

Prüfbericht
gemäß § 11 Abs. 3 iVm. § 3 der Geschäftsordnung
für den Stadtrechnungshof

betreffend

Abwicklung eines Grundstückverkaufes der Wirtschaftsbetriebe

StRH – 6158/2005
Graz, im Mai 2005

Diesem Prüfungsbericht liegt der Stand der vorliegenden Unterlagen vom März 2005 zugrunde.

Prüfungsleitung: Mag. Hildegard Möstl

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz
A-8011 Graz
Tummelplatz 9

Inhaltsverzeichnis

1. Gegenstand und Umfang der Prüfung.....	4
1.1 Auftrag und Überblick.....	4
1.2 Auftragsdurchführung und Prüfungsschwerpunkte	4
1.3 Zur Prüfung herangezogene Unterlagen	5
2. Berichtsteil.....	6
2.1. Ausgangslage	6
2.2. Organisatorische Regelungen.....	8
2.3. Inhaltliche Prüfung des Vorganges	9
3. Zusammenfassung und Anregungen.....	11
3.1. Zusammenfassung	11
3.2. Stellungnahme	12

Beilagenverzeichnis

Immobilien-Preisspiegel 2004 – Auszug
(Herausgeber: Wirtschaftskammer Österreich)

Beilage I

Abkürzungsverzeichnis

Abs	Absatz
BGBI	Bundesgesetzblatt
EZ	Einlagezahl
GR	Gemeinderat
GZ	Geschäftszahl
ivm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
u.a.	unter anderem

Dieser Bericht ist ein **Prüfungsbericht im Sinne des § 16 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof der Stadt Graz** (in der Folge: GO-StRH). Er enthält personenbezogene Daten im Sinne des § 4 des Datenschutzgesetz 2000 (in der Folge: DSG 2000) und dient zur Vorlage an den Kontrollausschuss der Stadt Graz im Sinne des § 17 GO-StRH. Die **Beratung und Beschlussfassung über diesen Bericht** erfolgt gemäß § 37 Abs 9 des Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 (in der Folge: Statut) in **nichtöffentlicher und vertraulicher Sitzung**. Die **Mitglieder des Kontrollausschusses** haben schriftlich erklärt, dass sie im Sinne der §§ 17 und 47 Statut der Landeshauptstadt Graz die **Verschwiegenheitspflicht** wahren und die darin zu Ihrer Kenntnis gelangten Inhalte **vertraulich behandeln** werden.

Graz, am 2. Juni 2005

Der Stadtrechnungshofdirektor

Dr. Günter Riegler

1. Gegenstand und Umfang der Prüfung

1.1 Auftrag und Überblick

Die Prüfung zum Thema

Abwicklung eines Grundstückverkaufes der Wirtschaftsbetriebe

ist eine **Prüfung gemäß § 11 Abs 3 iVm § 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof** der Stadt Graz (in der Folge: GO-StRH) und ist **eine amtswegig veranlasste Prüfung**. Es handelt sich um eine Maßnahme der **Gebärungskontrolle** nach § 3 GO-STRH. Der **Prüfungsauftrag** wurde am 22. März 2005 erteilt.

Gemäß § 3 GO-StRH sind für die Gebärungskontrolle unter anderem **folgende Prüfungsziele vorgegeben**:

1. Prüfung der **Rechtmäßigkeit der Einnahmen und Ausgaben**, das ist nach § 3 Abs 4 GO-StRH die Prüfung, ob die Einnahmen und Ausgaben vollständig belegt, rechtmäßig zugeordnet, bedeckt, aufwands- und projektgenehmigt und abgewickelt sind sowie die Kassenerführung rechnerisch richtig und rechtmäßig ist.
2. **die Prüfung der Zweckmäßigkeit der Organisation** von Verwaltungsstellen und Verwaltungsabläufen.
3. **die Prüfung auf Zielerreichung mit dem geringstmöglichen finanziellen Aufwand** und den geeignetsten Personal- und Sachmitteln.

1.2 Auftragsdurchführung und Prüfungsschwerpunkte

Die Prüfung wurde seitens der MitarbeiterInnen des Stadtrechnungshofes (in der Folge: StRH) **im Zeitraum** März bis Juni 2005 **durchgeführt**.

