

# STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

## LANDESRECHNUNGSHOF

**GZ.:**

LRH 20 G 1 - 84/6

# BERICHT

betreffend *die* Prüfung der  
Grundstücksan- und -abverkäufe  
*im* Bereiche des Landesfinanzreferates

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
I. Prüfungsauftrag .....	1
II. Vorbemerkung .....	2
III. Aktenauswertung .....	6
1. LiegenschaftsankaufGraz, Hartiggasse 2 .....	7
2. Ankauf Büro- und Lagerhaus Graz, Keesgasse 4 .....	11
3. Liegenschaftsan- bzw. -abverkauf Graz, <b>Petersgasse</b> .....	<b>13</b>
4. Liegenschaftsankauf KG Webling .....	22
5. Liegenschaftsankäufe Graz, Burg- und <b>Salzamtsgasse</b> .....	<b>25</b>
6. Liegenschaftserwerb Graz, Stempfergasse .....	28
IV. Grundsätzliche Bemerkungen .....	33
1. Unsicherheiten bei der Ermittlung des <b>Verkehrswertes</b> .....	<b>33</b>
2. <b>Preisbildung</b> .....	<b>38</b>
3. <b>Eignung</b> .....	<b>41</b>
4. Bedarfssituation .....	45
V. Schlußbemerkungen .....	49

BEILAGENVERZEICHNIS

	Beilage
Liste der Ankäufe seit dem Jahre 1974 .....	1
Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung <b>vom 2. Juni 1975</b> .....	2
Kaufvertrag - KG I - Innere Stadt, Grund- <b>stück Nr. 487</b> .....	3
Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 21. Februar 1977 .....	4
Verkehrswertschätzung Petersgasse <b>(Seiten 30 bis 35)</b> .....	5
<b>Lageplan - Petersgasse</b> .....	6
Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung <b>vom 5. Juni 1978</b> .....	7
Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung <b>vom 11. Dezember 1978</b> .....	8
Beschluß Nr. 70 aus der 6. Sitzung der IX. Periode des Steiermärkischen Landtages .....	9
Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung <b>vom 26. März 1979</b> .....	10
Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung <b>vom 12. Mai 1980</b> .....	11
Baurechtsvertrag mit der AWGES .....	12
Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung <b>vom 30. Juni 1980</b> .....	13
Auszug aus dem Schätzungsgutachten .....	14
Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung <b>vom 1. Februar 1982</b> .....	15
Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung <b>vom 21. Dezember 1981</b> .....	16
Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung <b>vom 26. September 1977</b> .....	17

**Beilage**

Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 17. Jänner 1983 .....	18
Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 17. September 1973 .....	19
Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 10. Dezember 1973 .....	20
Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 22. Mai 1978 .....	21
Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 16. Oktober 1978 .....	22
Besiedlungsplanung - Stempfergasse .....	23

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat gemäß § 26 Abs. 2 Z. 2 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes über Antrag der Landtagsabgeordneten der ÖVP die Grundstücksan- und -abverkäufe *im* Bereiche des Landesfinanzreferates überprüft.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 4 des Landesrechnungshofs beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter, Wirkl. Hofrat Dr. Rudolf Taus, hat die Einzelprüfungen *im* besonderen Wirkl. Amtsrat Harald Kronegger durchgeführt.

Das Ergebnis der Überprüfung ist *im* folgenden Bericht dargestellt:

## II. VORBERKUNG

Grundsätzlich ist die Zustimmung des Landtages zum Erwerb bzw. zur Veräußerung von Grundstücken erforderlich. Gemäß § 15 Abs. 2 Landesverfassungsgesetz 1960 sind insbesondere der Beschlußfassung des Landtages vorbehalten:

\* § 15 Abs. 2 lit. c:

"Die Veräußerung oder Belastung des Landesvermögens, sofern der Wert des veräußerten Objektes oder die Höhe der Belastung den Betrag von 50.000,-- S übersteigt (§32Abs.1);"

\* § 15 Abs. 2 lit. d:

"Die Erwerbung von Liegenschaften, deren Wert 100.000,-- S übersteigt (§ 32 Abs. 1);"

Im Sinne des § 32 Landesverfassungsgesetz 1960 ist zur Veräußerung oder Belastung des Landesvermögens die Landesregierung insoweit berechtigt, als der Wert des veräußerten Objektes oder die Höhe der Belastung den Betrag von S 50.000,-- nicht übersteigt (§ 15 Abs. 2 lit. c); zur Erwerbung von Liegenschaften ist die Landesregierung, sofern die erforderlichen Mittel im Voranschlag vorgesehen sind, ermächtigt, wenn der Wert der Liegenschaft den Betrag von S 100.000,-- nicht übersteigt (§ 15 Abs. 2 lit. b).

Außer diesen Kompetenzbestimmungen des Landesverfassungsgesetzes 1960 bestehen im Landesbereich keine verbindlichen Vorschriften für den An- oder Verkauf von Liegenschaften. Dessen ungeachtet bestehen beachtliche Kriterien bei der Beschaffung von Liegenschaften, wie:

\* Bedarf

Läßt man spekulative Erwerbsinteressen außer Betracht, wird im Regelfall für einen Liegenschaftserwerb von einem objektiven Bedarf (Erfordernis) auszugehen sein. Zwischen Be-

schaffung und Bedarf muß ein kausaler Zusammenhang bestehen.

\* Gegenstand

Die Liegenschaft muß den konzeptiven Zielsetzungen (Verwendungsbestimmung) gerecht werden. Für die Beurteilung sind die Liegenschaftscharakteristika, wie Größe, Form, Beschaffenheit, Lage, Infrastruktur, Widmung, rechtliche und insbesondere baurechtliche Aspekte, Nutzbarkeit, Baubestand usw., maßgebend.

\* Preis

Die Angemessenheit des Kaufpreises, in objektiver und subjektiver (Zahlungsbereitschaft) Hinsicht, kann letztlich von entscheidender Bedeutung sein. Unverzichtbares Orientierungsmittel für die Wertbeurteilung sind Schätzungsgutachten. Auf die Preisbildung können Nebenfaktoren (Zusatzleistungen, Finanzierung usw.) gleich wie Verhandlungsgeschick Einfluß nehmen.

Grundsätzlich besteht zwischen dem Land Steiermark und Privatpersonen für den Bereich der Grundstückstransaktionen kein Unterschied. Der Spielraum für Preisverhandlungen wird, je nach Interessenslage, im Ankaufsfalle möglicherweise geringer als im Abverkaufsfalle sein. Auch bezüglich der Veräußerung von landeseigenen Liegenschaften bestehen keine verbindlichen Direktiven, beispielsweise hinsichtlich:

- \* des Bewertungsmaßstabes und
- \* der Ausbietungsmodalität.

Beide Komponenten beeinflussen die Preisbildung sehr wesentlich. Der Bewertungsmaßstab hat unmittelbar wertbestimmende Wirkung. Mit der Publikmachung geplanter Transaktionen steigt die Chance auf ein günstigeres Ergebnis, weil sich zumeist der Kreis der Interessenten ausweitet.

Im Art. XI Abs. 4 Bundesfinanzgesetz 1983 wird beispielsweise bezüglich der Veräußerung von Bundesvermögen bestimmt, daß das Entgelt (Preis, Wert) mindestens dem gemeinen Wert (§ 10 Bewertungsgesetz 1955, BGBl.Nr. 148) zu entsprechen hat.

Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre, dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen (§ 10 (2) BewG.).

Wie festgestellt werden konnte, wird im Bundesbereich im Abverkaufsfalle nicht unter den im Regelfall höheren Sachwert gegangen. Im Ankaufsfalle wird hingegen von vornherein der Verkehrswert (gemeiner Wert) als Limit betrachtet. Dieser je nach der Stellung (als Verkäufer oder Käufer) unterschiedliche Positionsbezug mag im Einzelfall nicht unproblematisch sein. Jedenfalls dürften dadurch diverse Grundstücksspekulationen weitgehend erschwert sein. Die Praxis, im Verkaufsfalle einen möglichst hohen bzw. im Ankaufsfalle einen möglichst niedrigen Preis zu erzielen, ist legitim und entspricht kaufmännischen Grundsätzen.

Wenngleich auch auf Bundesebene keine dezidierte Vorschrift besteht, werden jedoch tatsächlich alle Liegenschaftsverkäufe öffentlich ausgeschrieben. Dem Vernehmen nach hat das öffentliche Ausbieten keine verbindliche Wirkung gegenüber den Interessenten.

So werden, was sonst unüblich bzw. am Vergabesektor sogar verpönt ist, mit den Kaufinteressenten Preisverhandlungen aufgenommen, um ebenfalls einen höheren Verkaufserlös erzielen zu können.

III. AKTENAUSWERTUNG

Der Landesrechnungshof hat die Rechtsabteilung 10 ersucht, die ressortmäßig angefallenen Uegenschaftsan- bzw. -abverkäufe der letzten 10 Jahre bekanntzugeben. Diesem Ersuchen hat die Rechtsabteilung 10 insoferne entsprochen, als eine Liste der 'Ankäufe seit dem Jahre 1974' ( Beilage 1 ) vorgelegt wurde. Aus dieser Reihung hat der Landesrechnungshof die sechs letzten Aktenvorgänge herausgegriffen und einer näheren Betrachtung unterzogen. Liegenschafts-abverkäufe sind laut Mitteilung der Rechtsabteilung 10 lediglich aus dem Grundbesitz des Schlosses Kalsdorf bzw. im Anschluß an den Erwerb des Komplexes Graz, Petersgasse, angefallen. Dieser Abverkauf ist im Aktenvorgang über den Erwerb der Liegenschaft Graz, Petersgasse, inkludiert und wurde deshalb unter einem vom Landesrechnungshof behandelt.

## 1. Liegenschaftsankauf Graz, Hartiggasse 2

Aktenvorgang: (GZ.: 10-24 Ha 49 - 1977)

Die Bestrebungen, die bundeseigene Liegenschaft EZ. 341, KG. !-Innere Stadt, bestehend aus den Grundstücken

- \* Nr. 486 - Haus Nr. 2 Hartiggasse, Hofraum mit Holzlage, Kegelbahn und Lusthaus *im* Ausmaß von 371 m<sup>2</sup> und
- \* Nr. 487 - Baufläche, überbaut mit Gebäudeteil der Steiermärkischen Landesdruckerei, *im* Ausmaß von 685 m<sup>2</sup>.

zu erwerben, gehen zumindest auf das Jahr 1968 zurück. Damals sollte nach dem Willen der Steiermärkischen Landesregierung diese Liegenschaft *in* den Schenkungsvertrag *im* Zusammenhang mit der *in* Aussicht genommenen Schenkung zur 50-jährigen Republikfeier miteinbezogen werden. Das Bundeskanzleramt vertrat jedoch die Ansicht, daß diese Liegenschaft nicht *in* einem organisatorischen Zusammenhang mit der zur Schenkung *in* Aussicht genommenen Burg steht und daher *in* die Jubiläumsschenkungen nicht miteinbezogen werden könnte.

Im Zusammenhang mit den Intentionen der Errichtung eines zentralen Amtsgebäudes *im* Bereich Karmeliterplatz 3 und 4 (ehemals Landesgendarmeriekommando) bzw. der Erweiterung der Amtsgebäude sollte daher *im* Jahre 1972 diese Liegenschaft vom Bund käuflich erworben werden. Obwohl die Bestrebungen der Erweiterung des Amtsgebäudebestandes *im* Zusammenhang mit dem Objekt Hartiggasse 2 sich als wenig zielführend herausgestellt haben und sehr bald durch andere Projekte ersetzt wurden, ist der Ankauf dennoch weiterbetrieben worden. *Im* Jahre 1975 wurde von der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung IVb, (Bundeshochbau, eine Verkehrswert-

schätzung in Höhe von S 710.000,-- (S 650.000,-- für das Grundstück Nr. 486 und S 60.000,-- für das Grundstück Nr. 487) durchgeführt. Auf Grund dieser Schätzung beschloß die Steiermärkische Landesregierung in ihrer Sitzung vom 2. Juni 1975 (Beilage 2\eine entsprechende Regierungsvorlage über den Ankauf in den Steiermärkischen Landtag einzubringen. Mit Beschluß Nr. 126 (aus der 12. Sitzung der VIII. Periode des Steiermärkischen Landtages) vom 25. Juni 1975 wurde sodann der Ankauf der bundeseigenen Liegenschaft EZ. 34; KG. Innere Stadt, zum Schätzpreis von S 710.000,-- genehmigt.

Die Verkaufsverhandlungen mit dem Bundesministerium für Bauten und Technik führten zunächst zu keinem Ergebnis, weil das Bundesministerium für Finanzen vorerst einen Verkehrswert von S 1,970.000,- als angemessen bzw. eine zwingende Notwendigkeit zum Abverkauf der Liegenschaft als nicht gegeben erachtete.

