



**REPUBLIK ÖSTERREICH**  
BUNDESMINISTERIUM  
FÜR WIRTSCHAFT UND ARBEIT

# Bundesvermögen

A-1011 Wien, Stubenring 1  
DVR 0037257  
Telefax (01) 714 27 20  
Telefon (01) 711 00 Durchwahl  
Name/Telefonklappe für Rückfragen:

Geschäftszahl

601.700/5-V/11/00

Dr. Starlinger/5079

Präsidium des Nationalrates  
Dr. Karl Renner Ring 13  
1017 Wien  
**25x**

Bitte in der Antwort die  
Geschäftszahl dieses  
Schreibens anführen.

73/ME

**Betreff: Bundesgesetz über die Neuorganisation der Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes, einschließlich der Verfügung über Bundesvermögen und der Änderung des Bundesministeriengesetzes 1986 – „Bundesimmobiliengesetz“**

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit übermittelt in der Beilage den Entwurf eines „Bundesimmobiliengesetzes“ zur allfälligen Stellungnahme bis 21. August 2000 (ho. einlangend).

Die liegenschaftsbezogenen Anlagen B und C liegen dem Entwurf noch nicht bei. Deren Fertigstellung ist durch die neuen Ressortzuteilungen aufgrund der BMG-Novelle 2000, insbesondere durch die Heraustrennung der militärisch genutzten Flächen erschwert. Die Größenordnung des Vorhabens ist der Anlage D, den Erläuterungen sowie der Modellrechnung zu entnehmen.

Das BMWA geht wegen der Bedeutung und der Dringlichkeit des Vorhabens davon aus, dass die begutachtenden Bundesministerien jeweils eine einzige und zwar eine mit dem jeweiligen Bundesminister akkordierte Positionierung im Hinblick auf die zu treffende politische Einigung übermitteln.

#### Beilagen

21. Juli 2000  
Für den Bundesminister:  
Dipl.-Ing. Hans MÜLLER

F. d. R. d. A. : .

*Hans Müller*  
Dokument!

BPS.mac NT/CAN

Seite 1

Bundesministerium für  
Wirtschaft und Arbeit

Gesetzesentwurf

Begutachtungsverfahren

Stand 21. Juli 2000

Bundesgesetz über die Neuorganisation der Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes,  
die Verfügung über Bundesvermögen und die Änderung des Bundesministeriengesetzes 1986  
– „Bundesimmobiliengesetz“

## VORBLATT

### Ziel:

Die Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes soll einem umfassenden Modernisierungsprozess unterzogen werden. Organisationsreformen bilden hiebei einen ebenso wichtigen Schwerpunkt wie die Verbesserung des Kostenbewusstseins der raumnutzenden Ressorts und die Steigerung der Effizienz in der Bewirtschaftung der Bundesimmobilien.

Da die Erfahrung zeigt, dass Kompetenzaufsplitterungen fast nicht zu beseitigen sind, weil die erforderliche Bereitschaft der Betroffenen zur Kompetenzaufgabe fehlt sowie in Ansehung des dringenden Budgetbedarfes des Bundes, kann die notwendige Gesamtreform nur durch Ausgliederung der Bundesimmobilien und deren Betreuung erfolgen.

Mit dem folgenden Gesetzesvorhaben soll der 1992 mit der Gründung der Bundesimmobilengesellschaft mbH (BIG) begonnene Weg fortgesetzt und dabei auch die Zersplitterung der Zuständigkeiten (es gibt ca. 30 verschiedene Dienststellen, die ganz oder teilweise für die Verwaltung und bauliche Betreuung der Liegenschaften des Bundes zuständig sind), beseitigt werden. Darüber hinaus werden in konsequenter Umsetzung der Bundesministeriengesetz Novelle 2000 jene ressortübergreifenden Kompetenzen festgeschrieben, die eine ganzheitliche Raumbewirtschaftung des Bundes auf Basis objektiver Kriterien (Beurteilung erforderlicher und vorhandener Raumressourcen) ermöglichen.

Ausgenommen von der Übertragung sind lediglich historische Objekte von besonderem nationalen Identifikationswert oder touristischer Bedeutung.

### Inhalt:

- Ausgliederung der „Bundesgebäudeverwaltung Österreich“ in eine zu errichtende Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH
- entgeltliche Übertragung der Geschäftsanteile der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH an die BIG
- Beendigung der einschlägigen Tätigkeit der sonstigen nachgeordneten Dienststellen der Bau- und Liegenschaftsverwaltung, mit Ausnahme der Burghauptmannschaft Österreich (historische Objekte)
- entgeltliche Übertragung des Eigentums an den in die Zuständigkeit des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit fallenden Liegenschaften (Liegenschaftsteilen) und

Superädifikaten des Bundes, sofern es sich nicht um ausgewählte historische Objekte handelt, an die BIG

- Begründung von Mietverhältnissen des Bundes im Ausmaß der bestehenden Nutzungen
- Schaffung eines Anreizsystems zur effizienten Raumnutzung
- Nutzung freiwerdender Kapazitäten auf ministerieller Ebene für strategisches Raummanagement
- Bedarfsbezogene Gesamtsteuerung der Liegenschaftsan- und -verkäufe als Gesellschaftseigentümer
- Anlagen:
  - Anlage A (gesetzlich vorgegebener Mietvertrag)
  - Anlage B (ins Eigentum der BIG zu übertragende Liegenschaften)
  - Anlage C (Bestandsobjekte)
  - Anlage D (verbleibende historische Objekte)

#### EU-Konformität:

Die gesetzliche Übertragung der Verwaltungsaufgaben an die Bundesimmobilien-Managementgesellschaft und des Eigentums an den bundeseigenen Liegenschaften an die BIG sind gemeinschaftsrechtlich zulässig. Die Bundesimmobilien-Managementgesellschaft ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der BIG, die BIG wird für den Bund und seine Verwaltungseinrichtungen tätig und wird vom Bund zu 100 % beherrscht (§ 20 GmbHG). Durch die Ausgliederung sollen verwaltungsökonomische Ersparnisse erzielt werden, in den Wettbewerb soll nicht eingegriffen werden. Die Gesellschaften sind die Immobiliengesellschaft des Bundes, bzw. deren Immobilien-Managementgesellschaft; es ist nicht ihr Zweck, für Dritte tätig zu sein. Eine Wettbewerbsverfälschung droht durch diese organisatorisch bedingte Transaktion nicht. Bei Verkäufen und Inbestandgabern von Flächen an Dritte hat die BIG – unabhängig von der Verwertungsmodalität – einen angemessenen Preis zu fordern. Ist dieser erzielte Preis im Einzelfall höher als der Anteil der betreffenden Liegenschaft am Pauschal Kaufpreis von 30 Mrd. Schilling, so hat die BIG die Differenz dem Bund als Verkäufer nachzubessern. Überdies fließen die Gewinne der BIG dem Bund als 100 %-igem Eigentümer zu. Dem Beihilfenrecht der EU - (vgl Mitteilung 97/C 209/93 der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand,) - ist somit Genüge getan.

Beihilfenrechtliche Einwände scheiden aber auch wegen der marktkonformen Konditionen aus. Die Marktkonformität wird für die Immobilien durch das Ertragswertgutachten des Institutes für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien, für die Geschäftsanteile an der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft durch eine Bewertung von TPA Treuhand Partner Austria, sichergestellt.

Der vorliegende Gesetzesentwurf stellt durch Verschränkung der operativen Tochtergesellschaft mit der Besitzgesellschaft die EU-Konformität (Richtlinie 77/187/EWG idF Richtlinie 98/50/EG) neben dem nationalen AVRAG (BGBI. Nr. 459/1993 idF BGBI. I Nr. 179/1999) sicher. Die Bundesimmobilien-Managementgesellschaft ist eine zu 100% von der Bundesimmobiliengesellschaft beherrschte Tochtergesellschaft und wird für die Bundesimmobiliengesellschaft tätig. Auf Grund des Weisungsrechtes der Bundesimmobiliengesellschaft gegenüber ihrer Tochter (§ 20 GmbHG) ist eine derartige "Inhouse-Vergabe" nach dem jüngsten EGH-Judikat (EuGH RS C-107/98, Teckal./. Viano) zulässig.

#### Kosten:

Es entsteht kein zusätzlicher Personal- und Sachaufwand auf Seite des Bundes.

Die aus dem Hochbaubudget Kapitel 64 zur Verfügung gestellten Mittel reichen für die auf Grund dieses Gesetzes entstehenden Mietzinsverpflichtungen des Bundes aus.

Innerhalb dieses Rahmens werden auch Neubauvorhaben (für die zusätzliche Grund- und Zusatzmieten entstehen werden) durch Abschöpfung des Gewinns der BIG und dessen Verteilung an die raumbenötigenden Ressorts möglich sein.

Eine konsolidierte Modellrechnung, welche die Entwicklung der Ertragslage, der Finanzlage und der Vermögenslage der Bundesimmobiliengesellschaft mbH im Rahmen der geplanten neuen Organisation (mit Verschränkung durch Ergebnisabführungsvertrag mit der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft) darstellt, liegt bei.

#### Alternative:

Für die notwendige Neuorganisation gibt es keine Alternative. Die Art der Umsetzung entspricht der Zielvorgabe des Regierungsübereinkommens.

Fassung: 21. Juli 2000

## Bundesgesetz

über die Neuorganisation der Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes, die Verfügung über Bundesvermögen und die Änderung des Bundesministeriengesetzes 1986 - „Bundesimmobiliengesetz“.

Der Nationalrat hat beschlossen:

### Artikel 1

#### Präambel

§ 1. Ziel des vorliegenden Gesetzes ist in konsequenter Fortsetzung des mit dem BIG-Gesetz begonnenen Weges, das Immobilienvermögen und den Immobilienbedarf des Bundes nach wirtschaftlichen und marktorientierten Grundsätzen neu zu organisieren, die historisch gewachsenen Strukturen zu straffen, das Kostenbewußtsein bei den Nutzerressorts zu fördern, ein Anreizsystem für ein sparsames Umgehen mit der Ressource Raum zu schaffen und durch ressortübergreifende Analyse und Planung längerfristig die Standortsituation des Bundes zu verbessern.

#### Bundesimmobiliengesellschaft mbH

§ 2. (1) An der 1992 errichteten Bundesimmobiliengesellschaft mbH, 1030 Wien, Neulinggasse 29, Postfach 150, Firmenbuchnummer FN 34897 w, Gesellschaftssitz Wien, DVR: 0737372, sind 100 vH der Geschäftsanteile dem Bund vorbehalten. Als Unternehmensgegenstand hat der Gesellschaftsvertrag die Bereitstellung von Raum für Bundeszwecke sowie die Angleichung der Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes an die Gegebenheiten der Privatwirtschaft und zu diesem Zweck insbesondere den Erwerb, die Nutzung, die Verwaltung, die Vermietung und die Veräußerung von Liegenschaften und Räumlichkeiten, die Errichtung und die Erhaltung von Bauten unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse des Bundes, zentrale Gebäudebewirtschaftungsdienstleistungen sowie die

Durchführung sonstiger mit dem Unternehmensgegenstand in Zusammenhang stehender Hilfs- und Nebengeschäfte, diese jedoch unter Ausschluss aller den Bestimmungen des Kreditwesengesetzes unterliegenden Geschäfte, vorzusehen.

- (2) Der Gesellschaftsvertrag hat einen Aufsichtsrat mit höchstens 6 Mitgliedern vorzusehen, die von der Generalversammlung zu wählen sind.
- (3) Folgende Geschäfte bedürfen jedenfalls der Zustimmung der Generalversammlung, wobei die Gesellschafterbeschlüsse in Schriftform, ohne Einberufung einer Generalversammlung erfolgen können:
  1. Genehmigung von Austöchterungen und Beteiligungen der Gesellschaft;
  2. Genehmigung des Erwerbs, der Veräußerung und der Belastung von Liegenschaften der Gesellschaft;
- (4) Der Bund haftet gemäß § 1356 ABGB als Ausfallsbürge für alle bis zum 01. Jänner 2001 eingegangenen, auf die Liegenschaften der Anlage B bezogenen Verpflichtungen der Bundesimmobiliengesellschaft mbH. Dies gilt auch für Gesellschaften, die mittelbar oder unmittelbar im Alleineigentum der Gesellschaft stehen.
- (5) Wird der Bund aus der Tätigkeit der Bundesimmobiliengesellschaft mbH oder einer von ihr beherrschten Tochtergesellschaft, aus welchem Titel immer, rechtlich in Anspruch genommen, hat die Gesellschaft den Bund schad- und klaglos zu halten.
- (6) Die Bundesimmobiliengesellschaft mbH, sowie die Gesellschaften, die mittelbar oder unmittelbar im Mehrheitseigentum der Gesellschaft stehen, können sich von der Finanzprokuratur gemäß dem Prokuratorgesetz, StGBI.Nr. 172/1945, unbeschadet der Rechte und Pflichten der Gesellschaftsorgane, rechtlich beraten und vertreten lassen.

## Ausgliederung der „Bundesgebäudeverwaltung Österreich“

- § 3. (1) Zur Fortführung des Betriebes „Bundesgebäudeverwaltung Österreich“, BGBl. II Nr. ....../2000, wird eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Firmenwortlaut „Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH“ errichtet. Die Gesellschaft ist unverzüglich vom Vorstand zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden. Sofern in diesem Bundesgesetz nichts anderes bestimmt ist, sind auf diese Gesellschaft die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG), RGBl.Nr. 58/1906, idgF anzuwenden.
- (2) Die Bundesgebäudeverwaltung Österreich geht im Wege der Gesamtrechtsnachfolge mit 01. Jänner 2001 mit dem gesamten, ihr zuzurechnenden, bundeseigenen beweglichen Vermögen als Sacheinlage, samt aller damit verbundenen Rechte und Pflichten, Schulden und sonstigen Lasten auf die Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH über. Bestehende Verwaltungsübereinkommen des bisherigen Ressortbereiches Bundeshochbau, die sich in sachlicher und örtlicher Hinsicht auf Liegenschaften der Anlage B beziehen, gelten als zivilrechtliche Verträge der Gesellschaft weiter.
- (3) Die Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH haftet für die mit den Sachen und Rechten gem. Abs. 2 zusammenhängenden Verbindlichkeiten bis zur Höhe des übernommenen Wertes (§ 1409 Abs. 1 ABGB).
- (4) Die Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH hat bis zum 31. Dezember 2001 die durch die Ausgliederung erforderlich gewordenen Gewerbeberechtigungen zu erlangen, und unterliegt in ihrer Tätigkeit bis dahin nicht den Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr.194/1994 idgF.
- (5) Die Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH ist kollektivvertragsfähig im Sinne der §§ 4 und 7 Arbeitsverfassungsgesetz BGBl. Nr. 22/1974 idgF.

**Übertragung der Geschäftsanteile der Bundesimmobilien-  
Managementgesellschaft mbH**

- § 4. (1) Sämtliche Geschäftsanteile des Bundes an der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH werden mit 01. Jänner 2001 an die Bundesimmobiliengesellschaft mbH übertragen.
- (2) Die Bundesimmobiliengesellschaft mbH hat dem Bund für die Geschäftsanteile an der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH bis spätestens 31. Jänner 2001 ein Entgelt von 37 Millionen Schilling (2.688.894,86 Euro) zu zahlen.
- (3) Die Bundesimmobiliengesellschaft mbH hat die Geschäftsanteile an der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH zu 100 vH zu halten, solange der Bund die Nutzflächen in den Objekten der Liegenschaften der Bundesimmobiliengesellschaft mbH insgesamt mehr als zur Hälfte selbst nutzt. Ebensolange ist eine Verschränkung beider Gesellschaften durch einen Ergebnisabführungsvertrag und durch Identität jenes Geschäftsführers vorzusehen, der in beiden Gesellschaften für Personal zuständig ist.
- (4) Die Gründung von Tochtergesellschaften und/oder eine Aufteilung der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH ist untersagt.