Die **Durchführung der Prüfung** erstreckte sich im Sinne der oben in 1.1. umrissenen Aufgaben lt GO-StRH im Schwerpunkt auf folgende **Prüfungshandlungen**:

- o Verfolgung einer beispielhaften Grundstückstransaktion der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Graz in Hinblick auf Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Vorgehensweise.

Wesentliche **Überlegungen zur Herangehensweise an die Themenstellung** werden **anschließend in Kapitel 2. dargestellt.**

Die Verständigung der Prüfung durch den Stadtrechnungshof an den Leiter der Wirtschaftsbetriebe, DI. Dr. Gerhard Egger ist mit Schreiben vom 22.03.2005 erfolgt.

1.3 Zur Prüfung herangezogene Unterlagen

Unterlagen wurden von der Mag. Abt. 8/4 – Liegenschaftsverkehr, den Wirtschaftsbetrieben sowie Präsidialamt-Zivilrechtsreferat zur Verfügung gestellt und **unserer Prüfung zugrunde gelegt:**

2. Berichtsteil

2.1. Ausgangslage

In der Gemeinderatssitzung am 17.3.2005 wurde seitens des Verwaltungsausschusses der Wirtschaftsbetriebe an den Gemeinderat der Antrag (GZ.: WB-MS-1060/2001-17) gestellt, der Gemeinderat möge dem Verkauf des Grundstückes 2281/4, KG 63104 Lend, EZ 1269, inklusive des darauf befindlichen Gebäudes aus dem Sondervermögen der Wirtschaftsbetriebe an Herrn Rudolf Mally, Eggenberger Allee 91, 8020 Graz, zum Preis von € 135.000,--, genehmigen.

Dem Antrag lag nachfolgender **Motivenbericht** zugrunde:

„Das Grundstück 2281/4, KG 63104 Lend, EZ 1269, inklusive des darauf befindlichen Bauwerkes Kalvarienbergstraße 92, wurde anlässlich der Gründung der Wirtschaftsbetriebe, in einem damals geschätzten Ausmaß der Grundstücksfläche von 1.000 m², in das Sondervermögen der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Graz aufgenommen und anlässlich der Eröffnungsbilanz gutachterlich bewertet.

Die Liegenschaft diente als Stützpunkt der Straßenreinigung und der Müllabfuhr. Durch organisatorische Bereinigungen wurde der genannte Stützpunkt inzwischen nicht mehr erforderlich und ist also zum Verkauf freigegeben.

Im Rahmen einer im Frühjahr 2004 durchgeführten öffentlichen Ausschreibung, fand sich kein Interessent für die genannte Liegenschaft. Ein damals interessierter Nachbar hat letztendlich abgewunken.

Zwischenzeitig gab es immer wieder Versuche die Liegenschaft zu verkaufen, wobei letztendlich alle Versuche an unseren Preisvorstellungen gescheitert sind.

Im Zuge der Verkaufsverhandlungen war es erforderlich die Liegenschaft mittels Teilungsplan vom damals noch existierenden Grundstück 2281/1 zu trennen. Dieser Teilungsplan liegt inzwischen vor und es ergab sich auf der Basis der natürlichen Gegebenheiten nur eine Grundstücksfläche von 849 m² und nicht wie ursprünglich angenommen von ca. 1.000 m². Das auf dem Grundstück befindliche Bauwerk hat ein Baujahr 1960, eine verbaute Fläche von 99,64 m² und befindet sich baulich gesehen in einem äußerst schlechten Zustand.

Das anlässlich der Eröffnungsbilanz der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Graz erstellte Wertgutachten kam zu einem Wert von:

€ 120.000,-- für das Grundstück

€ 32.000,-- für das Bauwerk

somit eine Bewertungssumme von € 152.000,--. Dies allerdings noch auf der Basis der 1.000 m².

Der Abteilung. 8/4 Liegenschaftsverkehr und den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Graz liegt nun ein verbindliches Angebot des Herrn Rudolf Mally, Eggenberger Allee 91, 8020 Graz, zu einem Kaufpreis von € 135.000,-- vor .