Im Zuge der Verhandlungen konnte jedoch über den Erwerb des Grundstückes Nr. 487 ein Konsens auf der Basis des vom Land Steiermark ermittelten Verkehrswertes von S 61.000,-- erzielt werden. Hierüber wurde am 2. August 1977 ein Kaufvertrag (Beilage 3) mit dem Bund abgeschlossen. Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für das Land Steiermark ob der für das Grundstück Nr. 487 neueröffneten EZ. 514 wurde mit Beschluß (5601/78) des Bezirksgerichtes für ZRS. Graz am 10. April 1978 bewilligt. Die Flüssigstellung des Kaufpreises erfolgte mit Auszahlungsanordnung vom 19. Juli 1978.

Über den Kaufpreis des zweiten Grundstückes konnte vorerst kein Einvernehmen erzielt werden, weshalb das Grundstück Nr. 486 (mit Wohngebäude) über Weisung des Bundesministeriums für Bauten und Technik am 13. Juli 1977 in den Grazer Tageszeitungen öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben wurde. Das Land Steiermark hat hiezu ein Anbot in Höhe des Schätzwertes von S 650.000,-- abgegeben und

war, nachdem nur ein weiteres niedrigeres Gebot eingelangt ist, Bestbieter. Da dem Bundesministerium für Bauten und Technik der gebotene Schätzpreis zu gering war, wurde über Veranlassung des Ministeriums am 31. März 1978 eine neuerliche öffentliche Ausschreibung über den Verkauf des Grundstückes Nr. 486 durchgeführt. Nachdem das Land Steiermark diesmal überhaupt einziger Bieter war, hat das Bundesministerium für Finanzen dem Verkauf des Grundstückes Nr. 486, EZ. 341, KG. I-Innere Stadt Graz, mit dem Haus Graz, Hartiggasse 2, an das Land Steiermark zum Preis von S 650.000,-- zugestimmt. Der Kaufvertrag wurde mit 12. Dezember 1978 bzw. 15. Februar 1979 von den zuständigen Organen gefertigt und erfolgte die Einverleibung des Eigentumsrechtes für das Land Steiermark gemäß Beschluß (4.538/79) des Bezirksgerichtes für ZRS. Graz vom 13. März 1979.

Gemäß Pkt. 10 des Kaufvertrages hat das Land Steiermark unter Hinweis, daß die Liegenschaft als Amtsgebäude Verwendung findet, Grunderwerbsteuerfreiheit gemäß § 4 (1) 7a Grunderwerbsteuergesetz geltend gemacht. Das Haus Graz, Hartiggasse 2, wird jedoch ausschließlich als Miethaus benützt, weshalb im Jahre 1982 über Aufforderung des Finanzamtes für Gebühren- und Verkehrssteuern die Grunderwerbsteuer in Höhe von S 52.000,-- nachbezahlt wurde.

Ein sachlicher, insbesondere wirtschaftlicher Grund für den Ankauf der Grundstücke Nr. 486 und 487 konnte vom Landesrechnungshof, über das im Amtsvortrag des Grundsatzbeschlusses der Steiermärkischen Landesregierung vom 2. Juni 1975 genannte Motiv hinaus, aus der Aktenlage nicht entnommen werden. Im vorgenannten Regierungsbeschluß wird ausgeführt:

"Da der Erwerb dieser Grundstücke seitens des Landes Steiermark insofern von Bedeutung wäre, als dadurch der gesamte Bereich der Burg im Landeseigentum stünde, wäre daher an den Bund das Ansuchen zu richten, die Liegenschaft dem Land Steiermark zum Schätzpreis zu verkaufen ..,...."

Vom Landesrechnungshof wird festgehalten, daß über dieses Prestigeinteresse hinaus ein materielles Erfordernis nicht offenbar ist.

- \* Das Grundstück Nr. 487 hätte auch ohne den Ankauf durch das Land Steiermark von der Landesdruckerei unentgeltlich genutzt werden können (vergleiche Pkt. 5 des Kaufvertrages vom 2. August 1977, lt. Beilage 3).
  
- \* Das Miethaus auf dem Grundstück Nr. 486 ist als ertragloses Objekt anzusehen, dessen Instandhaltung überdies nur durch Anwendung der Bestimmungen nach § 7 Mietengesetz gewährleistet ist. Selbst, wenn das Land Steiermark die Kosten der Mieteraussiedlung tragen wollte, würde eine vollständige Nutzungsänderung (Wohnzwecke zu Bürozwicke) mit den Bestimmungen (insbesondere § 4) des Altstadterhaltungsgesetzes 1974 in Konflikt geraten. Einer Funktionsumwandlung zu einem Amtsgebäude stehen kostenmäßige und rechtliche Bedenken entgegen.

## **2. Ankauf Büro- und Lagerhaus Graz, Keesgasse 4**

Aktenvorgang: (GZ.: 10-24 Si 12 - 1977)

Die Firma Siemens AG Österreich hat u. a. dem Land Steiermark am 3. Februar 1976 ein Anbot bezüglich des Verkaufes seiner Realität in der Keesgasse 4 (EZ. 1700 und EZ. 1702, je KG.Graz-VI Jakomini) unterbreitet. Als Preisvorstellung wurden 18 Mio. S genannt.

Von der Rechtsabteilung 10 wurde am 22. März 1976 Dipl.-Ing. Otto Lütgendorf als gerichtlich beeideter Sachverständiger und Schätzmeister für Liegenschaften mit der Schätzung dieser Liegenschaft beauftragt. Ergebnis dieser Schätzung war ein "mutmaßlicher Verkehrswert von 11 bis 12,5 Mio. S".

Die Rechtsabteilung 10 hat im September 1976 mit der Firma Siemens AG Österreich Verkaufsverhandlungen auf Basis eines Schätzpreises von 11 Mio. S begonnen. Eine Einigung über den Kaufpreis inkl. der in der Verkehrswertschätzung nicht eingeschlossenen Telefonanlage erfolgte bei 14,5 Mio. S, wobei die Fälligkeit der Zahlung 7 Monate nach der Unterfertigung des Kaufvertrages vereinbart wurde.

Mit Regierungsbeschluß vom 21. Februar 1977 (Beilage 4) wurde der Erwerb des Objektes Keesgasse 4 von der Firma Siemens AG Österreich zu einem Preis von 14,5 Mio. S, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Steiermärkischen Landtag, genehmigt und die erforderlichen Mittel freigegeben. Mit Beschluß Nr. 492 (aus der 30. Sitzung der VIII. Periode des Steiermärkischen Landtages) vom 27. April 1977 hat der Steiermärkische Landtag den Liegenschaftserwerb genehmigt.

Die Unterfertigung des Kaufvertrages durch die Firma Siemens AG Österreich erfolgte am 3. Mai 1977 und durch das Land Steiermark am 16. Mai 1977. Das Eigentumsrecht für das Land Steiermark wurde

mit Beschluß (11.404/77) des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 26. Juli 1977 einverleibt. Die Flüssigstellung des Kaufschillings in Höhe von S 14,500.000,-- erfolgte mit Auszahlungsanordnung vom 18. Oktober 1977 auf den Fälligkeitstermin 31. Oktober 1977 hin.

Da die angekaufte Realität als Amtsgebäude für das Land Steiermark Verwendung finden soll, wurde gemäß Pkt. 9 des Kaufvertrages vom Land Steiermark Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4 Abs. 1 lit. 7a Grunderwerbsteuergesetz 1955 geltend gemacht. Sollte jedoch im Jahre 1985 ein entsprechender Nachweis hierüber nicht erfolgen, wäre die Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 1,160.000,-- zu entrichten.

### 3. Liegenschaftsan- bzw. -abverkauf Graz, Petersgasse

Aktenvorgang: (GZ.: 10-24 Ko 20)

Zu Jahresende 1977 wurden dem Land Steiermark über ein Realitätenbüro die Grundstücke mit den Nummern 1795, 1800, 1803, 1804/1, 1804/2, 1804/3, 1805/1, 1805/2 und 1809/2 in Graz, Petersgasse (KG. St. Leonhard), im Gesamtausmaß von 11.508 m<sup>2</sup> um 14 Mio. S zum Kauf angeboten. Im Februar 1978 hat die Rechtsabteilung 10 den Bau- und Zimmermeister Ing. Wilhelm Althaller mit der Schätzung der angebotenen Liegenschaft beauftragt. Per 1. April 1978 wurde unter Legung einer Honorarnote über S 36.506,84 eine auf 14 Mio. S lautende Verkehrswertschätzung (Beilage 5) vorgelegt.

Mit Nachtragsanbot vom 15. April 1978 wurden dem Land Steiermark weitere an diese Liegenschaft angrenzende und eine Verbindung zum Waltendorfer Gürtel darstellende Grundstücke mit Nummer 1821/5, 1819/1, 1821/1, 1818/5, 1819/3 und 1821/4 im Ausmaß von 3.521 m<sup>2</sup> zu etwa gleichen Konditionen (S 1.200,-- pro m<sup>2</sup>) angeboten.

Die Grundstücksdaten, Besitz- und Flächenverhältnisse bzw. Kaufpreisvorstellungen sind aus der nachfolgenden Übersicht und die Situierung der Grundstücke aus dem Lageplan (Beilage 6) zu ersehen.

Komplex - Graz, Petersgasse

Einlagezahl	Grundstück Nr.	Verkäufer	Fläche	Kaufpreis WS)	
875	1800 1795				
878	1803 1804/3 1805/2 1805/1 1804/1 1804/2	Kovats Friedrich  Kovacs Franz  1	11.508 m <sup>2</sup>	14,000.000,-- (1.216,55/m <sup>2</sup> )	-/;>
1035	1809/2				
1096	1821/5	Plauner Rudolf u. Erna	1.005 m <sup>2</sup>		
1095	1819/1 1821/1	Mag.KARL Margarete Dipl.-Ing. Sommersacher Herbert	1.065 m <sup>2</sup>	3,750.000,--	
1068	1818/5 1819/3 1821/4	Sommersacher Josef	1.055 m <sup>2</sup>	(1.200,--m <sup>2</sup> )	
			14.633 m <sup>2</sup>	17,750.000,--	

Mit einstimmigem Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 5. Juni 1978, GZ.: 10-24 Ko 20/5 - 1978, wurde der Ankauf aller angebotenen Grundstücke im Gesamtausmaß von 14.633 m<sup>2</sup>, vorbehaltlich der Genehmigung durch den Steiermärkischen Landtag, zum Kaufpreis von S 17,750.000,-- (Beilage 7) genehmigt.

Im Amtsvortrag des vorgenannten Regierungsbeschlusses und in der Folge in der Regierungsvorlage an den Landtag wird die Diktion "zum Schätzpreis von S 17,750.000,--" verwendet. Damit wird der Anschein einer umfassenden Liegenschaftsschätzung als Argument der Angemessenheit des Kaufpreises erweckt. Tatsächlich hat eine alle angekauften Grundstücke umfassende Verkehrswertschätzung nicht stattgefunden. Der Kaufpreis von S 3,750.000,-- für die nachträglich angebotenen Grundstücke im Flächenausmaß von 3.125m<sup>2</sup> basiert auf einem Quadratmeterpreis von S 1.200,--. Der dem Gutachten von Ing. Wilhelm Althaller zugrundeliegende Grundwert pro Quadratmeter beläuft sich hingegen auf S 1.160,--. Die Information der Steiermärkischen Landesregierung bzw. in der Folge des Steiermärkischen Landtages war somit unpräzise. Zumindest eine Begründung für die Entbehrlichkeit (gleiche Rahmenbedingungen) eines ergänzenden Schätzungsgutachtens und die bestehende Angemessenheit des Gesamtkaufpreises hätten nach Meinung des Landesrechnungshofs die Sitzungsanträge enthalten müssen.

Im Amtsvortrag zum vorliegenden Regierungsbeschluß vom 5. Juni 1978 wird keine Begründung für den Ankauf gegeben. Es wird lediglich empfehlend ausgeführt, daß im Falle eines Erwerbes der gegenständlichen Grundstücke dem Land Steiermark im engeren Stadtbereich eine rund 14.500 m<sup>2</sup> große zusammenhängende Fläche zur Verfügung steht.

Im Finanzausschuß des Steiermärkischen Landtages waren Bedenken hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeit für Zwecke des Wohnbaues

aufgetreten und wurde daher die in den Steiermärkischen Landtag eingebrachte Regierungsvorlage zwecks Abklärung dieser Vorfrage an die Steiermärkische Landesregierung zurückverwiesen.

