



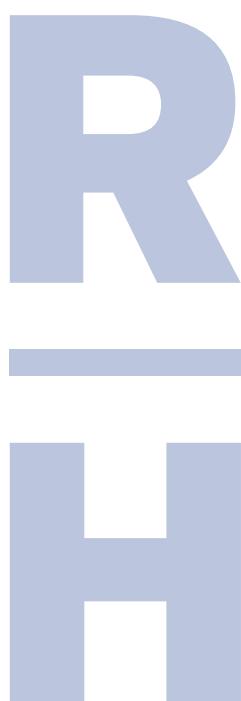
## Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des  
Stadtentwicklungsfonds Korneuburg;  
Follow-up-Überprüfung



III-115 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXVI. GP

Reihe BUND 2018/17



# Bericht des Rechnungshofes

## Vorbemerkungen

### Vorlage

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 punkteweise 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.

#### IMPRESSUM

Herausgeber: Rechnungshof  
1031 Wien,  
Dampfschiffstraße 2  
<http://www.rechnungshof.gv.at>

Redaktion und Grafik: Rechnungshof  
Herausgegeben: Wien, im März 2018

#### AUSKÜNFTE

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

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



## Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	3
<b>Kurzfassung</b>	5
<b>Kenndaten</b>	8
<b>Prüfungsablauf und –gegenstand</b>	9
<b>Ausgangslage</b>	10
<b>Vorgaben des Bundesministeriums für Finanzen für Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen</b>	14
<b>Kursunterkunftsgebäude für die Dabsch-Kaserne</b>	18
<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	19
<b>EU-beihilfenrechtliche Konformität</b>	26
<b>Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger</b>	28
<b>Schlussempfehlungen</b>	34
<b>Anhang 1: Absichtserklärung</b>	38
<b>Anhang 2: Durchgeführte Liegenschaftstransaktionen</b>	39
<b>Anhang 3: Grundlagen der Preisermittlungen sowie Genehmigungen</b>	40
<b>Anhang 4: Lage der Grundstücke</b>	41
<b>Anhang 5: Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger</b>	45

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Liegenschaftstausch zwischen Bundesministerium  
für Landesverteidigung und Sport und privatem  
Unternehmen \_\_\_\_\_

12

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



## Abkürzungsverzeichnis

ABC	atomar, biologisch und chemisch
Abs.	Absatz
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
ASFINAG	Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft
BFG	Bundesfinanzgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BH	Bezirkshauptmannschaft
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BMG	Bundesministeriumgesetz 1986, BGBI. Nr. 76 i.d.g.F.
BMLVS	Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
dzt.	derzeit
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUR	Euro
exkl.	exklusive
G(es)mbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GZ	Geschäftszahl
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
IKS	Internes Kontrollsysteem
inkl.	inklusive
insg.	insgesamt
km	Kilometer
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
Nr.	Nummer

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds  
Korneuburg; Follow-up-Überprüfung

---

OGH	Oberster Gerichtshof
rd.	rund
RH	Rechnungshof
S.	Seite
S 1 West	S 1 Wiener Außenring Schnellstraße
TZ	Textzahl(en)
v.a.	vor allem
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



## Wirkungsbereich

Bundesministerium für Finanzen

Bundesministerium für Landesverteidigung

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie

## **Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung**

## Kurzfassung

### Prüfungsziel

Der RH überprüfte von September bis November 2016 die Umsetzung von Empfehlungen, die er bei einer vorangegangenen Gebarungsüberprüfung zum Thema „Liegenschaftstransaktionen des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg“ (Vorbericht Reihe Bund 2014/5) abgegeben hatte. Die Angelegenheiten des Managements von militärischen Liegenschaften waren bis 7. Jänner 2018 im Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport angesiedelt. Mit Inkrafttreten der BMG-Novelle 2017 ressortieren diese Angelegenheiten im Bundesministerium für Landesverteidigung. Der RH verwendet daher für den überprüften Zeitraum die Bezeichnung Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport, Adressat der Empfehlungen und der Gegenäußerung ist jedoch das Bundesministerium für Landesverteidigung. ([TZ 1](#))

