergab folgendes Flächenausmaß:

Eigentümer	Nutzung	Fläche [m ²]
Land Steiermark	Feuerwehr- und Zivilschutzschule Steiermark	145.423
	Gedenkstätten und Museen	483.428
	Amtsgebäude, Wohnheime, Jugendwohnhäuser und dergleichen (grundsätzlich ohne bebaute Flächen mit Ausnahme einiger Amtsgebäude)	1.471.048
	Naturschutzgebiete	1.539.317
	Land- und forstwirtschaftliche Schulen samt Betrieben sowie landwirtschaftliche Versuchszentren (grundsätzlich ohne bebaute Flächen)	18.421.033
	Landesstraßen L+B	74.513.878
	Grundstücksflächen Land Steiermark gesamt	96.574.127
Wirtschafts- betriebe des Landes	Steirische Landesforstgärten	177.264
	Steiermärkische Landesbahnen	2.363.599
	Steiermärkische Landesforste	277.175.130
	Grundstücksflächen Wirtschaftsbetriebe gesamt	279.715.993
Gesamtsumme Grundstücksflächen		376.290.120

Quelle: Liegenschaftsdatenbank-Auswertung durch A1, Stand 31. Dezember 2021;
aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Die A1 teilte dazu ergänzend mit, dass die Standardliste „Verzeichnis des Liegenschaftsvermögens“ sämtliche Liegenschaften des Land Steiermark beinhaltet, aber nur teilweise die Grundstücke der Landesstraßen. Diese wurden gesondert gefiltert und obiger Aufstellung hinzugefügt. Eine Auswertung zu einem bestimmten Stichtag war laut Auskunft der A1 nicht möglich.

Weiters gab die A1 bekannt:

„Die Liegenschaften der LIG sind zwar teilweise in der Datenbank gespeichert, aber nicht mehr aktuell und daher auch nicht im Verzeichnis des Landes Steiermark. Für die Liegenschaften der KAGes gilt das gleiche wie für die LIG.“

Die in der Tabelle ausgewiesenen Grundstücksflächen der Liegenschaftsdatenbank werden aus dem Kataster entnommen, welcher gemeinsam mit dem Grundbuch das österreichische Eigentumssicherungssystem an Grund und Boden sichert. Beide Register liegen in der Zuständigkeit des Bundes und sind öffentlich zugänglich. Der Kataster wird von den Vermessungsämtern geführt und dokumentiert die aktuellen und tatsächlichen Grundstücksverhältnisse hinsichtlich deren Grenzen, Lage, Größe und Nutzung. Alle Grundstücksgrenzen wurden ursprünglich zum Zweck der Ermittlung der Grundsteuer vermessen (1817 bis 1865). Daraus leitet sich auch der Name

Grundsteuerkataster ab. Die damals erzielte Genauigkeit der Vermessung entspricht nicht mehr den modernen Anforderungen einer exakten Grenzsicherung. Mit dem Vermessungsgesetz 1968 wurde durch die Einführung des Grenzkatasters erstmals auch die Möglichkeit geschaffen, die Grenzen der Grundstücke rechtsverbindlich zu sichern und damit die Ersitzung von Grundstücksteilen auszuschließen. Für bereits im Grenzkataster erfasste Grundstücke wird im Grundstücksverzeichnis zur Kenntlichmachung der Grenzkatasterindikator „G“ angeführt. Die Flächenangaben im Grundstücksverzeichnis haben aufgrund ihrer grafischen Ermittlung teils Unschärfen von 10 % und mehr. Bei zur Gänze vermessenen Grundstücken sind die angegebenen Flächen wesentlich genauer. Im Grundstücksverzeichnis sind diese mit dem Flächenindikator „*“ bzw. „rechnerisch“ erkennbar.

Der Landesrechnungshof hält fest, dass nur ein geringer Teil der Landesliegenschaften im Grenzkataster erfasst sind bzw. vermessen wurden. Dies ist auf die zumeist historisch bedingten Eigentumsverhältnisse zurückzuführen. Die in der Liegenschaftsdatenbank als auch im GIS erfassten Grundstücksflächen des Landes, welche noch nicht vermessen wurden oder sich nicht im Grenzkataster befinden, können daher von der jeweiligen tatsächlichen Fläche erheblich abweichen.

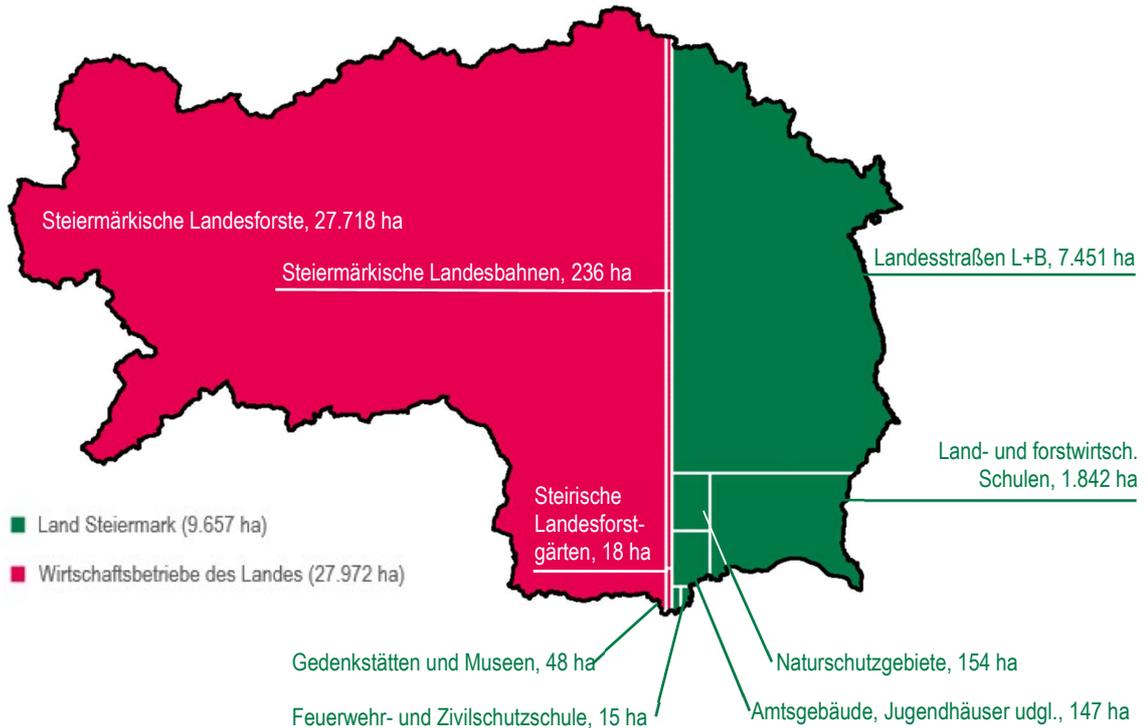
Der Landesrechnungshof stellt fest, dass innerhalb der Liegenschaftsdatenbank keine Unterscheidung der Grundstücke nach deren Erfassung im Grenzkataster oder im historischen Kataster getroffen wird.

Der Landesrechnungshof empfiehlt bei einer Weiterführung der Liegenschaftsdatenbank die Aufnahme des Grenzkatasterindex als separates Datenfeld.

Stellungnahme Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler:

Der Empfehlung wird im Falle der Weiterführung der Liegenschaftsdatenbank Rechnung getragen.

Grafisch dargestellt ergibt sich für die Grundstücksflächen des Landes folgendes Bild:



Quelle: Liegenschaftsdatenbank-Auswertung durch A1, Stand 31. Dezember 2021;
grafisch aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Der überwiegende Teil der im Landeseigentum befindlichen Grundstücksflächen entfällt auf die Steiermärkischen Landesforste. Diese sind formal zwar als wirtschaftliche Unternehmung des Landes Steiermark ohne eigene Rechtspersönlichkeit zu sehen, organisatorisch jedoch als Referat innerhalb der A10 angesiedelt. Die Landesforste bewirtschaften eine Gesamtfläche von 27.718 Hektar, davon sind rund 12.000 Hektar an die Nationalpark Gesäuse GmbH verpachtet, auf denen der Nationalpark Gesäuse eingerichtet ist (siehe hierzu auch den Landesrechnungshof-Bericht „Steiermärkische Landesforste“, GZ: LRH-31657/2020). Die Grundstücksflächen der Steirischen Landesforstgärten betragen lediglich 17,7 Hektar. Die außerhalb der Landesverwaltung geführten Steiermärkische Landesbahnen sind in Besitz von 236,4 Hektar, welche sich vorwiegend auf die Landesbahnstrecken im oberen Murtal, im Aflenzer Land, im Großraum Weiz, im Übelbacher Tal sowie im steirischen Vulkanland verteilen.

Die Liegenschaftsflächen des Landes und dessen Wirtschaftsbetriebe sind laut Liegenschaftsdatenbank zu 64,09 % der Nutzungsart Wald, Ödland oder Alpen zuzuordnen. Auf Straßen, Wege, Bahnanlagen und dergleichen entfallen 20,16 %, Landwirtschaftliche Nutzflächen betreffen 3,13 %, Gärten und Gewässer 0,34 % und Bauflächen 0,19 %. Bei 12,09 % der landeseigenen Liegenschaftsflächen wurde in der Liegenschaftsdatenbank keine Nutzungsart angegeben.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, die fehlenden Nutzungsarten in der Liegenschaftsdatenbank unter Zuhilfenahme der Liegenschaftsdaten aus der Grundstücksdatenbank nachzuerfassen.

Stellungnahme Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler:

Der Empfehlung wird Rechnung getragen bzw. wird diese an die jeweils in der Liegenschaftsdatenbank schreibberechtigten Dienststellen weitergeleitet.

Innerhalb der von der Landesverwaltung bewirtschafteten und im Landeseigentum stehenden Grundstücksflächen dominiert das Straßennetz mit L- und B- Landesstraßen mit einer Gesamtfläche von 7.451 Hektar, verteilt auf rund 4.931 km Streckenlänge (verwaltet durch die A16). Die land- und forstwirtschaftlichen Schulen samt deren Betrieben inklusive dem landwirtschaftlichen Versuchszentrum Haidegg umfassen eine Fläche von 1.842 Hektar und werden durch die A10 verwaltet. Die im Landeseigentum ausgewiesenen Naturschutzflächen betragen rund 154 Hektar und entsprechen etwa der Größe der verbleibenden Landesliegenschaften (147 Hektar) ohne Berücksichtigung der steirischen Gedenkstätten und Museen (48,3 Hektar; formal der A9 zugeordnet, jedoch vom Universalmuseum Joanneum verwaltet) und der Feuerwehr- und Zivilschutzschule Lebring (14,5 Hektar; verwaltet durch die Landesamtsdirektion). Bei 0,5 Hektar der angeführten Grundstücksflächen ist das Land Steiermark nur Teileigentümer der Liegenschaft.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass gemäß Liegenschaftsdatenbank die Grundstücksflächen im Eigentum des Landes Steiermark sowie der Wirtschaftsbetriebe des Landes mit Stand 31. Dezember 2021 gesamt 376.290.120 Quadratmeter (rund 37.629 Hektar) betragen. Das entspricht 2,3 % der Gesamtfläche der Steiermark.

Der Landesrechnungshof hält fest, dass es sich bei den oben angeführten Flächen um die reinen Grundstücksflächen (Bodenflächen) inklusive den allenfalls darauf befindlichen bebauten Teilen handelt und nicht um eigengenutzte oder vermietete Nutzflächen innerhalb von Gebäuden. Zudem wird zu den ausgewiesenen Flächen der land- und forstwirtschaftlichen Schulen festgehalten, dass diese grundsätzlich die unbebauten Flächen der Schulen betrifft. Die bebauten Flächen – somit die Schulgebäude selbst – befinden sich im Eigentum der LIG.

Der Landesrechnungshof führte einen stichprobenartigen Vergleich einzelner Grundstücke aus der Liegenschaftsdatenbank mit dem tatsächlichen Grundbuchstand durch und stellt fest, dass die Liegenschaftsdaten jener Grundstücke, welche von der Landesstraßenverwaltung (A16) gewartet werden, einen sehr hohen Qualitätsgrad aufweisen.

Da zwar in der Liegenschaftsdatenbank alle Grundstücke einer bewirtschaftenden Abteilung zugewiesen sind, es aber im Fall der A10 nicht eruierbar war, ob die jeweiligen Grundstücke direkt von der liegenschaftsbewirtschaftenden Abteilung zu warten sind oder diese dem Sachanlagevermögen der Wirtschaftsbetriebe (Steiermärkische Landesforste bzw. Steirische Landesforstgärten) zugeordnet sind, war ein Vergleich für den Landesrechnungshof nicht möglich. Die summarische Gegenüberstellung der gemäß Grundbuch den Steiermärkischen Landesforsten einverleibten Grundstücke mit dem in der Liegenschaftsdatenbank ausgewiesenen Gesamtbestand der Landesforste-Grundstücke weist jedoch auf einen Datenstand hin, welcher nicht aktuell ist. Selbiges war auch bei den Liegenschaften der Steiermärkischen Landesbahnen zu beobachten, welche in der Liegenschaftsdatenbank noch gespeichert sind.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass eine Wartung der Liegenschaftsdaten der Wirtschaftsbetriebe des Landes in der Liegenschaftsdatenbank nur eingeschränkt stattfindet.