Die Anweisung der ersten Kaufpreisrate (rund die Hälfte des Kaufpreises) in Höhe von S 8,575.000,-- war bereits vor Genehmigung des Liegenschaftsankaufes durch den Steiermärkischen Landtag mit Auszahlungsanordnung vom 16. Juni 1978, GZ.: 10-24 Ko 20/8 -1978, erfolgt. Mit Schreiben vom 4. Juli 1978 wurden daher die einzelnen "Verkäufer" davon in Kenntnis gesetzt, daß der Steiermärkische Landtag den gegenständlichen Kauf nicht genehmigt hat und daher im Sinne der in den Vertragstext eingebauten, auflösenden Bedingung der Kauf nicht zustande gekommen sei. Die "Verkäufer" wurden daher ersucht, die angewiesenen Kaufpreiskraten zurückzuüberweisen. Im Vertrauen darauf, daß seitens des Landes Steiermark nur dann Gelder ausbezahlt würden, wenn das Rechtsgeschäft, in dessen Erfüllung die Zahlung erfolgt, auch tatsächlich wirksam zustande gekommen ist, hatten die "Verkäufer" bereits über ihre anteilig zugeflossenen Kaufpreiskraten fix verfügt und dementsprechend eine Rücküberweisung abgelehnt.

Von dem für die Stadtplanung zuständigen politischen Referenten der Landeshauptstadt Graz erfolgte am 27. Juli 1978 eine Information im Sinne der Aufklärungswünsche des Steiermärkischen Landtages über die städteplanlichen Festlegungen. Die Bebauungswerte für die in Rede stehenden Grundstücke wurden wie folgt bekanntgegeben:

Bebauungsdichte:	maximal 0,8
Bebauungsgrad:	maximal 40/100
Gebäudehöhe:	3 bis 4 Geschosse

Durch die erfolgte Auflösung des Steiermärkischen Landtages am 31. Juli 1978 war jede weitere Behandlung der Regierungsvorlage,

Einlagezahl 1.066/1, betreffend Ankauf der Liegenschaften EZ. 1095, EZ. 1068, EZ. 1096, EZ. 875, EZ. 878 und EZ. 1035, je KG. II-St. Leonhard, nicht mehr möglich.

Auf Grund der neuerlichen, auf dem Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 11. Dezember 1978 (Beilage 8) fußenden Regierungsvorlage hat der Steiermärkische Landtag erst mit Beschluß vom 14. März 1979 (Beilage 9) den Erwerb dieser Liegenschaften genehmigt.

Zur Bezahlung des Kaufpreisrestes wurde mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 26. März 1979 (Beilage 10) ein Betrag von S 9,175.100,-- zu Lasten der ao. Post 5/840013-0002 freigegeben. Die Auszahlung erfolgte mit Auszahlungsanordnung vom 29. März 1979.

Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für das Land Steiermark erfolgte auf Grund der Beschlüsse des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 4. April 1979 (5927/79) betreffend die Einlagezahlen 875, 878 und 1035, je KG. II-St. Leonhard, und vom 5. April 1979 (5926/79) betreffend die Einlagezahlen 1068, 1095 und 1096, je KG. II-St. Leonhard.

Aus der Aktenlage sind *im* Mai 1980 *im* Zusammenhang mit der beabsichtigten Teilung der angekauften Realität erstmals Intentionen bezüglich des künftigen Verwendungszweckes zu ersehen. Angestrebt wurde eine Dreiteilung, und zwar in ein Flächenausmaß von

- \* 12.189 m<sup>2</sup> zur Errichtung von Wohnhäusern,
- \* 2.211 m<sup>2</sup> zur Aufnahme des landeseigenen Tischlerei-Handwerksbetriebes und
- \* 224 m<sup>2</sup> (mit Gebäude) für Zwecke des Abverkaufes.

In diesem Zusammenhang hat die Steiermärkische Landesregierung in ihrer Sitzung vom 12. Mai 1980 (Beilage 11) den Grundsatzbeschuß gefaßt, auf dem landeseigenen Trennstück von 12.198 m<sup>2</sup> ca. 110 Wohnungseinheiten für Landesbedienstete zu schaffen. Die Finanzierung sollte durch die Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln (60%), eines Hypothekendarlehens (35%) und von 5% Eigenmitteln erfolgen. Mit der Generalplanung und Bauführung dieses Wohnbauvorhabens wurde die AWGES (Gemeinnützige Alpenländische Wohnbaugesellschaft m.b.H., Steyrergasse 65a/1, 8010 Graz) betraut. Ein der Vergabe als Betreuungsbau entsprechender Baurechtsvertrag (Beilage 12) wurde mit Datum vom 2. Februar bzw. 2. März 1981 abgeschlossen.

Durch die Grundstücksvermessung bzw. Grundstücksdreiteilung sollte primär eine örtliche und funktionelle Abgrenzung der künftighin Wohnbaumaßnahmen vorbehaltenen Baufläche von dem als Wirtschaftsteil fungierenden Gebäudebestand erreicht werden. Die Schaffung eigener Grundbuchseinlagen war Voraussetzung für den geplanten Baurechtsbau. Die Herauslösung des für den Abverkauf bestimmten Teiles war eher Nebensache. Ergebnis der angestrebten Teilung bzw. Grundbuchsbereinigung hätte jedenfalls sein müssen, daß anstelle der sechs Grundbuchseinlagen drei Liegenschaften entstehen. Effektives Ergebnis waren jedenfalls laut Beschluß (15909/80) des Bezirksgerichtes für ZRS vom 17. November 1980 zwei getrennte Liegenschaften; nämlich die EZ. 878 und die EZ. 1315, je KG. II-St. Leonhard. Der damit geschaffene Grundbuchsstand entspricht nicht den angestrebten Zielvorstellungen und ist unverzüglich eine entsprechende Gutsbestandsänderung geboten, nämlich Abschreibung des Grundstückes 1804/3 von der EZ. 878, KG. II-St. Leonhard, und (unter Mitübertragung des bestehenden Eigentumsrechtes) Eröffnung einer neuen Einlagezahl.

Dies wurde, wie aus einem Aktenvermerk vom 10. Oktober 1984 ersichtlich ist, nunmehr auch von der Rechtsabteilung 10 erkannt und

es wurde die Herstellung des erforderlichen Grundbuchsstandes in die Wege geleitet. Aus diesem Aktenvermerk geht weiters hervor, daß mit der Errichtung der Wohnhäuser begonnen werden soll. Unter Berücksichtigung des Beschlusses der Steiermärkischen Landesregierung vom 10. November 1983, wonach alle Baurechtsbauten von den Wohnbaugesellschaften zu verwalten sind, bzw. der dem Baurechtsgesetz 1912 widersprechenden Bestellung des Baurechtes auf lediglich fünf Jahre, wird eine Neufassung des Baurechtsvertrages erforderlich. Als Rechtsnachfolger der AWGES ist nun die Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Bau- und Siedlungswesen m.b.H. - GWS 8010 Graz, Steyergasse 5, Baurechtsvertragspartner.

Durch die Liegenschaftsteilung wurde u.a. die Einlage 1315, KG. II-St. Leonhard, mit dem Grundstück Nr. 1800 (Baufläche) neu geschaffen. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um das stockhohe Gebäude Petersgasse 31 mit Geschäftsräumen im Parterre und einer Wohnung im ersten Stock bzw. im ausgebauten Dachgeschoß. Die Grundstücksfläche umfaßt insgesamt 224 m<sup>2</sup>, wovon 168 m<sup>2</sup> verbaut sind.

Als Kaufwerber für diese Liegenschaft ist Herr Erich Thenn, der damals noch im angrenzenden Hause Petersgasse 33 ein Lebensmittelgeschäft betrieben hat, aufgetreten. Mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 30. Juni 1980 (Beilage 13) und Beschluß des Steiermärkischen Landtages (Nr. 259) vom 20. Oktober 1980 wurde der Abverkauf zum Verkehrswert von S 600.000,- genehmigt. Die Verkehrswertschätzung des Grundstückes samt des darauf befindlichen Hauses hat Dipl.-Ing. Josef Satzinger im Auftrag des Landes durchgeführt (Auszug aus dem Schätzungsgutachten - Beilage 14).

Trotz mehrmaliger Urgezen **bzw.** Fristsetzungen hat der Käufer den Kaufvertrag nicht unterfertigt, weshalb das Land Steiermark nach

vorangegangener Androhung im Jänner 1982 von seinem Anbot zurückgetreten ist. In der Zwischenzeit haben bei der Rechtsabteilung 10 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung für die gegenständliche Liegenschaft zwei weitere Kaufwerber ihr Interesse bekundet. Nämlich, die Herren Adolf Hirmann, Gastwirt und Fleischhauer sowie Dipl.-Ing. Romeo Saller, Geometer.

Nach Reassumierung des Beschlusses der Steiermärkischen Landesregierung vom 30. Juni 1980, mit dem der Verkauf der Liegenschaft an Herrn Erich Thenn seinerzeit genehmigt worden war, wurde in der Regierungssitzung vom 1. Februar 1982 (Beilage 15) dem Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft an Herrn Adolf Hirmann zugestimmt. Die entsprechende Regierungsvorlage wurde in der Sitzung des Steiermärkischen Landtages vom 20. April 1982 mit Beschluß Nr. 75 genehmigt. Das Eigentumsrecht für Adolf Hirmann wurde mit Beschluß vom 22. Oktober 1982 (24655/82) des Bezirksgerichtes für ZRS Graz einverleibt.

Im Jahre 1982 ist die Liegenschaftsanrainerin Frau Ilse Martelanz mit geringfügigen Arrondierungswünschen an das Land Steiermark herangetreten. Nachdem die vom Land Steiermark beabsichtigte Bauführung bzw. Grundstücksverwendung durch diese Arrondierungswünsche nicht beeinträchtigt erschien, hat die Steiermärkische Landesregierung in ihrer Sitzung vom 21. Dezember 1981 (Beilage 16) **den** Abverkauf von Teilen der landeseigenen Grundstücke 1795 und 1804/1 im Ausmaß von 86 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von S 115.756,-- an Frau Ilse Martelanz genehmigt. Weiters wurde der Tausch von 9 m<sup>2</sup> landeseigenem Grund aus EZ. 878 gegen 9 m<sup>2</sup> angrenzenden Grund aus der EZ. 599 ebenfalls genehmigt. Der Tauschwert wurde mit S 12.114,-- fixiert. Die Genehmigung des Liegenschaftsteilabverkaufes durch den Steiermärkischen Landtag erfolgte mit Landtagsbeschluß vom 20. April 1982. Zur Festlegung

r

des Kaufpreises wurde der im Jahre 1979 anlässlich des Erwerbes durch das Land Steiermark geleistete Kaufpreisschilling zinsvalorisiert!

#### 4. Liegenschaftsankauf in der KG. Webling

Aktenvorgang: (GZ.: 10-24 Li 2 - 1977)

Über ein Realitätenbüro wurde dem Land Steiermark am 21. März 1977 in der KG. Webling ein unverbautes Areal von 56.698 m<sup>2</sup> (angrenzend an die Straßganger Straße) zum Kauf angeboten.

KG. Webling	Grundstück	Fläche/m <sup>2</sup>	Verkäufer
EZ. 15	Nr. 56	13.265	LENHARDT Johann
EZ. 1106	Nr. 57	29.227	OLIVA Ludmilla
EZ. 142	Nr. 58	1.587	SCHULZ Johann und Maria
EZ. 42	Nr. 59	<u>12.619</u>	GAHR Mathias und Maria
		56.698	

Die Kaufpreisvorstellungen wurden mit S 400,--/m<sup>2</sup> angegeben, was in Ansehung der Gesamtfläche S 22,679.200,-- entsprechen hat.

Am 22. März 1977 hat die Rechtsabteilung 10 sodann den gerichtlich beideten Sachverständigen und Schätzmeister für Liegenschaften Dipl.-Ing. Otto Lütgendorf mit Erstellung eines Schätzungsgutachtens betraut. Ergebnis dieser Schätzung war ein Grundwert von S 21,448.860,--, was einem Quadratmeterpreis von S 378,30 entspricht.

Die Rechtsabteilung 10 hat im Hinblick auf die im Nahbereich von der Fa. Anker im Jahre 1976 um S 340,--/m<sup>2</sup> erworbenen Grundstücke mit einem Gegenanbot von S 352,--/m<sup>2</sup> (d.s. rd. 20 Mio. S) Kaufverhandlungen geführt und schließlich eine Einigung bei S 370,-/m<sup>2</sup> erzielt.

Mit Regierungsbeschluß vom 26. September 1977 (Beilage 17) wurde der Erwerb der vorgenannten Grundstücke zu einem Gesamtkaufpreis von S 20,978.260,-- genehmigt und die erforderlichen Mittel freigegeben.

Der von der Rechtsabteilung 10 errichtete Kaufvertrag wurde von den Käufern am 4. Oktober 1977 notariell beglaubigt gefertigt. Die Zeichnung für das Land Steiermark erfolgte am 8. November 1977 unter der Bedingung, daß der Steiermärkische Landtag den Ankauf genehmigt.

Mit Beschluß Nr. 559 (aus der 35. Sitzung der VIII. Periode des Steiermärkischen Landtages) vom 23. November 1977 wurde sodann der Ankauf dieser Liegenschaften im Gesamtausmaß von 56.698 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von S 20,978.260,-- genehmigt.