In Anbetracht der Tatsachen, dass

- *die Liegenschaft als Betriebsliegenschaft nicht mehr benötigt wird,*
- *das effektive Ausmaß der Liegenschaft nicht 1.000 m², sondern nur 849 m² beträgt und daher das konkrete Angebot als angemessen bezeichnet werden kann,*
- *die GBG kein Interesse hat,*
- *eher nicht davon auszugehen ist, dass durch Abwarten noch Wertsteigerungen zu erzielen sind,*

erscheint ein Verkauf an Herrn Rudolf Mally, sinnvoll.

Die Abtlg. 8/4 Liegenschaftsverkehr der Stadt Graz, war und ist in alle Fragen voll eingebunden und bestätigt uns, dass der Verkauf in dieser Form durchaus den ortsüblichen Gegebenheiten entspricht.“

Dieses Gemeinderats-Stück wurde in der in der Sitzung des Verwaltungsausschusses der Wirtschaftsbetriebe am 15.3.2005 angenommen sowie im Gemeinderat am 17.3.2005 beschlossen.

2.2. Organisatorische Regelungen

Die Wirtschaftsbetriebe sind auf Grund der Verordnung des Gemeinderates vom 14. März 2002, Präs. K 196/1998-11, als Unternehmung mit marktbestimmter Tätigkeit mit eigenem Organisationsstatut eingerichtet.

Die **Organe der Wirtschaftsbetriebe** und deren **Zuständigkeiten** sind im **Organisationsstatut §§4 bis 10** geregelt und sind:

- der Gemeinderat
- der Verwaltungsausschuss für die Wirtschaftsbetriebe
- der Bürgermeister
- der Stadtsenat
- der Stadtsenatsreferent
- die Geschäftsführung.

Gem. § 6 Abs 1 Organisationsstatut obliegt dem Verwaltungsausschuss die Beschlussfassung in allen im Anhang A des Organisationsstatutes taxativ aufgezählten Angelegenheiten. Der Verkauf einer Liegenschaft ist im Anhang A **nicht** enthalten.

Gem. § 6 Abs 2 obliegt dem **Verwaltungsausschuss weiters die Vorberatung und Antragstellung in allen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorbehaltenen Angelegenheiten** des Unternehmens, sofern nicht der Gemeinderat auf Grund des sachlichen Zusammenhanges die **gemeinsame Beratung** und Antragstellung mit anderen gem. § 37 Abs 1 Statut der LH Graz gebildeten Ausschüssen festgelegt hat.

§ 37 Abs 1 Statut der LH Graz normiert, dass der Gemeinderat aus seiner Mitte zur Vorberatung und Antragstellung in bestimmten Angelegenheiten seines Wirkungskreises Gemeinderatsausschüsse bestellen kann.

Dem vorberatenden Gemeinderatsausschuss für Voranschlag, Finanz- und Liegenschaft obliegt u.a. die Vorberatung und Antragstellung an den Gemeinderat in den von den Mag.Abt. 8, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4 und 8/5 durchzuführenden Angelegenheiten mit Ausnahme der Berufungsfälle.

Auf Grund des sachlichen Zusammenhanges zum Voranschlags, Finanz und Liegenschaftsausschuss wäre in Bezug auf **Grundstücksverkäufe** eine **gemeinsame Beratung** von Verwaltungsausschuss und Voranschlags, Finanz und Liegenschaftsausschuss **empfehlenswert**.

Insbesondere wurde diese **Grundstückstransaktion von der Mag. Abt. 8/4-Liegenschaftsverkehr begleitet**, da diese Abteilung das Know-how bezüglich Liegenschaftsbewertung hat.

2.3. Inhaltliche Prüfung des Vorganges

Der im GR-Bericht angegebene Preis wurde von der Mag. Abt. 8/4 als korrekter Marktwert bestätigt.

Die Änderung des Kaufpreises von € 152.000,-- (Grundstück: 120.000,--, Bauwerk: 32.000,--, m²-Preis: € 120,--) auf € 135.000,-- (Grundstück: 103.000,--, Bauwerk: 32.000, m²-Preis: € 121,32) resultiert aus der Verminderung der m² von 1000 auf 849 m², da erst durch die Vermessung die genauen Ausmaße der Liegenschaft bekannt wurden.

Aus einer Einsichtnahme in den Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich (siehe **Beilage I**) wird ersichtlich, dass der ausverhandelte Preis (EUR 121 pro m²) den Marktverhältnissen für betriebliche Grundstücke mit gutem Nutzwert entspricht und offenbar marktkonform ist.