Der Landesrechnungshof empfiehlt sicherzustellen, dass die Wartung der Liegenschaftsdaten der Wirtschaftsbetriebe Steiermärkische Landesforste und Steirische Landesforstgärten in der Liegenschaftsdatenbank weiterhin durchgeführt wird und eine eindeutige Zuordnung des Anlagevermögens zum jeweiligen Eigentümer ermöglicht wird.

Stellungnahme Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler und Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang (Korreferat NIM):

Die Empfehlung wird an die zuständigen Abteilungen (Abteilung 10 und Abteilung 16) weitergeleitet.

Auf die Anfrage des Landesrechnungshofes zur Datenqualität betreffend die LIG-Liegenschaften in der Liegenschaftsdatenbank antwortete die A2 wie folgt: *„Die Liegenschaften der LIG sind zwar teilweise in der Datenbank gespeichert, aber nicht mehr aktuell und daher auch nicht im Verzeichnis des Landes Steiermark.“*

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass mit der Neuorganisation des Immobilienmanagements des Landes und der daraus resultierenden Übernahme der ehemaligen Aufgabenfelder der LIG die LIG-eigenen Liegenschaften in der Liegenschaftsdatenbank nicht mehr gewartet werden. Eine Ausweisung ist jedoch aufgrund der Eigentümerinnenzuordnung weiterhin möglich.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, einen Abgleich der Liegenschaftsdaten der Liegenschaftsdatenbank betreffend die LIG mit dem tatsächlichen Grundbuchsstand vorzunehmen und – insbesondere vor dem Hintergrund der zu

erwartenden Rückführung der LIG-Liegenschaften in das Landeseigentum – die Liegenschaftsdatenbank dementsprechend zu adaptieren.

Stellungnahme Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler:

Das Projekt „NIM“ beinhaltet auch eine Prüfung des konkreten Umfangs des von der LIG rückzuübernehmenden Liegenschaftsbestandes bzw. eine Prüfung der steueroptimierten Rückführungstranchen und -zeitpunkte. In Bezug auf die rückgenommenen Liegenschaften soll die Aktualisierung der Liegenschaftsdatenbank mit der Umsetzung der jeweiligen Rückführungstranchen erfolgen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Liegenschaftsdatenbank keine stichtagsbezogene Auswertung ermöglicht und grundsätzlich die Datenstruktur aufgrund der dahinterliegenden Datenbankanwendung nur eingeschränkt adaptierbar ist.

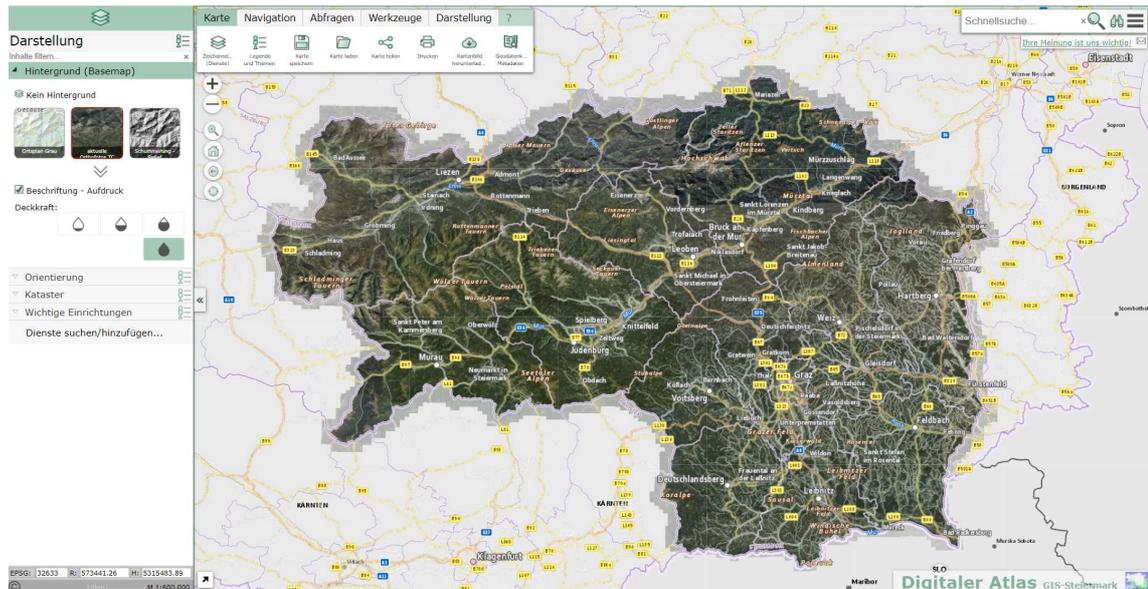
Der Landesrechnungshof empfiehlt zu evaluieren, wie die bestehende Liegenschaftsdatenbank bestenfalls durch ein zeitgemäßes IT-System und unter Integration allfälliger Schnittstellen zu weiteren im Landesdienst geführten Liegenschafts-Datenbanken oder -Informationssystemen – insbesondere zur Anlagenbuchhaltung – kostengünstig ersetzt werden könnte.

Stellungnahme Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler:

Wie in der Stellungnahme zu Seite 39 [Anmerkung Landesrechnungshof: nunmehr Seite 44] ausgeführt, besteht mittelfristig die Notwendigkeit, die LDB auf eine neue Softwareplattform umzustellen bzw. ist dazu eine Detailanalyse im 2. Halbjahr 2022 geplant.

6.2 Das GIS-Steiermark

Das Land Steiermark betreibt – federführend durch die A17, Referat Statistik und Geoinformation – ein GIS. Im Sinne des E-Governments wird vorrangig durch Web-Anwendungen und Web-Dienste eine Vielzahl von Kartenmaterialien der breiten Öffentlichkeit unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Die zugrundeliegenden Geofachdaten entstammen zum großen Teil aus den jeweiligen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung.



Quelle: www.gis.steiermark.at

Für den internen Gebrauch im Landesdienst steht ein erweitertes Service – insbesondere für Planungsgrundlagen für die regionale Landes-Standortpolitik – im Landesintranet zur Verfügung. Für berechtigte Mitarbeiter in der Landesverwaltung besteht zudem die Möglichkeit der Abfrage von Grundstücksdaten aus der Grundstücksdatenbank, welche von den Bezirksgerichten als öffentliches Register (Grundbuch) geführt werden. Mit jedem Zugriff entstehen jedoch Abfragekosten, welche laut Erlass „Auskünfte aus der Grundstücksdatenbank; Inanspruchnahme der kostenfreien Dienste des GIS Steiermark (Digitale Katastermappe und Grundstücksdatenbank)“ der LAD vom 14. November 2003 für das Land Steiermark rund € 83.000,-- ausmachen. Gemäß diesem Erlass ersuchte der seinerzeitige Landesamtsdirektor hinsichtlich aller Erhebungen, die nicht Tagesaktualität erfordern bzw. keine rechtlich relevanten Konsequenzen nach sich ziehen, Grundbuchsanfragen über den kostenfreien Dienst des GIS abzuwickeln.

Als kostenfreie Alternative für Abfragen aus der Grundstücksdatenbank wurde seitens des Referates Statistik und Geoinformation ein System für einen Zugang auf die Digitale Katastermappe und auf eine landesweite Kopie der Grundstücksdatenbank entwickelt.

Der Datensatz betreffend die grundstücksrelevanten Eigentümerdaten (KG, Grundstücksnummer, EZ, Eigentümerin inklusive Anschrift, Geburtsdatum, Anteile an der Liegenschaft, Grundstücksdatenbank-Fläche und sofern vorhanden die Ertragsmesszahl) wird in unregelmäßigen Abständen etwa jährlich für die gesamte Steiermark angekauft. Der aktuelle Stand der abrufbaren Grundstücksdaten ist mit 1. Oktober 2021 datiert.

Der Landesrechnungshof ersuchte um Bekanntgabe der jährlichen Aufwendungen für die Abfrage der kostenpflichtigen Grundstücksdatenbank. Für den Prüfzeitraum wurden folgenden Kosten bekannt gegeben:

Jahr	jährlicher Aufwand [€]
2018	83.443,01
2019	73.664,70
2020	72.003,92

Quelle: A1; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass der jährliche Aufwand für die landesinternen dienstnotwendigen Abfragen der Grundstücksdatenbank im Prüfzeitraum 2018 bis 2021 durchschnittlich € 76.370,-- betrug. Inflationsbereinigt reduzierten sich diese Kosten im Vergleich zum Jahr 2003 somit um etwa ein Drittel.

Demgegenüber stehen für den Erwerb der Eigentümerinnendaten aus der Grundstücksdatenbank folgende jährliche Kosten:

Jahr	Stichtag	Anzahl Grundstücke	jährlicher Aufwand [€]
2018	1.10.2017	---	---
2019	1.10.2018	1.662.525	14.962,73
2020	1.10.2019	1.662.170	14.959,53

Quelle: A1; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Der Landesrechnungshof empfiehlt, in Anbetracht der mittlerweile geänderten zuständigen Abteilungsbezeichnungen sowie der im Erlass „Auskünfte aus der Grundstücksdatenbank“ angeführten Kontaktpersonen des Referates Statistik und Geoinformation den betreffenden Erlass zu berichtigen. Der Erlass wäre hernach erneut zu verlautbaren, um im Landesdienst ein besseres Kostenbewusstsein für diesen kostenpflichtigen Dienst zu erreichen.

Stellungnahme Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler:

Der Empfehlung wird Rechnung getragen.

Laut Auskunft der A2 ergeht jedoch jährlich ein Informationsschreiben an die Abteilungsleitungen, in denen die anfallenden Kosten je Dienststelle für die Grundbuchabfragen angeführt sind.

Um die Vorteile des GIS hinsichtlich Eigentümerinnenabfrage besser zu nutzen, wird zudem empfohlen, die Eigentümerinnendaten der Grundstücksdatenbank wieder – wie ursprünglich im Erlass angedacht – halbjährlich anzukaufen.

Stellungnahme Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler:

Laut Mitteilung der zuständigen Abteilung 17 werden nach erfolgten Neuverhandlungen mit dem BEV (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen) ab 2023 die GDB-Daten halbjährlich angekauft und zur Verfügung stehen.

Wie bereits im Kapitel 6.1 angeführt, erfolgt im Grundbuch und in dem damit verbundenen Kataster eine Kennzeichnung, wenn Grundstücksflächen im (flächen-genauen) Grenzkataster geführt werden oder diese (teil)vermessen wurden und die Fläche rechnerisch ermittelt wurde. Da das GIS auf die Grundstücksdaten aus der Grundstücksdatenbank zurückgreift, sind diese Daten im GIS verfügbar. Zudem wird innerhalb des GIS jede Grundstücksfläche anhand einer Polygonvermessung automatisiert ermittelt und als „GIS-Fläche“ rechnerisch der „Grundstücksdatenbank-Fläche“ gegenübergestellt.

Bei der Abfrage von landeseigenen Grundstücken über den kostenfreien Abruf der nicht tagesaktuellen Eigentümerinnendaten stellte der Landesrechnungshof fest, dass für den Eigentümer „Land Steiermark“ über 120 verschiedene Wortlaute für den Eigentumseintrag bzw. dessen Anschrift existieren. Dies ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass in einer Vielzahl der Fälle als Eigentümer zwar „Land Steiermark“ oder „Land Steiermark, Landesstraßenverwaltung“ eingetragen wurde, in der weiteren Erfassung der Anschrift jedoch die bewirtschaftende Abteilung bzw. Fach- oder ehemals Rechtsabteilung zusätzlich geführt wurde. Dies ist vor allem auf die in den letzten Jahrzehnten mehrmals stattfindenden Verwaltungsreformen und die dadurch im Zuge von Organisationsänderungen neu entstandenen Bezeichnungen für die Abteilungen und Fachabteilungen des Landes zurückzuführen. Oftmals wurden auch unterschiedliche Schreibweisen (Groß-/Kleinschreibung, mit/ohne Bindestrich oder Schrägstrich, Bezeichnungszusätze und dergleichen) verwendet.

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher bei künftigen Liegenschaftsankäufen und allfälligen Grundbuchsachen betreffend landeseigene Grundstücke, eine einheitliche und auf lange Sicht taugliche Schreibweise für die Eigentümerinnenbezeichnung und die Anschrift zu verwenden.