Die Überweisung der ersten Kaufpreisrate im Gesamtausmaß von 510.489.130,- (hievon S 293.595,-- für Johann und Maria Schulz; S 2,454.025,-- für Johann Lenhardt; S 2,334.515,-- für Mathias und Maria Gahr und S 5,406.995,-- für Ludmilla Oliva) erfolgte noch vor Genehmigung des Ankaufes durch den Steiermärkischen Landtag laut Auszahlungsanordnung vom 5. Oktober 1977. Die Überweisung der zweiten Kaufpreisrate wurde mit Auszahlungsanordnung vom 16. Jänner 1978 veranlaßt.

Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für das Land Steiermark ob der neuerrichteten Einlagezahl 2727,KG. Webling, unter Zuschreibung der Grundstücke Nr. 56, 57, 58 und 59 erfolgte mit Beschluß (19.339/77) des Bezirksgerichtes für ZRS. Graz vom 30. Dezember 1977.

Laut Kaufvertrag hat das Land Steiermark gemäß § 4 (1) 7a Grunderwerbssteuergesetz 1955 Befreiung von der Grunderwerbsteuer in Anspruch genommen, weil auf der erworbenen Liegenschaft Amtsgengebäude für das Land Steiermark errichtet werden sollte..

Durch den Ankauf weiterer Liegenschaften (Leykam-Komplex in der Stempfergasse) hat sich die Notwendigkeit von Umplanungen ergeben. Es wurde allerdings die Absicht, die Grundstücke zu einem gemäß § 4 (1) 7 Grunderwerbsteuergesetz begünstigten Zweck zu verwenden, vorerst nicht aufgegeben.

Im Jahre 1982 wurden neuerlich Initiativen bezüglich der Verbauung dieser landeseigenen Liegenschaft EZ. 2727, KG. Webling, GB. Graz, für Amtszwecke gesetzt. So wurde mit Sitzungsantrag der Rechtsabteilung 10 u.a. in der Regierungssitzung vom 17. Jänner 1983 (Beilage 18) ein Situationsbericht gegeben und vorgeschlagen, eine Studie einzuholen, welche die prinzipielle Bebaubarkeit der landeseigenen Liegenschaft zeigen soll.

Auf eine Anfrage der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung IVa, wurde von Vizebürgermeister Erich Edegger mitgeteilt, daß die Grundstücke laut Flächenwidmungsplan 1982 der Landeshauptstadt Graz im "allgemeinen Wohngebiet" situiert sind und eine Nutzung dieser Grundstücke für den Neubau von ..Amtsgebäuden im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan und zu den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 steht. Diese Auffassung wurde grundsätzlich auch in der von Architekt Dipl.-Ing. Heinrich Tritthart erstellten Bebauungsstudie vom 15. November 1983 sowie in einer Stellungnahme der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung Ib, vom 13. März 1984 zum Ausdruck gebracht.

Im Zusammenhang mit der Nutzungsmöglichkeit des landeseigenen Areals EZ. 2727, KG. Webling, wurde offenbar, daß das Bundesministerium für Bauten und Technik am Ankauf eines rund 30.000 m<sup>2</sup> Grundstückes im Südwesten von Graz für den Neubau einer AHS Interesse zeigt.

5. liegenschaftsankäufe Graz, Burg- und Salzamtsgasse  
(Kaßlßerobjekte)

Aktenvorgang: GZ.: 10-34 B 24 - 1973)

Die Raumnot des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung zu Anfang der 70-iger Jahre war insbesondere im Bereiche der Grazer Burg sehr angespannt. Im Zuge der Überprüfung von Erweiterungsmöglichkeiten wurde im Juni 1973 u.a. mit der Handelskammer Steiermark, die eine Verlegung der Büroräumlichkeiten aus dem Bereich der Burggasse in ein neues zentrales Gebäude in der Grabenstraße plante, hinsichtlich der Veräußerung der alten Kammergebäude Kontakt aufgenommen. Mit Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung vom 17. September 1973 (Beilage 19) wurde der Kauf der kammereigenen Gebäude Graz, Burggasse 7, 9, 11 und 13 sowie Salzamtsgasse 3, durch das Land Steiermark grundsätzlich genehmigt und wurde der Landesfinanzreferent ermächtigt, mit dem Kammerpräsidium hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises Verhandlungen zu führen. Gleichzeitig wurde der gerichtlich beeidete Sachverständige und Schätzmeister Wirkl. Hofrat i.R. Dipl.-Ing. Otto Lütgendorf beauftragt, ein Schätzungsgutachten zu erstellen. Im vorgelegten Gutachten wurde der Verkehrswert mit S 48,102.600,-- ausgewiesen. Unter Einbeziehung einer später erfolgten Schätzung der Einbauschränke und der Telefonzentrale in Höhe von S 3,025.000,-- hat der genannte Gutachter einen Verkehrswert von insgesamt S 51,127.600,-- ermittelt. Die Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Steiermark hat ein mit 2. Oktober 1973 datiertes Verkaufsangebot über 66 Mio. S gestellt. Die Steiermärkische Landesregierung hat schließlich mit Beschluß vom 10. Dezember 1973 (Beilage 20) den Ankauf der Kammergebäude zu einem Gesamtkaufpreis von 66 Mio. S genehmigt.

In der Vorlage der Steiermärkischen Landesregierung an den Steiermärkischen Landtag betreffend den Ankauf der Kammergebäude Graz,

Burggasse 7, 9, 11, 13, und Wohnungseigentum Salzamtsgasse 3 zu einem Betrag von 66 Mio. S, wird u.a. ausgeführt:

"Im Hinblick auf die geplante Neuerrichtung des Kammergebäudes erklärt sich die Kammer der gewerblichen Wirtschaft einverstanden, dem Land Steiermark den gesamten Komplex samt vorhandenem Inventar zu einem Preis von 66 Mio. S zu verkaufen. In dieser Kaufpreisforderung ist ein Betrag von rund 14 Mio. S für den besonderen Wert infolge der Lage des Objektes enthalten, sodaß unter Berücksichtigung dieses Betrages der Kaufpreis dem von Herrn Wirkl. Hofrat i.R. Dipl.-Ing. Otto Lütgendorf ermittelten Schätzwert entspricht."

Aus der Aktenlage ist ersichtlich, daß andere Kaufinteressenten nicht vorhanden waren. Die Tatsache, daß das Land Steiermark einen um rund 30 über dem Verkehrswert liegenden Preis als Kaufpreis **akzeptiert** hat, erscheint nicht verständlich.

Auf Grund des Kaufvertrages vom 15. Juli bzw. 7. August 1974 wurde mit Beschluß des Bezirksgerichtes für ZRS Graz (17.039/76) vom 5. Februar 1976 das Eigentum für das Land Steiermark einverleibt und zwar in EZ. 105 der Steiermärkischen Landtafel, KG. !-Innere Stadt EZ. 106 der Steirischen Landtafel, KG. !-Innere Stadt; EZ. 275, KG. !-Innere Stadt; EZ. 488, KG. !-Innere Stadt, und den 184/220 Anteilen der EZ. 487, KG. !-Innere Stadt. Die Flüssigstellung des in drei gleich hohen Raten fälligen Kaufpreises bzw. der vereinbarten Wertsicherung erfolgte mit Auszahlungsanordnungen vom:

- \* 13. August 1974 im Betrage von 22 Mio. S
- \* 10. Jänner 1975 im Betrage von 22 Mio. S
- \* 14. März 1975 im Betrage von S 564.300, --
- \* 24. Mai 1976 im Betrage von 22 Mio. S

\* 23. Juli 1976 im Betrage von S 555.954,52.

Warum die erste Rate des Kaufpreises bereits im August 1974 flüssiggestellt wurde, obwohl diese auf Grund des Kaufvertrages erst am 1. Dezember 1974 fällig gewesen wäre, kann aus der Aktenlage nicht rekonstruiert werden. Faktum ist, daß sich diese Vorgangsweise - zumindest aus heutiger Sicht - nachteilig für das Land Steiermark ausgewirkt hat. Durch die rund ein Vierteljahr früher erfolgte Anweisung von 22 Mio. S sind dem Land Steiermark bei damaligen Kapitalmarktverhältnissen (8% per anno) rund S 440.000,-- an Zinsen entgangen. Die ausbedungene Wertsicherung auf Basis des Verbraucherpreisindex 1966 (Oktober 1973 zu November 1974) hätte hingegen nur rund S 365.000,-- laut nachfolgenden Rechnungen betragen:

\* Verzinsung  
8 % Zinsen für 22 Mio. S für IX, X  
und XI/74..... S 440.000,--

\* Wertsicherung  
VPI X/73 140,4 zu VPI XI/74 155,7 = 10,897 ‖  
- 14 Monate ä 0,66 % (8 % p.a. Schwankungs-  
klausel) = 9,240 ‖  
Wirksame Wertsicherung 1,657 %  
Wirksame Wertsicherung für 22 Mio. S..... S 364.540,--

**6. Liegenschaftserwerb Graz, Stempfergasse (Leykam-Objekte)**

Aktenvorgang: (GZ.: 10-34 St 7 - 1978)

Die Fa. Leykam AG hat am 6. März 1978 der Rechtsabteilung 10 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung folgende Liegenschaften zum Kauf um den Gesamtpreis von 117 Mio. S angeboten:

- \* EZ. 215,KG. !-Innere Stadt, bestehend aus dem Grundstück 281 mit dem Haus Stempfergasse Nr. 8, Hofraum und Mauer.
- \* EZ. 216,KG. !-Innere Stadt, bestehend aus dem Grundstück 282 mit dem Haus Stempfergasse Nr. 6, mit Hofraum und Reiche.
- \* EZ. 217,KG. !-Innere Stadt, bestehend aus dem Grundstück 283 mit dem Haus Stempfergasse Nr. 4, Hofraum und Reiche.
- \* Ez. 238,KG. !-Innere Stadt, bestehend aus den Grundstücken 316/1 Baufläche, 316/2 Baufläche mit dem Haus Stempfergasse Nr. 3, Hofraum mit Stallungen.
- \* EZ. 239,KG. !-Innere Stadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 317 mit dem Haus Stempfergasse Nr. 5, Hofraum und Halle.
- \* EZ. 240,KG. !-Innere Stadt, bestehend aus den Grundstücken 318/1 mit zwei Hofräumen und Lichthof, 318/2 Betriebsgebäude und 318/3 Betriebsgebäude, Haus Stempfergasse Nr. 7.

Der Verkaufspreis basiert auf dem Mittelwert zweier von der Firma Leykam AG in Auftrag gegebenen Schätzungsgutachten wie folgt:

1. Schätzungsgutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen Bauing. Hubert Gogg vom 8. Oktober 1977 Gesamtschätzwert	125,00 Mio. S
2. Schätzungsgutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen Dipl.-Ing. Hans Gaube vom 18. November 1977 Gesamtschätzwert	128,60 Mio. S
S u m m e	253,60 Mio. S
arithmetisches Mittel	126,80 Mio. S
Abzüglich des laut Teilungsplan von Zivilgeometer Dipl.-Ing. Meinrad Breindl abgetrennten Hauses Stempfergasse 3 (Altbau: Buchhandlung und Buchverlag), bewertet:	
lt. Schätzungsgutachten Ing.Gogg	11,45 Mio.S
lt. Schätzungsgutachten Dipl.-Ing. Gaube	8,15 Mio.S
S u m m e	19,60 Mio.S
arithmetisches Mittel	9,80 Mio. S
Verkehrswert-Kaufgegenstand	117,00 Mio. S

Der Regierungssitzungsantrag über den Ankauf des Leykam-Komplexes in der Stempfergasse wurde in der Regierungssitzung vom 22. Mai 1978 (Beilage 21) aufgelegt. In der Regierungssitzung vom 29. Mai 1978 hat die Steiermärkische Landesregierung beschlossen, eine Regierungsvorlage über den Ankauf dieser Liegenschaften unter folgenden Bedingungen dem Steiermärkischen Landtag zuzuleiten:

Vom Kaufpreis in der Höhe von 117 Mio. S wird ein Teilbetrag von 50 0 mit beiderseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages bezahlt, ein Teilbetrag von 35 % mit 31. Jänner 1979 und der Restbetrag von 15 % mit 1. Juli 1982. Die per

31. Jänner 1979 fällt dritte Kaufpreisrate wird nach dem Verbraucherpreisindex 1976 wertgesichert, wobei als Basis jener Monat heranzuziehen ist, der auf die beiderseitige Vertragsunterfertigung folgt.

Mit Beschluß Nr. 718 vom 28. Juni 1978 (aus der 42. Sitzung der VIII. Periode des Steiermärkischen Landtages) hat der Steiermärkische Landtag den Ankauf der Liegenschaften EZ. 217, 239, 240, 215, 216 und Teilen des Grundstückes 316 der EZ. 238 zu einem Kaufpreis von 117 Mio. S von der Firma Leykam AG genehmigt.