**Liegenschaftsübertragungen**

- § 5 (1) Sämtliche in die Verwaltung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit fallenden bundeseigenen Liegenschaften (Liegenschaftsteile) und Superädikate, mit Ausnahme der gemäß Anlage D verbleibenden, gehen mit 01. Jänner 2001 in das Eigentum (§§ 353 ff. ABGB) der Bundesimmobiliengesellschaft mbH über (Anlage B). § 64 Abs. 2 Bundeshaushaltsgesetz 1986, BGBl. Nr. 213 idF BGBl. I Nr. 30/1999 ist auf diesen Rechtsübergang nicht anzuwenden. Der Bund gewährleistet, dass er zur Übertragung des Eigentums an den in der Anlage bezeichneten Objekten berechtigt ist. Der Bund haftet dagegen nicht für den Zustand der Objekte, insbesondere nicht für eine bestimmte Eignung oder Nutzbarkeit.

- (2) Die Bundesimmobiliengesellschaft mbH zahlt für die ihr übertragenen Liegenschaften 30 Milliarden Schilling (2.180.185.025,00 Euro) in vier aufeinanderfolgenden jährlichen Raten wie folgt: Für das Budgetjahr 2000 4,5 Milliarden Schilling (327.027.753,76 Euro) bis zum 29. Dezember 2000 (spätestens einlangend), für das Budgetjahr 2001 5,5 Milliarden Schilling (399.700.587,92 Euro) bis 31. Jänner 2001, für das Budgetjahr 2002 10 Milliarden Schilling (726.728.341,68 Euro) bis 31. Jänner 2002 und für das Budgetjahr 2003 ebenfalls 10 Milliarden Schilling (726.728.341,68 Euro) bis 31. Jänner 2003.
- (3) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit hat der Bundesimmobiliengesellschaft mbH auf Verlangen Bescheinigungen über die übertragenen Eigentumsrechte (Abs. 1) auszustellen. Eine solche Bescheinigung ist eine öffentliche Urkunde im Sinn des § 33 des Allgemeinen Grundbuchgesetzes 1955, BGBl Nr. 39, aufgrund welcher die Einverleibungen der auf die Bundesimmobiliengesellschaft mbH übergegangenen Eigentumsrechte ob der darin bezeichneten Objekte ohne weiteres Zutun des Bundes und ohne Vorlage weiterer Urkunden stattfinden kann. Soweit an Liegenschaften, die nunmehr in das Eigentum der Bundesimmobiliengesellschaft mbH übergehen, Fruchtgenussrechte der Bundesimmobiliengesellschaft mbH bestehen, sind die Fruchtgenussrechte zu löschen.
- (4) Mit dem Übergang der Eigentumsrechte gemäß Abs. 1 tritt die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H in die Rechtsverhältnisse des Bundes mit Dritten ein, ohne dass es hiezu deren Zustimmung bedarf, soweit sie die jeweiligen Objekte betreffen. Insbesondere übernimmt die Bundesimmobiliengesellschaft mbH Rechte und Pflichten aus begonnenen oder in Planung stehenden aber noch nicht abgenommenen Bauvorhaben betreffend die in der Anlage B bezeichneten Objekte.
- (5) Für die deliktischen Ansprüche bei denen sich das schädigende Ereignis vor dem Erwerb der Eigentumsrechte gem. Abs. 1 ereignet hat, die Geltendmachung des Anspruches aber erst nach diesem Zeitpunkt erfolgt, haften der Bund und die Bundesimmobiliengesellschaft mbH als Solidarschuldner. Hinsichtlich deliktischer Ansprüche Dritter, die bis zu diesem Zeitpunkt entstanden sind und nicht durch eine Haftpflichtversicherung abgedeckt sind, hat die Gesellschaft den Bund schad- und

klaglos zu halten. Die Haftung der Gesellschaft bei diesen Verbindlichkeiten ist jedoch gem. § 1409 Abs. 1 ABGB beschränkt. Ab dem Erwerb der Eigentumsrechte gem. Abs. 1 haftet die Gesellschaft für haftungsbegründende Ereignisse, insbesondere für Schadensfälle gemäß §§ 1319 und 1319a ABGB ausschließlich.

- (6) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit ist ermächtigt, allenfalls erforderliche Korrekturen in der Anlage B hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit durch Verordnung vorzunehmen.

#### Mietverhältnisse des Bundes

- § 6 (1) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit ist ermächtigt, an den in das Eigentum der Bundesimmobiliengesellschaft mbH zu übertragenden Objekten (§ 5) mit Rechtswirksamkeit per 01. Jänner 2001 im Ausmaß der an diesem Tag gegebenen Bundesnutzungen Mietverhältnisse aufgrund eines dem Muster der Anlage A entsprechenden Vertrages mit der Bundesimmobiliengesellschaft mbH als Vermieterin zu begründen und zwar in Vertretung der jeweiligen haushaltsleitenden Organe als Mieter der gemäß Anlage C bis dahin von ihnen genutzten, als bestandsfrei bezeichneten und bewerteten künftigen Bestandsobjekte. Eine Bundesnutzung ist auch bei Flächen gegeben, die ein haushaltsleitendes Organ für Dienst- oder Naturalwohnungen zur Verfügung stellt.
- (2) Ausgegliederte Verwaltungseinrichtungen des Bundes können bis zum 30. Juni 2001, mit Rechtswirksamkeit per 01. Jänner 2001 insoweit sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Nutzer in Objekten gemäß Anlage B sind und hiefür noch kein Bestandverhältnis besteht, ebenfalls Mietverhältnisse durch Abschluss eines den Anlagen A und C entsprechenden Vertrages begründen.
- (3) Auf alle durch diesen Vertrag begründeten Mietverhältnisse findet das MRG (BGBI 529/1981 in der jeweils geltenden Fassung) Anwendung, soweit in diesem Bundesgesetz einschließlich seiner Anlage A nichts anderes bestimmt ist.

- (4) Die Mietverhältnisse des Bundes an Liegenschaften gemäß Anlage B, die bereits auf der Grundlage des BIG-Gesetzes, BGBl. Nr. 419/1992, mit der Bundesimmobiliengesellschaft mbH aus fruchtnießende Vermieterin, begründet wurden, bleiben unverändert bestehen. Für den Fall dass diese Mietverträge im Wege rechtsgeschäftlicher Vereinbarung geändert werden, sind die Grundsätze dieses Bundesgesetzes einschließlich seiner Anlage A einzuhalten.
- (5) Schließen haushaltsleitende Organe nach dem 01. Jänner 2001 neue Mietverhältnisse bei der Bundesimmobiliengesellschaft mbH ab, so sind diese ebenfalls nach dem Muster der Anlage A unter Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses zu begründen. Bei Neu-, Zu- und Umbauten – letztere insoweit sie über die vermieterseitige Erhaltungspflicht im Sinne des § 3 Mietrechtsgesetz in der derzeit geltenden Fassung hinausgehen - hat der Vertrag zusätzlich zu diesem Grundzins auf Refinanzierungsdauer eine Zusatzmiete zur Abdeckung der Baukosten vorzusehen.
- (6) Gibt ein eingemietetes Ressort Mietrechte bei der Bundesimmobiliengesellschaft mbH oder bei bundesfremden Dritten auf, so steht ihm hiefür eine dem Ressort-budget gutzuschreibende, Prämie (Ressortprämie) zu, die wie folgt zu ermitteln ist: Für jede durch die Mietrechtsaufgabe herbeigeführte Mietkostenersparnis gebührt dem Ressort im ersten Budgetjahr nach der Mietrechtsaufgabe 50%, im zweiten Budgetjahr 30% und im dritten Budgetjahr 20% der erzielten einjährigen Ersparnis an Bruttomiete. Die den Bund treffenden Kosten allfälliger Baumaßnahmen gem. Abs. 4 (Zusatzmieten), die anlässlich der Umschichtung von Mietrechten durchgeführt werden, bleiben sofern sie vom Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit aufgrund ihrer Synergieeffekte z.B. durch Konzentration als strategisch wichtig eingestuft wurden, bei der Ermittlung der Ressortprämie außer Ansatz. Die Ressortprämie ist durch das Bundesministerium für Finanzen zu dotieren. Die Dotierung erfolgt als zweckfreie Rücklage, die das Ressort jederzeit auflösen und ohne Zweckbindung verausgaben kann. § 21 Abs. 2 Bundeshaushaltsgesetz 1986 idF BGBl. I Nr. 77/1999 ist nicht anzuwenden.

## Aufgaben der Bundesimmobiliengesellschaft mbH

- § 7 (1) Die Bundesimmobiliengesellschaft mbH ist verpflichtet, die ihr auf Grund dieses Bundesgesetzes und des Gesellschaftsvertrages zukommenden Aufgaben entweder selbst oder durch die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften zu erfüllen. Die Bundesimmobiliengesellschaft mbH hat dabei die vorhandenen Ressourcen der Tochtergesellschaften angemessen einzusetzen. Für die Angemessenheit des Einsatzes der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH ist die zuletzt von den bisherigen Dienststellen des Bundeshochhauses ausgeführte Tätigkeit, insbesondere die Liegenschaftsverwaltung und die bautechnische Betreuung, in Umfang und Qualität, der Vergleichsmaßstab.
- (2) Die Bundesimmobiliengesellschaft mbH ist verpflichtet, Raumbedarf des Bundes zu befriedigen, also insbesondere die Objekte gem. Anlage B bereitzustellen, instandzuhalten, bei Bedarf zu adaptieren oder zu verwerten und für Neubauvorhaben des Bundes erforderliche Liegenschaften zu erwerben. Im Einvernehmen mit den Nutzerressorts hat sie – sofern nicht im Verfassungsrang geregelte autonome Gestaltungsrechte entgegenstehen – ein zentrales Gebäudebewirtschaftungsmanagement aufzubauen und durchzuführen. Die Bundesimmobiliengesellschaft mbH hat in Erfüllung dieser Aufgaben die Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes an die Gegebenheiten der Privatwirtschaft anzugeleichen und die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und die Ziele des vorliegenden Gesetzes (§ 1) zu berücksichtigen.
- (3) Die Bundesimmobiliengesellschaft mbH ist verpflichtet, sämtliche vorhandenen Gebäude- und Liegenschaftsdaten betreffend Bundesnutzungen, die laufend objekt- und maßnahmenbezogen, jedenfalls aber einmal jährlich durch eine vollständige Aktualisierung zu ergänzen und anzupassen sind, dem Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit kostenlos zur Verfügung zu stellen und zwar insbesondere:
1. die Raumdaten einschließlich der Nutzerorganisationsdaten und die Belegungsdaten;
  2. die aktuellen Pläne mit Raumnummern, soweit vorhanden auch in CAD, wobei innerhalb von längstens 5 Jahren für den gesamten Objektbestand CAD-Bestandspläne nach den CAD-Richtlinien zu erstellen sind.

Die Gesellschaft ist weiters verpflichtet für die übergeordneten koordinativen Aufgaben des Bundes, z.B. der Optimierung und Beschaffung im Bereich von Energie- und Raummanagement, auf Basis abzuschließender Verträge ihre Einrichtungen und Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.

- (4) Bei der Realisierung von Projekten für den Bund (Um-, Neu- und Zubauten) sind die vom Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit vorgegebenen bundeseinheitlichen Standards betreffend Raumerfordernisse, Umweltgerechtigkeit sowie architektonische und funktionelle Gestaltung einzuhalten.
- Neubauvorhaben für den Bund sind nur nach Genehmigung eines Raum- und Funktionsprogrammes durch den Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit möglich. Bei Neubauvorhaben für den Bund mit einem geschätzten Projektvolumen von zumindest 70 Millionen Schilling (5.087.098,39 Euro) sind anonyme baukünstlerische Wettbewerbe durchzuführen, bei denen Vertreter des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit im Preisgericht mitwirken. Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit koordiniert auch die Initiative Kunst und Bau.
- (5) Die Bundesimmobiliengesellschaft mbH hat gegebenenfalls die Verwertung zur Gänze oder in Teilen, insbesondere von für Bundeszwecke nicht mehr benötigten Objekten gem. Anlage B, vorzubereiten und durchzuführen. Die Bundesimmobiliengesellschaft mbH oder ihre mit der Verwertung betraute Tochtergesellschaft haben bei der Weitergabe von Objekten an Dritte, sei es durch Veräußerung oder Inbestandgabe im Rahmen eines diskriminierungsfreien Ausbietungsverfahrens oder eines Sachverständigengutachtens, jeweils zumindest einen angemessenen Preis zu fordern. Wohnungen sind vorrangig an die Mieter zum Verkehrswert zu veräussern. Bei der Veräußerung von Liegenschaften ist darüber hinaus § 47 des 1. Staatsvertragsdurchführungsgesetzes, BGBl. Nr. 165/1956 i.d.F. BGBl. I 1997 Nr. 119, zu beachten.
- (6) Bei jeder Inbestandgabe an Dritte, die keine Verwaltungsaufgaben des Bundes erfüllen sowie bei jeder Veräußerung hat die Bundesimmobiliengesellschaft mbH dem Bund eine liegenschaftsweise Nachbesserung (Nachzahlung) auf den Pauschal Kaufpreis von 30 Milliarden Schilling zu leisten, die sich nach folgender Formel errechnet:

$$D = W_v - 30 \text{ Mrd.} \frac{M_o}{M_g}$$

*D = Nachbesserung*

*W<sub>v</sub> = Erzielter Verkaufserlös oder (bei Inbestandgabe) auf Grund eines Gutachtens ermittelter Wert für das Objekt oder den betrachteten Objektteil*

*M<sub>O</sub> = Miete für das Objekt oder den betrachteten Objektteil gemäß Anlage C*

*M<sub>g</sub> = Gesamtmiete für alle Objekte gemäß Anlage C*

Offene Restbeträge für Investitionen, welche die Bundesimmobiliengesellschaft mbH belasten, und denen sie sich nicht entziehen kann, sind jedoch zu berücksichtigen.

- (7) Die Bundesimmobiliengesellschaft mbH hat für ein ausreichendes begleitendes, technisch-wirtschaftliches Controlling, sowie ein effizientes Informations- und Kostenmanagement zu sorgen und mit dem Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit abzustimmen. Hierbei ist jedenfalls eine objekt- und mieterbezogene Kostenrechnung einzurichten.
- (8) Kommt die Bundesimmobiliengesellschaft mbH ihren Verpflichtungen nach diesem Bundesgesetz nicht nach, so ist der Bund zur Ersatzvornahme auf Kosten der Bundesimmobiliengesellschaft mbH berechtigt.

#### Aufgaben des Bundes – Neuorganisation innerhalb des Bundes

- § 8 (1) Die Präsidenten der Oberlandesgerichte, die Landesschulräte und die Finanzlandesdirektionen beenden mit 01. Jänner 2001 ihre Tätigkeit als Dienststelle der Bundesgebäudeverwaltung. Die von ihnen bis dahin betreuten Agenden der Liegenschaftsverwaltung werden ab diesem Zeitpunkt von der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH oder der Burghauptmannschaft Österreich (Abs. 2) wahrgenommen.
- (2) Die „Burghauptmannschaft Österreich“ ist eine nachgeordnete Dienstbehörde des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit im Sinne des § 2 der

Dienstrechtsverfahrensverordnung, BGBl. Nr. 162/1981. Ihr obliegt die Verwaltung und bautechnische Betreuung aller bundeseigenen Liegenschaften, die in die Zuständigkeit des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit fallen, sofern nicht an ihnen ein Fruchtgenussrecht besteht.