Stellungnahme Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang:

Entsprechend der derzeitigen Struktur der liegenschaftsbewirtschaftenden Abteilungen hat die Abteilung 16 bereits weitgehend Adressänderungen und Eigentümerschreibweise im Grundbuch mit der exakten Bezeichnung der jeweiligen Abteilung veranlasst.

Der Landesrechnungshof empfiehlt zudem, allfällige Abweichungen der Liegenschaftsdatenbank zum tatsächlichen Grundbuchstand gemäß GIS über einen manuellen Abgleich festzustellen und fehlerhafte Daten richtigzustellen. Aufgrund der relativ leicht zu bewerkstellenden Arbeitsabläufe könnte die zuständige Abteilung für diese Tätigkeit durchaus auch auf in den Sommermonaten beschäftigte Ferialpraktikantinnen zurückgreifen.

Stellungnahme Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler:

Der Empfehlung wird Rechnung getragen bzw. wird diese an die jeweils in der Liegenschaftsdatenbank schreibberechtigten Dienststellen weitergeleitet.

6.3 Anlagenbestand im SAP

In den Jahren 2014 bis 2016 wurde im Rahmen des Projektes „Haushaltsreform-Anlagenbuchführung“ die Aufnahme der Daten aus der Liegenschaftsdatenbank in die Anlagenbuchhaltung (SAP) seitens der A1 sowie der A4 Fachabteilung Landesbuchhaltung durchgeführt.

In einem ersten Schritt wurden laut Auskunft der A16 die Grundstücksdaten aus der Liegenschaftsdatenbank in Excel-Tabellen übertragen. Die Tabellen wurden an die betroffenen liegenschaftsbewirtschaftenden Dienststellen übermittelt und um Überprüfung ersucht, um die Vollständigkeit des Liegenschaftsbestandes zu gewährleisten.

Im Zuge der Aufnahme des Liegenschaftsbestandes aus der Liegenschaftsdatenbank in die Anlagenbuchhaltung (SAP) erfolgte im Rahmen der Anlagenklassifizierung einerseits die Bewertung der Grundstücke, andererseits wurden diese einer entsprechenden Anlagenklasse zugeordnet. Die Anlagenklassen in SAP sind differenziert in bebaute und unbebaute Grundstücke und darüber hinaus sonstige unbebaute, zu Sonderanlagen gehörende, zu Straßenbauten gehörende, landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte sowie forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften. In der Liegenschaftsdatenbank wird diese Unterscheidung nicht dargestellt. Im SAP wird derzeit laut Auskunft der A16 nicht zwischen Allein- und Miteigentum unterschieden.

Im SAP werden laut Auskunft der A4 Baurechte und Superädifikate nicht gesondert ausgewiesen. Eine Unterscheidung zwischen rechtlichem und wirtschaftlichem Eigentum (Leasing) wird jedoch getroffen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, innerhalb der Anlagenbuchhaltung eine gesonderte Kennzeichnung und Evidenzhaltung für als Baurecht errichtete Gebäude sowie für Superädifikate vorzusehen.

Stellungnahme Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang:

Die Empfehlung des Landesrechnungshofes wird hinsichtlich ihrer technischen Umsetzung geprüft.

Die Erhebung und Wartung der wert- und flächenmäßigen Darstellung des Liegenschaftsbestands obliegt den Abteilungen, in deren Besitz die Liegenschaft steht. Die technischen Agenden der Software SAP obliegen der A4.

Für die Erfassung neu angekaufter Liegenschaften oder die Löschung veräußerter Liegenschaften innerhalb eines Geschäftsjahres wurde folgendes standardisiertes Procedere bekannt gegeben:

„Eingehende Grundbuchbeschlüsse werden umgehend in den Anlagenbestand (SAP) eingepflegt. Mittlerweile verkaufte Grundstücke werden durch einen Anlagenabgang dargestellt und die zugekauften Grundstücke einerseits bestehenden Anlagen – wie im Straßenbau – zugeschrieben und andererseits durch (Nach)Aktivierung in den Anlagenbestand aufgenommen und somit eine wert- und flächenmäßig korrekte Darstellung gewährleistet. Des Weiteren ist bei Ankäufen die Auszahlung der Kaufsumme an die Bekanntgabe der Anlagennummer in SAP gebunden. Da für jedes Grundstück eine Anlagennummer vergeben wird, erfolgt die Aktivierung mit Auszahlung des Kaufpreises.“

Der Landesrechnungshof erachtet das Procedere für die Wartung des Anlagenbestandes in der Anlagenbuchhaltung von unterjährigen An- und Verkäufen von Liegenschaften als zweckmäßig.

Die seit dem Jahr 2016 umgesetzten Bauvorhaben und damit verbundenen Grundeinlösen sowie Kauf- und Tauschgeschäfte wurden laut Angabe der A16 im Rahmen des steten Abgleichs des Anlagenbestandes mit dem Grundbuchstand evaluiert. Dies erfolgt einerseits durch die Einführung eines Prozessmanagements, welches gewährleistet, dass die eingehenden Grundbuchbeschlüsse umgehend in den Anlagenbestand eingepflegt werden und andererseits durch einen mindestens jährlichen Abgleich des Anlagenbestandes mit dem Grundbuchstand durch eine auf Access basierende Datenanalyse, welche Unrichtigkeiten feststellen kann. Seit Anfang 2019 ist in den An-/Verkaufsprozess von Liegenschaften eine Mitarbeiterin als Schnittstelle zur Anlagenklassifizierung (SAP) für die Erfassung aller erforderlichen Grundstücks-Daten neu in den Prozess für den in der Landesverwaltung eingesetzten Elektronischen Akt eingebunden.

Die Klassifizierung des Liegenschaftsvermögens in der Anlagenbuchhaltung SAP erfolgt mittels Gruppierung der Klassen betreffend ihrer Anschaffungs- oder Herstellungskosten (AHK) und der folgenden Untergliederung in Anlagenklassen:

AHK	Bestandskonto	Anlagenklasse	Anlage
AHK 1000	bebaute Grundstücke	B00020	bebaute Grundstücke
AHK 2000	unbebaute Grundstücke	B00010	unbebaute Grundstück
		B00011	sonstige unbebaute Grundstücke
		B00021	zu Sonderanlagen gehörende Grundstücke
		B00030	landwirtschaftliche und gärtnerisch genutzte Grundstücke
		B00031	forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
AHK 20000	Straßenbauten	B00041	Straßenbauten
		B00042	Tunnel gesamt
		B00043	Brücken gesamt
		B00044	Mauern gesamt
		B00045	Straßen gesamt
AHK 30000	Straßenbauten	B00024	Grundstücke zu Grundstückseinrichtungen
AHK 100000	Gebäude und Bauten	B00060	Massivbauten
		B00070	Garagen, Glashäuser, Magazine
		B00071	Hütten, ortsfeste Baracken, Stallungen, Haltestellen
		B00072	sonstige Bauwerke, Grundstückseinrichtungen und Sonderanlagen

Quelle: Anlagenspiegel A2, ohne Darstellung von Sonderanlagen und Anlagen in Bau; Anlagen-Bezeichnungen entstammen zum Teil aus Anlage 7 der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Von der A2 wurde jeweils der Anlagenspiegel zum Stand 31. Dezember für die Geschäftsjahre 2018 bis 2020 übermittelt. Von der A16 wurde zudem gesondert für ihren Bereich das Anlagenverzeichnis vorgelegt.

Der Landesrechnungshof überprüfte anhand des Geschäftsjahres 2019 den übermittelten Anlagenspiegel mit dem Rechnungsabschluss und stellte dessen Übereinstimmung fest.

Der Landesrechnungshof führte einen stichprobenartigen Vergleich einzelner Grundstücke aus dem Anlagenverzeichnis mit dem tatsächlichen Grundbuchstand durch und stellte anhand der gezogenen Stichproben keine Abweichungen fest.

6.4 Liegenschaften der LIG

Die LIG verwaltet – wie bereits in Kapitel 5.3 angeführt – vorwiegend Liegenschaften, auf denen Gebäude errichtet sind, welche überwiegend an das Land Steiermark zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben vermietet werden. Unbebaute Grundstücke befinden sich grundsätzlich nicht im Immobilienportfolio der LIG.

Die Liegenschaftsdaten der LIG sind zum Teil in der Liegenschaftsdatenbank des Landes gespeichert, wurden aber aufgrund der Ausgliederung innerhalb der Landesverwaltung nicht mehr gewartet. Der Landesrechnungshof erhob daher anhand der im GIS letztgültig hinterlegten Grundbuchdaten den Liegenschaftsbestand der LIG. Demnach befanden sich folgende Grundstücksflächen im Eigentum der LIG:

Eigentum	Anzahl Grundstücke	Anzahl unterschiedliche EZ	durchschnittliche Fläche je EZ [m ²]	Gesamtgrundfläche [m ²]
Alleineigentum	346	152	8.045	1.222.883
Teileigentum	58	26	2.833	73.669
gesamt	404	178	7.284	1.296.552

Quelle: GIS Steiermark, Stand 1. Oktober 2021; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Die LIG ist laut Grundbuch Eigentümerin bzw. Teileigentümerin von 178 Liegenschaften in einem Gesamtausmaß von 129,66 Hektar Grundstücksflächen. Hierbei entfallen rund 254.800 Quadratmeter auf mit Gebäude bebaute Flächen, was einer bebauten Fläche von 19,7 % der LIG-Grundstücksflächen entspricht.

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenartig die im GIS verorteten und mit den Grundbuchdaten hinterlegten Liegenschaften der LIG und stellt deren Übereinstimmung mit dem Anlagenspiegel der LIG zum Stand 31. Dezember 2020 fest.

Der Landesrechnungshof verweist auf seine abschließende Empfehlung aus dem Kapitel 4.5 betreffend die geplante Rückführung der LIG-Liegenschaften in das Landeseigentum und die hierfür aus Sicht des Landesrechnungshofes notwendige rechtzeitige Erarbeitung einer mittelfristigen einheitlichen Liegenschaftsstrategie für das Land Steiermark. Der Landesrechnungshof empfiehlt zudem, auch Vorkehrungen für die entsprechenden technischen Schnittstellen zur Erfassung bzw. Übernahme des LIG-Vermögens in das Landesvermögen bereitzustellen.

Stellungnahme Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler und Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang (Korreferat NIM):

Eines der primären Projektziele des „NIM“ ist die Festlegung von Grundsätzen der neuen Immobilienbewirtschaftung. Dazu ist im Projekt ein eigenes Arbeitspaket vorgesehen, im Rahmen dessen bis Ende 2022 die neuen Grundsätze definiert und darauf aufbauend im Jahr 2023 der Aufgabenumfang der neuen Immobilienverwaltung konkretisiert wird.

7. VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Die LIG fungiert formal als reine Vermietungsgesellschaft und vermietet aktuell laut Eigenangabe rund 180 Liegenschaften, welche in ihrem Eigentum stehen. Im Immobilienbestand befinden sich vorwiegend Gebäude, die an das Land Steiermark zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben vermietet werden.

Der Landesrechnungshof traf anhand der Liegenschaftsdatenbank eine repräsentative Auswahl von Nutzungsobjekten des Landes und ersuchte um Übermittlung der Mietverträge, welche zwischen der LIG als Vermieterin und dem Land Steiermark als Mieter hierfür abgeschlossen wurden:

- a) Objekt Grenadiergasse, Grenadiergasse 14 (KG 63105 Gries, EZ 2774)
- b) Objekt Landesarchiv, Karmeliterplatz 3 (KG 63101, EZ 567)
- c) Objekt BH Deutschlandsberg, Kirchengasse 7, 12 (KG 61006, EZ 83)
- d) Objekt Landesberufsschule Arnfels, Arnfels 160 (KG 66002, EZ 214)
- e) Objekt Fachschule Halbenrain, Halbenrain 1 (KG 66311, EZ 457 und 459)

Zum Mietvertrag betreffend das Objekt Grenadiergasse 14 wurde seitens der A2 bekannt gegeben, dass diese Liegenschaft im Jahr 2013 von der LIG verkauft wurde.

Für die verbleibenden Objekte b) bis d) kommt ein Generalmietvertrag zur Anwendung. Mit dieser (deklaratorischen) Neufassung der Mietverträge in diesem Generalmietvertrag vom 19. Dezember 2016 wurden die bisher in mehreren Mietverträgen zwischen dem Land bzw. diversen Abteilungen des Landes und der LIG bestehende Vertragsbedingungen unter Einarbeitung der in den Jahren 2012 und 2013 vereinbarten Änderungen angepasst und zusammengefasst.

