



Bericht des Rechnungshofes

ÖBB-Immobilie Gauermannngasse 2–4

III-399 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXV. GP

Reihe BUND 2017/31

Vorbemerkungen

Vorlage an den Nationalrat

Der Rechnungshof erstattet dem Nationalrat gemäß Art. 126d Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungsüberprüfung getroffen hat.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenüberung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht. Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes „<http://www.rechnungshof.gv.at>“ verfügbar.





Bericht des Rechnungshofes

ÖBB–Immobilie Gauermanngasse 2–4

Reihe BUND 2017/31

IMPRESSUM

Herausgeber: Rechnungshof
1031 Wien,
Dampfschiffstraße 2
<http://www.rechnungshof.gv.at>
Redaktion und Grafik: Rechnungshof
Herausgegeben: Wien, im Juli 2017

AUSKÜNFTE

Rechnungshof
Telefon (+43 1) 711 71 - 8644
Fax (+43 1) 712 49 17
E-Mail presse@rechnungshof.gv.at
facebook/RechnungshofAT
Twitter: @RHSprecher

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	6
Kurzfassung	7
Kenndaten	8
Prüfungsablauf und –gegenstand	9
Immobilie Gauermanngasse 2–4	9
Organisation	10
Gesellschaftsstruktur	10
Organe	12
Wirtschaftliche Lage	14
Kennzahlen	14
Konzerninterne Entgelte	16
Indexierung der Mieten	18
Mietverträge	19
Generalsanierung	21
Mehrkosten eines Mieterausbaus	21
Mietzinsminderung	23
Schlussempfehlungen	25
Anhang: Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger	27

ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wirtschaftliche Lage der Gauermanngasse KG _____ 15



ÖBB-Immobilie Gauermannngasse 2–4

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage der Immobilie Gauermanngasse 2–4, 1010 Wien	10
Abbildung 2:	Eigentümerstruktur der Gauermanngasse KG (Stand: Ende 2015)	11

ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
BGBI. bzw.	Bundesgesetzblatt beziehungsweise
Co	Compagnie
dRGBI.	deutsches Reichsgesetzblatt
EBIT	earnings before interest and taxes (Betriebsergebnis, ordentliches Ergebnis vor Zinsen)
EGT	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (ordentliches Ergebnis nach Zinsen)
EUR	Euro
f./ff.	folgende (Seite, Seiten)
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
i.d.(g.)F. IT	in der (geltenden) Fassung Informationstechnologie
JGS	Justizgesetzsammlung
KG	Kommanditgesellschaft
m ² Mio.	Quadratmeter Million(en)
Nr.	Nummer
ÖBB	Österreichische Bundesbahnen
rd.	rund
RH	Rechnungshof
S.	Seite
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
z.B.	zum Beispiel



ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4

Wirkungsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie

ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2 – 4

Kurzfassung

Der RH überprüfte im September 2016 die Gauermanngasse 2–4 Projektentwicklung GmbH & Co KG (**Gauermanngasse KG**). Ziel der Gebarungsüberprüfung war die Beurteilung der Organisation, der Aufgabenerfüllung und der wirtschaftlichen Lage der Gauermanngasse KG. Die Planung und Durchführung von Bauprojekten waren nicht Gegenstand der Gebarungsüberprüfung. (**TZ 1**)

Die Auswahl des Prüfungsgegenstands erfolgte aufgrund einer Stichprobe nach dem Zufallsprinzip. Dieses Verfahren bezieht auch Rechtsträger ein, die nach dem ansonsten risikoorientierten Auswahlverfahren (z.B. wegen ihres geringen Gebarungsumfangs) nicht überprüft würden. Der RH wendet dieses Verfahren an, um seine präventive und beratende Wirkung zu verstärken. (**TZ 1**)

Der überprüfte Zeitraum erstreckte sich im Wesentlichen auf die Jahre 2012 bis 2015. Da die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH inhaltlich weitgehend die Geschäfte der Gauermanngasse KG führte, setzte der RH auch Prüfungshandlungen bei diesem Unternehmen. (**TZ 1**)

Gemäß ihrem Unternehmensgegenstand entwickelte, verwaltete und vermietete die Gauermanngasse KG die in ihrem Eigentum stehende Immobilie im 1. Wiener Gemeindebezirk mit der Adresse Gauermanngasse 2–4. (**TZ 2**)

Die wirtschaftliche Lage der Gauermanngasse KG war aufgrund der erreichten Vollvermietung der von ihr verwalteten Immobilie im Jahr 2015 erstmals deutlich positiv. (**TZ 6**)

Die Marktüblichkeit von Entgelten der Gauermanngasse KG für Leistungen der ÖBB-Konzernunternehmen (z.B. Generalsanierung, Hausverwaltung) war nicht belegbar. (**TZ 7**)

ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4

Die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH verwendete bei der Indexanpassung des Mietzinses einer Mieterin eine falsche Basiszahl. Dadurch blieben bis Oktober 2016 Mietzinserlöse von rd. 145.000 EUR aus. (TZ 8)

Die Gauermanngasse KG schloss im September 2011 einen im Vergleich zu ihren Mustermietverträgen nachteiligen Mietvertrag ab. Es bestand neben dem Risiko von vergeblichen, nicht erwirtschafteten Investitionskosten ein Mietausfallsrisiko von 51 % der Mieterlöse. Durch die fehlende Rückbauverpflichtung der Mieterin könnten der Gauermanngasse KG weitere Kosten entstehen. (TZ 9)

Im Rahmen der in den Jahren 2010 bis 2014 erfolgten Generalsanierung ihrer Immobilie Gauermanngasse 2–4 berücksichtigten die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH und die Gauermanngasse KG auch Ausstattungswünsche der Mieterinnen und Mieter. Bezüglich einer Mieterin stellte die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH im Jahr 2012 ungeplante Mehrkosten von rd. 2,30 Mio. EUR fest. Dies entsprach den Umsatzerlösen der Gauermanngasse KG des Jahres 2015. (TZ 10)

Aufgrund der Beeinträchtigung einer Mieterin durch Bauarbeiten im Rahmen der Generalsanierung bestand das Risiko einer Schadenersatzpflicht von bis zu 500.000 EUR. In der Folge verzichtete die Gauermanngasse KG im Juni 2014 auf offene Mietforderungen von rd. 105.589 EUR. (TZ 11)