- (3) Die strategischen ministeriellen Aufgaben des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit für die Bau- und Liegenschaftsverwaltung, die im Abschnitt L Z 21 des Teiles 2 der Anlage zu § 2 Bundesministeriengesetz 1986 idF BGBl I Nr. 16/2000 beispielhaft aufgezählt sind, bleiben auch nach der Neuorganisation und den Eigentumsübertragungen aufrecht. Zu diesen Aufgaben zählen weiters insbesondere
1. das gesamte Raummanagement des Bundes im Inland, einschließlich gemieteter Objekte und solcher, die ansonsten in die Verwaltung eines anderen Ressorts fallen, wobei für jeden Bundesnutzer die Kennzahlen der Raumkosten verknüpft mit den Personaldaten darzustellen und jährlich dem Nationalrat, dem Rechnungshof und der Bundesregierung bekannt zu geben sind;
  2. die Mitwirkung an der Budgetierung der Mieten für die haushaltsleitenden Organe; im Rahmen dieser Mitwirkung ist insbesondere ein jährlicher Bedarfsplan für die Raumnutzungen auszuarbeiten und dem Bundesminister für Finanzen vor Erstellung des Budgetgesetzentwurfs zuzuleiten;
  3. die Überwachung des Controlling-Instrumentariums der Bundesimmobiliengesellschaft mbH, insbesondere durch nachträgliche Revision sowie stichprobenartige Ermittlungen durch Baukontrollen oder Kollaudierungen;
  4. der Interessenausgleich zwischen Bundesimmobiliengesellschaft mbH und Nutzerressorts sowie
  5. die Wahrnehmung der Eigentümerrechte und der Bauherren - und Betreuungsaufgaben hinsichtlich der nicht übertragenen Liegenschaften (Abs. 2).
- (4) Sofern zur Gewährleistung der notwendigen Kontinuität im Bereich der Bau- und Liegenschaftsverwaltung ein entsprechender Personalbedarf seitens der Bundesimmobiliengesellschaft mbH oder der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH besteht, haben Bundesbedienstete, die nicht von der Übertragung der Bundesgebäudeverwaltung Österreich betroffen sind, aber am 31. Dezember 2000

ebenfalls mit Angelegenheiten der Bau- und Liegenschaftsverwaltung betraut waren, Anspruch auf Gewährung eines Karenzurlaubes gemäß § 75 Beamtdienstrechtsgesetz 1979, BGBI. Nr. 333 bzw. § 29b Vertragsbediensteten-gesetz 1998, BGBI. I Nr. 86, für die Dauer ihres Beschäftigungsverhältnisses bei der Bundesimmobiliengesellschaft mbH oder der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH Für diese Bediensteten gelten § 9 Abs. 3 letzter Satz und § 10 Abs. 4 und 5 sinngemäß.

#### Ausgliederung der Beamten der Bundesgebäudeverwaltung Österreich

- § 9 (1) Für Beamte gem. Abs. 2 wird das „Amt der Bundesimmobilien“ eingerichtet. Diese Dienststelle ist dem Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit unmittelbar nachgeordnet und wird vom für die Personalangelegenheiten zuständigen Geschäftsführer der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH geleitet, der in dieser Funktion an die Weisungen des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit gebunden ist. Dieses Amt ist nachgeordnete Dienstbehörde im Sinne des § 2 der Dienstrechtsverfahrensverordnung BGBI. Nr. 162/1981.
- (2) Beamte des Bundes, die am Tag vor der Ausgliederung gem. § 3 Abs. 2 (Stichtag) in die Planstellenbereiche 6450 und 6453 ernannt sind, gehören ab dem Stichtag für die Dauer ihres Dienststandes der Dienststelle gem. Abs. 1 an und sind der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH zur dauernden Dienstleistung zugewiesen. Ausgenommen sind Beamte der Burghauptmannschaft Österreich.
- (3) Beamte gem. Abs. 2 haben, wenn sie innerhalb von 5 Jahren ab dem Stichtag ihren Austritt aus dem Bundesdienst erklären, Anspruch auf Aufnahme in ein Arbeits-verhältnis zur Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH zu den zu diesem Zeitpunkt für neueintretende Arbeitnehmer geltenden Bestimmungen, mit Wirksamkeit von dem dem Austritt folgenden Monatsersten. Die beim Bund ver-brachte Dienstzeit ist dabei für alle zeitabhängigen Ansprüche anzurechnen. Forderungen des Bundes gegenüber diesen Bediensteten gehen mit Entstehen der

Arbeitnehmerschaft bei der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH auf die Gesellschaft über und sind von dieser dem Bund zu refundieren.

- (4) Für die Beamten gem. Abs. 2 hat die Gesellschaft dem Bund den Gesamtaktivitätsaufwand samt Nebenkosten zu ersetzen und einen Beitrag zur Deckung des Pensionsaufwandes zu leisten. Dieser Beitrag beträgt 31 vH des Aufwandes an Aktivbezügen. Als Aktivbezüge gelten alle Geldleistungen von denen ein Pensionsbeitrag zu entrichten ist. Die von den Beamten einzubehaltenden Pensionsbeiträge sind anzurechnen. Im Falle einer künftigen Änderung der Höhe des Pensionsbeitrages der Bundesbeamten gem. § 22 des Gehaltsgesetzes 1956, BGBI. Nr. 54, ändert sich der Prozentsatz des Deckungsbeitrages im gleichen Verhältnis. Sind ab dem Stichtag von Versicherungsträgern Überweisungsbeiträge geleistet worden, sind diese in voller Höhe unverzüglich an den Bund zu überweisen. Die sonstigen Zahlungen der Gesellschaft an den Bund sind jeweils am 10. des betreffenden Monats fällig.
- (5) Die Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH kann ihr zur Dienstleistung zugewiesenen Beamten wegen besonderer Leistungen nicht ruhegenüßfähige Zuschläge zum Monatsbezug auszahlen. Von diesen Zuschlägen ist von der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH kein Beitrag zur Deckung des Pensionsaufwandes an den Bund zu leisten.

#### Übergang der Vertragsbediensteten und Lehrlinge der Bundesgebäudeverwaltung Österreich

§ 10 (1) Bedienstete des Bundes, die am Stichtag (§ 9 Abs. 2) zu Lasten einer Planstelle der Planstellenbereiche 6450 und 6453 in einem vertraglichen Dienstverhältnis oder Ausbildungsverhältnis stehen, ausgenommen jene der Burghauptmannschaft Österreich, werden ab dem Stichtag Arbeitnehmer der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH. Die Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH setzt die Rechte und Pflichten des Bundes gegenüber diesen Bediensteten fort. Den Bediensteten bleiben die am Stichtag zustehenden Rechte, insbesondere hinsichtlich Vorrückung, Beförderungen und Einbeziehung in die allgemeinen

Bezugserhöhungen (inklusive Zulagen und Nebengebühren), gewahrt. Künftige Änderungen des Vertragsbedienstetengesetzes 1998, BGBl. I Nr. 86, sind entsprechend zu berücksichtigen. Für Forderungen des Bundes gegenüber diesen Bediensteten gilt § 9 Abs. 3 letzter Satz sinngemäß.

- (2) Für die Befriedigung der bezugsrechtlichen Ansprüche der Arbeitnehmer gem. Abs. 1 haftet der Bund wie ein Ausfallsbürge (§ 1356 ABGB). Die Höhe der Haftung ist mit jenem Betrag begrenzt, der sich zum Stichtag aus der für die genannten Bediensteten maßgeblich gewesenen besoldungsrechtlichen Stellung unter Berücksichtigung ihrer Verwendung zu diesem Zeitpunkt ergibt, zuzüglich der nach diesem Zeitpunkt zurückgelegten Dienstzeit, der vorgesehenen regelmäßigen Vorrückungen und der allgemeinen Gehaltserhöhungen.
- (3) Die Arbeitnehmer gem. Abs. 1 sind hinsichtlich der Nutzung von Dienst- oder Naturalwohnungen so zu behandeln, als ob sie Bundesbedienstete wären. Dadurch wird kein Bestandverhältnis an der Wohnung begründet, die Bestimmungen des § 80 des Beamtendienstrechtes 1979, BGBl. Nr. 333, und die §§ 24a bis 24c des Gehaltsgesetzes 1956, BGBl. Nr. 54, finden weiterhin sinngemäß Anwendung.
- (4) Wechseln die Arbeitnehmer gem. Abs. 1 vom Dienstverhältnis zur Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH unmittelbar in ein Dienstverhältnis zum Bund, so sind sie so zu behandeln, als ob das Dienstverhältnis zur Gesellschaft ein solches zum Bund gewesen wäre.
- (5) Anwartschaften auf Abfertigungen und Jubiläumszuwendungen von Arbeitnehmern gem. Abs. 1 werden von der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH übernommen.

#### Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 11 (1) Für die Bediensteten der Bundesgebäudeverwaltung Österreich gelten die Bestimmungen des Bundes-Personalvertretungsgesetzes BGBl. Nr. 133/1967 idGf. Die zum Zeitpunkt der Ausgliederung bei den jeweiligen Dienststellen eingerichteten

Personalvertretungsorgane bleiben längstens bis zum Ablauf der am 01. Jänner 2001 noch laufenden Funktionsperiode (2004) bestehen.

Für die Bundesimmobilien Managementgesellschaft mbH gelten, solange der Anteil der in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis stehenden Bediensteten mehr als 40 vH beträgt, die Bestimmungen des Bundes-Personalvertretungsgesetzes BGBl. Nr. 133/1967 idGf.

Wenn der Anteil der in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis stehenden Bediensteten in der Bundesimmobilien Managementgesellschaft mbH unter 40 vH sinkt, gelten die Bestimmungen des I. Teiles, 5. Hauptstück und des II. Teiles des Arbeitsverfassungsgesetzes, BGBl. Nr. 22/1974 idF BGBl. I Nr. 14/2000.

Die dem Amt der Bundesimmobilien zugewiesenen Beamten werden durch den Zentralausschuss im Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit vertreten. Der beim Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit bestehende Zentralausschuss besteht unverändert längstens bis zum Ablauf der am 01. Jänner 2001 noch laufenden Funktionsperiode weiter.

Der beim Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit bestehende Dienststellenausschuss Burghauptmannschaft besteht unverändert längstens bis zum Ablauf der am 01. Jänner 2001 noch laufenden Funktionsperiode weiter.

Auf alle diese Fälle ist § 23 Abs. 2 lit. b und lit. c des Bundes-Personalvertretungsgesetzes BGBl. Nr. 133/1967 idF BGBl. I Nr. 127/1999, nicht anzuwenden.

Änderungen der bestehenden Planstellenbewertungen auf Grund von Umstrukturierungen der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH bedürfen der Zustimmung der Personal- bzw. Arbeitnehmervertretung.

- (2) Der Übergang von Bestandverhältnissen mit bundesfremden Dritten auf die Bundesimmobiliengesellschaft mbH gem. § 3 Abs. 2 stellt keine Veräusserung und keine Änderung der rechtlichen oder wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinne des § 12a des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981, dar.
- (3) Besondere Benutzungstitel an Bundesgebäuden gem. § 8 Abs. 6 Übergangsgesetz 1920 StGB. Nr. 451/1920 idF BGBl. Nr. 368/1925, und besondere privatrechtliche Benützungstitel an einzelnen Bundesliegenschaften werden durch dieses Bundes-

gesetz nicht berührt. Soweit an Objekten gem. Anlage B sonstige bürgerliche Rechte bestehen, gehen diese auf die Bundesimmobiliengesellschaft mbH über.

Die Verpflichtungen des Bundes aus Art. XV § 8 des Konkordates zwischen dem Heiligen Stuhl und der Republik Österreich, BGBl. II Nr. 2/1934, (Nutzungsrechte an bundeseigenen Kirchen) an Objekten gemäß Anlage B gehen ebenfalls auf die Bundesimmobiliengesellschaft mbH über.

- (4) Sind hinsichtlich einzelner Objekte gemäß Anlage B zum Zeitpunkt der Einräumung des Eigentumsrechtes (§ 5) noch gerichtliche oder verwaltungsbehördliche Verfahren anhängig, so gilt folgendes:

Soweit das jeweils anwendbare Verfahrensrecht einen Parteiwechsel zulässt, tritt die Gesellschaft anstelle des Bundes in das jeweilige Verfahren ein. Soweit die Verfahrensgesetze keinen Parteiwechsel zulassen (z.B. § 234 ZPO), führt der Bund die Verfahren im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Bundesimmobiliengesellschaft mbH zu Ende. Die Gesellschaft ist über wichtige Verfahrensstadien zu informieren und hat ihrerseits den Bund mit allen Informationen zu unterstützen, die zur Fortführung des Verfahrens nötig sind. Vor Abschluss von Vergleichen hat der Bund die Gesellschaft zu informieren, bedarf dazu jedoch nicht ihrer Zustimmung. Ersiegte Beträge (Hauptforderung und Zinsen, nicht jedoch Verfahrenskosten) fließen an die Gesellschaft; prozessuale Zahlungsverpflichtungen des Bundes (auf Grund Urteiles oder Vergleiches) sind von der Gesellschaft zu tragen.

- (6) Die Verfügungen über Bundesvermögen nach diesem Bundesgesetz sind von sämtlichen Bundesabgaben, insbesondere der Gesellschaftssteuer, der Grunderwerbsteuer, den Stempel- und Rechtsgebühren sowie den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren befreit.

- (7) Folgende Rechtsvorschriften treten mit 01. Jänner 2001 außer Kraft:

1. das Bundesgesetz über die Errichtung einer Bundesimmobiliengesellschaft (BIG-Gesetz), BGBl. Nr. 419/1992; § 3 Abs.4 BIG-Gesetz ist auf die nach dem BIG-Gesetz übertragenen, im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes noch nicht verwerteten Bundesmietwohngebäude und Wohnungen anzuwenden;
2. § 62 Abs. 4 des Arbeitsmarktservicegesetzes, BGBl. Nr. 313/1994;

3. die vom seinerzeitigen Bundesministerium für Handel und Verkehr erlassenen „Grundzüge der Bundesgebäudeverwaltung“ und die „Dienstvorschrift für Gebäudeverwalter“, Zl. 121.185/R-1932, soweit diese zuletzt im Range eines Bundesgesetzes noch in Geltung gestanden sind.

(8) Mit der Vollziehung ist hinsichtlich

1. der §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 1, 5 Abs. 1, 6 Abs. 1 und 12 Abs. 6 der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen;
2. des § 8 Abs. 4 der jeweilige Ressortminister, also der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit, der Bundesminister für Finanzen, der Bundesminister für Justiz oder die Bundesministerin für Bildung, Wissenschaft und Kultur;
3. der §§ 9 und 10 der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit im Einvernehmen mit dem Bundesminister für öffentliche Leistung und Sport;
4. aller übrigen Bestimmungen der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit betraut.

## Artikel 2

### Änderung des Bundesministeriengesetzes 1986

§ 12 (1) Das Bundesministeriengesetz 1986, BGBl. Nr. 76 in der Fassung der Bundesministeriengesetz-Novelle 2000, BGBl. I Nr. 16/2000, wird wie folgt geändert:

*Abschnitt L. Z 21. des Teiles 2 der Anlage zu § 2 werden folgende lit. g) und h) angefügt:*

„g) das gesamte Raummanagement des Bundes im Inland, einschließlich gemieteter Objekte und solcher, die ansonsten in die Verwaltung eines anderen Ressorts fallen;  
h) die Erarbeitung eines Bedarfsplanes für die Raumnutzung der Ressorts als Grundlage für die Mietenbudgetierung.“

(2) Artikel 2 tritt mit 01. Jänner 2001 in Kraft.

ANLAGE A

Gebührenbefreit gemäß § 12 Abs. 6 Bundesimmobiliengesetz, BGBl. I Nr. .../2000.

M I E T V E R T R A G

abgeschlossen zwischen der Republik Österreich (§ 6 Abs. 1, 2 und 4 Bundesimmobiliengesetz, BGBl I Nr. ..../2000), für die jeweiligen haushaltsleitenden Organe vertreten durch den Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit / für die ausgegliederte Verwaltungseinrichtung des Bundes „.....“, vertreten durch das gesellschaftsrechtlich befugte Organ (nicht Zutreffendes streichen) einerseits (in der Folge: "Bund") und der Bundesimmobiliengesellschaft mbH andererseits (in der Folge: "Gesellschaft").