Der Landesrechnungshof ersuchte um Erläuterung der angewandten Berechnungsmethodik für die Vorschreibung der Hauptmietzinse und der Indexanpassungen für die von der LIG an das Land vermieteten Objekte. Die LIG teilte dazu mit, dass im Rahmen der Übertragung der Liegenschaften vom Land Steiermark an die LIG ursprünglich eine variable Mietenberechnung auf Basis der jeweiligen Finanzierung der Kaufpreise, welche die LIG bezahlt hatte, vereinbart wurde. Auf Grund der teilweise sehr hohen Kaufpreise hatte dies relativ hohe Mietzahlungen durch das Land Steiermark bewirkt. Daher wurde einvernehmlich auf eine Berechnung von marktüblichen Mieten umgestellt. Mit einem Gutachten eines Immobiliensachverständigen wurde der angemessene ortsübliche Mietzins, unter Berücksichtigung eines gegebenenfalls vorhandenen Instandhaltungsrückstaus unter der jeweiligen Gebäudenutzung, für jede Liegenschaft ermittelt.

Zur Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses erfolgt jährlich eine Indexanpassung zum 1. Jänner anhand des Verbraucherpreisindex oder eines an seine Stelle tretenden Index.

Der Landesrechnungshof begrüßt die übersichtliche Zusammenfassung der Mietbedingungen der von der LIG angemieteten Objekte in einem gemeinsamen Dokument und erachtet die Vorgangsweise betreffend die Berechnungsmethodik für die Ermittlung des Hauptmietzinses und der Indexanpassung als zweckmäßig.

Der Landesrechnungshof ersuchte um Bekanntgabe aller im Prüfzeitraum 2018 bis 2020 abgeschlossenen Mietverträge, bei denen die A2 in eigenem Namen, im Namen einer Abteilung des Amtes der Landesregierung oder im Namen der LIG als Vermieterin auftrat. Da im Zeitraum 2018 bis 2020 jährlich rund 100 Mietverträge abgeschlossen wurden (vorwiegend Wohnungen), konzentrierte sich der Landesrechnungshof ausschließlich auf die „Neu-Vermietungen“ in diesem Zeitraum und sichtete dazu einige ausgewählte Mietverträge.

Folgende Anzahl an Neu-Vermietungen, bei denen das Land Steiermark oder die LIG als Vermieter fungierten, wurden für den Prüfzeitraum bekannt gegeben:

Vermieter	2018	2019	2020	2018 - 2020	geprüfte Mietverträge
Land Steiermark	7	12	7	26	12
LIG	34	44	37	115	6

Quelle: Einreichunterlagen A2; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die überwiegende Anzahl der Vermietungsobjekte von Land Steiermark und LIG alleine schon aufgrund ihres Baualters in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen und daher die Miethöhen gesetzlich reglementiert sind.

Für die vom Landesrechnungshof geprüften Mietverträge im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes bzw. in Einzelfällen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erscheinen die eingehobenen Hauptmietzinse als angemessen, und die Vertragsinhalte wurden in Form und Umfang ausreichend ausformuliert. Dort, wo freie Mietzinse vereinbart wurden, orientiert sich die jeweilige Mietzinshöhe zumeist aufgrund des Objekt-Zustandes im unteren Bereich der marktüblichen Mietpreise.

8. AN- UND VERKAUF VON LIEGENSCHAFTEN

8.1 Grundlegendes

Die Verantwortung betreffend den An- und Verkauf und die Bevorratung von Liegenschaften liegt laut Auskunft der A16 bei den jeweiligen liegenschaftsbewirtschaftenden Abteilungen. Liegenschaften, die für das jeweilige Ressort nicht mehr betriebsnotwendig sind, werden demnach der A16 gemeldet und von dieser entsprechend vordefinierter Prozesse veräußert. Benötigt eine liegenschaftsbewirtschaftende Abteilung ein Grundstück bzw. eine Liegenschaft, so erfolgt ebenso eine schriftliche Meldung an die A16, und sie wird anhand eines Ablaufprozesses für die jeweilige Abteilung angekauft.

Der Landesrechnungshof ersuchte die mit dem Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und Liegenschaften betraute A16 um Auskunft über die grundsätzliche Vorgangsweise für den Ankauf. Diese antwortete wie folgt:

„Bei Ankäufen durch das Land wird:

- 1. Die schriftliche Anfrage der betreffenden Abteilung wird an die A16 gestellt,*
- 2. die Frage der Finanzierung durch die jeweilige Abteilung muss auch im Hinblick auf den geplanten Zeitpunkt des Kaufes geregelt sein (Budget).*
- 3. Liegt ein Gutachten des Verkäufers vor, wird das Gutachten von unseren internen Sachverständigen überprüft (Gutachterliche Stellungnahme).*
- 4. Liegt kein Gutachten des Verkäufers vor, wird unsererseits ein Gutachten erstellt und dem Verkäufer übermittelt.*
- 5. Bei Angebotsannahme durch den Eigentümer erfolgt der Antrag in der Regierungssitzung bzw. Regierungssitzung und Landtag (Wertgrenze € 100.000,-).*
- 6. Bei Zustimmung der Regierung bzw. der Regierung und dem Landtag wird ein Notar mit der Erstellung des Kaufvertrages beauftragt;*
- 7. nach Unterfertigung des Kaufvertrages durch die Parteien erfolgt [...] die Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer.*
- 8. Nach Zahlung des Kaufpreises erfolgt die weitere Durchführung (Anzeige Grunderwerbsteuer, Eintragung ins Grundbuch, Zahlung Eintragungsgebühr) durch den Notar. Die Kosten dafür sind vom Käufer (Land) zu entrichten.*
- 9. Übermittlung des Grundbuchsbeschlusses (bei Liegenschaften der A16) an die Anlagenbuchhaltung.*
- 10. Übermittlung des Grundbuchsbeschlusses (alle anderen Abteilung) an die jeweilige Abteilung zur weiteren Bearbeitung in der Anlagenbuchhaltung.“*

Der Landesrechnungshof ersuchte, alle im Prüfzeitraum 2018 bis 2020 durchgeführten Liegenschaftsankäufe bekannt zu geben. Seitens der A16 wurden für das Jahr 2018 vier

Transaktionen, für das Jahr 2019 zwei sowie für das Jahr 2020 drei Ankäufe mit gesamten Transaktionskosten von rund € 6.550.000,-- bekannt gegeben.

Zudem führte die A16 für den Prüfzeitraum 305 Grundstücke an, für welche Ablöse- oder Enteignungsverfahren anhängig waren.

Das Procedere für den Verkauf von Liegenschaften wurde seitens der A16 wie folgt bekannt gegeben: [Anmerkung Landesrechnungshof: gekürzte Darstellung]

1. *„Eingang des Kaufansuchens des Kaufwerbers an das Land*
2. *Erhebung der Anlagenummer des Grundstückes und des Buchwertes in der Anlagenbuchhaltung (SAP)*
3. *Bestätigung des Einganges des Kaufansuchens an den Kaufwerber in Form eines Schreibens*
4. *Erhebung des Ressortbedarfes an Referate der A16, A17, BBL, STED, (bei Verkäufen anderer liegenschaftsbewirtschaftender Abteilungen wird unsererseits davon ausgegangen, dass eine Vorprüfung eines allfälligen Ressortbedarfes durch die jeweilige andere Landesdienststelle durchgeführt wurde)*
5. *Bei Zustimmung aller Abteilungen bzw. Referate, BBL's und STED wird die Gutachtenserstellung an einen intern Amtssachverständigen oder externen, gerichtlich beeideten Sachverständigen in Auftrag gegeben. Die Entscheidung, ob ein interner Gutachter beauftragt wird oder ob ein externe Sachverständige bestellt wird, erfolgt im Einzelfall.“*

Die Wertbestimmung einer anzukaufenden oder zu verkaufenden Liegenschaft erfolgt laut Auskunft der A16 mittels Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz durch eine Amtssachverständige oder eine allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige.

Bei Vorliegen eines konkreten Kaufangebotes wird abhängig davon, ob es sich um ein Einzelgrundstück oder um Teilflächen eines Grundstückes handelt, ein weiterer Teilprozess ausgelöst. Grundsätzlich erfolgt die Käuferinnensuche durch öffentliche Kundmachung in Tages- und Regionalzeitungen. Die einlangenden Angebote werden analog eines Vergabeprozesses gesichtet, und in der Regel wird an die Bestbieterin verkauft. Der weitere Verkaufsprozess ist etwa analog zu den oben angeführten Punkten 5 bis 10 (Ankaufprozess) zu sehen.

Der Landesrechnungshof erachtet die Ablaufprozesse sowohl für den Ankauf von Liegenschaften für das Land Steiermark als auch für den Verkauf von Liegenschaften durch die A16 als zweckmäßig und gut umsetzbar. Er empfiehlt jedoch, die Wartung allfälliger Liegenschaftsänderungen innerhalb der Liegenschaftsdatenbank, welche durch die jeweiligen An- und Verkäufe entstehen, in die Ablaufprozesse mit aufzunehmen.

Stellungnahme Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang:

Die Wartung der Änderungen erfolgt im Zuge der Anlagenbuchhaltung im SAP.

Verkäufe von LIG-eigenen Liegenschaften werden laut Auskunft der LIG dann vorgenommen, wenn seitens der liegenschaftsbewirtschaftenden Abteilung des Landes keine Nutzung mehr vorgesehen ist und die Liegenschaft daher für eine Drittverwendung frei wird. Die LIG führt dazu aus:

„Nach der „Freistellungserklärung“ der Abteilung wird eine mögliche Nachnutzung geprüft. Bei den freigestellten Immobilien wäre in der Vergangenheit in der Regel ein beträchtlicher Sanierungs- bzw. Instandhaltungsaufwand vor einer neuen Nutzung zu tätigen gewesen. In diesen Fällen wurde das Risiko einer Investition für eine Drittvermietung nicht eingegangen und die Immobilie an Dritte verkauft. Der Verkauf erfolgte nach öffentlicher Bekanntgabe in den einschlägigen Medien und Genehmigung des Aufsichtsrates an den jeweiligen Bestbieter.“

Der Landesrechnungshof führte von den im Prüfzeitraum erfolgten Ankäufen von Liegenschaften durch das Land Steiermark drei Transaktionen im Folgenden einer näheren Betrachtung zu.

8.2 Ankauf Schloss Neudorf

Ab dem Schuljahr 2012/13 wurden im Zuge einer Schulstandortreform die Fachschulen für Land- und Ernährungswirtschaft Neudorf und Wagner am Standort Neudorf zusammengefasst. In Folge wurden am bisher fremd angemieteten Standort Neudorf die für die Zusammenlegung erforderlichen baulichen Maßnahmen im Bereich der Unterrichtsräume, der Lebensmittelverarbeitung, der Garderoben und Lehrerinnenarbeitsplätze gesetzt und ein Mehrzwecksaal errichtet. Die Investitionen erfolgten teilweise auf Kosten der Eigentümerin und wurden in Form einer Zuschlagsmiete finanziert.

In Folge kam es zu einem steigenden Bedarf und einer erhöhten Annahme des pädagogischen Angebotes am Standort Neudorf. So stieg die SchülerInnenanzahl vor der Zusammenlegung im Schuljahr 2008/09 bis zum Schuljahr 2017/18 um ein Drittel auf rund 180 Auszubildende.

Aufgrund des seit dem Jahr 1984 bestehenden Mietverhältnisses war das Land Steiermark vertraglich bis 2032 gebunden und in diesem Zusammenhang auch verpflichtet, die Kosten für die Erhaltung des Bauwerkes sowie alle Erhaltungs- und Renovierungsarbeiten, Betriebskosten und dergleichen zu tragen. Die jährliche Miete betrug brutto rund € 300.000,--. Aufgrund der relativ hohen laufenden Kosten und der Instandhaltungsverpflichtungen stellte die A10 gemeinsam mit der LIG, der A4 und der A16 Überlegungen hinsichtlich eines Ankaufs der Liegenschaft an und kam zum Entschluss, dass ein Ankauf aus betriebswirtschaftlicher Sicht sinnvoll wäre. Zur

Verkehrswertermittlung der gegenständlichen Liegenschaft wurde ein allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger beigezogen. Das Gutachten für den Gebäudekomplex inklusive zweier Teichanlagen sowie Wald- und Gartengrundstücken in einem Gesamtausmaß von 34.090 Quadratmetern laut Kataster ergab zum Bewertungsstichtag 19. März 2018 einen Verkehrswert in der Höhe von € 4.972.000,--. Die A16 führte aus, dass sich das Kaufangebot des Landes Steiermark auf einen Kaufpreis in der Höhe von € 4.670.000,-- belief und dass *„bei einer jährlichen Miete von derzeit rund € 300.000,-- sich der Kauf bereits nach ca. 16 Jahren amortisiert“*.

Die anfallenden öffentlichen Abgaben (3,5 % Grunderwerbssteuer und 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr) waren vom Land Steiermark zu entrichten. Die Kosten hierfür beliefen sich auf € 214.800,--.