Kenndaten

Gauermanngasse 2–4 Projektentwicklung GmbH & Co KG				
Grundlage	Gesellschaftsvertrag vom 28. Dezember 2006			
Rechtsform	Kommanditgesellschaft			
Gesellschafter	Komplementärin: ÖBB—Projektentwicklung GmbH Kommanditistin: ÖBB—Realitätenbeteiligungs GmbH & Co KG			
Organe	Gesellschafterversammlung, Geschäftsführung			
Unternehmensgegenstand	Projektentwicklung der Immobilie 1010 Wien, Gauermanngasse 2–4, einschließlich deren Erwerb, Betrieb, Verwaltung, Umbau und Verwertung			
Geburung		2012	2013	2014
in Mio. EUR				
Bilanzsumme	31,48	36,92	37,99	37,75
Umsatzerlöse	0,24	1,22	1,90	2,31
Aufwendungen	0,16	1,01	0,95	0,96
Betriebsergebnis (EBIT)	0,11	0,23	0,95	1,35
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT)	0,06	-0,62	-0,01	0,42

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: Gauermanngasse KG; ÖBB—Immobilienmanagement GmbH

ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4



Prüfungsablauf und –gegenstand

- 1 Der RH überprüfte im September 2016 die Gauermanngasse 2–4 Projektentwicklung GmbH & Co KG (**Gauermanngasse KG**).

Ziel der Gebarungsüberprüfung war die Beurteilung der Organisation, der Aufgabenerfüllung und der wirtschaftlichen Lage der Gauermanngasse KG. Die Planung und Durchführung von Bauprojekten waren nicht Gegenstand der Gebarungsüberprüfung.

Die Auswahl des Prüfungsgegenstands erfolgte aufgrund einer Stichprobe nach dem Zufallsprinzip. Dieses Verfahren bezieht auch Rechtsträger ein, die nach dem ansonsten risikoorientierten Auswahlverfahren (z.B. wegen ihres geringen Gebahrungsumfangs) nicht überprüft würden. Der RH wendet dieses Verfahren an, um seine präventive und beratende Wirkung zu verstärken.

Der überprüfte Zeitraum erstreckte sich im Wesentlichen auf die Jahre 2012 bis 2015. Da die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH inhaltlich weitgehend die Geschäfte der Gauermanngasse KG führte, setzte der RH auch Prüfungshandlungen bei diesem Unternehmen.

Zu dem im Jänner 2017 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die Gauermanngasse KG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH gemeinsam im Februar 2017 Stellung; das BMVIT verzichtete auf eine Stellungnahme. Der RH erstattete seine Gelegenäußerung an die Gauermanngasse KG und an die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH im Juni 2017.

Immobilie Gauermanngasse 2–4

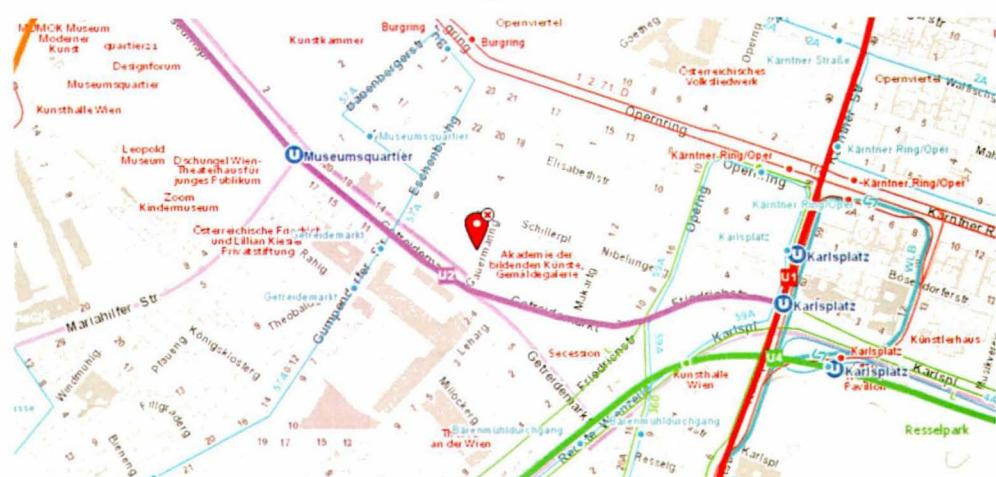
- 2 Gemäß ihrem Unternehmensgegenstand entwickelte und verwaltete die Gauermanngasse KG die Immobilie Gauermanngasse 2–4 im 1. Wiener Gemeindebezirk. Zuvor nutzte die ÖBB das im Jahr 1871 errichtete Gebäude als Bürostandort ihrer Generaldirektion. Aufgrund einer Zusammenführung von ÖBB-Standorten brachte die ÖBB-Infrastruktur Bau AG¹ die in ihrem Eigentum stehende Immobilie im Jahr 2008 zur weiteren Verwertung in die Gauermanngasse KG ein. In den Jahren 2010 bis 2014 wurde die Immobilie generalsaniert.

¹ seit 2009 ÖBB-Infrastruktur AG

ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4

Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der Immobilie:

Abbildung 1: Lage der Immobilie Gauermanngasse 2–4, 1010 Wien



Quelle: Stadt Wien

Die Immobilie befand sich im Wiener Stadtzentrum. Ein Verkehrswertgutachten beurteilte ihre Lage als sehr gut.

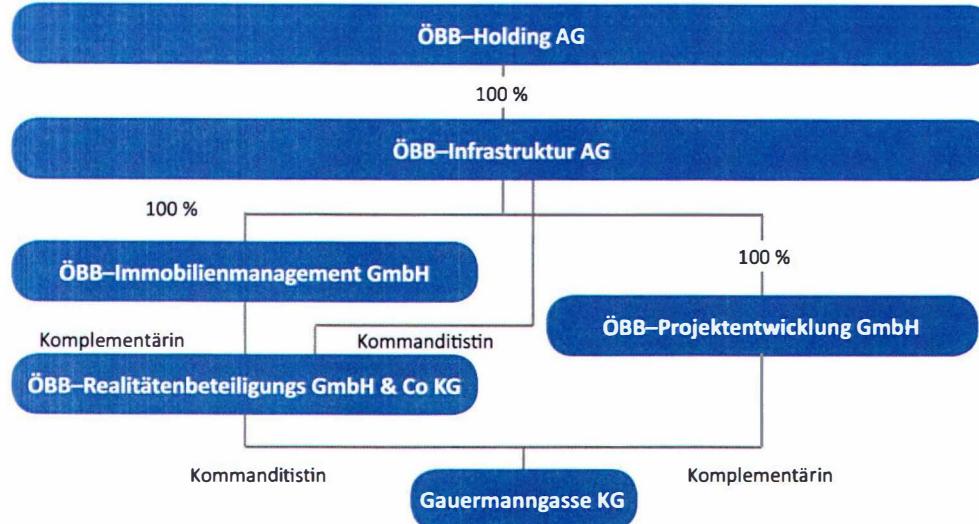
Die Gauermanngasse KG hatte Anfang 2016 sämtliche Flächen der Immobilie (Nutzfläche: 10.946 m²) an sechs Unternehmen zu Geschäftszwecken vermietet. Die Flächen verteilten sich auf ein Keller-, Erd- und Zwischengeschoß sowie vier Obergeschosse und zwei Dachgeschoße.