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der Bund mietet und die Gesellschaft vermietet die in der Anlage bezeichneten Bestandsobjekte.
- (2) Dieser Vertrag begründet hinsichtlich der einzelnen in der Anlage bezeichneten Bestandsobjekte jeweils eigene, rechtlich von einander getrennte Mietverhältnisse. Diese einzelnen Mietverhältnisse werden von unterschiedlichen Dienststellen oder Verwaltungseinrichtungen genutzt. Zur Inanspruchnahme der sich daraus ergebenden Rechte, zur Erfüllung der sich daraus ergebenden Verpflichtungen, sowie zur Abänderung und Kündigung dieser Mietverhältnisse ist das haushaltsleitende Organ oder das jeweils zuständige Organ der Verwaltungseinrichtung des Bundes zuständig, dessen Dienststelle das Bestandsobjekt nutzt.

- (3) Die Mietverhältnisse werden als Hauptmietverhältnisse begründet.
- (4) Nutzer, zu vermietende Flächen, Adressen und ermittelte Hauptmietzinse der Bestandsobjekte ergeben sich aus der Anlage.
- ## § 2 Mietentgelt
- (1) Die Vertragsparteien vereinbaren für die einzelnen Bestandsobjekte den aus der Anlage ersichtlichen marktüblichen Hauptmietzins pro Monat zuzüglich der für die anteilige Nutzfläche berechneten Betriebskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer. Dem Hauptmietzins liegt eine Grobbewertung der TU Wien unter Berücksichtigung von Nutzfläche, örtlicher Lage, Zustand (gut- mittel- – schlecht) der Bestandsobjekte zugrunde. Das Mietentgelt berechnet sich nach der tatsächlichen Fläche der Bestandsobjekte. Beide Vertragsparteien sind berechtigt, eine Anpassung der Anlage an die tatsächlichen Gegebenheiten zu verlangen, wenn sich im Einzelfall eine darin zugrunde gelegte Gegebenheit als irrig erweist. Dazu zählt auch die Angleichung an eine Korrektur in der Anlage B zum Bundesimmobiliengesetz aufgrund der Verordnungsermächtigung gemäß § 5 Abs. 6 leg. cit. innerhalb von 3 Jahren Auswirkungen auf den Hauptmietzins werden im Fall einer Korrektur einer Bemessungsgrundlage (z.B. vermietete Flächen, Zustand) nur insoweit berücksichtigt, als diese mindestens 5 % je Monatszins und Mietgegenstand betragen. Ein gerechtfertigtes Verlangen ist ab dem Zinstermin zu berücksichtigen, welcher der schlüssigen und zweifelsfreien Aufdeckung der tatsächlichen Gegebenheiten unmittelbar folgt.
- (2) Die Gesellschaft ist berechtigt, eine Betriebskostenpauschale gegen jährliche Abrechnung zum 31.3. eines jeden Jahres einzuheben. Verwaltungskosten dürfen bis zu der sich aus dem MRG ergebenden Höhe in Rechnung gestellt werden.
- (3) Sonstige Nebenkosten, die keine Betriebskosten im Sinne des MRG sind (z.B. Heizungskosten), sind gesondert zu vereinbaren.

- (4) Das Mietentgelt ist vierteljährlich am 15.3., 15.6., 15.9. und 10.12. für das erste, zweite, dritte bzw. vierte Kalenderquartal jeden Jahres zur Zahlung fällig. Bei einem Zahlungsverzug von mehr als zwei Wochen sind Verzugszinsen zu einem Zinssatz von 4 % zum Fälligkeitstag zu vergüten.
- (5) Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Die vereinbarten Beträge (vgl. Anlage) verändern sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des Verbraucherpreisindex 1996 ergibt. Sollte dieser nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für die Berechnung der Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsbeginns verlautbare Indexzahl. Dabei sind Änderungen solange nicht zu berücksichtigen, als sie 10 % des bisher maßgebenden Betrages nicht übersteigen. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung berücksichtigt. Die neue Indexzahl ist jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Änderungen.

### § 3 Rechte und Pflichten

- (1) Der Bund ist berechtigt, die Bestandsobjekte im Rahmen des gesetzlich Zulässigen zu jedem beliebigen Zweck zu nutzen.
- (2) Der Bund ist berechtigt, ohne Zustimmung der Gesellschaft innerhalb der Bestandsobjekte Änderungen und Umbauten vorzunehmen, sofern dadurch die Substanz des Bestandsobjektes nicht erheblich nachteilig verändert wird. Der Bund ist insbesondere zur Errichtung von Zwischenwänden und Zwischendecken, zum Abbruch nicht-tragender Zwischenwände, Zwischendecken und Böden, zum Einbau von sanitären Einrichtungen, Küchen und zu allen dafür notwendigen baulichen Maßnahmen, sowie zum Einbau von elektrischen Anlagen, Leitungen und Kommunikationseinrichtungen, ohne Zustimmung der Gesellschaft berechtigt. Die Gesellschaft hat dem Bund die zur Erlangung einer behördlichen Genehmigung notwendige Zustimmung zu erteilen, sofern der Zustimmung keine wichtigen Gründe entgegenstehen. Änderungen und Umbauten, die mit dem Bestandsobjekt untrennbar verbunden werden, gehen ohne Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen in das Eigentum des Liegenschaftseigentümers über. Bei Vertragsbeendigung gilt § 6 Abs. 6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Bund der

Gesellschaft schriftlich unter Angabe von Art und Umfang so rechtzeitig vorher anzugeben, dass die Gesellschaft ihre Interessen bezüglich des Mietgegenstandes wahren kann.

- (3) Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Bestandsobjekte zu erhalten, insbesondere alle notwendigen und nützlichen Aufwendungen gemäß MRG zu tätigen und die vertragsgemäße Nutzbarkeit der Bestandsobjekte sicherzustellen.
- (4) Der Bund ist verpflichtet, der Gesellschaft ernste Schäden unverzüglich nach Kenntnis anzugeben. Unbeschadet seines Rechts gemäß § 1096 ABGB ist der Bund berechtigt, ernste Schäden auf Kosten der Gesellschaft durch befugte Gewerbsleute beheben zu lassen, sofern die Gesellschaft deren unverzügliche Behebung unterlässt oder dazu nicht imstande ist.
- (5) Die Gesellschaft ist berechtigt, die Bestandsobjekte unter Wahrung der Interessen des Bundes einmal pro Jahr, jedenfalls aber aus wichtigem Grund zu besichtigen.

#### § 4 Untermiete und Abtretung der Mietrechte

Der Bund ist berechtigt, die Bestandsobjekte ohne Zustimmung der Gesellschaft an Dritte weiterzugeben oder zu vermieten und die Bedingungen der Weitergabe oder Unter-vermietung nach freiem Ermessen zu gestalten, insbesondere ein Mietentgelt in angemessener Höhe zu verlangen und den Vertragspartner nach Ermessen auszuwählen.

#### § 5 Vertragsdauer

- (1) Die Mietverhältnisse beginnen mit 01. Jänner 2001. Sie sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

- (2) Der Bund kann jedes einzelne Mietverhältnis für sich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Ende eines jeden Monats kündigen.
- (3) Die Gesellschaft ist zur Kündigung dieser Mietverhältnisse nur aus wichtigen Gründen im Sinne des § 30 MRG berechtigt. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfes, Untervermietung bzw Weitergabe oder wegen nicht regelmäßiger Verwendung des Bestandsobjektes wird ausgeschlossen.
- (4) Bei Beendigung eines Mietverhältnisses sind die vom Bund getätigten Aufwendungen in das Bestandsobjekt nach §§ 1096, 1097 ABGB zu ersetzen. Vertragswidrig vorgenommene Änderungen des Bestandsobjektes hat der Bund zu beseitigen und den zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns bestehenden Zustand des Bestandsobjektes wiederherzustellen, sofern die Gesellschaft den Bund nicht von dieser Verpflichtung befreit. Bei Beendigung eines Bestandverhältnisses hat der Bund der Gesellschaft das Bestandsobjekt geräumt von den Fahrmissen zu übergeben, die zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung nicht Zugehör des Bestandsobjekts waren.

## § 7 Schlußbestimmungen

- (1) Forderungen der Gesellschaft gegenüber dem Bund können nicht gegen das Veräußerungsentgelt oder sonstige Ansprüche des Bundes aufgerechnet werden, sofern die Gegenforderungen nicht gerichtlich festgestellt oder vom Bund anerkannt sind. Mietentgeltforderungen aus diesem Vertrag können nur gegenüber den haushaltsleitenden Organen bzw. ausgegliederten Verwaltungseinrichtungen, die die einzelnen Bestandsobjekte nutzen, geltend gemacht werden.
- (2) Schriftliche Erklärungen an den Bund erfolgen rechtswirksam ausschließlich mittels eingeschriebenem Brief an das haushaltsleitende Organ, dem die Nutzer des jeweiligen Bestandsobjekts zum Zeitpunkt der Absendung organisatorisch zugeordnet sind, bzw. an die ausgegliederten Verwaltungseinrichtungen.
- (3) Eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Willensmangels wird ausgeschlossen.

- (4) Änderungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis. Allfällige künftige Änderungen dieses Vertrages fallen auf Seite des Bundes in die Zuständigkeit der haushaltsleitenden Organe bzw. ausgegliederten Verwaltungseinrichtungen.
- (5) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet.

**Stand: 21. Juli 2000**

**Anlage D  
zum Bundesimmobiliengesetz**

**„Historische Objekte“**

## Anlage D

Historische Objekte  
(verbleiben in der Verwaltung des BMWA)

1

Objekt	Ort	Adresse
Hofburg Wien (alle dzt. Verwaltungsbereiche der BHlW)	1010 Wien	
Burggarten, Palmenhaus	1010 Wien	Burggarten
Volksgarten	1010 Wien	Volksgarten
Alte Universität (ÖAW)	1010 Wien	Dr. Ignaz Seipel Platz 2
ehem. Jesuitenkonvent, ehem. Jesuitentheater	1010 Wien	Sonnenfelsgasse 19, Postgasse 7-9
Jesuitenkirche	1010 Wien	Dr. Ignaz Seipel Platz
Haus-, Hof- und Staatsarchiv (BKA)	1010 Wien	Ballhausplatz 2
Hofkammerarchiv (BMF)	1010 Wien	Johannesgasse 6
ehem. Palais Prinz Eugen (BMF)	1010 Wien	Himmelpfortgasse 4-8, Johannesg. 1
ehem. Palais Modena (BMI)	1010 Wien	Herrngasse 7
ehem. Palais Mollard	1010 Wien	Herrngasse 9
ehem. Palais Dietrichstein (BMBWK)	1010 Wien	Minoritenplatz 3
ehem. Palais Starhemberg (BMBWK)	1010 Wien	Minoritenplatz 5
ehem. Böhmisches Hofkanzlei (VfGH, VwGH)	1010 Wien	Wipplingerstr. 7, Judenpl. 11
ehem. Palais Ludwig - Viktor (Amtsgeb., Außenst.Burgtheater)	1010 Wien	Schwarzenbergplatz 1
ehem. Palais Rottal (FinProk)	1010 Wien	Singerstraße 17-19
ehem. Kriegsministerium (Regierungsgebäude)	1010 Wien	Stubenring 1
ehem. Palais Trautson (BMJ)	1070 Wien	Museumstraße 7
ehem. Palais Pálffy (BKA)	1010 Wien	Wallnerstraße 6-6a
ehem. Palais Lobkowitz (Osterr.Theatermuseum)	1010 Wien	Lobkowitzplatz 2
Museum für angewandte Kunst	1010 Wien	Stubenring 5
Geymüller - Schloßl (MAK)	1180 Wien	Khevenhüllerstr. 2
Kaiserliches Hofmobiliendepot	1070 Wien	Mariahilferstr. 88, Andreasgasse 7
Technisches Museum	1140 Wien	Mariahilferstr. 212
Kunsthistorisches Museum	1010 Wien	Burgring 5
Naturhistorisches Museum	1010 Wien	Burgring 7
Oberes u. Unteres Belvedere / Österreichische Galerie, Wohngebäude	1030 Wien	Rennweg 4-8, Prinz Eugenstraße 27
Augarten (Schloß Augarten, Nebengebäude, Ambrosimuseum)	1020 Wien	Obere Augartenstraße
Museum Moderner Kunst (20.er - Haus)	1030 Wien	Schweizergarten
Klimt-Villa	1130 Wien	Feldmühlgasse 11
Villa des Bundespräsidenten	1190 Wien	Hohe Warte 34-36

Historische Objekte  
(verbleiben in der Verwaltung des BMWA)

ehem. KK Schwimmschule	1220 Wien	Arbeiterstrandbadstraße 93
Tiergarten Schönbrunn	1130 Wien	Maxingstraße 13b
Kammermeierei Schönbrunn	1130 Wien	Seckend.-Gudent-Weg 4-6
Schloß Schönbrunn, Park, Nebengebäude	1130 Wien	Schönbr.Schloßstraße
Volksoper	1090 Wien	Währingerstraße 78
Staatsoper	1010 Wien	Opernring 2
Burgtheater	1010 Wien	Dr.Karl Lueger Ring 2
Akademietheater/Univ.f.Musik	1030 Wien	Lothringerstr. 18 = Lisztstr. 1
ehem. Kartause Mauerbach (BDA)	3001 Mauerbach	ehem.Karthause
Schloß Hof	2293 Marchegg	Schloßhof
Jagdschloß Niederweiden	2292 Engelhartst.	Wohngebäude
Schloß Orth	2304 Orth/Donau	Schloßpark
Heldenberg	3704 Kleinwetzdorf	Heldenbergstraße 50
Jagdvilla Mürzsteg	8693 Mürzsteg	
Feste Hohensalzburg	5010 Salzburg	Mönchsberg 34
Kapitelschwemme	5010 Salzburg	Kapitelplatz
Residenzbrunnen	5010 Salzburg	Residenzplatz
Marienstatue	5010 Salzburg	Domplatz
ehem.Pferdeschwemme	5010 Salzburg	Herbert v.Karajan Platz
Hofburg zu Innsbruck (inkl. Silberne Kapelle)	6020 Innsbruck	Rennweg 1
Damenstift (Hofburg Innsbruck)	6020 Innsbruck	Stiftgasse 1
Hofgarten einschl. Englischer Garten	6020 Innsbruck	Kaiserjägerstraße 1b
Zeughaus	6020 Innsbruck	Kapuzinerweg 38
Heilig Grabkirche (Siebenkreuzkapelle)	6020 Innsbruck	Kapuzinerweg 38
Triumphphpforte	6020 Innsbruck	Maria Theresien-Str.
Tiroler Volkskunstmuseum	6020 Innsbruck	Universitätsstraße 2
Schloß Ambras (z.T. KHM)	6020 Innsbruck	Ambras
Alter Militärfriedhof Pradl	6020 Innsbruck	Anzengruberstraße

## ERLÄUTERUNGEN ALLGEMEINER TEIL

### AUSGANGSSITUATION:

Dem Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit kommt gem. Abschnitt L Z 21 des Teiles 2 der Anlage zu § 2 des Bundesministeriengesetzes 1986 idF der Novelle 2000 die Generalkompetenz für die Verwaltung von Bauten und Liegenschaften des Bundes und für den Bundeshochbau zu.

Zur Bewältigung dieser Aufgaben ist ihm – teilweise noch als Erbe der Monarchie - ein historisch gewachsenes Konglomerat von etwa 30 nachgeordneten Dienststellen unterstellt. Obwohl bereits in den 20-iger Jahren vom Ausland die aufgesplittete Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes stark kritisiert wurde und anlässlich der Gewährung der Völkerbundanleihe großer Druck auf Österreich ausgeübt wurde eine Vereinheitlichung herbeizuführen, konnte innenpolitisch die gewünschte Straffung mangels Bereitschaft zur Kompetenzbereinigung nicht durchgesetzt werden. Die schließlich erlassenen „Grundzüge der Bundesgebäudeverwaltung“ aus 1932 waren dann im wesentlichen nur eine Festschreibung des gegebenen Zustands.