Das Bundesministerium für Finanzen setzte von fünf Empfehlungen des Vorberichts zwei vollständig, eine teilweise und eine nicht um. Die Umsetzung einer Empfehlung konnte der RH mangels eines Anwendungsfalls nicht beurteilen. Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport setzte von vier Empfehlungen zwei vollständig, eine teilweise und eine nicht um. ([TZ 1](#), [TZ 10](#))

## Ausgangslage

Für den Bau der S 1 West, Wiener Außenring Schnellstraße samt Nebenanlagen im Bereich Korneuburg in den Jahren 2007 bis 2010 hatte die ASFINAG Grundflächen von rd. 247 Eigentümern, darunter vom Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport (Fläche der Dabsch-Kaserne) und von einem angrenzenden privaten Unternehmen, benötigt. Für die Abtretung der Grundstücke forderte das private Unternehmen eine erheblich größere Ersatzfläche (rd. 30.000 m<sup>2</sup> der angrenzenden Kasernenfläche der Dabsch-Kaserne). Die ASFINAG löste die benötigten Grundstücke finanziell ab; um die gewünschte Ersatzfläche zur Verfügung zu stellen, vereinbarten das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport (Heeresverwaltung), die Stadtgemeinde Korneuburg, die Marktgemeinde Leobendorf und das private Unternehmen eine Abfolge von Liegenschaftstransaktionen, die von 2007 bis 2012 mit Genehmigung des Bundesministeriums für Finanzen und des Landes Niederösterreich durchgeführt wurde. ([TZ 2](#))

Die Liegenschaftstransaktionen (siehe Anhang 1, 2 und 3) und die Grundeinlösen der ASFINAG führten für das private Unternehmen im Ergebnis zu einem unentgeltlichen Zugewinn von insg. 24.342 m<sup>2</sup> gewidmeter Betriebsfläche und einem zusätzlichen finanziellen Vorteil in Höhe von rd. 57.700 EUR (ohne Nebenkosten). Aufgrund dieser Feststellungen übermittelte der RH sein Prüfungsergebnis der Staatsanwaltschaft zur weitergehenden Beurteilung. ([TZ 1](#), [TZ 2](#))

## Umsetzung der Empfehlungen

Entsprechend einer Empfehlung des RH beauftragten das Bundesministerium für Finanzen und das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport im Jahr 2014 eine Überprüfung des vom privaten Unternehmen vorgelegten Sachverständigengutachtens für den Abtausch der 30.000 m<sup>2</sup> Kasernenfläche auf Nachvollziehbarkeit und Plausibilität der verwendeten Annahmen und Parameter. Zentrales Ergebnis dieses Plausibilisierungs-Gutachtens ist, dass das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport die Fläche der Dabsch-Kaserne im Rahmen der Liegenschaftstransaktionen um 568.628 EUR bis 751.628 EUR unter ihrem Wert an das private Unternehmen abtauschte. Der Republik Österreich ist daher zumindest in dieser Höhe ein Schaden entstanden. Das Bundesministerium für Finanzen beauftragte in der Folge in Abstimmung mit dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport die Finanzprokuratur mit der Einleitung von vorerst außergewöhnlichen Maßnahmen zur Hereinbringung der Wertdifferenzen. Zur Zeit der Follow-up-Überprüfung des RH im Jahr 2016 gab es noch keine Annäherung der gegensätzlichen Standpunkte. ([TZ 7](#))

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



Der Empfehlung des RH, im Zusammenhang mit dem Liegenschaftstausch zwischen der Republik Österreich und dem privaten Unternehmen die Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger zu prüfen, kamen das Bundesministerium für Finanzen nicht und das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport nur teilweise nach. Angesichts der Ergebnisse des Plausibilisierungs-Gutachtens bekräftigte der RH seine Empfehlung: Vor allem sollten beide Bundesministerien prüfen, ob die befassten Bediensteten Pflichten vernachlässigten und ob gegenüber dem vom privaten Unternehmen beauftragten Gutachter und dem befassten Amtssachverständigen Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden können. ([TZ 9](#))