Organisation

Gesellschaftsstruktur

3.1

(1) Im November 2006 beschloss die ÖBB-Infrastruktur Bau AG die Gründung einer Gesellschaft zur Einbringung und Entwicklung der in ihrem Eigentum stehenden Immobilie Gauermanngasse 2–4. Die Gauermanngasse KG war eine Gesellschaft innerhalb des ÖBB-Konzerns. Ihre Eigentümerstruktur stellte sich Ende 2015 wie folgt dar:

Abbildung 2: Eigentümerstruktur der Gauermanngasse KG (Stand: Ende 2015)

Quellen: ÖBB-Immobilienmanagement GmbH; RH

Die Vorgehensweise, die Immobilie in eine eigene Gesellschaft einzubringen, wählte die damalige Eigentümerin im Hinblick auf einen möglichen Verkauf aufgrund folgender Erwägungen:

- Da es sich um eine Sacheinlage ohne Gegenleistung handelte, war die Verkehrsteuerbelastung² für die erwerbende Gauermanngasse KG aufgrund des niedrigeren Werts der Immobilie vor der Generalsanierung gering.
- Ein Verkauf der Gesellschaftsanteile (Share Deal) wäre im Gegensatz zum Immobilienverkauf ohne weitere Verkehrsteuerbelastung für eine potenzielle Erwerberin bzw. einen potenziellen Erwerber möglich.
- Weiters würde ein Verkauf der Gesellschaftsanteile zu keinem zivilrechtlichen Anpassungsbedarf (z.B. bei Mietverträgen, Kreditverträgen, Dienstleistungsverträgen) führen, womit auch Rechtsgeschäftsgebühren für die potenzielle Erwerberin bzw. den potenziellen Erwerber vermieden würden.

Zusätzliche Vorteile ergaben sich aus der klaren und transparenten Zurechnung von Kosten und Aufwänden sowie aus Haftungsgründen: Die ÖBB-Realitätenbeteiligungs GmbH & Co KG verhinderte als Kommanditistin allfällige Haftungsansprüche aus der Projektentwicklung gegenüber der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH. Die ÖBB-Projektentwicklung GmbH begrenzte als unbeschränkt haftende Komplementärin allfällige Haftungsansprüche gegenüber der ÖBB-Infrastruktur AG.

² Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr

(2) Bei der Gründung der Gauermanngasse KG im Jahr 2006 überwogen innerhalb der ÖBB-Infrastruktur Bau AG Überlegungen zu einem späteren Verkauf der Immobilie. Der RH hatte im Jahr 2008 das Fehlen strategischer Grundlagen bei der ÖBB-Infrastruktur Bau AG und bei der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH bemängelt: Eine Unternehmensstrategie im Sinne einer schriftlich festgelegten, langfristigen und strategischen Liegenschaftsplanung gab es damals nicht.³

In ihrer zur Zeit der Gebarungsüberprüfung geltenden Immobilienverwertungsstrategie kategorisierte die ÖBB-Infrastruktur AG ihre Liegenschaften und stufte die Immobilie Gauermanngasse 2–4 als marktfähig und nicht betriebsnotwendig ein. Auf dieser Grundlage sollte die Immobilie aufgrund ihrer Lage langfristig im ÖBB-Konzern verbleiben und laufende Erträge erzielen. Gleichzeitig sollte ein jederzeitiger Verkauf vor allem in wirtschaftlich schwierigen Phasen möglich sein.

3.2

(1) Der RH beurteilte die Eigentümerstruktur der Gauermanngasse KG im Hinblick auf eine höhere Flexibilität bei einem allfälligen Verkauf und der höheren Transparenz bei der Verrechnung als zweckmäßig. Sie entsprach damit der Strategie der ÖBB-Infrastruktur AG, wonach die Immobilie Gauermanngasse 2–4 langfristig gehalten werden, ein jederzeitiger Verkauf aber möglich sein sollte. Die bei der Einbringung der Immobilie in die Gauermanngasse KG erzielten steuerlichen Vorteile erachtete der RH als nachvollziehbar.

(2) Der RH würdigte außerdem, dass die ÖBB-Infrastruktur AG die Gauermanngasse KG mittlerweile in eine schriftlich festgelegte und langfristige strategische Liegenschaftsplanung einbettete.

Organe

4.1

(1) Organe der Gauermanngasse KG waren die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung. Nach dem Unternehmensrecht oblag der Gesellschafterversammlung die Beschlussfassung über Angelegenheiten, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgingen.⁴ Nach dem Gesellschaftsvertrag waren Aufgaben der Gesellschafterversammlung u.a. die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastung der Geschäftsführung und die Wahl der Abschlussprüfer. Die ordnungsmäßige Tätigkeit der Gesellschafterversammlung war dokumentiert.

Die Geschäfte führte die ÖBB-Projektentwicklung GmbH. Nach dem Unternehmensrecht war die Geschäftsführung zu allen Handlungen befugt, die der gewöhn-

³ „Immobiliengebarung der Österreichische Bundesbahnen–Holding Aktiengesellschaft sowie einzelner ÖBB–Gesellschaften“, Reihe Bund 2008/6, TZ 12

⁴ § 116 Unternehmensgesetzbuch, dRGLI. S. 219/1897 i.d.g.F.



liche Geschäftsbetrieb mit sich brachte.⁵ Der Geschäftsführung oblag nach dem Gesellschaftsvertrag die Vertretung der Gesellschaft nach innen und außen. In der Praxis beschränkte sich die Tätigkeit der Geschäftsführung der Gauermanngasse KG im Wesentlichen auf den Abschluss von Verträgen, da die Gauermanngasse KG die in den Jahren 2010 bis 2014 erfolgte Generalsanierung sowie die laufende Verwaltung der Immobilie (z.B. Verrechnung, Mahnwesen, Kontaktperson für Mieterinnen und Mieter, Gebäudebegehungen) der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH übertragen hatte. Eigenes Personal beschäftigte die Gauermanngasse KG nicht.