Die Unterfertigung des Kaufvertrages erfolgte am 14. Juli 1978. Die Auszahlung der ersten Kaufpreisrate im Betrage von S 58,500.000,- erfolgte am 24. Juli 1978. Die Flüssigstellung der zweiten Kaufpreisrate im Betrage von S 40,950.000,- -- zuzüglich S 1,973.173,- Zinsen erfolgte am 16. Jänner 1979.

Mit dem Erwerb des Leykam-Komplexes in der Stempfergasse sollte eine Zentralisierung der Amtsgebäude im Bereich Paulustorgasse - Burg - Handelskammerobjekte - Landhaus erreicht werden. Von allem Anfang an bestand die Absicht, in den vorgenannten Gebäuden Dienststellen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung unterzubringen. Mit Regierungsbeschluß vom 29. Mai 1978, GZ.: 34 St 7/4 - 1978, wurde festgelegt, welche Dienststellen in den ehemaligen Leykamobjekten unterzubringen sind. Mit der Planung der Adaptierungs- und Umbauarbeiten wurde die Architektengruppe Team-A in Graz laut Regierungsbeschluß vom 16. Oktober 1978 (Beilage 22) beauftragt. Gleichzeitig wurde der Umbau der Leykamgebäude (49,56 Mio. S Schätzkosten nach dem Stand vom Juli 1978) grundsätzlich genehmigt. In Zusammenarbeit mit der Landesbaudirektion haben die beauftragten Architekten einen vorläufigen Besiedlungsplan erarbeitet (Beilage 23).

Mit Schreiben vom 13. Februar 1979 hat die Fa. Leykam AG die Übernahme von zwei seinerzeit aufgenommenen Reparaturdarlehen für die Häuser Stempfergasse 6 und 8, aushaftend mit S 360.015,57 (Darlehen Nr. 1264 - 112.218) bzw. S 110.138,70 (Darlehen Nr. 1664 - 730.114), durch das Land Steiermark begehrt. Dies, obwohl im Pkt. IV des Kaufvertrages erklärt wird, daß keine der kaufgegenständlichen Liegenschaften mit grundbücherlich nicht eingetragenen dinglichen Rechten dritter Personen belastet ist. Die Rechtsabteilung 10 hat daher mit Schreiben vom 28. März 1979 und 9. Mai 1979 die Übernahme der aushaftenden Darlehen abgelehnt. Über Weisung des Landesfinanzreferenten wurde dem Ersuchen der Firma Leykam AG vom 28. Mai 1978 entsprochen, die bei den Häusern in der Stempfergasse anfallenden Vorschreibungen nach § 7 Mietengesetz als durchlaufende Posten zu behandeln und der Firma Leykam AG zu überweisen.

Diese Vorgangsweise stellt nach Auffassung des Landesrechnungshofs ein Entgegenkommen gegenüber der Firma Leykam AG dar, das damit zu begründen versucht wird, daß aus den Verkehrswertschätzungen nicht klar herauslesbar sei, inwieweit eine wertmäßige Berücksichtigung dieser Darlehen erfolgt sei.

Weiters wurde durch das Land Steiermark von der Firma Leykam AG eine bebaute Fläche von 10 m<sup>2</sup> der EZ. 238, KG Innere Stadt, Cso genannter Sozialtrakt) zu einem Preis von S 260.000,-- zusätzlich angekauft.

Dieser Teil wurde ursprünglich nicht miterworben, da die darin befindlichen Räumlichkeiten für das Land Steiermark nicht verwendbar erschienen. Der Ankauf wurde damit begründet, daß nach den Vorschlägen des Architektenteams dieser Teil abgerissen werden sollte, um

- \* die Belichtungsverhältnisse im Hof und somit in den angrenzenden Büroräumen zu verbessern,

- das Ausmaß der Verkehrsflächen *im Hof* zu vergrößern,
- den ursprünglichen Charakter *des Hofes* wieder herzustellen.

Der Kaufpreis ergab sich als Mittelwert der *beiden* Schätzungen von *Dipl.-Ing. Gaube, Graz, von S 298.682,--* und *Ing. Gogg, Voitsberg, von S 236.900,-- mit S 260.000,--*.

Der Steiermärkische Landtag hat den Ankauf dieses Trennstückes zum Preis von *S 260.000,--* am 20. Oktober 1980 genehmigt. Der Kaufvertrag wurde am **4. Mai 1983 abgeschlossen.**

#### IV. Grundsätzliche Bemerkungen

##### 1. Unsicherheiten bei der Ermittlung des Verkehrswertes

Die Verkehrswertermittlung von Liegenschaften beruht üblicherweise auf folgenden Methoden:

\* Sachwert-Verfahren

Der Sachwert setzt sich aus Bodenwert und Gebäudewert zusammen. Der Bodenwert wird aus Kaufpreisvergleichen abgeleitet. Für den Gebäudewert sind technische Daten (Herstellungspreis je Kubikmeter umbauten Raumes, Bauklassen, Alter usw.) relevant.

\* Ertragswert-Verfahren

Der Ertragswert wird durch nachhaltig erzielbare Zukunftserfolge bestimmt. Die Problematik liegt in der präzisen Datengewinnung.

\* Mittelwert-Verfahren

Der Mittelwert ergibt sich als arithmetisches Mittel aus Sach- und Ertragswert und berücksichtigt Elemente beider Verfahren.

Eine Fehlertoleranz (im Ergebnis, nicht im Verfahren und Denkvorgang) muß als Verkehrswertschätzungen immanent angesehen werden.

Der ordentliche oder gemeine Wert beruht auf dem Nutzen, den die Sache mit Rücksicht auf Zeit und Ort gewöhnlich und allgemein leistet. Als Verkaufswert (Verkehrs-, Handels-, Marktwert) hängt er mit dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage von der Konjunktur ab. Er läßt sich bei marktgängigen Waren leicht feststellen, ist aber bei Grundstücken Gegenstand einer oft unsicheren

Schätzung, die sich auf die für andere ähnliche Grundstücke erzielten Preise stützt.

Unsicherheiten im Zusammenhang mit Verkehrswertschätzungen können anhand des Abverkaufes des Hauses Graz, Petersgasse 31 (Grundstückes Nr. 1800), veranschaulicht werden. Hiebei will der Landesrechnungshof keinesfalls Gutachter gegeneinanderauspielen oder ihre Integrität anzweifeln.

Im Zuge des beabsichtigten Abverkaufes des Hauses Graz, Petersgasse 31, wurde Dipl.-Ing. Josef Satzinger, staatlich befugter und beeideter Zivilingenieur für das Bauwesen und ständig beeideter gerichtlicher Sachverständiger für Bauwesen, mit einer Verkehrswertschätzung beauftragt. Diese auftragsgemäß durchgeführte Schätzung vom 23. April 1980 (Beilage 14) weist einen Verkehrswert von S 600.000,-- aus. Dieser Wert wurde in der Folge als Verkaufspreis für das Grundstück Nr. 1800 festgesetzt.

Der Landesrechnungshof hat zu Vergleichszwecken die zwei Jahre früher - am 31. März 1978 - von Ing. Wilhelm Althaller, Bau- und Zimmermeister bzw. gerichtlich beeideter Sachverständiger und Schätzmeister für das Bauwesen, vorgenommene Verkehrswertschätzung (Beilage 15) gegenübergestellt. Diese Schätzung war anlässlich des Erwerbes des gesamten Liegenschaftskomplexes in der Petersgasse erstellt worden und hat auch das später abverkaufte Grundstück Nr. 1800 umfaßt. Zur Gegenüberstellung war es erforderlich, aus dem Gesamtgutachten den Teil, der Gegenstand des Abverkaufes war, anteilmäßig herauszurechnen:

Objekt - Graz, Petersgasse 31 - Verkehrswert

I. Sachwert (lt. Seite 30 Verkehrswertschätzung - Ing.Wilhelm Althaller)

1. Grundstücke (bebaut)		
Grundstück Nr. 1800	S	259.840,--
224 m <sup>2</sup> a 1.160,--	S -	64.960,--
ab 25 %, wegen Verbauung	S	194.880,--
2. Gebäude	S	3,741.870,--
2001 m <sup>2</sup> a 1.870,--		
70% Abschlag f. Abnutzung, wirtschaftliche Alterung (nach Rößler)	S -	2,619.309,--
	S	<u>1,317.441,--</u>

II. Ertragswert (lt. Seite 33 Verkehrswertschätzung - Ing.Wilhelm Althaller)

Gebäude		
1. Keller	78 m <sup>2</sup> a 6,--	S 468,--
2. Geschäft	110 m <sup>2</sup> a 45,--	4.950,--
3. I. Stock	108 m <sup>2</sup> a 30,--	3.240,--
4. Dachgeschoß	112 m <sup>2</sup> a 28,--	3.136,--
		11.794,--
50 % Abzug für Reparaturen		5.897,--
		5.897,--
1 % Mietausfallwagnis (Wohnung)		64,--
3 % Mietausfallwagnis (Geschäft)		149,--
4 % Mietausfallwagnis (Lagerräume)		19,--
		5.665,--
monatlich		67.980,--
5.665 x 12 Monate =		1,359.600,--
<u>67.980</u> x <u>100</u> =		
5		

III. Verkehrswert nach dem Mittelwertverfahren

Sachwert (bebaut)	1,317.441,--
Ertragswert (kapitalisiert)	1,359.600,--
	2,676.041,-- : 2 =
Verkehrswert	<u>1,338.020,--</u>

Das vom Landesrechnungshof ermittelte und dargestellte Rechenergebnis weist für das abverkaufte Haus (Graz, Petersgasse 31) einen "anteiligen Verkehrswert" von S 1,338.020,-- aus. Dieser "anteilige Verkehrswert" liegt um rund S 738.000,-- über der Schätzung von Dipl.-Ing. Satzinger. Somit divergieren die beiden Werte um mehr als das Doppelte. Die Differenz ist damit keineswegs unerheblich. Hiezu kommt noch der zeitliche Abstand der Berechnungen, der bei der allgemein bekannten Tendenz der Grundstückspreisentwicklung die Differenz noch vergrößert.

Aus dieser Sicht kann die Vorgangsweise der Rechtsabteilung 10 bei der Kaufpreisgestaltung nicht als für das Land vorteilhaft erachtet werden. Hiezu kommt noch, daß zwischen dem Schätzungsgutachten in Höhe von S 600.000,-- und der Kaufvertragsunterfertigung im Mai 1982 wiederum zwei Jahre vergangen sind, ohne daß eine Kaufpreisvalorisierung erfolgt wäre.

Die Aktenlage läßt erkennen, daß vom Käufer auch ein höherer Kaufpreis bezahlt worden wäre. Es ist jedoch nicht ersichtlich, daß die Rechtsabteilung 10 einen höheren Verkaufspreis begehrt hat oder daß auch mit anderen Kaufinteressenten Kaufverhandlungen geführt worden wären. Gerade in diesem Falle hätte durch eine Ausschreibung des Kaufgegenstandes unzweifelhaft ein wesentlich günstigerer Verkaufspreis erzielt werden können. Unter Berücksichtigung der Lage, des Bauzustandes, der uneingeschränkten Verfügbarkeit des Objektes und des Kaufpreises muß im gegenständlichen Falle nach Meinung des Landesrechnungshofs von einem seltenen Gelegenheits-gesprochen werden.

Tatsache ist, daß das Land Steiermark im Rahmen des Gesamtkaufpreises beim Erwerb im Jahre 1979 um S 738.00,-- mehr aufwenden mußte, als drei Jahre später beim Verkauf erzielt wurden. Der Nachteil des Landes Steiermark aus diesem Vorgang erhöht sich noch um die Finanzierungskosten (Verzinsung).

Es liegt in der Natur der Schätzungen, daß ihre Ergebnisse - auch bei Beachtung höchster Objektivität - vergleichsweise divergieren. Grundsätzlich kann man der Methode, auf zwei Verkehrswertschätzungen zurückzugreifen, um daraus einen Mittelwert zur Außerstreitstellung des Kaufpreises zu gewinnen, positiv gegenüberstehen. Dadurch kann nämlich die jeder Schätzung anhaftende Unsicherheit gemildert werden.

Andererseits liegt darin auch ein gewisses Gefahrenmoment, vor allem dann, wenn beide Gutachten vom gleichen Auftraggeber eingeholt wurden.