Der Ankauf wurde per Landtagsbeschluss Nr. 934 vom 20. November 2018 mehrheitlich angenommen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass der Ankauf der Liegenschaft „Schloss Neudorf“ dem vordefinierten Ablaufprozess folgend durchgeführt wurde. Die Auszahlungen in vorstehender Höhe erfolgten innerhalb des genehmigten Globalbudgets der A10 Land- und forstwirtschaftliche Schulen zulasten der Auszahlungsgruppe „Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit“.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die kaufgegenständlichen Liegenschaften zwar korrekt in die SAP-Anlagenbuchhaltung übernommen, jedoch von der zuständigen bewirtschaftenden Abteilung nicht in die Liegenschaftsdatenbank eingepflegt wurden.

Der Landesrechnungshof empfiehlt die Aufnahme der Grundstücksdaten betreffend das Schloss Neudorf in die Liegenschaftsdatenbank.

Stellungnahme Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang:

Der Empfehlung wird Rechnung getragen und die Grundstücksdaten werden in die Liegenschaftsdatenbank aufgenommen.

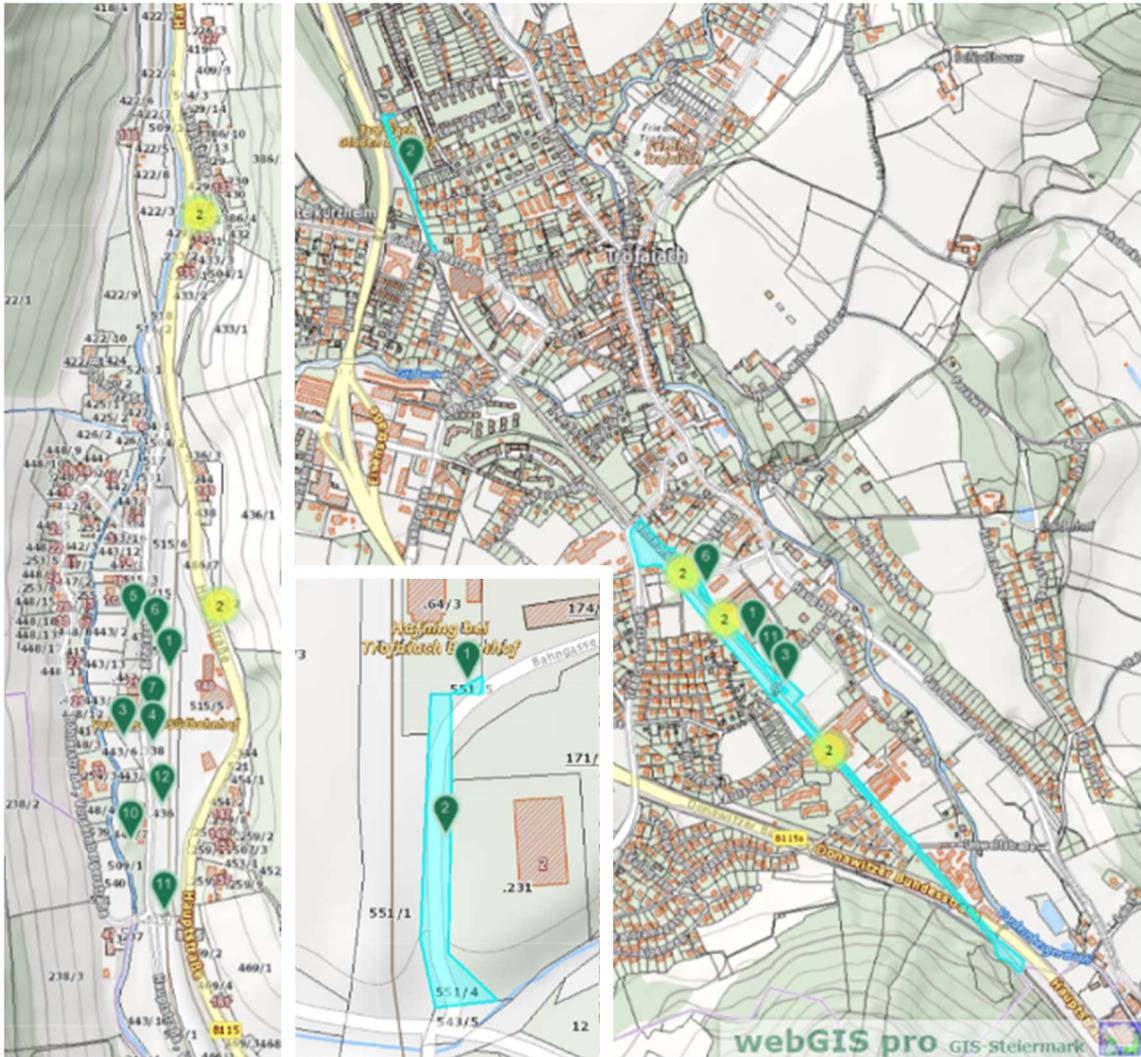
8.3 Ankauf ÖBB-Bahnstrecke Trofaiach-Vordernberg

Der Betrieb auf der Strecke Trofaiach-Vordernberg wurde von den Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB) im Jahr 2011 eingestellt. Im Rahmen einer Arbeitsgruppe unter Federführung der A16 wurden daraufhin mit Vertreterinnen aus der Region die Möglichkeiten untersucht, die Bahnstrecke als Stadtbahn weiterzuführen. Es zeigte sich jedoch, dass ein Betrieb für diesen Abschnitt nicht wirtschaftlich vertretbar sei. Deshalb wurde der bestehende Regionalbusverkehr auf dieser Strecke verdichtet.

Da die Strecke verkehrsgünstig durch das Ortsgebiet von Trofaiach verläuft, bot sich als weitere Nutzung die Anlegung eines Geh- und Radweges auf dieser Trasse für eine regionale und touristische Nutzung an. Die Stadtgemeinde Trofaiach war sehr an einer Realisierung im Sinne der landesweiten Offensive zur Forcierung der Radverkehrsstrategie Steiermark 2025 interessiert.

Seitens der ÖBB lag im Jahr 2018 für den gesamten Streckenabschnitt samt einiger Nebenflächen (gesamt rund 78.000 Quadratmeter) ein Verkaufsangebot in der Höhe von € 425.000,-- vor. Das Angebot wurde in Form eines Gutachtens eines Amtssachverständigen der A16 überprüft und als „angemessen“ empfunden. Im Verkehrswertgutachten wurde ein Vergleichswert in Höhe von € 429.000,-- ermittelt.

Die Ableitung des Verkehrswertes für die Flächen der Nutzungsart „Verkehrsfläche“ erfolgte mittels Vergleichswertverfahren unter Zuhilfenahme von Grundstückspreisen für landwirtschaftliche Nutzflächen und Freilandflächen. Kosten für die erforderliche Freimachung der nicht rückgebauten Anlagen würden laut Gutachten durch einen Verkauf der Oberleitungen und Bahngleise kompensiert.



Angekaufte Grundstücke der Liegenschaften KG 60364 Vordernberg, EZ 467 (Bereich Vordernberg Südbahnhof), KG 60311 Hafning, EZ 297 (Bereich Hafning bei Trofaiach Bahnhof) und KG 60362 Trofaiach, EZ 1961 (Bereiche Gladen Bahnhof und Trofaiach Bahnhof)

Quelle: GIS Steiermark; aufbereitet durch den Landesrechnungshof (ohne Maßstabsanpassung)

Der Landesrechnungshof erachtet das vorliegende Verkehrswertgutachten als plausibel und nachvollziehbar und begrüßt zugleich den Einsatz eigener personeller Ressourcen für die Gutachtenerstellung.

Mittels Regierungssitzungsbeschluss vom 9. August 2018 wurde dieses Vorhaben in den Landtag eingebracht, wo der Ankauf per Landtagsbeschluss Nr. 914 am 23. Oktober 2018 mehrheitlich angenommen wurde. Der Kaufvertrag zwischen der ÖBB Infrastruktur AG und dem Land Steiermark wurde per 4. Februar 2019 zum oben genannten Angebotspreis abgeschlossen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass der Ankauf der ehemaligen „Bahnstrecke Trofaiach-Vordernberg“ dem vordefinierten Ablaufprozess folgend durchgeführt wurde, jedoch die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch nicht erfolgte. Eine

Überprüfung der Anlagenbuchhaltung des Landes und der Liegenschaftsdatenbank ergab zudem, dass die betreffenden Grundstücke ordnungsgemäß in die SAP-Anlagenbuchhaltung des betreffenden Geschäftsjahres übernommen wurden. Inwieweit 2019 eine Einpflegung in die Liegenschaftsdatenbank stattfand, kann aufgrund der eingeschränkten Abfragemöglichkeit innerhalb der Liegenschaftsdatenbank nicht nachvollzogen werden.

Auf Anfrage des Landesrechnungshofes nach der derzeitigen Verwendung dieser Liegenschaft bzw. einer allfälligen Nachnutzung oder Projektumsetzung antwortete die A16 wie folgt:

„Zwischenzeitig wurde die Bahnstrecke an die Stadtgemeinde Trofaiach zu einem Kaufpreis von € 425.000,00 verkauft. Diese hat im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsprozesses einen Masterplan unter dem Motto „Erlebnisraum Bahntrasse“ für diese stillgelegte Strecke beschlossen. Es ist auch die Anlegung eines Geh- und Radweges auf dieser Trasse für eine regionale und touristische Nutzung durch das Land Steiermark gemeinsam mit der Stadtgemeinde Trofaiach im Sinne der landesweiten Offensive zur Forcierung der Radverkehrsstrategie Steiermark 2025 geplant.“

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass im öffentlichen Grundbuch weiterhin die ÖBB Infrastruktur AG als Eigentümerin der angekauften Liegenschaften eingetragen ist. Die Bemühung zur Herstellung eines formellen Konsenses im Grundbuch fällt jedoch in die Sphäre der Stadtgemeinde Trofaiach.

8.4 Ankauf Zentrale der Steiermärkischen Landesbahnen

Der Landesrechnungshof hält zu diesem Ankauf eingangs fest, dass die Gebarung der Steiermärkischen Landesbahnen zwar nicht prüfungsgegenständlich war, aber aufgrund der indirekten Kostentragung durch das Land Steiermark dieser Kaufvorgang dennoch überprüft wurde.

Bereits im Jahr 2002 wurde für die Direktion der Steiermärkischen Landesbahnen in Graz ein neues Geschäftsleitungsgebäude gesucht. Die bis dahin zur Direktion umfunktionierten Mietwohnungen entsprachen den Anforderungen eines zeitgemäßen Bürobetriebs nicht mehr. Investitionen in diese Mieträume wären verlorener Aufwand gewesen. Das Land Steiermark stellte den im Landeseigentum stehenden und ungenutzten Forstbauhof in der Eggenberger Straße zur Verfügung und behalf sich mit einer „Sale-and-lease-back“-Lösung: Das alte und baufällige Gebäude wurde samt Grundstück an eine private Investorin verkauft, die daraus moderne Büroräumlichkeiten schuf. Gleichzeitig wurde ein Leasingvertrag mit einer Leasinggesellschaft geschlossen, in dem vereinbart wurde, dass mit Beginn 1. Dezember 2003 die Steiermärkischen Landesbahnen das Gebäude gegen eine monatliche Leasingrate nutzen konnten.

Bei der gegenständlichen Leasingkonstruktion handelt es sich um ein Kaufleasing. Die monatliche Leasingrate enthielt neben der Mietkomponente auch eine Ansparungskomponente. Vertragsmäßig wurde vereinbart, dass mit Mietende 30. November 2023 ein kalkulatorischer Restwert in Höhe von € 997.370,-- angespart sein solle. Nach diesem Datum wären keine zusätzlichen Zahlungen der Steiermärkischen Landesbahnen mehr zu tätigen gewesen.