Das Bundesministerium für Finanzen führte ab dem Jahr 2014 – entsprechend einer RH-Empfehlung – in den Durchführungsbestimmungen zum Bundesfinanzgesetz wieder konkrete Vorgaben und Verantwortlichkeiten bei Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen ein. Die Vorlage eines Erstgutachtens durch das haushaltsleitende Organ war jedoch nicht mehr notwendig. Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport führte allerdings nur in rd. 38 % der selbst durchgeführten Verkäufe Erstgutachten bzw. Ersteinschätzungen durch. ([TZ 3](#), [TZ 4](#))

Die Frage, ob der Tauschvertrag vom Dezember 2010 bzw. Jänner 2011 zwischen dem privaten Unternehmen und der Republik Österreich eine mit dem Europäischen Binnenmarkt unvereinbare staatliche Beihilfe war, blieb weiterhin offen. Wie vom RH empfohlen, hatten das Bundesministerium für Finanzen und das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport bereits vor dem Vorliegen des Plausibilisierungs-Gutachtens unter Zuhilfenahme der Finanzprokuratur den Sachverhalt überprüft – mit dem Ergebnis, dass eine Notifikation bei der Europäischen Kommission nicht notwendig sei. Aus Sicht des RH sind jedoch die Liegenschaftstransaktionen, die bei dem privaten Unternehmen zu einem unentgeltlichen Zugewinn von insg. 24.342 m<sup>2</sup> aufgeschlossener Betriebsfläche führten, vom Bundesministerium für Finanzen und Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport beihilfenrechtlich zu genehmigen. ([TZ 8](#))

## Empfehlungen

Die zentralen Empfehlungen der Follow-up-Überprüfung zielen auf Schadeneratzansprüche sowie Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger bei den Liegenschaftstransaktionen ab. Darüber hinaus bekräftigte der RH die nicht oder nur teilweise umgesetzten Empfehlungen des Vorberichts. ([TZ 10](#))

## Kenndaten

Liegenschaftstransaktionen des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg		
<b>Rechtsgrundlagen</b>		<b>Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen</b> Bundesaushaltsgesetz, BGBl. I Nr. 139/2009 i.d.g.F. <b>Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992 i.d.g.F.</b> Bewertungsgesetz, BGBl. Nr. 148/1955 i.d.g.F. Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (97/C 209/03) <b>Grundeinlösen der Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft (ASFINAG)</b> ASFINAG-Ermächtigungsgesetz 1997, BGBl. I Nr. 113/1997 i.d.g.F. ASFINAG-Gesetz, BGBl. Nr. 591/1982 i.d.g.F. Bundesstraßengesetz 1971, BGBl. Nr. 286/1971 i.d.g.F. Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F. Eisenbahn-Enteignungsentzädigungsgesetz, BGBl. Nr. 71/1954 i.d.g.F.
<b>Gegenstand</b>		Vergrößerung des Betriebsgeländes eines privaten Unternehmens mit Kasernenflächen des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport (Bund) mit Hilfe verschiedener Liegenschaftsaustausche und Umwidmungen ohne angemessenen Wertaustausch aus Anlass der Grundeinlösen der ASFINAG für den Bau der S 1 West, Wiener Außenring Schnellstraße, Korneuburg
<b>Beteiligte Rechtsträger</b>		ASFINAG (ASFINAG Bau Management GmbH), Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport (Heeresverwaltung), Bundesministerium für Finanzen, Stadtentwicklungs fonds Korneuburg, Land Niederösterreich, Stadtgemeinde Korneuburg, Marktgemeinde Leobendorf, ein privates Unternehmen (in Form zweier GesmbH)
<b>Ergebnis der Liegenschaftstransaktionen</b>	Summe der von der ASFINAG eingelösten Grundflächen des privaten Unternehmens, ohne Servitutsflächen (2012)	7.236 m <sup>2</sup>
	Summe der durch die Liegenschaftstransaktionen an das private Unternehmen übertragenen Ersatzflächen (inkl. ASFINAG, 2012)	31.578 m <sup>2</sup>
	Zahlung der ASFINAG für die Grundeinlösen an das private Unternehmen, für ursprünglich 9.527 m <sup>2</sup> (2007)	560.276 EUR
	Summe der Zahlungen des privaten Unternehmens im Rahmen der Liegenschaftstransaktionen und nach Endabrechnung der ASFINAG (ohne Berücksichtigung der Tragung von Kaufnebenkosten und sonstigen Aufwendungen; 2008 – 2012)	502.586 EUR
<b>Dauer der Liegenschaftstransaktionen</b>	2006 bis dato Zum Überprüfungszeitpunkt des RH (Ende 2016) war das grundbürgerliche Verfahren betreffend die Grundeinlösen des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport und der zusätzlichen Liegenschaftsübertragungen der ASFINAG an das private Unternehmen noch nicht abgeschlossen.	