(2) Die Geschäftsführer der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH vertraten gleichzeitig die Gauermanngasse KG und ihre beiden Eigentümergegesellschaften⁶ als Geschäftsführer. Sie waren aufgrund ihres Geschäftsführervertrags bei der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH verpflichtet, weitere Organfunktionen in Unternehmen des ÖBB-Konzerns zu übernehmen. Für diese Tätigkeiten erhielten sie kein zusätzliches Entgelt.

4.2 Der RH anerkannte, dass die Tätigkeit der Gesellschafterversammlung der Gauermanngasse KG den Vorgaben des Unternehmensrechts und des Gesellschaftsvertrags entsprach und dokumentiert war.

Außerdem erachtete es der RH als zweckmäßig, dass die Geschäftsführer der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH gleichzeitig die Geschäftsführung der Gauermanngasse KG wahrnahmen. Dies umso mehr, als die Immobilienverwaltung der Gauermanngasse KG an die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH übertragen war und das Ausmaß der Geschäftsführungstätigkeiten als gering einzustufen war.

5.1 Der Bundes Public Corporate Governance Kodex (**Kodex**) enthielt Standards zur Leitung und Überwachung von Unternehmen des Bundes. Er verpflichtete Unternehmen, jährlich über ihre Corporate Governance zu berichten, dabei u.a. über Zusammensetzung und Vergütung der Geschäftsleitung sowie über die Berücksichtigung von Genderaspekten. Der Kodex war auf Unternehmen mit mehr als 300.000 EUR Jahresumsatz anzuwenden, außer es standen ihm zwingend anzuwendende gesetzliche Bestimmungen entgegen.

Die ÖBB-Holding AG schloss die Anwendung des Kodex auf die Gauermanngasse KG (Jahresumsatz 2015: rd. 2,31 Mio. EUR) aus. Sie begründete dies damit, dass die Gesellschaft lediglich Vermietungen und Liegenschaftsentwicklungen durchführte und dies auch nicht durch eigenes Personal erfolgte. Somit waren die vom Kodex geforderten Informationen zur Gauermanngasse KG nicht im Corpo-

⁵ § 116 Unternehmensgesetzbuch

⁶ ÖBB-Realitätenbeteiligungs GmbH & Co KG und ÖBB-Projektentwicklung GmbH

ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4

rate Governance-Bericht der ÖBB-Holding AG enthalten und nach außen nicht transparent.

5.2 Der RH kritisierte, dass die ÖBB-Holding AG den Kodex auf die Gauermanngasse KG nicht anwendete. Dadurch fehlte beispielsweise eine transparente Information der Öffentlichkeit über Zusammensetzung und allfällige Vergütung der Geschäftsleitung.

Er empfahl der Gauermanngasse KG, den Kodex anzuwenden und auf eine Behandlung der Gesellschaft im Corporate Governance-Bericht der ÖBB-Holding AG hinzuwirken.

5.3 Die Gauermanngasse KG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH sagten in ihrer Stellungnahme zu, die Empfehlung des RH an die ÖBB-Infrastruktur AG und die ÖBB-Holding AG heranzutragen.

Wirtschaftliche Lage

Kennzahlen

6.1 Die wirtschaftliche Lage der Gauermanngasse KG stellte sich in den Jahren 2012 bis 2015 und nach der mittelfristigen Finanzplanung der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH für die Jahre 2016 bis 2018 wie folgt dar:

Bericht des Rechnungshofes

ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4

**Tabelle 1: Wirtschaftliche Lage der Gauermanngasse KG**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
in Mio. EUR							
Bilanzsumme ¹	31,48	36,92	37,99	37,75	34,99	34,80	34,67
Anlagevermögen ¹	29,34	34,29	35,99	35,43	32,68	32,15	31,61
Eigenkapital	11,34	10,71	10,70	11,12	11,55	12,11	12,75
Verbindlichkeiten	20,13	25,67	24,98	24,25	23,42	22,67	21,91
Umsatzerlöse	0,24	1,22	1,90	2,31	2,41	2,45	2,50
Aufwendungen	0,16	1,01	0,95	0,96	1,02	1,01	1,03
Betriebsergebnis (EBIT)	0,11	0,23	0,95	1,35	1,38	1,44	1,48
Finanzergebnis	-0,05	-0,84	-0,96	-0,94	-0,91	-0,88	-0,84
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT)	0,06	-0,62	-0,01	0,42	0,47	0,56	0,63
in %							
Bruttoanfangsrendite ²	0,76	3,35	5,33	6,54	6,88	7,05	7,22
Gesamtkapitalrentabilität ³	0,35	0,60	2,50	3,60	3,96	4,14	4,26

Rundungsdifferenzen möglich

¹ Vom Jahr 2015 auf das Jahr 2016 soll die Bilanzsumme von rd. 37,75 Mio. EUR auf rd. 34,99 Mio. EUR sinken. Der Grund liegt in der unterschiedlichen Bewertung der Immobilie im Jahresabschluss nach dem Unternehmensgesetzbuch und in der mittelfristigen Finanzplanung auf Grundlage der International Financial Reporting Standards.

² Die Bruttoanfangsrendite gibt die Verzinsung des eingesetzten Kapitals unter Berücksichtigung der Einnahmen aus der Immobilie an (Bruttoanfangsrendite = Mieterlöse/(Eigenkapital + Verbindlichkeiten)).

³ Die Gesamtkapitalrentabilität gibt die Verzinsung des gesamten eingesetzten Vermögens an (Gesamtkapitalrentabilität = EBIT/Gesamtkapital).

Quellen: Gauermanngasse KG; ÖBB—Immobilienmanagement GmbH; RH

Das Jahr 2015 stellte das erste Jahr der Vollvermietung der Gauermanngasse 2–4 nach der in den Jahren 2010 bis 2014 erfolgten Generalsanierung dar. Daher betragen die Umsatzerlöse im Jahr 2012 rd. 240.000 EUR, im Jahr 2015 rd. 2,31 Mio. EUR. Die Aufwendungen – vor allem bestehend aus Abschreibungen und betrieblichem Aufwand – betragen rd. 160.000 EUR (2012) bzw. rd. 960.000 EUR (2015). Durch die Indexierung der Mietzinse erwartete die ÖBB—Immobilienmanagement GmbH bei weiterer Vollvermietung eine laufende Steigerung der Umsatzerlöse. Mit steigendem Tilgungs- und sinkendem Zinsanteil – wie laut Darlehensvertrag vereinbart – war auch eine Steigerung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (**EGT**) zu erwarten.