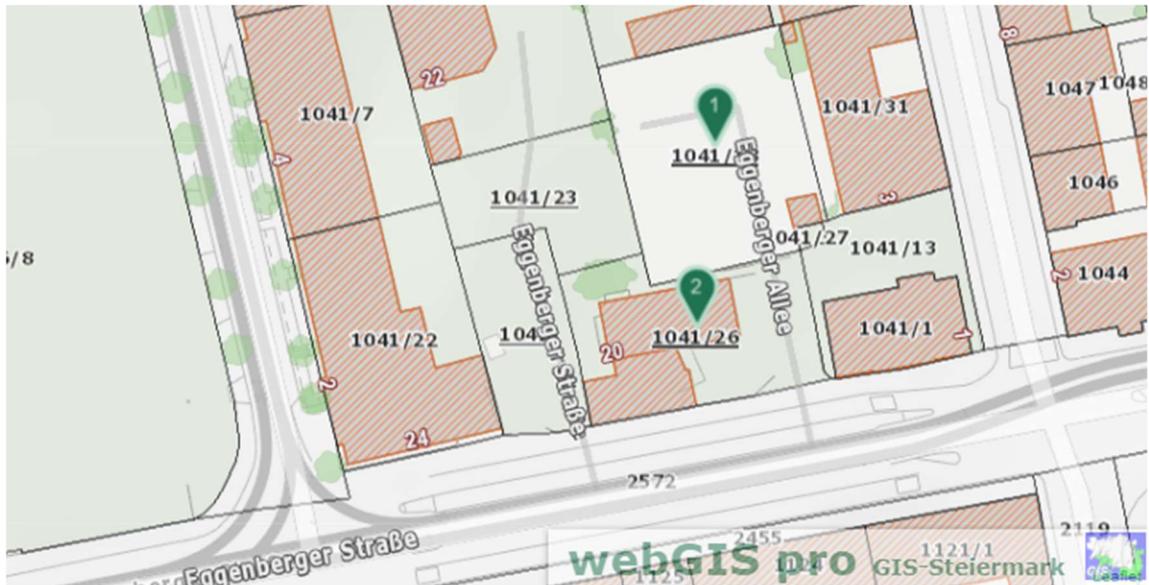
Durch die während der Vertragslaufzeit erheblich gestiegene Anzahl von Mitarbeiterinnen war nunmehr eine Erweiterung am Gebäude notwendig, welche nur mit Zustimmung und in Durchführung durch die Leasinggeberin möglich war. Die geplanten Umbauten wurden laut Steiermärkischen Landesbahnen nötig, um die Raumsituation zu entspannen. Die Leasinggeberin bot nach Gesprächen mit dem Land Steiermark bzw. den Steiermärkische Landesbahnen an, den Ankauf statt mit dem geplanten Datum Ende 2023 bereits zum Stichtag 30. Juni 2019 durchzuführen.

Der offene Kaufpreis wurde zum Stichtag mit € 1.156.952,79 ermittelt, wovon die angesparte Kautions in Höhe von bereits € 777.145,03 abzuziehen war. Der verbleibende Kaufpreis belief sich somit auf € 379.807,76. Zuzüglich Nebenkosten (Vertragserrichtung, Notar, Grunderwerbssteuer etc.) wurden die Gesamtkosten mit rund € 460.000,-- berechnet. Die Bedeckung des Zahlungsbetrages erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Steiermärkischen Landesbahnen für das Jahr 2019.

Für den Landesrechnungshof war der vorzeitige Kauf aus dem Leasingvertrag aufgrund der vorliegenden Berechnungen plausibel und nachvollziehbar.

Der beabsichtigte Ankauf wurde per Regierungssitzungsbeschluss vom 6. Juni 2019 vorbereitet und per Landtagsbeschluss Nr. 1117 vom 2. Juli 2019 einstimmig angenommen. Der Ankaufswert basierte auf einer Vergleichsrechnung einer beauftragten Wirtschaftsprüferin. In der Expertise der Wirtschaftsprüferin wurden die Kosten für eine Erweiterung durch die Leasinggeberin bzw. durch den bisherigen wirtschaftlichen Eigentümer den Kosten für die vorzeitige Vertragsauflösung gegenübergestellt. Die Fortführung würde aufgrund von Gebühren und einer deutlich höheren Bemessungsgrundlage zu erheblichen Mehrkosten für das Land führen.

Der Ankauf der Liegenschaft im Ausmaß von insgesamt 2.352 Quadratmetern zu einem Gesamtpreis von € 460.000,-- wurde per Kaufvertrag vom 8. August 2019 abgeschlossen, und das Eigentumsrecht ist im öffentlichen Grundbuch bereits eingetragen.



Angekaufte Grundstücke der Liegenschaften KG 63104 Lend, EZ 1518 bzw. EZ 1653 (Zentrale Steiermärkische Landesbahnen)

Quelle: GIS Steiermark; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

In der Liegenschaftsdatenbank sind zwar betreffende Teilgrundstücke noch als „Fremdeigentum“ eingetragen, eine Wartung innerhalb der Liegenschaftsdatenbank erfolgte aufgrund der Unzuständigkeit der Landesverwaltung jedoch nicht.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, für die betreffenden Teilgrundstücke eine Korrektur der Liegenschaftsdatenbank hinsichtlich der geänderten Grundstücks-teilflächen vorzunehmen.

Stellungnahme Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang:

Der Empfehlung wird Rechnung getragen und eine Korrektur in der Liegenschaftsdatenbank vorgenommen.

9. GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG DES LANDES

Unter Grundstücksbevorratung versteht man grundsätzlich das Vorhalten von Grundstücken für künftig umzusetzende Bau- oder Infrastruktur-Projekte an potenziell in Frage kommenden Standorten. Hierbei sind vor allem Preisaspekte aufgrund stetig steigender Grundstückspreise maßgebend. Ausschlaggebend für eine budgetschonende Bevorratung ist eine Strategie zum rechtzeitigen Ankauf von Grundstücken für künftig umzusetzende Projekte. Insbesondere der Ankauf von potenziell widmungsfähigen Baulandflächen zählt zu einer umsichtigen Grundstücksbevorratung. Dieser Aspekt ist vor allem auf Gemeindeebene zur Schaffung von Wohnraum und für förderbare Wohnbauprojekte von großer Bedeutung.

Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz ermächtigt die Gemeinden ausdrücklich dazu, Vereinbarungen mit Grundeigentümerinnen über die zeitgerechte und widmungskonforme Nutzung von Grundstücken zu treffen. Auch wird dadurch der Erwerb von Grundstücken für den Wohnbau gesichert.

Eine diesbezügliche Vereinbarung auf Landesebene wird im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht getroffen, und daher ist die Grundstücksbevorratung für das Land Steiermark nur von untergeordneter Rolle. Lediglich bei ausgegliederten Rechtsträgerinnen, wie beispielsweise der KAGes, ist die rechtzeitige Sicherung von Bauland für künftige Projekte unabdingbar. Dies kann auch durch grundbücherlich gesicherte Vorkaufsrechte oder per Optionsvertrag erfolgen.

Anders verhält sich die Grundstücksaneignung bei Projekten von übergeordnetem Interesse – insbesondere Verkehrs- und Infrastrukturprojekten. Solcherart Projekte entsteht durch Vorgaben der Politik oder aufgrund von Unfallhäufigkeitsstellen gemäß Straßenverkehrsordnung.

Die Vorgangsweise für die Grundstücksakquise wurde von der A16 wie folgt bekannt gegeben:

- „1. Von der A16 wird die Planung des Projektes beauftragt.
2. Der Entwurf der Planung wird bei einer Anrainerbesprechung den Betroffenen vorgestellt und Änderungswünsche aufgenommen, die, wenn technisch und finanziell möglich, ins Projekt aufgenommen werden.
3. Nach Genehmigung des Projektes und Bereitstellung der finanziellen Mittel für Grundeinlöse und Bau wird das Projekt bei der Verkehrsbehörde bzw. bei Großprojekten bei der UVP-Behörde zur Genehmigung eingereicht.
4. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird mit den jeweiligen Grundeigentümern auf Basis eines Sachverständigengutachtens über die Ablöse der benötigten Grundstücke verhandelt und das rechtmäßige Zustandekommen des Übereinkommens durch die Behörde in einer Verhandlungsschrift beurkundet.

5. *Vorab werden, um eine Rückzahlung von Grundeinlöseentschädigungen möglichst zu vermeiden, 90 % der vereinbarten Summe ausbezahlt.*
6. *Sollten die Verhandlungen scheitern wird in weiterer Folge der Antrag auf Enteignung der Grundstücke gestellt.*
7. *Nach Umsetzung des Projektes erfolgt die Endvermessung der neuen Grundstücksgrenzen.*
8. *Auf Basis des Endvermessungsplanes wird mit allen Grundeigentümern eine Endabrechnung durchgeführt, Restentschädigungen ausbezahlt sowie zu viel bezahlte Beträge rückgefordert.*
9. *Nach Verbücherung des Vermessungsplanes durch Vermessungsamt und Grundbuch werden die Flächen und Werte bestehender Grundstücke im SAP eingepflegt bzw. neu entstandene Grundstücke in die Datenbank aufgenommen.“*

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Umsetzung des Liegenschaftserwerbs für Verkehrs- und Infrastrukturprojekte einem einheitlichen und zweckmäßigen Ablauf folgt.

Der Landesrechnungshof ersuchte die liegenschaftsverwaltenden Abteilungen A2 und A16 um Bekanntgabe, welche übergeordnete Strategie das Land Steiermark betreffend den Ankauf, den Verkauf und die Bevorratung von Liegenschaften (auch unter Berücksichtigung der LIG-eigenen Liegenschaften) verfolgt.

Diese antworteten, dass die Strategie betreffend den An- und Verkauf und die Bevorratung von Liegenschaften bei den jeweiligen liegenschaftsbewirtschaftenden Abteilungen läge. Liegenschaften, die für das jeweilige Ressort nicht mehr betriebsnotwendig sind, werden der A16 gemeldet und von dieser veräußert. Benötigt eine liegenschaftsbewirtschaftende Abteilung ein Grundstück bzw. eine Liegenschaft, so erfolgt ebenso eine schriftliche Meldung an die A16 und wird für die jeweilige Abteilung angekauft.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass grundlegend auf Landesebene keine übergeordnete Strategie zum An- und Verkauf bzw. für die Bevorratung von Liegenschaften erkennbar ist, sondern allfällige Grundstücksan- und -verkäufe von den jeweils liegenschaftsbewirtschaftenden Abteilungen auf Projektebene umgesetzt werden. Es gibt somit auch keine Indikatoren, mit denen allfällige Ziele gemessen werden, und auch das Instrument der Wirkungsorientierung wird in diesem Fall nicht eingesetzt.

Im Bericht „Liegenschaften FA4A“ vom 11. Mai 2005 nahm der Landesrechnungshof bereits auf die fehlende „Immobilienstrategie“ des Landes Steiermark Bezug. Der Landesrechnungshof stellt fest, dass auch bis zum jetzigen Prüfungszeitpunkt keine Grundsätze für eine künftige Liegenschaftsstrategie vorliegen. Der Landesrechnungshof verweist daher abermals auf seine abschließende Empfehlung aus Kapitel 4.5 betreffend die Schaffung einer einheitlichen Liegenschaftsstrategie.

9.1 Grundeinlösen der A16

Wie bereits im vorhergehenden Kapitel angeführt, ist der überwiegende Anteil an Grundeinlösen auf Verkehrs- und Infrastrukturprojekte der A16 zurückzuführen.

Folgende Anzahl an Bauvorhaben, bei denen Grundeinlösen bzw. grundbücherliche Änderungen vorgenommen wurden, wurden im Prüfzeitraum 2018 bis 2020 sowie in den Jahren zuvor von der A16 durchgeführt:

Jahr	Anzahl umgesetzter Bauvorhaben
2015	159
2016	118
2017	90
2018	94
2019	99
2020	112

Quelle: Landesrechnungshof Einreichunterlagen, Verbücherungen A16

Für den aktuellen und künftigen Zeitraum 2021 bis 2024 wurden insgesamt 521 geplante bzw. bereits in Umsetzung befindliche Projekte bekannt gegeben, wovon es bei 238 Bauvorhaben einer Grundeinlöse in unterschiedlichem Ausmaß bedarf.

Die Kosten der jeweiligen Bauvorhaben von 2021 bis 2024 belaufen sich dabei von einigen wenigen Tausend Euro bis zu € 10,6 Mio. Die Spanne der Projekte reicht hierbei von einfachen Straßensanierungsprojekten über Kreisverkehrsprojekte und Lückenschlüsse bis hin zu Autobahnanschlussstellen und mehrstreifigen Straßenausbauten. Auch Radwege sind in der übersichtlich dargestellten Auflistung der A16 angeführt.

Eine gesonderte Überprüfung einzelner Bauvorhaben und Grundeinlösen durch den Landesrechnungshof erfolgte im Zuge dieser Prüfung nicht.

Basis der Grundeinlöseverhandlungen inner- und außerhalb des behördlichen Genehmigungsverfahrens ist das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch. Die Beurkundung von Verträgen durch die Behörde ist im Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 geregelt. Sachverständigengutachten werden im Enteignungsfall nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz und im Verhandlungsweg (privatrechtlich) nach ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Teil 1 und 2 erstellt. Die Berechtigung zur Enteignung wird durch das Steiermärkische Landes-Straßenverwaltungsgesetz geschaffen. Die formalen Regeln der Enteignung finden sich im Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz.

Eine wesentliche Anforderung für die Zulässigkeit von Enteignungen ist das öffentliche Interesse. Nach ständiger Judikatur des Verfassungsgerichtshofes ist dieses nur anzunehmen, wenn ein konkreter Bedarf vorliegt, dessen Deckung im öffentlichen Interesse liegt. Zudem muss das Enteignungsobjekt geeignet sein, diesen Bedarf unmittelbar zu decken, und es muss unmöglich sein, den Bedarf anders als durch Enteignung zu decken. Nur unter diesen Voraussetzungen ist eine Enteignung denkbar.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Grundeinlöse – insbesondere im Falle einer Aneignung durch Enteignung – mit umfassenden rechtlichen Grundlagenkenntnissen einhergeht.