Jene Dienststellen, die bereits in diesen Grundzügen aufgelistet sind, werden als BGV I bezeichnet. Das sind neben den Landeshauptmännern (heute außer Wien) auch bundesunmittelbare Dienststellen, von denen noch die Präsidenten der Oberlandesgerichte, die Landesschulräte, die Finanzlandesdirektionen und die Burghauptmannschaft existieren.

Ab 1946 kamen weitere bundesunmittelbare Dienststellen als sogenannte BGV II hinzu, nachdem sich aus der B-Gendarmerie die Tradition der zivilen Verwaltung militärischer Objekte entwickelt hatte und die von den Besatzungsmächten freigegebenen militärischen Liegenschaften bundesunmittelbar betreut werden sollten. Für die Zuordnung von Liegenschaften an BGV I oder BGV II Dienststellen war jedoch nicht nur die Art der Nutzung (zivil oder militärisch) maßgebend, sondern sie erfolgte im freien Ermessen des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten (heute Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit) unter Berücksichtigung von verwaltungsökonomischen Aspekten. Das hatte zur Folge, dass die BGV II Dienststellen, nicht zuletzt wegen Personaleinsparungen im Bereich der Länder, zum

Zeitpunkt der Abspaltung der militärisch genutzten Liegenschaften auf Grund der BMG Novelle 2000 nur etwa zur Hälfte mit der Betreuung militärisch genutzter Liegenschaften befasst waren.

Eine Ausnahme von den „klassischen“ BGV I oder BGV II Dienststellen bildete die Bundesbaudirektion Wien für Wien, Niederösterreich und Burgenland (BBD Wien), da sie durch Zusammenlegung von BGV I und BGV II im Bereich Wien entstanden war und darüber hinaus für Niederösterreich und Burgenland auch als BGV II Dienststelle tätig war.

Mit der BMG -Novelle 2000 ging die Kompetenz für die Verwaltung militärisch genutzter Liegenschaften an das Bundesministerium für Landesverteidigung über. Damit verbunden war auch der Wechsel von ca. 1240 Bediensteten in den Bereich des Bundesministeriums für Landesverteidigung.

Die Reste der BGV II Dienststellen und der BBD wurden zu einer Bundesgebäudeverwaltung Österreich mit 4 Regionalniederlassungen zusammengefasst, welche mit Verordnung BGBI. II Nr. ..../2000 zur betriebsähnlichen Einrichtung erklärt wurde. Diese interne Organisationsänderung im Bereich des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit war die Folge der Halbierung von Dienststellen nach Abspaltung der militärisch genutzten Liegenschaften, reicht aber nicht aus, die anzustrebende schlanke Struktur – nur eine Organisationseinheit der Bau- und Liegenschaftsverwaltung pro Bundesland – zu erreichen.

#### REGIERUNGSPROGRAMM:

Im Regierungsübereinkommen hat die Bundesregierung festgelegt, dass die Budgetkonsolidierung im Interesse der kommenden Generationen weiter vorangetrieben werden soll, wobei eine Schwerpunktsetzung bei strukturellen Maßnahmen erforderlich sei und unter anderem Transparenz und Kostenwahrheit und verstärkte Zusammenführung von Aufgaben- und Ausgabenverantwortung notwendig sei. Durch die Reform der Immobilienbewirtschaftung will die Bundesregierung in den folgenden Jahren mindestens 30 Mrd. Schilling erzielen. Zusätzlich zu diesem budgetären Effekt sind als weitere Zielvorgaben die Zusammenlegung der Strukturen zu prüfen und die Forcierung einer effizienteren Raumbewirtschaftung durch Schaffung von Kostenbewußtsein bei den Nutzern

(insbesondere durch Zahlung von Mieten) anzustreben. In einem Vermögenskataster sollen alle im öffentlichen Eigentum stehenden Vermögensgegenstände (insbesondere Gebäude, Liegenschaften ....) festgestellt und bewertet werden; weiters soll evaluiert werden, ob das öffentliche Eigentum das beste Instrument zur Zielerreichung darstellt. Nicht für die Zielerreichung benötigtes Vermögen soll – allenfalls mit Auflagen – privatisiert werden. So sollen auch alle für die Hoheitsverwaltung nicht benötigten Liegenschaften im Wege der BIG veräußert werden. Für diese Liegenschaften wird angestrebt, dass die BIG über 3 Jahrestranchen (2001 – 2003) einen Kaufpreis für die Bundesliegenschaften in Höhe von insgesamt mindestens 30 Mrd. Schilling an den Bund entrichtet.

#### UMSETZUNG:

Der vorliegende Gesetzesentwurf dient der Umsetzung des Regierungsprogramms: Über den Einmaleffekt fürs Budget durch Veräußerung von Liegenschaften hinaus, erfolgt die Neuorganisation der Bau- und Liegenschaftsverwaltung. Durch die Straffung der Strukturen bringen diese Maßnahmen auch für künftige Generationen positive Effekte. Statt einer schrittweisen Abgabe von Eigentum wird also eine Gesamtlösung angestrebt, bei der (mit Ausnahme ausgewählter historischer Bauten) sämtliche Liegenschaften und sämtliches damit betraute Personal in einem Zug abgegeben werden.

Da einerseits die Kompetenzbereinigung nicht durchsetzbar war, andererseits Effizienzsteigerungen schwierig sind, wenn eine Vielzahl von Dienststellen funktionsfähig erhalten werden muß, ist die Ausgliederung die einzige Möglichkeit zur angestrebten Strukturreform. Die weiteren Vorteile sind: Der Verbrauch von Ressourcen wird einer betriebswirtschaftlichen Kosten-Leistungskontrolle unterworfen. Auch ein Marktvergleich wird dadurch möglich, während der staatliche Leistungsgeber die Effizienz seiner Tätigkeit nicht unter Beweis stellen und mit anderen Leistungserbringern messen oder vergleichen konnte. Bisher lagen Aufgabenverantwortung und Finanzverantwortung nicht in einer Hand. Durch den Gesetzesentwurf unterliegen die Erbringer von baufachlichen und liegenschaftsbezogenen Dienstleistungen nicht mehr dem kameralistischen Haushaltssystem und die Nachfrager müssen für die Inanspruchnahme marktübliche Entgelte zahlen. Über die Mietenzahlungen sind Erhaltungsmittel sichergestellt. Erhaltungsmaßnahmen können längerfristig geplant werden. Durch die Entkopplung vom jährlichen Bundesbudget können

Bauabläufe optimiert werden. Kostentransparenz und Kostenbewusstsein werden geschaffen und die finanzielle Eigenverantwortung der Nutzer wird gestärkt. Ein Anreizsystem soll die Bereitschaft der Nutzer, mit Raum sparsam umzugehen und nicht benötigten Raum aufzugeben, zusätzlich erhöhen.

#### A Übertragung des Eigentums an Bundesliegenschaften Begründung von Mietverhältnissen des Bundes

Mit BGBl. Nr. 419/1992 (BIG-Gesetz) wurde der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten ermächtigt, eine Bundesimmobiliengesellschaft mbH. (im folgenden BIG genannt) zu errichten. Gem. § 2 Abs. 1 leg. cit. ist der im Gesellschaftsvertrag vorzusehende Unternehmenszweck “insbesondere der Erwerb, die Nutzung, die Verwaltung und die Veräußerung von Liegenschaften, die Errichtung und Erhaltung von Bauten unter besonderer Berücksichtigung der öffentlichen Zwecke des Bundes sowie die Gründung von Gesellschaften, auch zum Erwerb bundeseigener Mietwohngebäude und deren Verwertung vorrangig durch Verkauf der Wohnungen an die jeweiligen Mieter zum Verkehrswert“.

Angesichts der Existenz der bereits einschlägig für den Bund tätigen BIG, die im Gesellschaftsvertrag darüber hinaus ein Angleichen der Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes an die Gegebenheiten der Privatwirtschaft verankert hat, ist diese der ideale Partner des Bundes für die nunmehr anstehenden Reformen.

Schon anlässlich der Erlassung des BIG-Gesetzes wurde die damalige Übertragung des Fruchtgenussrechts insbesondere an Universitäten und Bundesschulen im Raum Wien bloß als Anfang betrachtet und die spätere Übertragung weiterer Liegenschaften bereits in Erwägung gezogen.

In der bisher erfolgreichen Praxis des BIG-Modells ist als einziger Nachteil der Fruchtgenusslösung evident geworden, dass notwendige Eigentümerentscheidungen wegen der Kompetenzaufteilung zwischen Bundesminister für Finanzen und Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit vielfach zu negativen Verzögerungen führten. Dieser Nachteil wird durch eine Eigentumsübertragung an die BIG beseitigt. Da die BIG zu 100 % im Bundeseigentum ist, befinden sich die Liegenschaften nach wie vor im Einflussbereich des Staates. Die vom Regierungsübereinkommen verlangte Evaluierung, ob das öffentliche

Eigentum das beste Instrument zur Zielerreichung darstellt, muss letztendlich vor einer Weiterveräußerung an Dritte erfolgen. Durch die Systemumstellung von Fruchtgenuss auf Eigentum sind die Änderungen so gravierend, dass eine Novelle des BIG-Gesetzes nicht möglich, sondern dieses aufzuheben und durch das vorliegende Gesetz zu ersetzen ist, zumal auch die bisherigen Fruchtgenussliegenschaften ins Eigentum der BIG übergehen.

Es werden etwa 1400, in die Zuständigkeit des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit fallende Liegenschaften übertragen. Ausgenommen sind lediglich ca. 60 historische Objekte mit rd. 500.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, weil die Verankerung des kulturellen Erbes in der Gegenwart weiterhin als unmittelbar vom Staat wahrzunehmende öffentliche Aufgabe betrachtet wird. Aus Gründen der Kostenwahrheit und zur Stärkung des Kostenbewusstseins werden künftig aber auch den Bundesnutzern dieser Gebäude fiktive Mieten verrechnet.

Der Bund wird durch dieses Vorhaben in ca. 3.600 Objekten (insgesamt rd. 5 Mio. m<sup>2</sup> Nutzfläche) Mieter. Die dadurch jährlich anfallenden weiteren Mietzinsverpflichtungen (neben den bereits bestehenden Mietverhältnissen von Bundesnutzern mit der BIG und anderen Dritten) in Höhe von rd. ATS 4,6 Mrd. sind durch Aufteilung von Mitteln des Hochbaubudgets (Kapitel 64) auf die nutzenden haushaltsleitenden Organe sichergestellt.

Die Vielzahl der Objekte und Nutzer hätte den Abschluss unzähliger Einzelverträge erfordert. Im Fall einer reinen Rechtsübertragung kraft Gesetzes würden wiederum alle wesentlichen Entscheidungen materiell und formell einseitig vom Bund getroffen und die zivilrechtlichen und zivilprozessualen Gesetze hätten subsidiär als sinngemäß anwendbar erklärt werden müssen. Als Lösung wurde daher der Abschluss eines gesetzlich vorgegebenen Vertrages für die Mietrechte gewählt. Die Unterfertigung des Vertrages durch den Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit für alle haushaltsleitenden Organe dient lediglich der Verwaltungsvereinfachung. Den Abschluss der Verträge von Seiten der BIG beeinflusst der Bund ausschließlich in seiner Eigenschaft als Gesellschafter. Für das künftige Schicksal der Verträge gelten die allgemeinen Regeln des Zivilrechtes. Das ist insbesondere für eine allfällige Weiterveräußerung von Liegenschaften wesentlich.

## B Neuorganisation und Ausgliederung innerhalb der Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes

Das BIG-Gesetz ermöglichte flexiblere Finanzierungen und somit unverzügliche Baubeginne, was insbesondere am Bildungssektor dem Nutzerbedürfnis, große Vorhaben während der Ferien zu realisieren, entgegenkommt. Eine Straffung der Struktur war damit jedoch nicht verbunden, im Gegenteil - die BIG kam dazu. Dem nunmehrigen Gesetzesvorhaben ist daher insbesondere die Neuorganisation ein großes Anliegen.

Die Umstrukturierung sieht vor, dass die Präsidenten der Oberlandesgerichte, Landesschulräte und Finanzlandesdirektionen, die die Verwaltung ihrer Liegenschaften selbst durchführen und in Bezug auf diese Tätigkeit ebenfalls Dienststellen der Bundesgebäudeverwaltung sind (ein Umstand, der von manchen als verfassungsrechtlich bedenklich angesehen wird), ihre diesbezügliche Tätigkeit beenden.

Bisher war die Burghauptmannschaft nur für Wien zuständig, nunmehr wird sie zur "Burghauptmannschaft Österreich" mit einer Regionalleitung für Westösterreich mit Sitz in Innsbruck. Ihre interne organisatorische Ausgestaltung erfordert keine bundesgesetzliche Regelung, da die Privatwirtschaftsverwaltung des Bundes nicht dem Legalitätsgebot des Art. 18 B-VG unterliegt. Die näheren Regelungen werden daher durch einen Grundsatzvertrag erfolgen, der auch deshalb erforderlich ist, da die bis dato auch für die Burghauptmannschaft nach wie vor gültigen "Grundzüge der Bundesgebäudeverwaltung 1932" aufgehoben werden. Die betriebsähnliche Einrichtung BGV-Österreich wird in eine Bundesimmobilien-Managementgesellschaft mbH ausgegliedert, die eine Tochtergesellschaft der BIG wird. Durch Ergebnisabführungsvertrag mit der Besitzgesellschaft, Inhousevergaben zwischen Mutter und Tochter und Ausfallshaftung des Bundes für die bezugsrechtlichen Ansprüche der betroffenen Arbeitnehmer, die gesetzlich verankert sind, erscheinen die ca. 780 Bediensteten entsprechend der Betriebsübergangsrichtlinie der EU abgesichert.

Hinsichtlich eines Übergangs der Bediensteten der Auftragsverwaltung der Länder – ca. 240 Arbeitnehmer – kann ein Bundesgesetz keine Regelung treffen. Durch Kontakte mit den Ländern wird angestrebt, dass diese die erforderlichen Maßnahmen setzen, damit ihre mit der Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes befassten Bediensteten künftig ebenfalls in der operativen Gesellschaft beschäftigt sein können. In jedem Bundesland würde es dann eine einzige Niederlassung „Landesdirektion“ der Gesellschaft (bestehend aus bisherigen Bundes- und Landesbediensteten) geben. Diese Lösung ist der Alternative einer EU-konform nur zeitlich befristet möglichen Kontrahierungsverpflichtung mit den einzelnen Ländern (wie

bei der ASFINAG) vorzuziehen, einerseits wegen der längeren Perspektive und andererseits zur Vermeidung einer andauernden Doppelgleisigkeit.

Die Straffung der Organisation ermöglicht deutliche Verwaltungsvereinfachungen und - insbesondere wegen der in absehbarer Zeit zu erwartenden Pensionsabgänge Dispositionsfreiheit. Für die Gesellschaft bedeutet die Übernahme des Personals, dass die langjährigen Kenntnisse und Erfahrungen hinsichtlich der einzelnen Nutzer, deren Bedürfnissen und der vielfach hoch spezialisierten Objekte für die Kontinuität der Bau- und Liegenschaftsverwaltung nutzbar sind. Die Gesellschaft ist in Form eines Ergebnisabführungsvertrages mit der Mutter verschränkt. Letztere ist daher für die Auslastung des Personals der Tochter verantwortlich, woraus sich ihre langfristige Aufgabe ergibt, eine optimale Mischung aus Eigen- und Fremdleistung zu erreichen.

## BESONDERER TEIL

Parlamentarische Behandlung:

Der Gesetzesentwurf enthält zum Teil (§§ 3,4,5,6 und 12) Verfügungen über Bundesvermögen, die dem Einspruchsrecht des Bundesrates nicht unterliegen.