Quellen: BMLVS; BMF; ASFINAG; RH (eigene Berechnungen)

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



## Prüfungsablauf und –gegenstand

**1**

(1) Der RH überprüfte von September bis November 2016 beim Bundesministerium für Finanzen, beim Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport und bei der ASFINAG die Umsetzung von Empfehlungen, die er bei einer vorangegangenen Gebarungsüberprüfung zum Thema „Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg“ abgegeben hatte. Der in der Reihe Bund 2014/5 veröffentlichte Bericht wird in der Folge als Vorbericht bezeichnet.

Die Angelegenheiten des Managements von militärischen Liegenschaften waren bis 7. Jänner 2018 im Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport angesiedelt. Mit Inkrafttreten der BMG-Novelle 2017<sup>1</sup> ressortieren diese Angelegenheiten im Bundesministerium für Landesverteidigung. Der RH verwendet daher für den überprüften Zeitraum die Bezeichnung Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport, Adressat der Empfehlungen und der Gegenäußerung ist jedoch das Bundesministerium für Landesverteidigung.

(2) Weiters hatte der RH zur Verstärkung der Wirkung seiner Empfehlungen deren Umsetzungsstand bei den überprüften Stellen nachgefragt. Das Ergebnis dieses Nachfrageverfahrens hatte er in seinem Bericht Reihe Bund 2015/18 veröffentlicht.

(3) Aufgrund der Komplexität der Liegenschaftstransaktionen, insbesondere der Vielzahl und Vielfalt der beteiligten Rechtsträger sowie aufgrund der Entwicklungen seit dem Jahr 2012 ist den Ergebnissen der Follow-up-Überprüfung eine kurze zusammenfassende Darstellung (Ausgangslage) vorangestellt.

(4) Der RH übermittelte insbesondere im Hinblick auf seine Feststellungen in **TZ 7**, **TZ 9** und sowie in den Anhängen 1, 2 und 3 das Prüfungsergebnis zur weitergehenden Beurteilung an die Staatsanwaltschaft.

(5) Zu dem im Juni 2017 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die ASFINAG im August, das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport im September und das Bundesministerium für Finanzen im Oktober 2017 Stellung. Das Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie verzichtete auf die Abgabe einer Stellungnahme. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im Februar 2018.

<sup>1</sup> BGBl. I Nr. 164/2017 vom 28. Dezember 2017, in Kraft getreten am 8. Jänner 2018

## Ausgangslage

### 2.1

(1) Für den Bau der S 1 West, Wiener Außenring Schnellstraße samt Nebenanlagen im Bereich Korneuburg (2007 bis 2010) benötigte die ASFINAG Grundflächen von rd. 247 Eigentümern, darunter vom Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport (Fläche der Dabsch–Kaserne) und von einem angrenzenden privaten Unternehmen (siehe Anhang 4, Abbildung B). Das private Unternehmen forderte für die Abtretung der Grundstücke eine größere Ersatzfläche (ca. 27.000 m<sup>2</sup> bis 33.000 m<sup>2</sup>), die Teil der vom Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport verwalteten Grundflächen der Dabsch–Kaserne war.<sup>2</sup>