Der Landesrechnungshof ersuchte um Bekanntgabe der außerhalb des Prüfzeitraums in den Jahren 2021 bis 2024 zu erwartenden Projekte, für welche Ablöse- oder Enteignungsverfahren anhängig sind. Der Auswertung zufolge fallen in diesen Zeitraum 521 geplante Bauvorhaben, von denen der überwiegende Anteil jedoch keine Grundeinlöse erforderlich machen wird.

Von den verbleibenden 142 Bauvorhaben, welche im Zeitraum 2021 bis 2024 eine Grundeinlöse beinhalten, sind 81 Bauvorhaben Radweg-Projekten zugeordnet. Das teuerste Projekt stellt hierbei der Ausbau des Radweges entlang der Landesstraße L301 (€ 3,25 Mio.) von Graz-Wetzelsdorf bis zur Einmündung der Landstraße L382 in die L301 (6,3 km) dar. Zwei weitere Projekte mit jeweils budgetierten Kosten von über € 2 Mio. betreffen den Joglland-Radweg R65 im Bereich Rohrbach a. d. Lafnitz bis Waldbach und den bereits fertiggestellten Geh- und Radweg über die Proleberbrücke in Leoben.

Bei 41 Projekten ist eine Änderung im Bestand von zumeist in Anspruch genommenen Grundstücken für Landesstraßen aus dem Straßennetz L und B erforderlich. Die kostenintensivsten Projekte betreffen hierbei die Landesstraße L118 im Bereich der Ortsdurchfahrt Kindberg (€ 5,65 Mio.), die Sanierung von Mauern und Brücken an der B20 im Bereich Seeberg Nord (€ 3,68 Mio.) und die Sanierung der Stützmauer auf Höhe Frohnleiten an der Landesstraße L121. Der budgetär größte Teil fließt beim Straßennetz in Sanierungen. Nur ein kleiner Teil betrifft Neubauprojekte am Bestand, wie beispielsweise Fahrbahnverbreiterungen, Errichtungen von Gehsteigen oder Kreisverkehrsanlagen.

Neubauprojekte, bei denen eine Grundeinlöse durch die A16 notwendig ist, wurden insgesamt 16 angeführt, wobei die Projektkosten für diese Bauvorhaben naturgemäß am höchsten ausfallen. Drei Bauvorhaben wurden mit Gesamtkosten von über € 5 Mio. budgetiert: Der vierstreifige Ausbau der Landesstraße B76 im Bereich Lannach (€ 10,62 Mio.), Begleitwege im Bereich Takern/Studenzen an der Landesstraße B68 (€ 9,19 Mio.) und eine Entschärfung der als Unfallhäufungsschwerpunkt deklarierten

Landesstraße B67a im Bereich St. Peter-Gürtel bis zum Autobahnanschluss Raaba (€ 6,40 Mio.).

Vier Projekte wurden als Pauschalbeträge von geringem Wert angegeben.

Folgende Gesamtbeträge für den Zeitraum 2021 bis 2024 wurden seitens der A16 für Bauvorhaben budgetiert, bei denen eine Grundeinlöse notwendig ist:

	Anzahl Bauvorhaben	2021 [€]	2022 [€]	2023 [€]	2024 [€]	davon Grundeinlöse [€]
Radwege	81	5.788.583	9.611.251	5.760.500	2.441.936	693.200
Bestand	41	3.037.544	13.321.006	13.930.001	2.595.000	379.920
Neubau	16	766.702	6.855.002	10.669.000	6.700.000	1.440.000
Pauschalen	4	223.000	-	-	-	-

Quelle: A16, Bauvorhaben mit Grundeinlöse; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Die A16 gab für den Zeitraum 2021 bis 2024 an, dass von gesamt 521 Bauvorhaben für 142 Projekte (Gesamtvolumen € 142,08 Mio.) Grundeinlösen vorgesehen sind. Von den budgetierten jährlichen Kosten (siehe Tabelle oben) nimmt sich jedoch nur ein kleiner Teil für die Grundeinlöse aus. Der überwiegende Kostenanteil entfällt auf die geplanten Baukosten.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass sich die geplanten Grundeinlösekosten im Verhältnis zu den Gesamtkosten im budgetierten Zeitraum lediglich im Bereich von 1,2 % bei den Bestandsbauvorhaben, über 2,9 % bei den Radwegeprojekten bis maximal 5,8 % bei den Neubauvorhaben bewegen.

Der Landesrechnungshof stellt zusammenfassend fest, dass im Prüfzeitraum die Grundeinlösen nur eine untergeordnete Rolle innerhalb der Infrastrukturprojekte einnahmen. Dies ist auf den Umstand zurückzuführen, dass in den Jahren 2018 bis 2020 vorwiegend Sanierungen aus dem Straßenbaubudget finanziert wurden und nur wenige Neubauprojekte umgesetzt wurden. Insgesamt sind auch für den Zeitraum 2021 bis 2024 keine nennenswerten Grundeinlöseanteile an den Projektbudgets zu erwarten.

Stellungnahme Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang:

Es wird festgehalten, dass es sich bei den Kosten für den Liegenschaftserwerb zwar um verhältnismäßige geringe finanzielle Aufwendungen in Bezug auf das Gesamtbudget handelt, der Bereich aber sehr arbeitsintensiv ist.

Der Landesrechnungshof legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 20. Juni 2022 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

Vertreten waren

- das Büro Landeshauptmann Hermann Schützenhöfer,
- das Büro Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang,
- die Abteilung 2 Zentrale Dienste
- die Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau und
- die Landesimmobilien-Gesellschaft mbH

10. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof überprüfte die Liegenschaftsverwaltung, den An- und Verkauf von Liegenschaften sowie die Liegenschaftsstrategie und Grundstücksbevorratung des Landes Steiermark.

Die Prüfung bezog sich auf den Zeitraum von 1. Jänner 2018 bis 31. Dezember 2020.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und für den Maßnahmenbericht gemäß Art. 52 Abs. 4 Landes-Verfassungsgesetz (L- VG) relevanten Empfehlungen:

Aufgabenverteilung zwischen Land und Landesimmobilien-Gesellschaft mbH (LIG) [Kapitel 4]

Conclusio Aufgabenverteilung [Kapitel 4.5]

- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die grundsätzliche Zuordnung der einzelnen ehemals in der LIG angesiedelten liegenschaftsverwaltenden Tätigkeiten durch die Rahmenvereinbarung vorhanden ist und diese durch eine Detailauflistung der Aufgabenbereiche konkretisiert wurde.
- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Rückführung der Agenden der ehemaligen LIG in das Land Steiermark in einer Ersteinschätzung – vorbehaltlich einer Evaluierung – grundsätzlich als sinnvoll erachtet wird. Die aktuelle Verteilung der Aufgabenbereiche auf zwei zuständige Abteilungen und einige wenige weitere bewirtschaftende Abteilungen werden jedoch als nachteilig und wenig ressourcenschonend wahrgenommen.

➤ **Empfehlung 1:**

Der Landesrechnungshof empfiehlt, in Anbetracht der geplanten Rückführung der LIG-Liegenschaften in das Landeseigentum bis Ende 2025 ehest ein Konzept für die künftige Wahrnehmung der Liegenschaftsagenden zu erstellen, wobei möglichst eine Zentralisierung aller liegenschaftsbewirtschaftenden und technischen Agenden auf eine Organisationseinheit erfolgen sollte. Mittelfristig wird zudem empfohlen, verwaltungsintern eine einheitliche Liegenschaftsstrategie für das Land Steiermark festzulegen.

Liegenschaftsvermögen [Kapitel 5]

Eröffnungsbilanz Land Steiermark [Kapitel 5.1]

- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass im Prüfzeitraum 2018 bis 2020 im Zuge der Erstellung der Landesrechnungsabschlüsse geringfügige Änderungen bei der Eröffnungsbilanz 2016 vorgenommen wurden. Diese betrafen überwiegend Wertaufholungen von in Bau befindlichen Gebäuden oder Straßenbauten.

- Die historischen Gebäude des Landes Steiermark wurden in der Eröffnungsbilanz mit dem Wert Null (€ 0,--) erfasst. Unbewegliches Kulturgut wurde somit nicht bewertet. Der Landesrechnungshof empfahl daher seinerzeit in seiner Stellungnahme zum Landesrechnungsabschluss 2016, auch die unbeweglichen Kulturgüter, wie etwa die Grazer Burg, das Landhaus oder das Schloss Eggenberg, zu bewerten und in die Eröffnungsbilanz mit aufzunehmen. Der Landesrechnungshof stellt fest, dass das Land Steiermark dieser Empfehlung nicht folgte.

➤ **Empfehlung 2:**

Der Landesrechnungshof empfiehlt weiterhin im Hinblick auf eine getreue Darstellung der Vermögenswerte, auch die unbeweglichen Kulturgüter zu bewerten und in die Vermögensrechnung aufzunehmen. Insbesondere unter dem Aspekt einer Drittverwendungsfähigkeit (Wohnungen, Gewerbe und dergleichen) kann man einem historischen Gebäude durchaus eine Marktfähigkeit und damit das Vorhandensein eines Verkehrswertes unterstellen.

Land Steiermark - Rechnungsabschlüsse 2018 bis 2020 [Kapitel 5.2]

- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass das Land Steiermark in der Eröffnungsbilanz seine Grundstücke für Straßenbauten unbewertet ließ. Lediglich der abzuschreibende Straßenaufbau wurde berücksichtigt. Der Landesrechnungshof gibt zu bedenken, dass nach einer vollständigen Abschreibung des Straßenaufbaus auch die Bodenwerte bei einer Einzelbetrachtung ohne Wert in der Vermögensrechnung geführt werden und somit in den Rechnungsabschlüssen des Landes Steiermark keinen Wert ausweisen würden.

➤ **Empfehlung 3:**

Der Landesrechnungshof empfiehlt bei der künftigen Errichtung von Infrastrukturanlagen, konform zur Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung zwischen dem Grundstück und der Grundstückseinrichtung zu unterscheiden und diese getrennt auszuweisen. Der Bodenwert wäre der Vollständigkeit halber ebenfalls zu ermitteln und mit dem beizulegenden Zeitwert im Landesrechnungsabschluss zu erfassen.

LIG [Kapitel 5.3]

- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass entgegen der geplanten Rückführung im Jahr 2018 in diesem und den beiden Folgejahren keine Übertragung von LIG-Liegenschaften an das Land erfolgte.
- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass eine Evaluierung des Projektes „Rückführung der Aufgaben der LIG in die Landesverwaltung“ (RückLIG) bezüglich des bezifferten Einsparungspotenzials von rund € 820.000,-- jährlich seitens der zuständigen Abteilung nicht durchgeführt wurde.
 - **Empfehlung 4:**
Der Landesrechnungshof regt an, eine Evaluierung der Kosten und des Nutzens des RückLIG-Projektes vorzunehmen sowie die tatsächlich entstandenen Einsparungen (oder allenfalls Mehrkosten) im Bereich der Sach- und Personalausgaben dem geschätzten Einsparpotenzial gegenüberzustellen. Gewonnene Erkenntnisse aus dieser Evaluierung wären für die bis Ende 2025 geplante Rückführung der LIG-Liegenschaften sowie die Übernahme der restlichen LIG-Agenden in die Landesverwaltung kostensparend umzusetzen.

Evidenzhaltung der Liegenschaften des Landes [Kapitel 6]

- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass für die Evidenzhaltung der landeseigenen Objekte neben der Liegenschaftsdatenbank weitere Systeme zur Anwendung kommen. Der Landesrechnungshof empfahl bereits in seiner Stellungnahme zum Landesrechnungsabschluss 2018, die vorhandenen Systeme (Liegenschaftsdatenbank, Geografisches Informationssystem (GIS), SAP) auf geeignete Schnittstellen zu evaluieren und die vorhandenen Datensätze auf ein geeignetes System zusammenzuführen.
 - **Empfehlung 5:**
Der Landesrechnungshof empfiehlt in Anbetracht der in der Landesverwaltung unterschiedlichen eingesetzten IT-Systeme und Datenbanken eine Adaptierung – insbesondere der Liegenschaftsdatenbank – auf eine zeitgemäße Technologie und die Herstellung der notwendigen Schnittstellen für einen automatisierten Datenabgleich innerhalb dieser IT-Systeme und Datenbanken.