Die aufgrund der Generalsanierung eingegangenen Verbindlichkeiten betrugen im Jahr 2015 rd. 24,25 Mio. EUR (siehe **TZ 10**). Die vollständige Tilgung des dafür aufgenommenen Darlehens von 25,00 Mio. EUR war im Jahr 2037 geplant. Die fixe Verzinsung dieses Darlehens lag bei 3,61 %, die Gesamtkapitalrentabilität der Gauermanngasse KG im Vergleich dazu bei 3,60 % (2015). Die ÖBB—Immobilienmanagement GmbH rechnete mit Instandsetzungskosten von rd. 500.000 EUR alle zehn Jahre, somit erstmals im Jahr 2024.

Bericht des Rechnungshofes

ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4



Die Bruttoanfangsrendite betrug im Jahr 2015 rd. 6,54 %. Marktberichte gaben für das Jahr 2015 Spitzenrenditen von rd. 4,40 % für Wiener Büroimmobilien in Bestlage an.

- 6.2** Der RH verwies darauf, dass die wirtschaftliche Lage der Gauermanngasse KG aufgrund der erreichten Vollvermietung der von ihr verwalteten Immobilie im Jahr 2015 erstmals deutlich positiv war. Er wies dabei auf die mit einer Bruttoanfangsrendite von 6,54 % im Jahr 2015 vergleichsweise hohe Rentabilität des eingesetzten Kapitals hin. Ebenso verwies der RH auf die geplante weitere positive Entwicklung der Gauermanngasse KG, sofern die erstmalig geplanten Sanierungsmaßnahmen um 500.000 EUR im Jahr 2024 stattfinden. In diesem Lichte erachtete er die vorgesehene Tilgung des Darlehens von 25,00 Mio. EUR bis zum Jahr 2037 als plausibel.

Konzerninterne Entgelte

- 7.1**
- (1) Zur Entwicklung und Verwaltung ihrer Immobilie nahm die Gauermanngasse KG mangels eigenem Personal Leistungen der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, der ÖBB-Infrastruktur AG und der ÖBB-Holding AG in Anspruch.⁷ Sie stand am Wiener Büroimmobilienmarkt mit privaten Unternehmen im Wettbewerb um Mieterinnen und Mieter.
 - (2) Die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH sollte der Gauermanngasse KG nach konzerninternen Regelungen für die Generalsanierung einen Betrag von rd. 998.000 EUR verrechnen. Nachweise zur Marktüblichkeit dieser Regelung und Entgelthöhe lagen nicht vor. Tatsächlich verrechnete die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH lediglich einen Betrag von rd. 240.000 EUR, um die Kosten der Generalsanierung zu senken.
 - (3) Die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH erbrachte im Rahmen der Immobilienverwaltung die kaufmännische und örtliche Hausverwaltung, das Facility Management sowie die juristische Betreuung für die als Vermieterin tätige Gauermanngasse KG.

Nach internen Vorgaben der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH waren Vergütungen für Hausverwaltungsleistungen nach allgemein nachvollziehbaren und transparenten Parametern in marktüblicher Höhe festzulegen. Um das Entgelt für ihre Leistungen der kaufmännischen und örtlichen Hausverwaltung zu ermitteln, wandte die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH analog einen gesetzlich festgeleg-

⁷ ÖBB-Immobilienmanagement GmbH: gesellschaftsrechtliche Betreuung, Vorschau- und Mittelfristplanung, Hausverwaltung und Projektleitung; ÖBB-Infrastruktur AG: Bilanzierung und Buchhaltung; ÖBB-Holding AG: Steuererklärung



ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4

ten Höchstbetrag für die Verrechnung von Hausverwaltungsauslagen zwischen Mieterinnen bzw. Mietern und Vermieterinnen bzw. Vermietern an.⁸

Um das Entgelt für Organisation und Beauftragung von Instandhaltungsleistungen (Teil des Facility Managements) marktüblich zu berechnen, holte die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH nach ihren Angaben in den Jahren 2006 und 2007 eine externe Expertise ein. Unterlagen dazu konnte sie dem RH nicht vorlegen.

Entgelte für weitere Immobilienverwaltungsleistungen der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH⁹ beruhten auf keinen vergleichbaren Markterkundungen.

In den Jahren 2012 bis 2015 verrechnete die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH der Gauermanngasse KG für Leistungen aus dem Immobilienverwaltungsvertrag einen Betrag von rd. 190.000 EUR.

(4) Leistungen der ÖBB-Holding AG (Steuererklärung) und der ÖBB-Infrastruktur AG (Buchhaltung) zahlte die Gauermanngasse KG nicht.

7.2

Nach Ansicht des RH würde die Verrechnung marktüblicher Entgelte für Leistungen der ÖBB-Konzernunternehmen einer möglichen Käuferin bzw. einem möglichen Käufer der Gauermanngasse KG notwendige Kostenwahrheit und –transparenz gewährleisten. Ebenso gab der RH zu bedenken, dass die Gauermanngasse KG als marktorientiertes Unternehmen ohne öffentlichen Auftrag durch nicht marktübliche Entgelte wirtschaftlich begünstigt sein und dadurch private Immobilieneigentümerinnen und –eigentümer im Wettbewerb um Mieterinnen und Mieter benachteiligen konnte.

Der RH kritisierte daher, dass die Marktähnlichkeit von Entgelten der Gauermanngasse KG für Leistungen der ÖBB-Konzernunternehmen nicht belegbar war:

- Das für die Generalsanierung verrechnete Entgelt war geringer als jenes nach den konzerninternen Vorgaben, wofür kein Nachweis der Marktähnlichkeit vorlag.
- Die für Hausverwaltungsentgelte herangezogene Bestimmung ließ keinen Rückschluss auf das zwischen Vermieterinnen bzw. Vermietern und Hausverwalter marktübliche Honorar zu, da diese einen Höchstbetrag für die Verrechnung von Hausverwaltungsauslagen zwischen Mieterinnen bzw. Mietern und Vermieterinnen bzw. Vermietern festsetzte.

⁸ § 22 Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981 i.d.g.F.