Seitens der Abteilung für Liegenschaftsverkehr wurde mit Herrn Rudolf Mally eine **Vereinbarung über den Verkauf des Grundstückes abgeschlossen, die einen verbindlichen Vor-Kaufvertrag darstellt**. Darin sind bereits viele wesentliche Vertragsinhalte geregelt.

Die Errichtung des verbücherungsfähigen Kaufvertrages erfolgte in diesem Fall noch auf Kosten der Stadt Graz. Das Präsidialamt - Referat für Zivilrechtsangelegenheiten erstellte den Kaufvertrag.

Lt. Auskunft **der Leiterin der Abteilung für Liegenschaftsverkehr, Frau Peer** wird **zukünftig** die Erstellung der Kaufverträge nicht mehr auf Kosten der Stadt Graz durchgeführt, sondern hat der Käufer für die Erstellung Sorge zu tragen (wie es allgemein üblich ist).

Diese Änderung wird vom Stadtrechnungshof sehr begrüßt.

In diesem Fall wurden diese Kosten noch von der Stadt getragen, da der Käufer auf Grund der Verminderung der m² – Anzahl für das Grundstück € 103.000,-- bezahlte, was einen Quadratmeterpreis von € 121, 32 ergibt.

Lt. der ursprünglichen Vereinbarung hätte er nur € 120,-- pro m² bezahlen müssen. Somit wurde ein um € 1120,-- höherer Grundstückspreis verhandelt.

Ende Mai wurde der verbücherungsfähige Kaufvertrag von beiden Vertragspartnern unterzeichnet.

Bezüglich Kaufpreis wurde im Vertrag geregelt, dass dieser vom Käufer binnen eines Monats nach beiderseitiger grundbuchsfähiger Unterfertigung durch beide Vertragsparteien an die Verkäuferin (Stadt Graz) zu entrichten ist.

Sämtliche mit der Unterfertigung und grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich der Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des Käufers.

Somit sind in diesem Fall für die Stadt **die Personalkosten für die Erstellung des Kaufvertrages** angefallen.

Diese Vorgangsweise war für die Stadt **nur von Vorteil**, da die Personalkosten in Relation zum höheren m² – Preis geringer sind.

3. Zusammenfassung und Anregungen

3.1. Zusammenfassung

Auf Grund des Sachverhaltes und der von Stadtrechnungshof getroffenen Feststellungen kann diese Grundstückstransaktion als wirtschaftlich und zweckmäßig bewertet werden.

Der ausverhandelte **Verkaufspreis** ist nach vorliegenden Unterlagen **marktkonform**.

Der Stadtrechnungshof stellt auch eine sinnvolle und funktionierende Zusammenarbeit aller betroffenen Abteilungen fest.

Lt. Auskunft **der Leiterin der Abteilung für Liegenschaftsverkehr** wird **zukünftig** die Erstellung der Kaufverträge nicht mehr auf Kosten der Stadt durchgeführt, sondern hat der Käufer für die Erstellung Sorge zu tragen (wie es allgemein üblich ist).

Diese Änderung wird vom Stadtrechnungshof sehr begrüßt.

Auf Grund des sachlichen Zusammenhanges zum Voranschlags, Finanz und Liegenschaftsausschuss wäre in Bezug auf **Grundstücksverkäufe** eine **gemeinsame Beratung** von **Verwaltungsausschuss und Voranschlags, Finanz und Liegenschaftsausschuss empfehlenswert**.

3.2. Stellungnahme

Wir haben die Prüfung zum Thema

Abwicklung eines Grundstückverkaufes der Wirtschaftsbetriebe

durchgeführt.

Im Rahmen unserer Stellungnahme beziehen wir uns im Schwerpunkt auf die vorgelegten Unterlagen, insbesondere auf den Gemeinderatsbericht vom 28.2.2005, angenommen in der Sitzung vom 17.3.2005. Die Feststellungen wurden seitens des Stadtrechnungshofes ausführlich erläutert.

Graz, am 8. Juni 2005

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

Mag. Hildegard Möstl
Die Prüfungsleiterin

Dr. Günter Riegler
Stadtrechnungshofdirektor