Die Liegenschaftsdatenbank [Kapitel 6.1]

- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass gemäß dem Regierungssitzungsbeschluss vom 26. Juni 1995 und der Erlasse betreffend die "Zentrale Liegenschaftsdatenbank des Landes" die Führung der Liegenschaftsevidenzen ausschließlich in der dafür vorgesehenen Liegenschaftsdatenbank des Landes zu erfolgen hat. Die Daten sind

- am aktuellen Stand zu halten, bei zentraler Datenerfassung sind alle Änderungen an die zuständige Stelle zu melden.
- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass innerhalb der Liegenschaftsdatenbank keine Unterscheidung der Grundstücke nach deren Erfassung im Grenzkataster oder im historischen Kataster getroffen wird.
 - **Empfehlung 6:**
Der Landesrechnungshof empfiehlt bei einer Weiterführung der Liegenschaftsdatenbank die Aufnahme des Grenzkatasterindex als separates Datenfeld.
 - Die Liegenschaftsflächen des Landes und dessen Wirtschaftsbetriebe sind laut Liegenschaftsdatenbank zu 64,09 % der Nutzungsart Wald, Ödland oder Alpen zuzuordnen. Auf Straßen, Wege, Bahnanlagen und dergleichen entfallen 20,16 %, Landwirtschaftliche Nutzflächen betreffen 3,13 %, Gärten und Gewässer 0,34 % und Bauflächen 0,19 %. Bei 12,09 % der landeseigenen Liegenschaftsflächen wurde in der Liegenschaftsdatenbank keine Nutzungsart angegeben.
 - **Empfehlung 7:**
Der Landesrechnungshof empfiehlt, die fehlenden Nutzungsarten in der Liegenschaftsdatenbank unter Zuhilfenahme der Liegenschaftsdaten aus der Grundstücksdatenbank nachzuerfassen.
 - Der Landesrechnungshof stellt fest, dass eine Wartung der Liegenschaftsdaten der Wirtschaftsbetriebe des Landes in der Liegenschaftsdatenbank nur eingeschränkt stattfindet.
 - **Empfehlung 8:**
Der Landesrechnungshof empfiehlt sicherzustellen, dass die Wartung der Liegenschaftsdaten der Wirtschaftsbetriebe Steiermärkische Landesforste und Steirische Landesforstgärten in der Liegenschaftsdatenbank weiterhin durchgeführt wird und eine eindeutige Zuordnung des Anlagevermögens zum jeweiligen Eigentümer ermöglicht wird.
 - Der Landesrechnungshof stellt fest, dass mit der Neuorganisation des Immobilienmanagements des Landes und der daraus resultierenden Übernahme der ehemaligen Aufgabenfelder der LIG die LIG-eigenen Liegenschaften in der Liegenschaftsdatenbank nicht mehr gewartet werden. Eine Ausweisung ist jedoch aufgrund der Eigentümerinnenzuordnung weiterhin möglich.
 - **Empfehlung 9:**
Der Landesrechnungshof empfiehlt, einen Abgleich der Liegenschaftsdaten der Liegenschaftsdatenbank betreffend die LIG mit dem tatsächlichen Grundbuchsstand vorzunehmen und – insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden Rückführung der LIG-Liegenschaften in

das Landeseigentum – die Liegenschaftsdatenbank dementsprechend zu adaptieren.

- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Liegenschaftsdatenbank keine stichtagsbezogene Auswertung ermöglicht und grundsätzlich die Datenstruktur aufgrund der dahinterliegenden Datenbankanwendung nur eingeschränkt adaptierbar ist.
- **Empfehlung 10:**
Der Landesrechnungshof empfiehlt zu evaluieren, wie die bestehende Liegenschaftsdatenbank bestenfalls durch ein zeitgemäßes IT-System und unter Integration allfälliger Schnittstellen zu weiteren im Landesdienst geführten Liegenschafts-Datenbanken oder -Informationssystemen – insbesondere zur Anlagenbuchhaltung – kostengünstig ersetzt werden könnte.

Das GIS-Steiermark [Kapitel 6.2]

- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass der jährliche Aufwand für die landesinternen dienstnotwendigen Abfragen der Grundstücksdatenbank im Prüfzeitraum 2018 bis 2021 durchschnittlich € 76.370,-- betrug.
- **Empfehlung 11:**
Der Landesrechnungshof empfiehlt, in Anbetracht der mittlerweile geänderten zuständigen Abteilungsbezeichnungen sowie der im Erlass „Auskünfte aus der Grundstücksdatenbank“ angeführten Kontaktpersonen des Referates Statistik und Geoinformation den betreffenden Erlass zu berichtigen. Der Erlass wäre hernach erneut zu verlautbaren, um im Landesdienst ein besseres Kostenbewusstsein für diesen kostenpflichtigen Dienst zu erreichen.
- **Empfehlung 12:**
Um die Vorteile des GIS hinsichtlich Eigentümerinnenabfrage besser zu nutzen, wird zudem empfohlen, die Eigentümerinnendaten der Grundstücksdatenbank wieder – wie ursprünglich im Erlass angedacht – halbjährlich anzukaufen.
- Bei der Abfrage von landeseigenen Grundstücken über den kostenfreien Abruf der nicht tagesaktuellen Eigentümerinnendaten stellte der Landesrechnungshof fest, dass für den Eigentümer „Land Steiermark“ über 120 verschiedene Wortlaute für den Eigentumseintrag bzw. dessen Anschrift existieren. Dies ist vor allem auf die in den letzten Jahrzehnten mehrmals stattfindenden Verwaltungsreformen und die dadurch im Zuge von Organisationsänderungen neu entstandenen Bezeichnungen für die Abteilungen und Fachabteilungen des Landes zurückzuführen.

- **Empfehlung 13:**
Der Landesrechnungshof empfiehlt bei künftigen Liegenschaftsankäufen und allfälligen Grundbuchsachen betreffend landeseigene Grundstücke, eine einheitliche und auf lange Sicht taugliche Schreibweise für die Eigentümerinnenbezeichnung und die Anschrift zu verwenden.
- **Empfehlung 14:**
Der Landesrechnungshof empfiehlt zudem, allfällige Abweichungen der Liegenschaftsdatenbank zum tatsächlichen Grundbuchstand gemäß GIS über einen manuellen Abgleich festzustellen und fehlerhafte Daten richtigzustellen. Aufgrund der relativ leicht zu bewerkstellenden Arbeitsabläufe könnte die zuständige Abteilung für diese Tätigkeit durchaus auch auf in den Sommermonaten beschäftigte Ferialpraktikantinnen zurückgreifen.

Anlagenbestand im SAP [Kapitel 6.3]

- Im SAP werden Baurechte und Superädifikate nicht gesondert ausgewiesen. Eine Unterscheidung zwischen rechtlichem und wirtschaftlichem Eigentum (Leasing) wird jedoch getroffen.
- **Empfehlung 15:**
Der Landesrechnungshof empfiehlt, innerhalb der Anlagenbuchhaltung eine gesonderte Kennzeichnung und Evidenzhaltung für als Baurecht errichtete Gebäude sowie für Superädifikate vorzusehen.

Liegenschaften der LIG [Kapitel 6.4]

- Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenartig die im GIS verorteten und mit den Grundbuchsdaten hinterlegten Liegenschaften der LIG und stellt deren Übereinstimmung mit dem Anlagenspiegel der LIG zum Stand 31. Dezember 2020 fest. Der Landesrechnungshof verweist auf die geplante Rückführung der LIG-Liegenschaften in das Landeseigentum und die hierfür aus Sicht des Landesrechnungshofes notwendige rechtzeitige Erarbeitung einer mittelfristigen einheitlichen Liegenschaftsstrategie für das Land Steiermark.
- **Empfehlung 16:**
Der Landesrechnungshof empfiehlt, Vorkehrungen für die entsprechenden technischen Schnittstellen zu treffen, um die Erfassung bzw. Übernahme des LIG-Vermögens in das Landesvermögen zu gewährleisten.

Vermietung und Verpachtung [Kapitel 7]

- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die überwiegende Anzahl der Vermietungsobjekte von Land Steiermark und LIG alleine schon aufgrund ihres Baualters in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen und daher die Miethöhen gesetzlich reglementiert sind.
- Für die vom Landesrechnungshof geprüften Mietverträge im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes bzw. in Einzelfällen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erscheinen die eingehobenen Hauptmietzinse als angemessen, und die Vertragsinhalte wurden in Form und Umfang ausreichend ausformuliert. Dort, wo freie Mietzinse vereinbart wurden, orientiert sich die jeweilige Mietzinshöhe zumeist aufgrund des Objekt-Zustandes im unteren Bereich der marktüblichen Mietpreise.

An- und Verkauf von Liegenschaften [Kapitel 8]

Grundlegendes [Kapitel 8.1]

- Der Landesrechnungshof erachtet die Ablaufprozesse sowohl für den Ankauf von Liegenschaften für das Land Steiermark als auch für den Verkauf von Liegenschaften durch die Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau (A16) als zweckmäßig und gut umsetzbar.
 - **Empfehlung 17:**
Der Landesrechnungshof empfiehlt, die Wartung allfälliger Liegenschaftsänderungen innerhalb der Liegenschaftsdatenbank, welche durch die jeweiligen An- und Verkäufe entstehen, in die Ablaufprozesse mit aufzunehmen.

Ankauf Schloss Neudorf [Kapitel 8.2]

- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass der Ankauf der Liegenschaft „Schloss Neudorf“ dem vordefinierten Ablaufprozess folgend durchgeführt wurde. Die Auszahlungen in vorstehender Höhe erfolgten innerhalb des genehmigten Globalbudgets der Abteilung 10 Land- und Forstwirtschaft „Land- und forstwirtschaftliche Schulen“ zulasten der Auszahlungsgruppe „Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit“.
- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Erstellung des Verkehrswertgutachtens extern beauftragt wurde, obwohl im zuständigen Referat der A16 ohnehin Amtssachverständige für Liegenschaftsbewertungen beschäftigt sind.

- **Empfehlung 18:**
Der Landesrechnungshof empfiehlt, bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten für künftige Liegenschaftsankäufe aus Kostengründen vermehrt auf landeseigene Personalressourcen zurückzugreifen.
- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die kaufgegenständlichen Liegenschaften zwar korrekt in die SAP-Anlagenbuchhaltung übernommen, jedoch von der zuständigen bewirtschaftenden Abteilung nicht in die Liegenschaftsdatenbank eingepflegt wurden.
- **Empfehlung 19:**
Der Landesrechnungshof empfiehlt die Aufnahme der Grundstücksdaten betreffend das Schloss Neudorf in die Liegenschaftsdatenbank.

Ankauf Zentrale der Steiermärkischen Landesbahnen [Kapitel 8.4]

- In der Liegenschaftsdatenbank sind Teile der durch die Steiermärkischen Landesbahnen angekauften Liegenschaft als „Fremdeigentum“ eingetragen. Eine Wartung innerhalb der Liegenschaftsdatenbank erfolgte aufgrund der Unzuständigkeit der Landesverwaltung nicht.
- **Empfehlung 20:**
Der Landesrechnungshof empfiehlt, für die betreffenden Teilgrundstücke eine Korrektur der Liegenschaftsdatenbank hinsichtlich der geänderten Grundstücksteilflächen vorzunehmen.

Grundstücksbevorratung des Landes [Kapitel 9]

- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Umsetzung des Liegenschaftserwerbs für Verkehrs- und Infrastrukturprojekte einem einheitlichen und zweckmäßigen Ablauf folgt.
- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass grundlegend auf Landesebene keine übergeordnete Strategie zum An- und Verkauf bzw. für die Bevorratung von Liegenschaften erkennbar ist, sondern allfällige Grundstücksan- und -verkäufe von den jeweils liegenschaftsbewirtschaftenden Abteilungen auf Projektebene umgesetzt werden. Es gibt somit auch keine Indikatoren, mit denen allfällige Ziele gemessen werden, und auch das Instrument der Wirkungsorientierung wird in diesem Fall nicht eingesetzt.
- **Der Landesrechnungshof verweist daher abermals auf seine Empfehlung aus Kapitel 4.5 (Empfehlung 1) betreffend die Schaffung einer einheitlichen Liegenschaftsstrategie für das Land Steiermark.**

Grundeinlösen der A16 [Kapitel 9.1]

- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Grundeinlöse – insbesondere im Falle einer Aneignung durch Enteignung – mit umfassenden rechtlichen Grundlagenkenntnissen einhergeht.
- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass sich die geplanten Grundeinlösekosten im Verhältnis zu den Gesamtkosten im budgetierten Zeitraum lediglich im Bereich von 1,2 % bei den Bestandsbauvorhaben, über 2,9 % bei den Radwegeprojekten bis maximal 5,8 % bei den Neubauvorhaben bewegen.
- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass im Prüfzeitraum die Grundeinlösen nur eine untergeordnete Rolle innerhalb der Infrastrukturprojekte einnahmen. Insgesamt sind auch für den Zeitraum 2021 bis 2024 keine nennenswerten Grundeinlöseanteile an den Projektbudgets zu erwarten.

Graz, am 1. September 2022

Der Landesrechnungshofdirektor:

Mag. Heinz Drobesch