⁹ z.B. Objektbegehungen einschließlich Zustandskontrollen im Rahmen des Facility Managements

ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4

- Die Expertise zur Feststellung von marktüblichen Verwaltungsentgelten war nicht aktuell und umfasste nur einen Teil der zu vergütenden Tätigkeiten. Unterlagen dazu lagen nicht vor.
- Leistungen der ÖBB-Holding AG und der ÖBB-Infrastruktur AG vergütete die Gauermanngasse KG bisher nicht.

Der RH empfahl der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, die der Gauermanngasse KG verrechneten Entgelte auf ihre Marktkonformität zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Festgesetzte Entgelte wären nachvollziehbar zu verrechnen.

- 7.3** Die Gauermanngasse KG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH sagten dies zu. Bisher sei die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH von der Marktüblichkeit der Entgelte ausgegangen. Ab 2017 werde die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH der Gauermanngasse KG auch die für juristische Leistungen vereinbarten Entgelte verrechnen.

Indexierung der Mieten

- 8.1** Die Verträge zwischen der Gauermanngasse KG und ihren Mieterinnen und Mietern enthielten Klauseln zur Wertsicherung der Mietzinse. Die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH hinterlegte den vereinbarten Index und die jeweilige Basiszahl in einem IT-Programm. Damit erfolgte die Anpassung der Mietzinse automatisch. Im Fall einer Mieterin war eine falsche Basiszahl hinterlegt, weshalb die Gauermanngasse KG eine Indexanpassung des Mietzinses im Jänner 2014 um rd. 5,1 % nicht verrechnete. Zwischen Jänner 2014 und Oktober 2016 entgingen der Gauermanngasse KG daher Mietzinserlöse von rd. 145.000 EUR. Der Anspruch der Gauermanngasse KG auf den seit Jänner 2014 erhöhten Mietzins verjährte Ende Dezember 2016.

Die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH korrigierte auf Hinweis des RH die Basiszahl im Verrechnungsprogramm.

- 8.2** Der RH wies kritisch darauf hin, dass die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH im Falle einer Mieterin bei der Indexanpassung des Mietzinses eine falsche Basiszahl verwendete und dadurch bis Oktober 2016 Mietzinserlöse von rd. 145.000 EUR ausblieben.



ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4

Der RH empfahl der Gauermanngasse KG und der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, im Hinblick auf die Ende Dezember 2016 eintretende Verjährung eine Nachverrechnung der vereinbarten, aber seit Jänner 2014 offenen Indexanpassung zu veranlassen.

8.3

Laut Stellungnahme der Gauermanngasse KG und der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH habe die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH die seit Jänner 2014 offene Indexanpassung innerhalb der Verjährungsfrist der Mieterin zur Zahlung vorgeschrieben. Davon sei die Nachforderung für die in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallenden Liegenschaftsanteile im Ausmaß von rd. 64.000 EUR jedoch uneinbringlich gewesen.

Mietverträge

9.1

(1) Die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH strebte entsprechend ihren Mustermietverträgen für die Gauermanngasse KG unbefristete Verträge mit einem Kündigungsverzicht der Mieterin bzw. des Mieters für zehn Jahre an. Mehrkosten aufgrund von Änderungs- oder Sonderwünschen im Zusammenhang mit der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sollte die Mieterin bzw. der Mieter tragen. Bauliche Veränderungen der Mieterin bzw. des Mieters sollte diese bzw. dieser bei Beendigung des Mietvertrags auf ihre bzw. seine Kosten wieder rückbauen.

(2) Für eine Mieterin war im Vertrag vom September 2011 festgehalten, dass sie Kosten ihrer Änderungswünsche in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu tragen hatte. Bis Vertragsabschluss geäußerte Änderungswünsche fielen jedoch nicht unter diese Regelung. Der Vertrag war auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Ein Kündigungsverzicht der Mieterin bestand ebenso wenig wie eine Verpflichtung, von ihr vorgenommene bauliche Änderungen rückzubauen. Änderungswünsche dieser Mieterin verursachten ungeplante Mehrkosten von rd. 2,30 Mio. EUR (siehe TZ 10). Der Anteil der Mieterin an den gesamten Mieterlösen der Gauermanngasse KG im September 2016 betrug rd. 51 %.

In einem anderen Mietvertrag vom November 2013 verpflichtete sich die Gauermanngasse KG zu einem Ausbau der gemieteten Räume um rd. 2,14 Mio. EUR. Dabei übernahm sie vertraglich Kosten von 500.000 EUR, die sie ohnehin für den geplanten Standardausbau getragen hätte. Die Dauer des Mietvertrags war unbefristet, die Mieterin verzichtete jedoch auf eine vorzeitige Kündigung für die Dauer von fünf Jahren. Die Gauermanngasse KG hatte Anspruch auf Rückbau bestimmter baulicher Änderungen der Mieterin (z.B. alle über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehenden Veränderungen). Kam die Mieterin einem Rückbauersuchen nicht nach, hatte die Gauermanngasse KG das Recht auf Ersatz-

vornahme auf deren Kosten. Der Anteil der Mieterin an den gesamten Mieterlösen der Gauermanngasse KG im September 2016 betrug rd. 21 %.

(3) Die Mietersuche fand in einem damals schwierigen Marktumfeld statt. Die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH schaltete 13 Inserate in den Jahren 2008 und 2009 in bundesweit erscheinenden Zeitungen, kontaktierte über 900 potenzielle Interessenten und befestigte eine Werbeplane an der Immobilie Gauermann-gasse 2–4.

9.2

(1) Der RH kritisierte, dass die Gauermanngasse KG im September 2011 einen im Vergleich zu ihren Mustermietverträgen nachteiligen Mietvertrag abschloss. Er verwies darauf, dass die Regelung zur Kostentragung bei baulichen Änderungswünschen unvorhergesehene Mehrkosten von 2,30 Mio. EUR mitverursachte.¹⁰ Durch den fehlenden Kündigungsverzicht bestand neben dem Risiko von vergeblichen, nicht erwirtschafteten Investitionskosten ein Mietausfallsrisiko von 51 % der Miet-erlöse. Auch durch die fehlende Rückbauverpflichtung der Mieterin könnten der Gauermanngasse KG weitere Kosten entstehen.

Der RH verkannte dabei nicht das damals schwierige Marktumfeld für die Vermie-tung von Büroflächen, das ein Abrücken von den angestrebten Vertragsbedingun-gen erforderte. Auch anerkannte er die Bemühungen der ÖBB-Immobilienmana-gement GmbH, Mieterinnen und Mieter zu finden.

Der RH empfahl der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH und der Gauermann-gasse KG, bei der Vermietung von Büroflächen einen den Investitionskosten ange-messenen Kündigungsverzicht sowie eine Verpflichtung zum Rückbau baulicher Veränderungen der Mieterin bzw. des Mieters zu vereinbaren.