In der folgenden Übersicht werden die beiden Verkehrswertschätzungen des Leykam-Komplexes gegenübergestellt:

	1. Gutachten	Mittelwert	2. Gutachten	Differenz
	Mio.S	Mio. S	Mio. S	Mio.S
Gesamtwertschätzung	125	126,80	128,60	+ 3,60
Herausnahme - Altbau (Stempfer- gasse 3)	11,45	9,80	8,15	3,30
Schätzwert des Kaufgegenstandes	113,55	117 (Verkaufs- preis)	120,45	+ 6,90

Die Gesamtschätzwerte der beiden Gutachten differierten ursprünglich nur um 3,6 Mio. S, verdoppeln sich aber nahezu durch die Herauslösung des nicht zum Verkauf gelangenden Hauses Stempfergasse Nr. 3. Der Unterschied in den Verkehrswertschätzungen der kaufgegenständlichen Liegenschaften erhöht sich nämlich auf rund 6,9 Mio. S. Ist der Unterschied in den Gesamtschätzwerten in Ansehung der Größenordnung eher gering, so liegt die Abweichung in bezug

auf den Althausbestand - Stempfergasse 3 (8,15 Mio. S zu 11,45 Mio.S) immerhin bei beachtenswerten 40 %. Durch die Einbeziehung des über einen Monat nach dem ersten Gutachten erstellten zweiten Gutachtens hat sich der Kaufpreis auf Basis der Verkehrswertschätzung für die Fa. Leykam AG insgesamt vorteilhaft verändert.

## 2. Preisbildu

Der Verkehrswert stellt die bedeutendste Orientierungshilfe für die Preisbildung dar; und zwar sowohl für den An- als auch für den Verkaufsfall. Der Landesrechnungshof stellte als überaus positiv fest, daß in allen untersuchten Fällen der An- bzw. Abverkäufe Schätzungen eingeholt wurden. Es wird empfohlen, auch künftighin an dieser Praxis festzuhalten, selbst dann, wenn vom Kontrahenten bereits ein Schätzungsgutachten vorgelegt worden ist. Die Möglichkeit, sich an zwei Schätzungsgutachten orientieren zu können, wovon zumindest eines von einem Gutachter eigenen Vertrauens stammt, verringert möglicherweise das Kaufpreisrisiko.

Dar, die Verkehrswertschätzung zumeist nur eine Grundlage für die Verhandlungen zwischen Verkäufer und Käufer darstellt, und eine Einigung abweichend von dem ermittelten Wert erfolgt, hängt u. a. damit zusammen, daß die beiden Partner

- \* ein unterschiedliches Verhandlungsgeschick besitzen,
- unterschiedliche Dringlichkeiten ins Spiel bringen (was Kauf- bzw. Verkaufszeitpunkt anlangt) und
- \* von unterschiedlichen Nutzensvorstellungen über das Projekt erfüllt sind.

Die Verkehrswertschätzung ist, wie anhand von Beispielen aufgezeigt wurde, unter Umständen mit Unsicherheiten behaftet. Der Verkehrswert stellt im Regelfall ein wertvolles Leitinstrument dar, sich ausschließlich an ihm auszurichten, ist jedoch nicht empfehlenswert. Auf die Preisbildung nehmen in der Regel auch andere

Umfeldfaktoren Einfluß. Ein Heranziehen dieser Faktoren auch zum Vorteil des Landes erscheint dem Landesrechnungshof legitim. Damit kann beispielsweise auch einem allenfalls negativen Image des Landes hinsichtlich seiner Grundstückstransaktionen das Land kauft teuer und verkauft billig - entgegengewirkt werden. Ein Anwenden der fiskalisch orientierten Linie des Bundes erscheint dem Landesrechnungshof angezeigt.

Auf die Preisbildung hat die Nachfrage unbestritten einen wesentlichen Einfluß. Eine im Einzelfall bestehende besondere Situation kann den Kaufpreis nicht nur nach oben (Liebhaberpreis), sondern auch nach unten verändern. Ein wesentlicher Aspekt liegt daher darin, die Konkurrenzsituation in bezug auf Mitinteressenten zu analysieren. Dem Landesrechnungshof erscheint es beispielsweise keineswegs vertretbar, wie im Falle des Ankaufes der Handelskammerobjekte, einen Liebhaberpreis zu konstruieren und zu bezahlen, obwohl keine anderen Kaufinteressenten vorhanden waren.

Beim Ankauf der Kammerobjekte und des Siemensobjektes hat sich gezeigt, daß Zubehör (wie Einbauschränke, Telephonanlagen usw.) extra bewertet wurde und der Begründung eines höheren Preises diente. Dem Landesrechnungshof erscheint eine derartige Vorgangsweise nicht akzeptabel, wenn die Verwendbarkeit dieser Gegenstände nicht außer Zweifel steht.

Bei Grundstückstransaktionen jedweder Art muß in besonderem Maß beachtet werden, daß es sich beim Einsatz öffentlicher Mittel um Steuergelder handelt. Daher sind speziell im Abverkaufsfalle Nebenspesen in die Kaufpreisgestaltung einzubeziehen. Eine kulante Haltung, wonach

- \* Kosten der Grundstücksvermessung **bzw.** Grundstücksteilung,
- \* Kosten der Vertragsausfertigung und der Vornahme von Grundbuchshandlungen, soweit diese Leistungen von der Rechtsabteilung 10 erbracht werden, und

- \* die Grunderwerbsteuer bei im Interesse des Tauschpartners gelegenen Grundstückstausch

übersehen werden oder automatisch dem Land Steiermark zufallen, erscheint dem Landesrechnungshof nicht vertretbar. Dies gilt beispielsweise auch für eine allzu großzügige Haltung bei der Einräumung von Zahlungskonditionen (Ratenzahlungen usw.).

Im übrigen erschiene es dem Landesrechnungshof zweckmäßig, bei Liegenschaftsverkäufen dem Steiermärkischen Landtag auch darüber zu berichten, \ 'rnnn bzw. zu welchem Zwecke und um welchen Preis seinerzeit der Erwerb dieser Liegenschaft erfolgt ist.

Auch im Falle des Ankaufes des Miethauses in der Hartiggasse 2 ist wenig flexibel agiert worden. Obwohl sich bereits bei der ersten vom B.Jnd durchgeführten Ausschreibung gezeigt hat, daß keine ernstzunehmenden Interessenten zu erwarten sind, wurde mit einem unverminderten Anbot von S 600.000,-- in die zweite Ausschreibungsrunde gegangen.

Da auch Verhandlungsgeschick und Einfühlungsvermögen relevante Faktoren der Preisbildung darstellen, erscheint es dem Landesrechnungshof notwendig, diesem Sektor mehr Augenmerk zuzuwenden. Um den Vorgang der Preisbildung in seinen wesentlichen Stationen nachvollziehbar zu gestalten, regt der Landesrechnungshof entsprechend ausführliche Dokumentationen in den Vorlagen an den Steiermärkischen Landtag an. Die bislang aufscheinenden Diktionen zeichnen sich in ihrer Kürze aus und geben oftmals die effektive Situation der Preisgestaltung nur unpräzise wieder.

Je größer die Zahl der Kaufinteressenten, um so wahrscheinlicher ist es, daß der Preis steigt. Diesen Umstand sollte sich das Land Steiermark *in* jedem Falle von Liegenschaftsverkäufen - soweit als sinnvoll (Ausnahmen: Auflösung ins Wohnungseigentum, öffentliches Interesse und ähnliches) - zunutze

machen. Der Landesrechnungshof regt an, daß im Verkaufsfalle die Liegenschaften jeweils öffentlich ausgeschrieben werden. Diese Vorgangsweise muß als doppelt vorteilhaft erachtet werden:

- \* Zum einen wird damit zumeist der Kreis der Kaufinteressenten vergrößert, was sich vorteilhaft auf die Höhe des erzielbaren Kaufpreises auswirken kann.
- \* Zum anderen wird damit die Transparenz erhöht und der Vorgangsweise, wie jemand zu einer Landesliegenschaft kommt, jedwede Geheimnisumwittertheit genommen.

### **3. Eignung**

Speziell an den Liegenschaftsankäufen Graz-Webling, Graz-Keesgasse und den Leykamobjekten wird deutlich, daß einer Grundstücksuntersuchung nach Eignung und Adaptierungserfordernissen vor dem Ankauf zuwenig Beachtung beigemessen worden ist. So wurde beispielsweise für das im Jahre 1977 angekaufte 56.698 m<sup>2</sup> große Grundstück in Graz-Webling erst im Jahre 1983 eine Studie über die prinzipielle Bebaubarkeit in Auftrag gegeben. Wie nunmehr auf Grund der Aktenlage feststellbar ist, wird eine ankaufskonforme Bebauung (Amtsgebäude) nicht möglich sein.

Zwischen Eignungsgrad und Adaptierungserfordernissen (Anpassung an den gedachten Zweck) besteht eine kostenmäßige Wechselbeziehung (Korrelation,) und zwar in der Art, daß bei steigendem bzw. sinkendem Eignungsgrad sich die Adaptierungskosten umgekehrt proportional verhalten. Zweckmäßigerweise sollte daher einem Liegenschaftserwerb eine Eignungsprüfung vorangehen, in der dem erhobenen Istzustand die Bedarfsanforderungen gegenübergestellt und allfällige Adaptierungskosten exakt festgestellt werden.

Bei unbebauten Grundstücken (wie beispielsweise Graz-Webling) ist im Zuge einer derartigen Eignungsprüfung vor allem die Frage der entsprechenden Widmung zu klären. Diese spezielle Vorfrage ist letztlich von entscheidender Bedeutung für eine allfällige Projektrealisierung. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß in jedem Fall nur entsprechend gewidmete Grundstücke erworben werden sollten. Als Negativbeispiel ist der Ankauf des unbebauten Areals in Graz-Webling zu nennen.

Auf der Liegenschaft EZ. 2727, KG. Webling, war von der Rechtsabteilung 10 der Bau eines Amtsgebäudes vorgesehen. Sowohl vom Stadtplanungsamt der Stadt Graz, wie auch von der Fachabteilung Ib des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung liegen Stellungnahmen vor, die die Errichtung eines Amtsgebäudes auf der landeseigenen Liegenschaft nicht gestatten. Eine Bebauung für Wohnzwecke steht hingegen allem Anschein nach außer Zweifel.

Die Rechtsabteilung 10 steht nunmehr vor der sicherlich unbefriedigenden Situation, über ein 56.698 m<sup>2</sup> großes Grundstück zu verfügen, das sie in Ermangelung einer entsprechenden Widmung bzw. Baugenehmigung nicht für die Errichtung eines Amtsgebäudes verwenden kann; ein Grundstück zu einem Kaufpreis von rund 21 Mio. S, der über Kreditoperationen im außerordentlichen Haushalt bedeckt worden ist. Es könnte daher auch nicht stichhältig damit argumentiert werden, daß in Zeiten größerer Budgetbeweglichkeit eine Veranlagung in Grund und Boden erfolgt ist, die ähnlich einer Rücklage die Möglichkeit einer zeitlichen Liquiditätsverlagerung einräumt. Die Verschuldung aus diesem Liegenschaftserwerb hat sich seither ungefähr um die Hälfte des seinerzeitigen Kaufpreises erhöht. Der alljährlich zu leistende Zinsendienst beträgt rund 1,5 Mio. S. Dies ergibt für die seit dem Erwerb vergangenen sieben Jahre eine Summe von rund 10,5 Mio. S. Dies ist die Hälfte des seinerzeitigen Kaufpreises.

Für den Erwerb der EZ. 2727, KG. Webling, war Grundsteuerbefreiung wegen beabsichtigter Errichtung von Amtsgebäuden beantragt worden. Gemäß § 4 Abs. 2 r. runderwerbsteuergesetz unterliegen Erwerbsvorgänge der Steuer, wenn die Grundstücke nicht innerhalb von 8 Jahren zum begünstigten Zweck verwendet worden sind. Die Frist läuft bereits mit Jahresende 1985 ab, und wird spätestens mit diesem Zeitpunkt ein Betrag von S 1,678.261,-- an Grunderwerbsteuer fällig.

Die Eignungsprüfung von Grundstücken, die einen verwendbaren Baubestand aufweisen, läuft auf *einen* Soll-Ist-Vergleich mit Abweichungsanalyse hinaus. Am Beispiel des Erwerbes der Handelskammergebäude *in* der Burggasse und Salzamtsgasse bzw. der Leykamobjekte *in* der Stempfergasse wird der unterschiedliche Eignungsgrad auch für den bautechnischen Laien sehr deutlich. Während die Handelskammergebäude als Bürogebäude gebaut und adaptiert waren, trifft dies für *die* Leykamobjekte weitgehend nicht zu. Diese Objekte waren u.a. auf *die* industriellen Erfordernisse von Betriebsanlagen eines Druckerei- und Verlagsunternehmens ausgerichtet.