Artikel 1:

Zu § 1:

Die wirtschaftliche Nutzung, Verwaltung und Verwertung bundeseigener Liegenschaften soll optimiert, die Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes den gewandelten Rahmenbedingungen und Anforderungen angepasst werden. Von einer an privatwirtschaftlichen Grundsätzen orientierten Liegenschaftsbewirtschaftung des Bundes ist langfristig ein hohes Einsparungspotenzial zu erwarten. Gleiches gilt für ein strategisches Raummanagement, für das freiwerdende Kapazitäten auf ministerieller Ebene genutzt werden sollen.

Zu § 2:

Wegen der Umstellung von Fruchtgenuss auf Eigentum und um sämtliche der BIG übertragenen Liegenschaften (auch deren bisherige Fruchtgenussliegenschaften) einem einzigen Gesetz zu unterstellen, wird das BIG-Gesetz aufgehoben. Es ist daher notwendig,

wichtige Grundsätze für die BIG als Muttergesellschaft dieses Ausgliederungsvorhabens in diesem Bundesgesetz neu zu verankern.

Zu § 3:

Für die Ausgliederung des BGV-Personals (ca. 780 Arbeitnehmer) wird eine eigene, kollektivvertragsfähige Gesellschaft gegründet. Durch die geschaffenen Rahmenbedingungen wird der EU-Betriebsübergangsrichtlinie (ED-RI 77/187-EWG) Genüge getan. Der Bund wird davor bewahrt, dass die Kosten für ein nicht optimal eingesetztes Personal auf ihn zurückfallen, während er gleichzeitig indirekt (als Mieter) die Kosten von Fremdvergaben der BIG finanziert.

Zu § 4:

Um die Zielvorgabe zu erreichen, dass die Bundesimmobilien-Managementgesellschaft eine Tochtergesellschaft der BIG wird, werden deren Geschäftsanteile an die BIG übertragen. Die Übertragung per Gesetz ist unbedenklich, da die BIG zu 100 % im Bundeseigentum ist.

Zu § 5:

Das Eigentum an sämtlichen in die Zuständigkeit des BMWA fallenden bundeseigenen Liegenschaften (Liegenschaftsteilen) und Superädikaten, mit Ausnahme von historischen Objekten gemäß Anlage D, wird an die BIG übertragen. Davon betroffen sind auch die Liegenschaften, an denen die BIG bisher ein Fruchtgenussrecht hatte. Dieses Fruchtgenussrecht ist in der Folge zu löschen.

Die verbleibenden historischen Objekte wurden entweder wegen ihrer historische wertvollen Gebäudesubstanz, oder wegen ihrer historisch- kulturellen Nutzung ausgewählt. Die Nutzung konnte dabei sowohl ausschlaggebend sein für die Zuordnung als historisches Objekt (z.B. Museum), als auch für die Übertragung eines an sich als historisch einzustufenden Gebäudes an die BIG, wenn in diesem z.B. eine Schule unter gebracht ist, damit nicht wegen eines einzigen Objektes ein Nutzerressort mit 2 verschiedenen Betreuungssystemen konfrontiert ist. Bei der Abgrenzung mußten noch andere Kriterien nach dem Überwiegensprinzip berücksichtigt werden, z.B. im Fall eines nicht gesondert zu behandelnden Zubaus; auch Kirchen waren nicht jedenfalls als historisch einzustufen, bzw. nicht immer aus einem Komplex heraustrennbar.

Die Übertragung der Eigentumsrechte per Gesetz ist unbedenklich, da die BIG zu 100 % im Bundeseigentum ist. Der Abschluß von weit über 1000 Einzelverträgen ist dadurch nicht erforderlich.

Der Kaufpreis von 30 Mrd. Schilling (2.180.185.025,00 Euro) beruht auf dem Ertragswert aufgrund der vom Bund bzw. Dritten an die BIG bezahlten marktorientierten Mieten und berücksichtigt den Verkauf in Pausch und Bogen.

Für Einverleibungen im Grundbuch ist je Grundbuchsgericht eine Bescheinigung auszustellen. Obwohl nach den allgemeinen Regeln des Bundeshaushaltungsrechtes diese Bescheinigungen vom BM für Finanzen auszustellen wären, wird hier vorgesehen, dass der BM für Wirtschaft und Arbeit die Ausstellung der Bescheinigungen durchführt, da er das gesamte notwendige Datenmaterial besitzt und somit ein - unnötiger - Arbeitsgang, nämlich die interne Aufbereitung der Daten für den BM für Finanzen, erspart wird.

Nach dem BIG-Gesetz 1992 war es unklar, was zu gelten habe, wenn ein deliktisches Schuldverhältnis noch vor dem Rechtserwerb der BIG entstanden ist, aber erst nachträglich die entsprechende Forderung geltend gemacht wurde, weshalb das nunmehr genau geregelt wird.h

Die Verordnungsermächtigung dient der Korrektur der bei der Fülle der in die Anlage B aufzunehmenden Liegenschaften nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausschließbaren Redaktionsfehler. Durch die verbleibenden, in Anlage D aufgelisteten, historischen Bauten sind die zu übertragenden Objekte genau bestimmbar.

Eine Regelung über den Denkmalschutz der bisherigen Bundesgebäude wurde bewusst nicht aufgenommen: Nach § 2 Abs 1 -Denkmalschutzgesetz 1923 i.d.F. BGBl. I Nr. 170/1999 stehen alle dem Bund gehörigen Denkmale (Gebäude) kraft gesetzlicher Vermutung vorläufig unter Schutz. § 6 DSchG sieht für den Fall einer Veräußerung durch Gesetz eine fünfjährige Frist vor, innerhalb derer der vorläufige Denkmalschutz weiter gilt. Innerhalb dieser Frist kann das Bundesdenkmalamt einzelne Objekte durch Bescheid unter Schutz stellen und dadurch den Denkmalschutz unbefristet prolongieren. Diese Regelung erscheint ausreichend, sodass das hier vorliegende Bundesgesetz diesbezüglich keine weiteren Normierungen trifft.

Zu § 6:

Die Begründung der Mietverhältnisse erfolgt mittels eines gesetzlich vorgegebenen Vertrages, dessen Text Anlage A zu entsprechen hat. In Anlage C, welche die (einzig) Anlage des Mietvertrages wird, sind für die Nutzer (Mieter) der einzelnen Objekte die

Hauptmietzinse festgelegt. Fehler in Anlage C können durch in Anlage A vorgesehene Anpassungen der Anlage zum Mietvertrag an die tatsächlichen Gegebenheiten beseitigt werden. Sollte sich herausstellen, dass eine Bemessungsgrundlage in berücksichtigungswürdigem Ausmaß nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, so ist eine Auswirkung auf den Hauptmietzins vorgesehen.

Die Ermächtigung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit zum Vertragsabschluß auf Seite des Bundes dient der Verwaltungsvereinfachung. Die Vorgangsweise erspart eine Vielzahl mietobjektweise abzuschließender Einzelverträge. Die Ministerverantwortlichkeit i.S. des Art. 76 Abs.1 B-VG für den Akt des Vertragsabschlusses trifft den Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit. Da die ausnahmsweise Verschiebung der Ministerverantwortlichkeit nur „horizontal“, aber nicht „vertikal“ erfolgt, ist sie im Sinne der VfGH-Judikatur zulässig. Innerhalb der Republik Österreich ist diese Vorgangsweise unbedenklich: die weitere Nutzung des Bundes muß gesichert werden; die künftige Zahlung von Mieten – die EU-konform fremdüblich zu sein haben - ist eine Vorgabe des Regierungsübereinkommens; die Zahlungsmöglichkeit für die dadurch künftig anfallenden Mieten ist durch entsprechende Aufteilung von Mitteln des Hochbaubudgets (Kapitel 64) sichergestellt; allfällige spätere Änderungen der Mietverhältnisse (auch o.a. Korrekturen) fallen in die Zuständigkeit des jeweiligen haushaltsleitenden Organs.

Anders stellt sich die Situation dar bei den ausgegliederten Verwaltungseinrichtungen des Bundes, gemeint sind Rechtsträger deren Bedarf nach den Rechtsvorschriften über den Wirkungsbereich eines haushaltleitenden Organs einem Eigentbedarf von diesem gleichzuhalten ist. In das Entscheidungsrecht eigener Rechtspersonen, ob sie sich durch Abschluß des Vertrages und somit das Eingehen der damit verbundenen Zahlungsverpflichtungen das weitere Nutzungsrecht sichern wollen, wird nicht eingegriffen. Der Abschluß im Einzelfall bedeutet hier – wegen der doch relativ geringen Anzahl – auch keinen unmöglichen Verwaltungsaufwand.

Bei Neubauten im Auftrag eines künftigen Nutzers (Mieters) ist zwischen der BIG und dem künftigen Mieterressort eine Vereinbarung zu treffen, die neben der Grundmiete eine Zusatzmiete zur Abstattung der Baukosten vorzusehen hat. Diese Vereinbarungen werden auch auf den Fall Bedacht zu nehmen haben, dass der Mieter vorzeitig, d.h. vor vollständiger Abstattung der Kosten im Wege der Kostenmiete, seine Mietrechte aufgeben will. Es bleibt dabei der freien Vereinbarung überlassen, ob dieser Fall durch ein Verbot vorzeitiger Kündigung oder durch eine Abstandszahlung geregelt werden soll. Beim Auszug eines Bundesmieters aus einem (noch) nicht amortisierten Neubau nach einem Vertrag, der

diesbezüglich keine Regelung vorsieht, wird dieser Umstand bei der aufgrund einer Verwertung an Dritte zu leistenden Nachbesserung der BIG berücksichtigt, soferne diese sonst einen wirtschaftlichen Nachteil hätte.

Schließlich wird ein Anreizsystem, durch effiziente Raumnutzung Kosten zu sparen, geschaffen. Da bei Übersiedlungen oft Zweckadaptierungen erforderlich sind, die über die Vermieterpflichten hinausgehen, sollen allfällige Zusatzmieten die Prämie nicht reduzieren, wenn die Ortsveränderung strategisch wichtig ist.

#### Zu § 7:

Hier sind die Aufgaben der BIG einschließlich ihrer Tochtergesellschaften geregelt. Der Erhalt der Gebäudesubstanz, die Befriedigung des Raumbedarfs und die erforderliche Information des Bundes sind sichergestellt. Bestimmte bundeseinheitliche Standards für Raumnutzungen bleiben gewahrt. Für Neubauvorhaben werden Rahmenbedingungen vorgegeben. So sollen die Architektenwettbewerbe bei Großprojekten weiterhin hohe Qualität, Funktionalität und eine zeitgemäße Architektursprache garantieren, umso mehr, als öffentliche Bauten oft an städtebaulich markanten Stellen, im historischen Kontext und im Spannungsfeld zwischen alt und neu entstehen.

Die zentrale Erbringung von Gebäudebewirtschaftungsdienstleistungen soll sukzessive aufgebaut werden. Unter „Gebäudebewirtschaftung“ werden solche Tätigkeiten verstanden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, wie etwa Reinigungsdiene, Winterdienste, die Wartung technischer Anlagen oder Portierdienste.

Bestimmte Bewirtschaftungsdienstleistungen können von der BIG (im Wege der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft) von Beginn an erbracht werden, andere erst zu einem späteren Zeitpunkt. Die Bestimmung enthält eine flexible Regelung, wonach die Gebäudebewirtschaftungsdienstleistungen im Einvernehmen mit den Nutzern zu erbringen sind. Das aufzubauende zentrale Facility Management soll den Großkundenvorteil bei der Aushandlung von Konditionen nutzen.

Hinsichtlich der Weitergabe von Objekten an Dritte wurden die beihilfenrechtlichen Aspekte und Bestimmungen über ehemals Deutsches Eigentum beachtet.

Der Kaufpreis von 30 Mrd. Schilling (2.180.185.025,00 Euro) beruht auf dem Ertragswert aufgrund der vom Bund bzw. Dritten an die Bundesimmobilien mbH bezahlten marktorientierten Mieten und berücksichtigt den Verkauf in Pausch und Bogen. Beim Weiterverkauf von Einzelobjekten wird sich ein hievon abweichender, bezogen auf das Einzelobjekt im allgemeinen höherer Verkehrswert ergeben. Die Differenz zwischen dem für

das weiterverkaufte Objekt erzielten Verkaufspreis und dem Anteil des Objektes am Verkaufspreis des Gesamtpaketes an die Bundesimmobilien mbH (30 Mrd. Schilling / 2.180.185.025,00 Euro) ist dem Bund gutzuschreiben. Bei Inbestandgabe eines Objets oder von Objektteilen an Dritte ist aus Wettbewerbsgründen sinngemäß zu verfahren.

Zu § 8:

Hier werden jene bundesunmittelbaren Organisationseinheiten der Bau- und Liegenschaftsverwaltung behandelt, die nicht zur BGV Österreich zusammengefasst und somit nicht von deren Ausgliederung betroffen sind. Die Beendigung der Liegenschaftsverwaltungstätigkeit der Oberlandesgerichtspräsidenten, Landesschulräte und Finanzlandesdirektionen ist eine erforderliche Kompetenzbereinigung.  
Die Zuständigkeit der Burghauptmannschaft Österreich ist absichtlich neutral (d.h. nicht auf historische Objekteingeschränkt) formuliert, da sie sämtliche Liegenschaften, die allenfalls neu hinzukommen (z.B. Heimfallsrecht) oder vergessen wurden (letztere vorübergehend) aufzufangen hat.

Schließlich sind die der geänderten Struktur angepassten strategischen ministeriellen Aufgaben aufgelistet. Es handelt sich dabei um jene Tätigkeiten, die sinnvollerweise nicht ausgegliedert werden können. Dazu zählt der Aufbau eines zentralen Raummanagements, zumal das Interesse des Bundes, seinen Raumbedarf möglichst wirtschaftlich zu bedecken, nicht zwangsläufig dem Interesse der BIG, ihre Liegenschaften bestmöglich zu bewirtschaften, entspricht. Für letztere ist es wichtig, einen sicheren Mieter zu haben, für den Bund, ob er den angemieteten Raum auch tatsächlich benötigt. Der Raumbedarf ist durch Benchmarking zu hinterfragen. Die Ausgleichsfunktion soll verhindern, dass Auffassungsunterschiede bei der Erfüllung des gesetzlich vorgegebenen Vertrages sofort vor Gericht getragen werden. Wo eine Ausgleichslösung nicht vermittelt werden kann, wird es im Einzelfall doch zu einer gerichtlichen Austragung kommen.

Die Karenzmöglichkeit betrifft einschlägig tätige Bundesbedienstete, die nicht der BGV Österreich angehört haben. Gedacht ist hiebei an mit Bau- und Liegenschaftsverwaltung betraut gewesene Bedienstete der Präsidenten der Oberlandesgerichte, Landesschulräte, Finanzlandesdirektionen oder des BMWA bzw. BMF .

Zu § 9:

Hier wird für die Beamten der BGV Österreich eine bereits bei anderen Privatisierungsvorhaben bewährte Amtslösung geschaffen.

**Zu § 10:**

Die Vertragsbediensteten und Lehrlinge der BGV Österreich werden Arbeitnehmer der Bundesimmobilien-Managementgesellschaft. Durch Verschränkung mit der Muttergesellschaft werden aber auch die Rechte der Vertragsbediensteten und Lehrlinge nach der Betriebsübergangsrichtlinie gewahrt und ihre weitere Tätigkeit für die Bundesimmobilien bestmöglich gesichert.

**Zu § 11:**

Das BIG-Gesetz 1992 wird durch das vorliegende Gesetz ersetzt.