(2) Der RH wertete die in einem Mietvertrag von November 2013 vereinbarte Be-tragsgrenze der von der Gauermanngasse KG zu tragenden Investitionskosten als positiv, weil dies das Risiko unvorhergesehener Mehrkosten verminderte.

Der RH empfahl der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH und der Gauermann-gasse KG, im Falle der Übernahme von Investitionen für Mieterinnen und Mieter eine beträchtliche Obergrenze zu vereinbaren.

9.3

(1) Die Gauermanngasse KG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH sagten zu, die Empfehlungen des RH umzusetzen. Für den Vertrag von September 2011 hätten sie trotz umfangreicher Bemühungen nur eine mögliche Mieterin gefunden. Der angestrebte Kündigungsverzicht und die Rückbauverpflichtung seien daher

¹⁰ Zu weiteren Gründen für unvorhergesehene Mehrkosten von rd. 2,30 Mio. EUR siehe TZ 10.

ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4



aufgrund der starken Verhandlungsposition der Mieterin nicht durchsetzbar gewesen.

(2) Die Gauermanngasse KG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH führten in ihrer Stellungnahme ergänzend aus, dass sich der Vertragspunkt, wonach die Mieterin die Kosten ihrer Änderungswünsche in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu tragen habe, nur auf Änderungswünsche nach Vertragsabschluss beziehen könne. Vor Vertragsabschluss seien die Vertragskonditionen – wie der Mietpreis oder die Bau- und Ausstattungsbeschreibung – noch verhandelbar. Es sei daher nicht ersichtlich, warum die Kostenvereinbarung die Mehrkosten von 2,30 Mio. EUR mitverursacht haben sollte. Diese seien in erster Linie in der unklaren Formulierung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung begründet gewesen (siehe **TZ 10**).

9.4

Der RH verwies in seiner Gegenäußerung an die Gauermanngasse KG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH nochmals kritisch auf die – entgegen den Muster-mietverträgen und dem Vertrag vom November 2013 – im Vertrag von September 2011 explizit festgehaltene Klausel, wonach die Gauermanngasse KG die Kosten von bis zum Vertragsabschluss geäußerten Änderungswünschen zu tragen hatte. Weiters verwies er auf die im Vertrag vom November 2013 vereinbarte Betrags-grenze der von der Gauermanngasse KG zu tragenden Investitionskosten. Er teilte jedoch die Ansicht, wonach insbesondere die unklare Bau- und Ausstattungsbe-schreibung zum Vertrag vom September 2011 die Mehrkosten von rd. 2,30 Mio. EUR verursachte.

Generalsanierung

Mehrkosten eines Mieterausbaus

10.1

(1) Im Rahmen der in den Jahren 2010 bis 2014 erfolgten Generalsanierung der Immobilie Gauermanngasse 2–4 berücksichtigten die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH und die Gauermanngasse KG auch Ausstattungswünsche der Mieterinnen und Mieter. Die Details der Bauausführung vereinbarte die Gauermanngasse KG mit den Mieterinnen und Mieter in Bau- und Ausstattungsbeschreibungen.

(2) Bezüglich einer Mieterin stellte die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH im Jahr 2012 ungeplante Mehrkosten von rd. 2,30 Mio. EUR fest. Dies entsprach den Umsatzerlösen der Gauermanngasse KG des Jahres 2015.

(3) Eine Ursache der Mehrkosten lag in einer von der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH unklar gefassten Bau- und Ausstattungsbeschreibung, auf deren

Grundlage die Mieterin eine zusätzliche Ausstattung der gemieteten Räume einforderte. Um den Fertigstellungstermin einzuhalten, tätigte der Projektleiter¹¹ der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH weiters Bestellungen außerhalb der vorgesehenen Prozesse. Die in der Funktionsbeschreibung für Projektleiter vorgesehenen Berichte über den Projektfortschritt lagen nicht vor. Die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH hatte fehlende Berichte nicht eingefordert.

(4) Die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH reagierte auf bekannt gewordene Mehrkosten mit rechtlichen Schritten gegen den Projektleiter und dessen Kündigung, regelmäßigen Besprechungen zur Kostenverfolgung auf Geschäftsführerebene, einer Einbindung des Leadbuyers in alle Bauvertragsbesprechungen¹² sowie mit Besprechungen mit der Mieterin zur Abklärung ihrer Forderungen. Weiters konkretisierte sie Bau- und Ausstattungsbeschreibungen weiterer Mieterausbauten für die Gauermanngasse KG.

(5) Im September 2016 befand sich die Gauermanngasse KG wegen der Auslegung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch in einem Gerichtsstreit mit der Mieterin. Der Streitwert betrug 100.000 EUR.

10.2

Der RH kritisierte, dass die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH eine unklare Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Rahmen der Generalsanierung der Liegenschaft Gauermanngasse 2–4 verfasste, auf deren Grundlage eine Mieterin eine zusätzliche Ausstattung der gemieteten Räume einfordern konnte. Weiters kritisierte der RH insbesondere, dass die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH Berichte über den Projektfortschritt nicht eingefordert hatte. Dies führte zu ungeplanten Mehrkosten von rd. 2,30 Mio. EUR.

Der RH erkannte, dass die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH nach Bekanntwerden von Mehrkosten Maßnahmen setzte, die geeignet waren, weitere unvorhergesehene Kostensteigerungen zu vermeiden.

Er empfahl der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, die Einhaltung der Berichtspflichten der Projektleiter sicherzustellen und die Berichte als Controllinginstrument einzusetzen.

¹¹ Der Projektleiter war für das ihm zugewiesene Projekt fachlich, technisch, wirtschaftlich und rechtlich verantwortlich. Bei Bedarf hatte er den ihm vorgesetzten Teamleiter oder Bereichsleiter einzubeziehen und regelmäßig an diese zu berichten. Die Funktion des Bereichsleiters war in den Jahren 2011 und 2012 nicht besetzt und wurde vom jeweils ressortzuständigen Geschäftsführer der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH ausgeübt.

¹² Der Leadbuyer war für die Beschaffung ab Erhalt einer Bedarfsanforderung durch eine ÖBB-Gesellschaft verantwortlich. Er war bei der Besprechung einkaufsrelevanter Themen und bei Verhandlungen mit Lieferanten hinzuzuziehen.



ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4

- 10.3** Die Gauermanngasse KG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH sagten dies zu.