Die Umbau- bzw. Adaptierungskosten wurden von der Architektengruppe Team A *im* Juli 1978 inklusive USt. auf S 49,958.925,- geschätzt. Der Landesrechnungshof hat *in* seinem Bericht "betreffend die bau- und kostenmäßige Prüfung des Bauvorhabens Adaptierung der Amtsgebäude Stempfergasse, I. Bauabschnitt" hiezu ausgeführt:

"Bei Annahme einer 7 igen jährlichen Baukostensteigerung bis 1984 würde dies einem Betrag von rund 70 Mio. S entsprechen. Mit diesem Betrag kann jedoch nur ein Teilausbau finanziert werden, der rund 65 % des Gesamtausbaues erfaßt. Nach den derzeitigen Kostenschätzungen bzw. bereits durchgeführten Arbeiten muß unter Berücksichtigung der angenommenen Baudauer und unter Einbeziehung von durchschnittlichen Baupreiserhöhungen mit einem Gesamtaufwand einschließlich Möblierung von rund 130 Mio. S gerechnet werden.

Der Landesrechnungshof hat auf Grund der Kosten des I. Bauabschnittes von 70 Mio. S die Kosten pro Quadratmeter Nutzfläche mit S 16.000,-- und pro Dienstnehmer mit rund S 350.000,-- errechnet. Die angeführten Kosten von 70 Mio. S umfassen die Bauherstellungs-, Planungs- und die Einrichtungskosten. Nicht enthalten sind die Kosten für den Ankauf der Liegenschaft. Erfolgt eine anteilmäßige Zurechnung des Kostenanteiles für den Ankauf der Liegenschaft, so erhöht sich der Gesamtaufwand für den I. Bauabschnitt auf ca. 130 **Mio.** S. Dementsprechend verdoppeln sich dann beinahe auch die Kosten pro Quadratmeter Nutzfläche und pro Bediensteten. Die angekauften Kosten liegen somit bereits in der Größenordnung eines gut ausgestatteten Neubaues."

Speziell an dem Faktum, daß die anerlaufenen Kosten der Größenordnung eines gutausgestatteten Neubaues entsprechen, wird die Unwirtschaftlichkeit der Umgestaltung eines Industrieobjektes zu einem Amtsgebäude deutlich. Die Unwirtschaftlichkeit zeigt sich aber auch an anderen Details, wie dem Verhältnis von Büronutzfläche zu übriger Nutzfläche (z.B. Verkehrswege). Zur Unwirtschaftlichkeit und Kostenintensität kommt noch die eingeschränkte Beeinflussbarkeit der Zweckmäßigkeit von bestehenden Altbauten.

Eine Unzweckmäßigkeit **bzw.** im Regelfall auch Unwirtschaftlichkeit zeigt sich an dem Verhältnis eigener und fremder Nutzung. Bei den Leykamobjekten sind 20 % der Nutzflächen langfristig vermietet. Im Zuge des Ankaufes wurden diese Mietverhältnisse übernommen bzw. mit der Firma Leykam AG neu begründet. Für diese 20 %, die der Direktnutzung durch das Land Steiermark entzogen sind, wurde aber ein anteiliger Kaufpreis von rund 23 Mio. S aufgewendet. Bezogen auf das Mietobjekt Graz-Hartigasse 2 ist diese Situation noch krasser, weil es sich hierbei um ein gänzlich ertragloses mietengeschütztes Objekt handelt. Aus städtebaulichen, stadtentwicklungs- und objektsbezogenen Beschränkungen herauserscheint diesfalls eine Umwidmung auf eine Amtsgebäudenutzung völlig illusorisch.

Aufgabe der Eignungsprüfung von Liegenschaften, die allenfalls erworben werden sollen, ist es, von vornherein Unwirtschaftlich-

keiten vorzubeugen oder aber klar zu deponieren, daß andere Faktoren (wie z.B. Lage, Stadtbildpflege usw.) für den Erwerb bestimmend und über die ökonomische Seite zu stellen sind. Um die Eignung einer in Kaufüberlegung gezogenen Liegenschaft beurteilen zu können, ist die Kenntnis des Sollwertes unumgänglich. Das mit dem Ankauf in Erwägung gezogene Vorhaben muß

- \* dem Grunde (Bedarfserhebung)
- \* dem Umfang (Raum- und Funktionsprogramm) und
- \* der Qualität (Ausstattungsstandard)

nach bestimmbar sein. Erst anhand dieser Charakteristika ist ein Qualitätsvergleich mit dem bestehenden Zustand zielführend, und wird die Abgabe von Kostenschätzungen realistisch.

#### **4. Bedarfssituation**

Vergleicht man hinsichtlich der sechs näher untersuchten Liegenschaftankäufe den Widmungszweck (Ankaufsmotiv) mit der gegenwärtigen Verwendung, können folgende Kategorien unterschieden werden:

- \* Verwendungszweck entspricht Widmung:

In diese Gruppe sind die Kammerobjekte und Leykamobjekte (Adaptierung zu 65 6 abgeschlossen) einzureihen, die widmungskonform als Amtsgebäude Verwendung finden.

Hiezu zählt weiters das zu einer Grundbuchseinlage zusammengefaßte unverbaute Flächenareal in der Petersgasse, welches zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum für Landesbedienstete erworben worden ist. An Ort und Stelle sind erste Baumaßnahmen erkennbar.

Letztlich ist auch die Liegenschaft Graz Hartiggasse 2, die zu Arrondierungszwecken erworben worden ist, hier einzuordnen. An ihrem Verwendungszweck hat sich nichts geändert.

- \* Verwendungszweck wurde abgeändert:

Dies trifft auf den zu einer Grundbuchseinlage zusammengefaßten Gebäudebestand der Realität Petersgasse zu. Dorthin wurde die landeseigene Tischlerei verlegt, nachdem eine Unterbringung in der Stempfergasse nicht realisierbar war.

- \* Widmung entspricht nicht der Verwendung:

Hiezu zählt das Gebäude in der Keesgasse, das für Zwecke der Adaptierung als Amtsgebäude angeschafft worden ist. Trotz mehrerer verschiedener Studien (Verwendungsprüfung) war die ordnungsgemäße, wirtschaftlich vertretbare Unterbringung einer Landesdienststelle nicht möglich. Das Objekt ist ungenutzt und es verschlechtert sich sein Bauzustand zusehens. Ein Verkauf zu akzeptablen Bedingungen erscheint dem Landesrechnungshof zweckmäßig.

Auch das Areal Webling, das für die Errichtung von Amtsgebäuden angekauft worden ist, ist hier einzureihen. Zumindest derzeit erscheint eine Bebauung nach der ursprünglichen Absicht nichtmöglich. Es wird daher notwendigerweise *eine* andere Verwendung *in* Aussicht zu nehmen sein.

*Die* meisten der in den letzten Jahren über Initiative des Landesfinanzressorts angekauften Grundstücke sollten der Dienstraumbeschaffung dienen. Zu diesem Zwecke wurden *die* Gebäude *im* Bereich Paulustorgasse, Karmeliterplatz, Burggasse, Salzamtsgasse und Stempfergasse erworben, adaptiert und zu Amtsgebäuden umfunktioniert. Grundsätzlich wurden zur Dienstraumbeschaffung zwei Wege beschritten, nämlich:

- \* Ankauf von Altbauten
- \* Errichtung von Neubauten.

Die Bestrebungen, ein zentrales Amtsgebäude zu errichten, reichen bis in die 50iger Jahre zurück. Hiefür wurde eine Reihe von Standorten diskutiert und letztlich ohne Realisierung wieder verworfen. Verwirklicht wurde bisher lediglich der Bau eines Amtsgebäudes auf der EZ. 51, KG. Geidorf (Wartingergasse 43). Nunmehr wird offensichtlich auch von der Rechtsabteilung 10 die Errichtung eines Amtsgebäudes (in Pavillonform) auf der landeseigenen Liegenschaft EZ. 2727, KG. Webling, nicht mehr ernsthaft überlegt. Stand anfänglich die Idee der Errichtung eines zentralen Amtsgebäudes im Vordergrund, hat sich in der Zwischenzeit, durch mannigfaltige Widerstände bedingt, eine Schwerpunktverlagerung in Richtung von Adaptierung und Inverwendungnahme alter Bausubstanz ergeben. Diese von Bevölkerung und Stadtplanung weniger beanspruchte Variante birgt in sich den Nachteil höherer Kosten.

Der seinerzeit offensichtlich bestehende große Mangel an entsprechenden Räumen für das Amt der Landesregierung war wesentlich dafür mitbestimmend, daß der Liegenschaftserwerb generell ohne Bedarfsfeststellung erfolgte. Erst nach dem Erwerb der Liegenschaften wurden Erhebungen über

- \* Raumbedarf der einzelnen Abteilungen, Raumsituation und
- \* Intensität der Querbeziehungen und Organisationszusammenhänge zwischen den Abteilungen und
- \* personelle und sachliche Entwicklungs- und Expansionserwartung

in die Wege geleitet und die notwendigen planerischen Maßnahmen veranlaßt.

Hiebei kann nicht übersehen werden, daß fehlende Konzepte bei der Beurteilung des Amtsraumbedarfes bedarfsweckend wirken. Eine

mangelnde Planung wird nur allzuoft *mit* überdimensionierten Raumwünschen der Betroffenen beantwortet und zur Realisierungsobjektiver Vorstellungen benützt.

Nach Meinung der nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung für *die* räumen zuständigen Rechtsabteilung 10 Zuweisung von *Dienst-* *Situation-* *ist die* gegenwärtige soferne nicht Unvorhersehbares eintritt- grundsätz- **lich durch eine Sättigung auf dem Sektor Dienstraumbeschaffung ge-** kennzeichnet. Eine Unsicherheit stellt lediglich *die* Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. dar. Im Detail wird künftighin nicht so sehr das Beschaffungsmoment, sondern *die* Verbesserung der Unterbringungsstruktur der Dienststellen des Amtes der Landesregierung von Belang sein.

V. SCHLUSSEBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat folgende sieben Liegenschaftsan- bzw. -verkäufe der letzten 10 Jahre im Bereich der Landesfinanzabteilung eingehend überprüft:

Liegenschaft	Kaufpreis (ÖS)
<u>Ankauf</u>	
1. Miethaus Graz, Hartiggasse 2	711.000,--
2. Büro- u. Lagerhaus Graz, Keesgasse 4	14,500.000,--
3. Komplex Graz, Petersgasse	17,750.000,--
4. Areal Graz-Webling	20,978.260,--
5. Handelskammerobjekte Graz, Burg- und Salzamtsgasse	66,000.000,--
6. Leykamobjekte Graz, Stempfergasse	117,000.000,--
<u>Verkauf</u>	
7. Haus, Graz, Petersgasse 31	600.000,--

Die Kompetenzen zwischen Steiermärkischem Landtag und Steiermärkischer Landesregierung sind im § 15 Abs. 2 lit. c und d in Verbindung mit § 32 Landesverfassungsgesetz 1960 wie folgt geregelt:

	Stmk. Landesreg.	Stmk. Landtag
* Liegenschaftankauf:	"bis S 100.000,--"	"über S 100.000,--"
* Liegenschaftsverkauf:	"bis S 50.000,--"	"über S 50.000,--"

Diese Zuständigkeiten wurden in allen untersuchten Fällen beachtet. Der Landesrechnungshof empfiehlt jedoch, vor Genehmigung einer Liegenschaftstransaktion durch den Steiermärkischen Landtag keine Kaufpreisauszahlungen vorzunehmen. Der Ankauf des Komplexes Graz,

Petersgasse, (vgl. Berichtsausführungen Seite 13) ist ein Beispiel dafür, daß selbst unter der vertragsauflösenden Bedingung im Kaufvertrag der Kaufpreis in der Praxis nur sehr schwer zurückzuerlangen ist.

In der Beratung des Finanzausschusses über den gegenständlichen Liegenschaftserwerb wurden Bedenken hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten für Zwecke des Wohnbaues geäußert und wurde deswegen die Vorlage zurückverwiesen. Da jedoch die Anweisung fast des halben Kaufpreises - nämlich S 8,575.000,-- - schon vor Genehmigung des Ankaufes erfolgt war, wurden die Verkäufer ersucht, die erhaltenen Beträge zurückzüberweisen. Trotz einer im Vertrag vorgesehenen auflösenden Bedingung wurde die Rücküberweisung jedoch abgelehnt. Durch die erfolgte Auflösung des Steiermärkischen Landtages konnte der Liegenschaftserwerb endgültig erst fast ein Jahr später durchgeführt werden.

Im übrigen war auch die Information der Landesregierung in der Diktion "zum Schätzpreis von S 17,750.000,--" deshalb unrichtig, weil eine Schätzung der gesamten erworbenen Liegenschaft nicht veranlaßt wurde.

Die meisten der in den letzten Jahren über Initiative der Landesfinanzabteilung angekauften Liegenschaften wurden zur Abdeckung des Dienstraumbedarfes durchgeführt. Die Ankäufe der Amtsgebäude im Bereich Paulustorgasse, Karmeliterplatz, Burggasse, Salzamtsgasse und Stempfergasse lassen die Absicht einer Konzentration der Amtsgebäude im Altstadtbereich erkennen. Seinerzeit beabsichtigte man offensichtlich die Errichtung eines zentralen Amtsgebäudes.