Abs. 2 ist die erforderliche Übergangsbestimmung für die Personalvertretungsorgane. Zu beachten war dabei auch die vorläufige Weitergeltung dieser Personalvertretung für infolge der BMG-Novelle 2000 ins Bundesministerium für Landesverteidigung gewechselte Bedienstete, zumal nach § 16 Z 6 des Bundesministeriengesetzes 1986 durch die Übergangsbestimmungen der Novelle 2000 (BGBI. I Nr. 16/2000) die laufenden Funktionsperioden der Personalvertretungsorgane bis zum Ende der jeweiligen Wahlperioden in der alten Zusammensetzung (vor dem 1.4.2000) prolongiert wurden. Deshalb muss die Anwendung des § 23 Abs. 2 lit b) und c) Bundes-Personalvertretungsgesetz ausgeschlossen werden, andernfalls unauflösbare Kollisionsprobleme entstünden.

Im übrigen wird die Bundesimmobilien Managementgesellschaft sowohl öffentlich-rechtliche Dienstnehmer, die vom Amt der Bundesimmobilien als Leiharbeitskräfte zur Verfügung gestellt werden, als auch privatrechtliche Angestellte haben. Um eine Spaltung der Dienstnehmervertretung zu vermeiden, bleibt die Gesellschaft solange dem (öffentlichen) Bundespersonalvertretungsgesetz unterstellt, als sie mehr als 40 vH Beamte verwendet. Sobald der Beamtenanteil durch die natürliche Fluktuation unter diese Grenze sinkt, wird sie einheitlich dem (privatrechtlichen) Arbeitsverfassungsgesetz unterstellt.

An etlichen Bundesliegenschaften bestehen besondere privatrechtliche Benützungstitel, zum Teil historisch sehr alte Rechte, die in einigen Fällen auf dem § 8 Abs. 6 Übergangsgesetz 1920 idG fußen, aber auch auf alten, individuellen Nutzungsvereinbarungen u. dgl. Eine Zentralevidenz dieser Rechte existiert nicht, weshalb sie durch eine salvatorische Klausel als „nicht berührt“ erklärt werden müssen, andernfalls es zu einem verfassungswidrigen Eigentumseingriff kommen könnte. Die Bestimmung ist schließlich so umfassend formuliert, dass hinsichtlich keiner bestehenden Rechte, welcher Art auch immer, eine Enteignung stattfindet. Etwas anders gelagert ist die Situation bei den bundeseigenen Kirchengebäuden, die der

römisch-katholischen Kirche dienen: Hier besteht gem. Art. XV § 8 des Konkordates BGBl. II Nr. 2/1934 ein unentgeltliches Nutzungsrecht. Da dieses nicht auf liegenschaftsbezogenen Privatrechtstiteln, sondern auf einer generellen Gesetzesnorm beruht, wird hier die konkordatäre Verpflichtung des Bundes im Wege einer generellen Gesetzesnorm an die BIG überbunden.

Mit der Außerkrafttretensbestimmung des Abs. 7 Z 2 werden auf Grund des Regierungsübereinkommens (wonach Mieten verrechnet werden sollen) nicht mehr aktuelle unentgeltliche Nutzungsrechte aufgehoben.

Die Befreiung von Bundesabgaben orientiert sich an anderen Privatisierungsgesetzen.

Artikel 2:

Zu § 12:

Die BMG-Novelle ist zur Schaffung eines zentralen Raummanagements und zur Mitwirkung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit bei der Mietenbudgetierung erforderlich.



Wien, 13. Juli 2000  
TPA2/30016/46128/WeC/

## **Planrechnung Bundesimmobilien - Modellannahmen/Prämissen**

### **1) Aufbau der Modellrechnung**

Die Modellrechnung setzt sich aus vier Bestandteilen zusammen:

- Planerfolgsrechnung
- Finanzplan
- Kapitalflussrechnung
- Planbilanz

Die **Planerfolgsrechnung** stellt bis zum Jahr 2010 die geplante Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 231 HGB bei der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (kurz BIG) dar und widerspiegelt somit die **Ertragslage** des Unternehmens. Die Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet sowohl die Planwerte für das auf die BIG zu übertragende Vermögen, als auch Prognosewerte für das bereits vor Ausgliederung bestehenden Unternehmensvermögen der BIG, die auf Basis des Jahresvoranschlages 2000 der BIG vorgenommen wurden. Weiters wurden auch die Auswirkungen der Übertragung des Betriebes „Bundesgebäudeverwaltung Österreich“, der auf eine eigene Tochtergesellschaft der BIG, die Bundesimmobilien-Managementgesellschaft m.b.H., übertragen wird, in der Modellrechnung erfasst, da diese Auswirkungen wirtschaftlich der BIG zuzurechnen sind (Verschränkung der Gesellschaften).

Der **Finanzplan** und die **Kapitalflussrechnung** zeigen die liquiditätsmäßige Entwicklung bei der BIG bis zum Jahr 2010 und geben somit Einblick in die **Finanzlage** des Unternehmens. Der Finanzplan stellt dabei eine direkte Ermittlung der Liquidität durch Gegenüberstellung aller Einnahmen und Ausgaben dar, während bei der Kapitalflussrechnung die Liquidität indirekt von der Planerfolgsrechnung hergeleitet wird.

Die **Planbilanz**, die nach den Gliederungsvorschriften des § 224 HGB aufgebaut ist, zeigt die Entwicklung des Vermögens, des Fremdkapitals und des Eigenkapitals bis zum Jahr 2010 auf und erlaubt somit Rückschlüsse auf die **Vermögenslage** der Gesellschaft.

Die Planerfolgsrechnung, Finanzplan, Kapitalflussrechnung und Planbilanz stellen ein in sich geschlossenes Rechenwerk dar mit einer Vielzahl von Abhängigkeiten voneinander.

## 2) Berechnungsgrundlagen

- **Übertragungsform:** Der Bund überträgt rund 5,5 Mio. m<sup>2</sup> Bundesliegenschaften in das Eigentum der BIG sowie weitere rund 2,2 Mio. m<sup>2</sup>, die bereits aufgrund eines der BIG eingeräumten Fruchtgenussrechtes übertragen waren. Der (vorläufige) Kaufpreis beträgt ATS 30 Mrd. Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgt in vier Teilzahlungen (Jahr 2000: ATS 4,5 Mrd.; Jahr 2001: ATS 5,5 Mrd.; Jahr 2002: ATS 10 Mrd.; Jahr 2003: ATS 10 Mrd.). Der Kaufpreis wird fremdfinanziert. Mit dem Kaufpreis werden auch jene Liegenschaften abgegolten, die bereits mittels Fruchtgenussrecht an die BIG übertragen wurden.
- **Übertragene m<sup>2</sup>:** Die Berechnungen basieren somit auf insgesamt rund 7,7 Mio. m<sup>2</sup>. Die neu vom Bund übertragenen 5,5 Mio. m<sup>2</sup> umfassen rund 4,7 Mio. m<sup>2</sup> Bundesnutzung, Natural- und Dienstwohnungen von rund 0,3 Mio. m<sup>2</sup> sowie vermietete Flächen (Wohnungen) im Ausmaß von rund 0,5 Mio. m<sup>2</sup>. Der Betrag von 4,7 Mio. m<sup>2</sup> umfasst auch derzeit in Entstehung befindliche Bauvorhaben (rund 0,2 Mio. m<sup>2</sup>) mit einem Budgetvolumen von ATS 4 Mrd. inkl. USt für die nächsten 3 Jahre. Es wird angenommen, dass von den laufenden Bauvorhaben eine Hälfte kubaturvermehrender Neubau und die andere Hälfte Funktions-/Generalsanierungen darstellen.
- **Mieteinnahmen:** Indexiert mit 1,5 % pa. Es wird in der Berechnung davon ausgegangen, dass 87 % der gesamten Liegenschaften unecht umsatzsteuerbefreit vermietet werden, und die auf die zugekauften Leistungen entfallende Vorsteuer entsprechend aufwandswirksam erfasst. Der Prozentsatz ermittelt sich auf Basis der bestehenden bundesgenutzten Flächen und Vermietungen (ohne Mietwohnungen) von rund 4,8 Mio. m<sup>2</sup> zu den rund 0,7 Mio. m<sup>2</sup> bestehend aus den durch die laufenden Bauvorhaben (rund ATS 4 Mrd. brutto) geschaffenen oder generalsanierten Flächen und den Miet- und Naturalwohnungen.
- **Flächen aus künftigem Neubau:** Mieten für (noch nicht begonnene) Neubauten sind in der Planrechnung nicht erfasst.
- **Mieteinnahmen Wohnungen** werden aufgrund geplanter Verkäufe mit jährlich 5 % sinkend berücksichtigt. An Veräußerungserlösen sind jährlich rund ATS 250 Mio. geplant. Der in der Planerfolgsrechnung angesetzte „Veräußerungsgewinn Wohnungen“ ergibt sich aus der Differenz von Veräußerungserlös und Buchwertabgang.
- **Verwaltungshonorare:** Es werden ATS 34,00/m<sup>2</sup> als Verwaltungshonorar, indexiert mit 1,5 % p.a. angesetzt. Verwaltungshonorare im bisherigen Bereich der BIG werden ebenfalls auf ATS 34,00/m<sup>2</sup> angepasst (siehe „Verwaltungshonorar Anpassung“ in der Planerfolgsrechnung.)

- **Personalaufwand:** Indexierung mit 2 %. Der Personalaufwand beträgt ausgehend im Jahr 2001 ATS 608 Mio., wobei ein 31 % Pensionsbeitrag für Beamte berücksichtigt ist und die Länder in diesem Betrag mit ATS 159 Mio. beinhaltet sind. Dieser Betrag umfasst 240 Dienstnehmer der Länder und 780 Dienstnehmer der BGV Österreich. Das Personal des Betriebes „Bundesgebäudeverwaltung Österreich“ (kurz „BGV Ö“) wird in eine eigene Gesellschaft, die neu zu errichtende „Bundesimmobilien-Managementgesellschaft m.b.H.“ übertragen, an der die BIG zu 100 % beteiligt ist. Da in wirtschaftlicher Hinsicht die BIG diese ausgelagerten Aufwendungen zu tragen hat, werden die Personalaufwendungen in der Modellrechnung unter der Position „Personalaufwand“ erfasst.
- **Abschreibung Liegenschaften aus Eigentumserwerb:** Die Abschreibung der erworbenen Liegenschaften erfolgt auf einen Zeitraum von 30 Jahren. Berücksichtigt ist auch die sich aufgrund der geplanten Verkäufe (rund 31.250 m<sup>2</sup> p.a.) jährlich vermindere Bemessungsgrundlage für die Abschreibung. Bei der Berechnung der Abschreibung wird ein Grundanteil von 20 % ausgeschieden. Für den Gebäudeanteil wird im Jahr 2001 auch ein Investitionsfreibetrag von 9 % in der Planerfolgsrechnung berücksichtigt.
- **Abschreibung BGV-Ö:** Die „Bundesimmobilien-Managementgesellschaft m.b.H.“ übernimmt die beweglichen Vermögensgegenstände (insbesondere Fuhrpark und Betriebs- und Geschäftsausstattung) sowie die Schulden (insbesondere Abfertigungs- und Jubiläumsgeldverpflichtungen) des Betriebes „BGV Ö“. Die Betriebsliegenschaften werden von der BIG an die „Bundesimmobilien-Managementgesellschaft m.b.H.“ vermietet. Da die Verbindlichkeiten die übernommenen Aktiva übersteigen, wird ein Firmenwert angesetzt, der in der Modellrechnung aktiviert und auf 15 Jahre verteilt aufwandswirksam abgeschrieben wird. Der Fuhrpark und die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit den steuerlichen Teilwerten angesetzt. Die Abschreibung erfolgt nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden Ersatzinvestitionen in Höhe von jährlich rund ATS 6,1 Mio. angesetzt. Bei den Ersatzinvestitionen wird ein Investitionsfreibetrag von 9 % eingestellt.
- **Begonnener Neubau und Generalsanierungen:** Es werden auf Basis des Bauprogramms Bundeshochbau inkl. der „Neubeginne 2000“ für die ersten drei Jahre Investitionen von insgesamt ATS 4 Mrd. inkl. USt berücksichtigt und zu 50%, 30% und 20% auf diese drei Jahre aufteilen. Der Abschreibungsprozentsatz beträgt 3 %. Investitionsfreibetrag 9 %.
- **Instandhaltung:** 20,-/m<sup>2</sup> netto p.m.; Indexiert mit 1,5 % p.a.
- **Instandhaltung Neubau:** 5,-/m<sup>2</sup> netto p.m. Indexiert mit 1,5 % p.a.
- Für die **Ablöse von Planungsarbeiten (FAG)** im Jahr 2001 wird auf Basis des Bauprogramms Bundeshochbau inkl. der „Neubeginne 2000“ ein Abfluss in Höhe von 200 Mio. berücksichtigt, der auf 5 Jahre verteilt aufwandswirksam in das Leistungsbudget einfließt.
- **Sachaufwand, sonstiger Aufwand:** lt. Bundesvoranschlag, indexiert mit 1,5 %.
- **Zinsaufwand/Kredittilgung:** Die Finanzierung des Eigentumserwerbes erfolgt fristenkongruent, d.h. die Kreditlaufzeit ist auf die Nutzungsdauer der Liegenschaften abgestimmt. Die Laufzeit beträgt somit 30 Jahre. Der Zinssatz wird für die ersten 10 Jahre mit 6 % und in weitere Folge mit 7 % angesetzt. Die Auswirkungen der Erhöhung/Verminderung der liquiden Mittel (siehe Kapitalflussrechnung und Finanzplan) werden in der Planerfolgsrechnung unter der Position „Zinsen Kontokorrent“ abgebildet. Überschüsse aus liquiden Mitteln werden mit einem Habenzinssatz von 4 % gerechnet. Überziehungen des Kontokorrentkredites werden mit 8 % verzinst.

- **Steuerberechnung:** Bei der Berechnung der Körperschaftsteuer in Höhe von 34 % werden steuerlich erforderliche Abänderungen des handelsrechtlichen Ergebnisses sowie die Verrechnung von Verlustvorträgen berücksichtigt. Eine Mindestkörperschaftsteuer von ATS 25.000,-- ist in der Modellrechnung inkludiert.
- **Rücklagenbewegungen:** Für den Eigentumserwerb an den Liegenschaften, für den Neubau und die Generalsanierungen sowie für die Ersatzinvestitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird ein steuermindernder Investitionsfreibetrag in Höhe von 9 % der Anschaffungs-/Herstellungskosten gebildet. Nach vier Jahren werden diese Investitionsfreibeträge steuerneutral aufgelöst. Von einer anteiligen steuerwirksamen Auflösung des Investitionsfreibetrages in den ersten vier Jahren für Wohnungsverkäufe wurde aufgrund der Unwesentlichkeit Abstand genommen.

Der versteuerten Gewinnrücklage werden ab 2001 planmäßig ATS 10 Mio. aus dem Jahresüberschuss zugewiesen.

- **Gewinnausschüttungen:** Aufgrund der alleinigen Eigentümerstellung des Bundes wird die Gewinnausschüttung phasenkongruent, d.h. im selben Jahr der Gewinnerwirtschaftung vorgenommen. Die Gewinnausschüttung beträgt rund 50 % des Jahresgewinnes einschließlich des Ergebnisvortrages.