Mietzinsminderung

- 11.1** Eine Vermieterin bzw. ein Vermieter musste nach geltender Rechtslage einer Mieterin bzw. einem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch des Mietgegenstands gewährleisten. Bei einer Störung trat eine vom Verschulden der Vermieterin bzw. des Vermieters unabhängige Bestandzinsminderung ein. Die Höhe der Zinsminderung orientierte sich an der Dauer und dem Ausmaß der Beeinträchtigung. Ein Verzicht der Mieterin bzw. des Mieters auf Zinsminderung war nichtig. Darüber hinaus stand der Mieterin bzw. dem Mieter ein vom Verschulden der Vermieterin bzw. des Vermieters abhängiger Schadenersatz zu.¹³

Wegen Beeinträchtigung einer Mieterin bei der Generalsanierung behielt diese Mietzins und Betriebskosten für sechs Monate von rd. 141.178 EUR ein. Sie begründete dies mit Einschränkungen ihres Geschäftsbetriebs während der Sanierung der Immobilie Gauermanngasse 2–4. Die Mieterin gab insgesamt einen Schaden von 500.000 EUR an. In einem Vergleich mit der Mieterin verzichtete die Gauermanngasse KG im Juni 2014 auf offene Mietforderungen von rd. 105.589 EUR, die Mieterin beglich rd. 35.589 EUR.

Die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH konnte keine Maßnahmen zur Schonung der Mieterin nachweisen. Ebenso wenig verfügte sie über eine Dokumentation zu Dauer und Ausmaß der Beeinträchtigung der Mieterin durch die Bauarbeiten. Mitteilungen an die Mieterin über bevorstehende Baumaßnahmen erfolgten kurzfristig im Anlassfall.

- 11.2** Der RH kritisierte, dass die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH über keine Nachweise zum Ausmaß und zur Dauer der Beeinträchtigung einer Mieterin durch Bauarbeiten im Rahmen der Generalsanierung verfügte. Dadurch war die Angemessenheit einer Mietzinsminderung und eines Schadenersatzanspruchs nicht überprüfbar. Weiters kritisierte er, dass kurzfristige Mitteilungen der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH über bevorstehende Bauarbeiten nicht geeignet waren, gesetzliche Mietzinsminderungs- und Schadenersatzansprüche der Mieterin zu reduzieren. Dadurch bestand das Risiko einer Schadenersatzpflicht von bis zu 500.000 EUR; in der Folge verzichtete die Gauermanngasse KG im Juni 2014 auf offene Mietforderungen von rd. 105.589 EUR.

¹³ §§ 1096, 1293 ff. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, JGS Nr. 946/1811 i.d.g.F.

ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4

Der RH gab weiters zu bedenken, dass ein geringes Ausmaß und eine geringe Dauer der Beeinträchtigung sowie Maßnahmen zur Schonung einer Mieterin bzw. eines Mieters die Höhe von Mietzinsminderungs- und Schadenersatzansprüchen und damit ein allfälliges Prozessrisiko reduzieren konnten.

Der RH empfahl der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, bei allfälligen weiteren Baumaßnahmen an Bürogebäuden die betroffenen Mieterinnen und Mieter vorzeitig einzubinden, um wirtschaftliche Nachteile der Mieterin bzw. des Mieters und damit verbundene Mietzinsminderungs- und Schadenersatzforderungen zu mindern.

Weiters empfahl der RH der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, im Hinblick auf mögliche Rechtsstreitigkeiten Maßnahmen zur Schonung der Mieterinnen bzw. Mieter zu setzen und – wie das Ausmaß und die Dauer der Beeinträchtigung des Mietrechts – nachvollziehbar zu dokumentieren.

11.3

Die Gauermanngasse KG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH sagten dies zu.



ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4

Schlussempfehlungen

12 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

Gauermanngasse KG

- (1) Der Bundes Public Corporate Governance Kodex wäre anzuwenden, und es wäre auf eine Behandlung der Gesellschaft im Corporate Governance–Bericht der ÖBB–Holding AG hinzuwirken. (**TZ 5**)

ÖBB–Immobilienmanagement GmbH

- (2) Die der Gauermanngasse 2–4 Projektentwicklung GmbH & Co KG (Gauermanngasse KG) verrechneten Entgelte wären auf ihre Marktkonformität zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Festgesetzte Entgelte wären nachvollziehbar zu verrechnen. (**TZ 7**)
- (3) Die Einhaltung der Berichtspflichten der Projektleiter wäre sicherzustellen; die Berichte wären als Controllinginstrument einzusetzen. (**TZ 10**)
- (4) Bei allfälligen weiteren Baumaßnahmen an Bürogebäuden wären die betroffenen Mieterinnen und Mieter vorzeitig einzubinden, um wirtschaftliche Nachteile der Mieterin bzw. des Mieters und damit verbundene Mietzinsminderungs– und Schadenersatzforderungen zu mindern. (**TZ 11**)
- (5) Im Hinblick auf mögliche Rechtsstreitigkeiten wären Maßnahmen zur Schonung der Mieterinnen bzw. Mieter zu setzen und – wie das Ausmaß und die Dauer der Beeinträchtigung des Mietrechts – nachvollziehbar zu dokumentieren. (**TZ 11**)

Gauermanngasse KG und ÖBB–Immobilienmanagement GmbH

- (6) Im Hinblick auf die Ende Dezember 2016 eintretende Verjährung des Mietzinses wäre eine Nachverrechnung der vereinbarten, aber seit Jänner 2014 offenen Indexanpassung zu veranlassen. (**TZ 8**)

ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4

- (7) Bei der Vermietung von Büroflächen wären ein den Investitionskosten angemessener Kündigungsverzicht sowie eine Verpflichtung zum Rückbau baulicher Veränderungen der Mieterin bzw. des Mieters zu vereinbaren. (TZ 9)
- (8) Im Falle der Übernahme von Investitionen für Mieterinnen und Mieter wäre eine beträchtliche Obergrenze zu vereinbaren. (TZ 9)

ÖBB-Immobilie Gauermanngasse 2–4



Anhang: Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

Anmerkung: Im Amt befindliche Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger in **Fettdruck**

ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH sowie Gauermanngasse 2-4 Projektentwicklung GmbH & Co KG

Geschäftsführung

DI Herbert Logar	(1. März 2012 bis 8. Jänner 2017)
Mag. Erich Pirkl	(seit 1. Jänner 2012)
Ing. Mag. Johannes Karner	(seit 9. Jänner 2017)



Wien, im Juli 2017
Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

R

H