Aus heutiger Sicht sind zwei Faktoren erkennbar:

- \* Ein Bedarf an Amtsräumen hat bestanden. Die Situation noch zur Mitte der Siebzigerjahre war bereichsweise untragbar.

\* Eine Orientierung an Konzepten war in Ermangelung vorangehender Bedarfsplanung nicht möglich. Erst nach durchgeführtem Erwerb wurden bereichsweise (für einzelne Abteilungen) Untersuchungen über

\*\* Raumsituation und Raumbedarf

\*\* Intensität der Querverbindungen und Organisationszusammenhänge sowie

\*\* personelle und sachliche Entwicklung und Expansionserwartung

eingeleitet, um die notwendigen planerischen Maßnahmen veranlassen zu können.

Mit einer Konzeptlosigkeit bei der Bedarfsdeckung ist mittelbar eine Bedarfsweckung verbunden.

Ein Vergleich der ursprünglichen Zweckwidmung und der nunmehrigen Verwendung der untersuchten sechs Liegenschaftsankäufe zeigt, daß zwei Liegenschaften bisher keiner entsprechenden Verwendung zugeführt worden sind. Es sind dies:

1. Das ehemalige "Siemensobjekt" Graz, Keesgasse 4.

Trotz mehrerer Verwendungsprüfungen und Projektstudien ist dieses Gebäude bisher nicht in Verwendung genommen worden. Mit Rücksicht auf die zunehmende Verschlechterung des Bauzustandes erscheint dem Landesrechnungshof eine Veräußerung überlegenswert.

Grundsätzlich ist dem Landesrechnungshof unverständlich, daß diese Liegenschaft, für die eine Schätzung des Verkehrswertes zwischen 11 und 12,5 Mio. Schilling vorlag, schließlich um einen Kaufpreis von 14,5 Mio. Schilling erworben wurde. Die übernommene Telefonanlage kann nach Meinung des Landesrechnungshofs diese Kaufpreissteigerung

keineswegs rechtfertigen. Hierbei kann nicht übersehen werden, daß für dieses Objekt, trotz mehrerer eingeholter Studien, noch immer keine sinnvolle Verwendung gefunden werden konnte. Schließlich kann nicht übersehen werden, daß für dieses Objekt im laufenden Jahr die Grunderwerbssteuer in der Höhe von S 1,160.000,-- zu bezahlen war, weil es für Amtsräume - wie ursprünglich vorgesehen - nicht in Verwendung genommen werden konnte. Damit erhöht sich also der Kaufpreis de facto nochmals beträchtlich.

2. Das Bauareal in Graz-Webling (EZ 2727) ist wegen der fehlenden Widmung für die Errichtung von Amtsgebäuden nicht verwendbar. Auch für dieses Areal wären Überlegungen für eine anderweitige Verwendung bzw. Verwertung anzustellen.

Für das im Jahre 1977 angekaufte 56.698 m<sup>2</sup> große Grundstück wurde erst im Jahre 1983 eine Studie über die prinzipielle Bebaubarkeit in Auftrag gegeben. Wie nunmehr festgestellt wurde, ist eine Verbauung mit Amtsgebäuden nicht möglich. Damit wird mit Ende des laufenden Jahres ebenfalls die Grunderwerbssteuer in der Höhe von rd. 1,7 Mio. Schilling zur Zahlung fällig werden.

Beide Liegenschaftsankäufe wurden seinerzeit im außerordentlichen Haushalt über Kreditoperationen bedeckt und stehen per saldo nach wie vor als Schulden zu Buche. Nachdem eine materielle Schuldtilgung längst nicht mehr möglich ist, müssen alljährlich die Zinsen der Schuld zugeschlagen werden.

Allein für das Areal in Graz-Webling, das seinerzeit über Kreditoperationen erworben wurde, beträgt der jährliche Zinsendienst rd. 1,5 Mio. Schilling. Dies ergibt für die seit dem Erwerb vergangene Zeit bereits eine Summe von 10,5 Mio. Schilling.

Zwischen Eignungsgrad und Adaptierungserfordernissen (Anpassung an den vorgesehenen Verwendungszweck) besteht eine kostenmäßige Wechselbeziehung. Zweckmäßigerweise sollte Liegenschaftserwerben eine Eignungsprüfung vorangehen, in der zentrale Fra behandelt werden, wie beispielsweise

- \* die Widmung bei unbebauten Grundstücken
- \* die Adaptierungskosten (Soll-Ist-Vergleich) und
- \* die Relation von Fremdnutzung und Eigenutzbarkeit bei bebauten Grundstücken.

Nach Auffassung des Landesrechnungshofs sollte das Land Steiermark grundsätzlich keine ungewidmeten Grundstücke kaufen, weiters keine Objekte, deren Adaptierungserfordernisse die Größenordnung eines Neubaues erreichen oder die wesentlich durch fremde, langfristige Nutzungsrechte belastet sind. Die Negativfolgen werden bei folgenden Liegenschaftsankäufen klar erkennbar:

- \* Liegenschaft Graz-Webling als ungewidmetes Grundstück
- \* Leykam-Objekte Graz, Stempfergasse, als kostenintensive Adaptierungen von überwiegend industriell orientierten Objekten zu Amtsgebäuden
- \* Miethaus Graz, Hartiggasse 2, als total fremdgenutztes mietengeschütztes Objekt.

Auf die Problematik des Ankaufes des ungewidmeten Areals Graz-Webling wurde bereits hingewiesen.

Beim Ankauf der Leykam-Objekte, die einem Druckerei- und Verlagsunternehmen dienen, wurden die notwendigen Umbau- und Adaptierungsarbeiten mit ca. 50 Mio. Schilling geschätzt. Wie sich nunmehr herausstellt, wird jedoch mit Gesamtkosten von ca. 130 Mio. Schilling zu rechnen sein. Damit entsprechen die Gesamtkosten etwa

einem gut ausgestatteten, optimal nutzbaren Neubau. Die Unwirtschaftlichkeit der Umgestaltung eines Industriebaues zu einem Amtsgebäude, in dem die Relation der Büroflächen zu den Nebenflächen äußerst ungünstig ist, wird damit deutlich. Dazu kommt noch, daß ca. 20 % der Nutzflächen, für die ein anteiliger Kaufpreis von rd. 23 Mio. Schilling aufzuwenden war, langfristig vermietet sind.

Schließlich waren die gegenständlichen Liegenschaften laut Kaufvertrag unbelastet. Die Fa. Leykam hat jedoch nachträglich die Übernahme von zwei aushaftenden Reparaturdarlehen von insgesamt ca. S 470.000,-- begehrt. Nachdem die Rechtsabteilung 10 die Darlehensübernahme zunächst abgelehnt hat, wurde über Weisung des Landesfinanzreferenten dem Ersuchen der Leykam AG entsprochen. Die gemäß § 7 Mietengesetz anfallenden Vorschreibungen werden als durchlaufende Posten der Fa. Leykam AG überwiesen.

Für den Ankauf der Liegenschaft Graz, Hartiggasse 2, konnte der Landesrechnungshof keinen sachlichen und schon gar keinen wirtschaftlichen Grund feststellen, denn

- \* das Grundstück Nr. 487 hätte auch ohne den Ankauf durch das Land Steiermark von der Landesdruckerei unentgeltlich genutzt werden können (vgl. Punkt 5 des Kaufvertrages vom 2. August 1977, lt. Beilage 3);
- \* das Miethaus auf dem Grundstück Nr. 486 ist als ertragloses Objekt anzusehen, dessen Instandhaltung überdies nur durch Anwendung der Bestimmungen nach § 7 Mietengesetz gewährleistet ist. Selbst wenn das Land Steiermark die Kosten der Mieteraussiedlung tragen wollte, würde eine vollständige Nutzungsänderung (Wohnzwecke zu Büro Zwecken) mit den Bestimmungen (insbesondere § 4) des Altstadterhaltungsgesetzes 1974 in Konflikt geraten. Einer Funktionsumwandlung zu einem Amtsgebäude stehen kostenmäßige und rechtliche Bedenken entgegen.

Das Land hat beim Ankauf der genannten Liegenschaft wenig flexibel agiert. Obwohl sich bei der ersten Ausschreibung des Bundes gezeigt hat, daß keine ernstzunehmenden Interessenten zu erwarten sind, ist das Land mit einem unverminderten Anbot von S 600.000,-- in die zweite Ausschreibungsrunde gegangen.

Der Verkehrswert stellt zweifelsohne das wesentlichste Orientierungsmittel bei der Kaufpreisbildung dar. Es war daher zu begrüßen, daß in allen untersuchten Fällen Verkehrswertschätzungen eingeholt worden sind. An dieser Praxis sollte nach Auffassung des Landesrechnungshofs unbedingt festgehalten werden, selbst in jenen Fällen, in denen vom Vertragspartner ein Gutachten vorgelegt wird. Die Möglichkeit, sich an zwei Verkehrswertschätzungen zu orientieren - wovon zumindest eine von einem Gutachter eigenen Vertrauens stammen sollte-, kann das Kaufrisiko verkleinern.

Wenig sinnvoll hingegen erscheint es dem Landesrechnungshof, wenn durch zwei Gutachten des Vertragspartners die eigene Position verschlechtert wird, wie dies beispielsweise beim Ankauf der Leykam-Objekte der Fall war (Berichtsausführungen Seite 28).

Ein ganz besonders krasses und für das Land Steiermark nachteiliges Mißverhältnis mußte der Landesrechnungshof bei seinem angestellten Vergleich zwischen Ankaufspreis und Verkaufspreis ein und derselben Liegenschaft in Graz, Petersgasse, feststellen (Berichtsausführungen Seite 34), nämlich:

\* Ankauf im April 1979 um S 1,338.020,--

\* Verkauf im Mai 1982 um S 600.000,--.

Nach Meinung des Landesrechnungshofs stellen Verkehrswertschätzungen eine sehr wesentliche Grundlage für Preisverhandlungen dar. Eine Einigung kann durchaus abweichend vom Verkehrswert - nach oben als auch nach unten - erfolgen.

Für die Preisbildung kann eine Sondierung von Umfeldbedingungen (**wie** beispielsweise Konkurrenzsituation, Dringlichkeiten usw.) von Vorteil und letztlich ein Verhandlungsgeschick ausschlaggebend sein. Der Landesrechnungshof hat im Zuge seiner Prüfung den Eindruck erlangt, daß in diesem Bereich ein Defizit der öffentlichen Hand gegenüber den Privaten besteht.

Es erscheint dem Landesrechnungshof überdies nicht vertretbar - wie im Ankaufsfalle der Handelskammerobjekte einen vom Verkehrswert deutlich abweichenden Preis zu bezahlen, obwohl gar keine ernstzunehmenden Konkurrenten vorhanden waren.

Außerdem können Preiserhöhungen durch besondere Bewertung von Anlagen, für die noch dazu seitens des Landes überhaupt kein Bedarf besteht, nicht zur Kenntnis genommen werden. Der Kaufpreis des Siemens-Objektes in Graz, Keesgasse, wurde über eine Telefonnebenstellenanlage um rd. 1,5 bis 2 Mio. Schilling erhöht.

Speziell im Verkaufsfall ist es für das Land Steiermark von Nachteil, wenn Nebenspesen wie:

- \*Kostender Grundstücksvermessung
- \* Kosten der Vertragsausfertigung und Vertragsdurchführung und
- \* Grunderwerbssteuer bei im Interesse des Tauschpartners gelegenen Tauschvorgängen

mehr oder minder automatisch dem Land Steiermark zufallen bzw. angelastet werden.

Im Falle von Grundstücksverkäufen vertritt der Landesrechnungshof die Meinung, daß



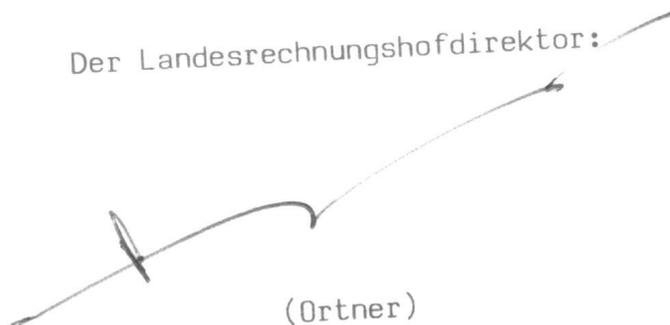
von der Rechtsabteilung 10:           Wirkl. Hofrat Dr. Artur Karisch  
  Wirkl. Hofrat Dr. Walfgang Klepp

und vom Büro des Herrn               Oberregierungsrat Dr. Alfred Moser  
Landesrates Dr. Klauser:

teilgenommen haben, von den Vertretern des Landesrechnungshofs  
eingehend dargelegt und darüberdiskutiert.

Graz, am 24. September 1985

Der Landesrechnungshofdirektor:

A handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping horizontal stroke with a small loop at the end, and a vertical stroke crossing it near the beginning.

(Ortner)