## Planerfolgsrechnung 2001 – 2010

	2001 Mio	2002 Mio	2003 Mio	2004 Mio	2005 Mio	2006 Mio	2007 Mio	2008 Mio	2009 Mio	2010 Mio
<b>1. Umsatzerlöse:</b>										
Mieteinnahmen	8.194	8.317	8.442	8.568	8.697	8.827	8.960	9.094	9.230	9.369
Miete Neubau	205	195	185	176	167	159	151	143	136	129
Mieteinnahmen Wohnungen	46	44	42	39	37	36	34	32	31	29
Naturalwohnungsvergütung										
	<b>8.445</b>	<b>8.555</b>	<b>8.668</b>	<b>8.783</b>	<b>8.901</b>	<b>9.021</b>	<b>9.144</b>	<b>9.269</b>	<b>9.397</b>	<b>9.527</b>
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge:</b>										
Verwaltungshonorar	237	240	244	248	251	255	259	263	267	271
Verwaltungshonorar Anpassung	26	27	27	28	28	28	29	29	30	30
Erhaltungsbeitrag § 45 MRG	18	17	16	15	15	14	13	13	12	11
Veräußerungsgewinn Wohnungen	127	131	136	140	144	148	152	156	160	164
Vergütung für gesetzliche Verpflichtu	145	147	149	152	154	156	159	161	163	166
Sonstige	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6
	<b>559</b>	<b>568</b>	<b>578</b>	<b>587</b>	<b>597</b>	<b>607</b>	<b>617</b>	<b>627</b>	<b>638</b>	<b>648</b>
<b>3. Personalaufwand:</b>										
BGV aktiv	-342	-349	-356	-363	-370	-378	-385	-393	-401	-409
BGV Pensionsbeitrag	-73	-74	-76	-77	-79	-81	-82	-84	-86	-87
Personal Länder	-159	-162	-165	-169	-172	-176	-179	-183	-186	-190
Personal BIG Stamm	-34	-35	-35	-36	-37	-38	-38	-39	-40	-41
	<b>-608</b>	<b>-620</b>	<b>-633</b>	<b>-645</b>	<b>-658</b>	<b>-671</b>	<b>-685</b>	<b>-699</b>	<b>-712</b>	<b>-727</b>
<b>4. Abschreibungen:</b>										
Abscheibung Liegenschaften	-797	-793	-790	-787	-784	-780	-777	-774	-771	-767
Abschreibung BGV Österreich	-6	-7	-7	-7	-7	-3	-3	-4	-4	-5
Abschreibung BIG Altbestand	-1.038	-1.038	-1.038	-1.038	-1.038	-1.038	-1.038	-1.038	-1.038	-1.038
Abschreibung Firmenwert BGV Ö	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Abschreibung Neubau/Generalsanie	-50	-80	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100
	<b>-1.897</b>	<b>-1.924</b>	<b>-1.941</b>	<b>-1.938</b>	<b>-1.935</b>	<b>-1.927</b>	<b>-1.924</b>	<b>-1.921</b>	<b>-1.918</b>	<b>-1.916</b>
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen:</b>										
Instandhaltung	-1.797	-1.824	-1.851	-1.879	-1.907	-1.936	-1.965	-1.995	-2.025	-2.055
Instandhaltung Neubau	-6	-10	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-13	-13
Gesetzliche Verpflichtungen	-145	-147	-149	-152	-154	-156	-159	-161	-163	-166
FAG-Ablöse Planungsarbeiten	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40
nicht abzugsfähige Vorsteuer	-365	-371	-377	-383	-388	-394	-400	-406	-412	-418
Kreditvertragsgebühren	-44	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80	-80
Raumaufwand Land	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Sonstiger Aufwand (inkl. Sachaufwan	-129	-131	-133	-135	-137	-139	-141	-143	-145	-147
Sachaufwand BIG Altbestand	-16	-16	-16	-17	-17	-17	-17	-18	-18	-18
	<b>-2.547</b>	<b>-2.624</b>	<b>-2.664</b>	<b>-2.622</b>	<b>-2.661</b>	<b>-2.660</b>	<b>-2.700</b>	<b>-2.741</b>	<b>-2.782</b>	<b>-2.823</b>
<b>6. Bruttoerfolg/-verlust:</b>	<b>3.952</b>	<b>3.953</b>	<b>4.003</b>	<b>4.155</b>	<b>4.245</b>	<b>4.370</b>	<b>4.523</b>	<b>4.531</b>	<b>4.522</b>	<b>4.700</b>

## Planerfolgsrechnung 2001 – 2010

	3.052	3.056	4.006	4.165	4.245	4.370	4.452	4.554	4.622	4.709
7. Erträge aus Beteiligungen	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen										
Zinsen Kontokorrent	35	42	88	118	159	157	174	202	234	267
BIG Neukredit	-597	-1.189	-1.773	-1.749	-1.723	-1.695	-1.666	-1.635	-1.603	-1.606
BIG Altkredit	-1.214	-1.190	-1.165	-1.138	-1.110	-1.079	-1.047	-1.014	-978	-940
	-1.775	-2.337	-2.850	-2.769	-2.673	-2.618	-2.539	-2.447	-2.346	-2.278
10. Planerfolg	-1.781	-2.313	-2.581	-2.745	-2.640	-2.594	-2.515	-2.422	-2.324	-2.224
11. EGT	1.201	1.049	1.163	1.421	1.595	1.776	1.937	2.131	2.300	2.456
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-143	-387	-406	-480	-540	-601	-656	-716	-779	-832
13. Jahresüberschuss	2.008	1.256	777	941	1.059	1.175	1.281	1.398	1.521	1.633
14. Auflösung unversteuerter Rücklagen				660	2.310	90	60			
15. Auflösung von Kapitalrücklagen										
16. Auflösung von Gewinnrücklagen										
17. Zuweisung zu unversteuerten Rücklage	-2.310	-90	-60	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
19. Jahresüberschuss (+) / Jahresverlust (-)	-263	1.155	706	1.691	2.356	1.285	1.431	1.590	1.611	1.613
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	86	-177	488	595	1.095	2.221	1.736	1.537	1.465	1.486
21. Gewinnausschüttung (phasenkongruent)	-490	-600	-1.090	-2.230	-1.740	-1.530	-1.460	-1.490	-1.550	
22. Bilanzgewinn (+) / Bilanzverlust (-)	-177	498	596	1.095	2.221	1.736	1.437	1.466	1.466	1.619
	-0	-0	-0	0	0	-0	-0	-0	-0	-0

Finanzplan  
2001 - 2010

	2001 Mio	2002 Mio	2003 Mio	2004 Mio	2005 Mio	2006 Mio	2007 Mio	2008 Mio	2009 Mio	2010 Mio
Mieteinnahmen	8.194	8.317	8.442	8.588	8.697	8.827	8.960	9.094	9.230	9.367
Mieteinnahmen Wohnungen	205	195	185	176	167	159	151	143	136	124
Naturalwohnungsvergütung	46	44	42	39	37	36	34	32	31	29
Verwaltungshonorar	237	240	244	248	251	255	259	263	267	271
Verwaltungshonorar BIG-Bestand	26	27	27	28	28	28	29	29	30	30
Erhaltungsbetrag § 45 MRG	18	17	16	15	15	14	13	13	12	11
Vergütung für gesetzliche Verpflichtungen	145	147	149	152	154	156	159	161	163	166
Veräußerungserlöse Wohnungen	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
Forderungseingang	106									
Sonstige	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>8.229</b>	<b>8.242</b>	<b>8.350</b>	<b>8.481</b>	<b>8.605</b>	<b>8.731</b>	<b>8.859</b>	<b>9.001</b>	<b>9.128</b>	<b>9.249</b>
Personalaufwand BGV aktiv	-342	-349	-356	-363	-370	-378	-385	-393	-401	-409
Personalaufwand BGV Pension	-73	-74	-76	-77	-79	-81	-82	-84	-86	-87
Personal Länder	-159	-162	-165	-169	-172	-176	-179	-183	-186	-190
Personal BIG Bestand	-34	-35	-35	-36	-37	-38	-38	-39	-40	-41
Instandhaltung	-1.797	-1.824	-1.851	-1.879	-1.907	-1.936	-1.965	-1.995	-2.025	-2.059
Instandhaltung Neubau	-6	-10	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-13
Gesetzliche Verpflichtungen	-145	-147	-149	-152	-154	-156	-158	-161	-163	-164
FAG-Abtöse Planungsarbeiten	-200									
Sonster Aufwand incl. Sachaufwand	-150	-152	-154	-156	-159	-161	-164	-166	-168	-171
Kreditvertragsgebühr	-44	-80	-80							
Investitionen Neubau/Generalsanierung	-1.667	-1.000	-667							
Investitionen Betriebs- und Geschäftsausstattung	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Ankauf Betrieb BGV-Ö	-37									
Entgelt für Eigentumserwerb	-5.500	-10.000	-10.000							
nicht abzugsfähige Vorsteuern	-365	-371	-377	-383	-388	-394	-400	-406	-412	-418
Zahlung Verbindlichkeiten	-1.629									
Körperschaftsteuer	-143	-387	-406	-480	-540	-601	-656	-716	-779	-834
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>12.244</b>	<b>12.455</b>	<b>12.572</b>	<b>12.693</b>	<b>12.817</b>	<b>13.041</b>	<b>13.261</b>	<b>13.471</b>	<b>13.681</b>	<b>13.891</b>
<b>Kredit neu für Finanzierung Eigentumserwerb</b>	<b>5.500</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>8.708</b>	<b>8.731</b>	<b>8.704</b>	<b>8.814</b>	<b>8.931</b>	<b>9.041</b>	<b>9.151</b>
Annuität Neukredit	-726	-1.453	-2.179	-2.179	-2.179	-2.179	-2.179	-2.179	-2.179	-2.204
Annuität Altkredit	-1.612	-1.612	-1.612	-1.612	-1.612	-1.612	-1.612	-1.612	-1.612	-1.612
Betriebsbeiträge	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Zinserträge	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Zinsen Kontokorrentkredit	35	42	88	118	159	157	174	202	234	261
Zahlungen Eigentümer (Ausschüttungen)	-490	-600	-1.080	-2.230	-1.740	-1.530	-1.460	-1.490	-1.550	-1.771
<b>Kredit neu für Finanzierung Eigentumserwerb</b>	<b>5.211</b>	<b>8.110</b>	<b>8.724</b>	<b>8.749</b>	<b>8.751</b>	<b>8.704</b>	<b>8.814</b>	<b>8.931</b>	<b>9.041</b>	<b>9.151</b>
<b>Nettoeigenkapital</b>	<b>108</b>	<b>1.157</b>	<b>747</b>	<b>1.029</b>	<b>97</b>	<b>443</b>	<b>691</b>	<b>806</b>	<b>923</b>	<b>1.171</b>
-0	0	0	0	0	-0	0	0	0	0	-0
-5	0	0	0	0	-0	0	0	0	0	-0

## Kapitalflussrechnung 2001 – 2010

	2001 Mio	2002 Mio	2003 Mio	2004 Mio	2005 Mio	2006 Mio	2007 Mio	2008 Mio	2009 Mio	2010 Mio
Jahresüberschuss	2.058	1.256	777	941	1.056	1.175	1.281	1.398	1.521	1.623
+ Abschreibungen	1.937	1.964	1.981	1.978	1.975	1.927	1.924	1.921	1.918	1.916
+ Buchwertabgang	123	119	114	110	106	102	98	94	90	86
+/- Veränderung lfr. Rückstellungen										
<b>1. Cash Flow (Durch Nettogewinne)</b>	<b>4.117</b>	<b>3.336</b>	<b>2.872</b>	<b>3.029</b>	<b>3.137</b>	<b>3.204</b>	<b>3.304</b>	<b>3.413</b>	<b>3.429</b>	<b>3.629</b>
+/- Veränderungen Forderungen	4.606									
+/- Veränderungen Verbindlichkeiten	18.371	-10.000	-10.000	0	0	0	0	0	0	0
+/- Veränderungen kfr. RSt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2. Cash Flow (Gehaltssteuer Mittel)</b>	<b>27.093</b>	<b>-3.662</b>	<b>-7.129</b>	<b>1.029</b>	<b>3.137</b>	<b>3.204</b>	<b>3.304</b>	<b>3.413</b>	<b>3.429</b>	<b>3.629</b>
<i>Investitionen</i>										
+ Eigentumserwerb Liegenschaften	-30.000									
- Ankauf Betrieb BGV-Ö	-37									
- Investitionen Neubau/Generalsanierung	-1.667									
- Investitionen Betriebs- und Geschäftsaus	-5									
- FAG Ablöse Planungsarbeiten	-200									
<b>3. Investitionen</b>	<b>-31.000</b>	<b>-1.005</b>	<b>-671</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>
<i>Zahlungen EK-Geber (langfristig)</i>										
+ Kreditaufnahme für Eigentumserwerb	5.500	10.000	10.000							
+ Kreditaufnahme Neubau										
- Tilgungen	-528	-686	-854	-905	-959	-1.017	-1.078	-1.143	-1.211	-1.274
<b>4. Zahlungen EK-Geber (langfristig)</b>	<b>4.372</b>	<b>9.314</b>	<b>9.146</b>	<b>-905</b>	<b>-959</b>	<b>-1.017</b>	<b>-1.078</b>	<b>-1.143</b>	<b>-1.211</b>	<b>-1.274</b>
<i>Zahlungen Dr.-Geber</i>										
-400	-400	-1.000	-2.230	-1.740	-1.030	-1.400	-1.400	-1.650		
<b>5. Veränd. Liquide Mittel</b>	<b>158</b>	<b>1.157</b>	<b>747</b>	<b>1.029</b>	<b>-67</b>	<b>402</b>	<b>691</b>	<b>603</b>	<b>323</b>	<b>707</b>
	-0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Planbilanz  
2000 – 2010**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	Mio.										
<b>AKTIVA</b>											
<b>A. Anlagevermögen</b>											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1	77	72	86	61	55	50	44	39	33	28
II. Sachanlagen	24.504	54.349	53.277	51.859	49.781	47.710	45.691	43.679	41.673	39.675	37.884
III. Finanzanlagen	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
Summe Anlagevermögen	24.580	54.502	53.424	52.000	49.917	47.841	45.816	43.799	41.788	39.784	37.788
<b>B. Umlaufvermögen</b>											
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.606										
II. Kasse, Guthaben bei Kreditinstituten	54	238	1.395	2.142	3.171	3.113	3.556	4.248	5.052	5.875	6.672
Summe Umlaufvermögen	4.660	238	1.395	2.142	3.171	3.113	3.558	4.248	5.052	5.875	6.672
<b>C. Rechnungsabsicherungssposten</b>											
	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
<b>Summe Aktiva</b>	<b>39.237</b>	<b>74.333</b>	<b>64.876</b>	<b>64.160</b>	<b>61.013</b>	<b>59.220</b>	<b>58.553</b>	<b>58.000</b>	<b>56.218</b>	<b>54.116</b>	<b>51.116</b>
<b>PASSIVA</b>											
<b>A. Eigenkapital</b>											
I. Stammkapital	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
II. Kapitalrücklagen											
III. Gewinnrücklagen	943	953	963	973	983	983	1.003	1.013	1.023	1.033	1.043
IV. Bilanzgewinn	86	-177	489	595	1.096	2.221	1.736	1.536	1.485	1.486	1.550
Stand Eigenkapital	1.138	886	1.561	1.678	2.188	3.324	2.849	2.680	2.598	2.629	2.702
<b>B. Unversteuerte Rücklagen</b>											
I. Investitionsfreibetrag § 10 EStG	860	2.971	3.061	3.122	2.482	152	62	2	2	2	2
Summe unversteuerte Rücklagen	860	2.971	3.061	3.122	2.482	152	62	2	2	2	2
<b>C. Rückstellungen</b>											
1. Rückstellungen für Abfertigungen	6	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
2. Rückstellungen für Pensionen	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3. Steuerrückstellungen											
4. Sonstige Rückstellungen	543	592	592	592	592	592	592	592	592	592	592
Summe Rückstellungen	561	633	633	633	633	633	633	633	633	633	633
<b>D. Verbindlichkeiten</b>											
1. Bankverbindlichkeiten	25.109	30.107	39.420	48.566	47.861	46.702	45.685	44.807	43.464	42.253	40.979
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	546	20.000	10.000								
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.083										
Summe Verbindlichkeiten	26.737	50.107	49.420	48.566	47.861	46.702	45.685	44.807	43.464	42.253	40.979
<b>E. Rechnungsabsicherungssposten</b>											
	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
<b>Summe Bilanz</b>	<b>39.237</b>	<b>74.333</b>	<b>64.876</b>	<b>64.160</b>	<b>61.013</b>	<b>59.220</b>	<b>58.553</b>	<b>58.000</b>	<b>56.218</b>	<b>54.116</b>	<b>51.116</b>
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0