Das private Unternehmen argumentierte, dass durch die Grundabtretungen an die ASFINAG eine komplette Neuplanung und Ausrichtung für die Werksführung erforderlich waren. Mit den Ersatzflächen wäre die bauliche Erweiterung des Werks (Hallen) möglich, ansonsten müsste der Werksstandort verlegt werden. Es legte dazu einen Masterplan mit einer geplanten baulichen Erweiterung der Werksanlagen im Gesamtumfang der beanspruchten Fläche vor. Die Erhaltung des Standorts des privaten Unternehmens und damit auch der Arbeitsplätze und der Kommunalsteuereinnahmen lag daher vornehmlich im Interesse der Gemeinden Leobendorf (Standort des Unternehmens) und Korneuburg.

Der von der ASFINAG 2005/2006 mit der Durchführung von Grundeinlösen betraute externe Auftragnehmer stellte dem privaten Unternehmen die gewünschte größere Ersatzfläche der Dabsch–Kaserne in Aussicht und bot dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport dafür Ersatzflächen entlang der S 1 West an. Das Ministerium lehnte die angebotenen Grundstücke ab; die ASFINAG brach die Grundabtauschverhandlungen ihres Auftragnehmers ab und bot eine monetäre Abgeltung für die beanspruchten Grundstücke an. Infolgedessen intervenierte das private Unternehmen beim Landeshauptmann für Niederösterreich hinsichtlich des Erhalts eines Ersatzgrundstücks.

Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport betonte in den Verhandlungen, dass es eine Grundfläche außerhalb der Wachkontrollen der Dabsch–Kaserne für die Errichtung eines Kursunterkunftsgebäudes benötigen würde. Obwohl dieses Vorhaben in den strategischen Planungen des Ministeriums nicht prioritär vorgesehen war, verlangte es für die Abtretung der 30.000 m<sup>2</sup> großen Kasernenflä-

<sup>2</sup> Die betreffende Ersatzfläche (rd. 30.000 m<sup>2</sup>) befand sich im östlichen, nicht eingezäunten Bereich (insg. rd. 55.000 m<sup>2</sup>) der Dabsch–Kaserne und war im Osten vom Werksgelände der privaten Unternehmen, im Norden von der S 1 West, im Westen vom Kasernengelände und im Süden von einer Bahntrasse der ÖBB–Lokalbahn (Eisenbahnlinie Korneuburg–Ernstbrunn) begrenzt. Seit 1977 war der gesamte östliche (nicht eingezäunte) Bereich des Kasernengeländes an einen Heeressportverein in Form einer unentgeltlichen Bittleihe (Prekarium) zur Errichtung einer Start– und Landepiste für Modellflugzeuge überlassen; eine militärische Nutzung fand wenig bis gar nicht statt, im Gelände selbst war neben der asphaltierten Landebahn ein befestigtes Gartenhaus mit einer Laube und einem Grillplatz errichtet.

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



che eine Ersatzfläche in der Nähe der Kaserneneinfahrt. Dieses Grundstück stand im Besitz des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg.

Im Hinblick auf die jeweilige Interessenslage und das seitens der ASFINAG gegen das private Unternehmen im Juli 2007 bereits eingeleitete Enteignungsverfahren entwickelten die beteiligten Rechtsträger (ohne ASFINAG) in mehreren Gesprächen im Jahr 2007 eine Abfolge von Transaktionen, die in einer Absichtserklärung vom 2. August 2007 schriftlich festgehalten und von Vertretern des privaten Unternehmens, der Heeresverwaltung, der Stadtgemeinde Korneuburg und der Marktgemeinde Leobendorf unterfertigt wurde (siehe Anhang 1). Die Absichtserklärung war Basis der folgenden Gutachten und Rechtsgeschäfte; die in Folge durchgeföhrten Kauf- bzw. Tauschgeschäfte (siehe Anhang 2) waren mit Ausnahme der Grundablösen durch die ASFINAG vertraglich vom nachfolgenden Rechtsgeschäft abhängig.

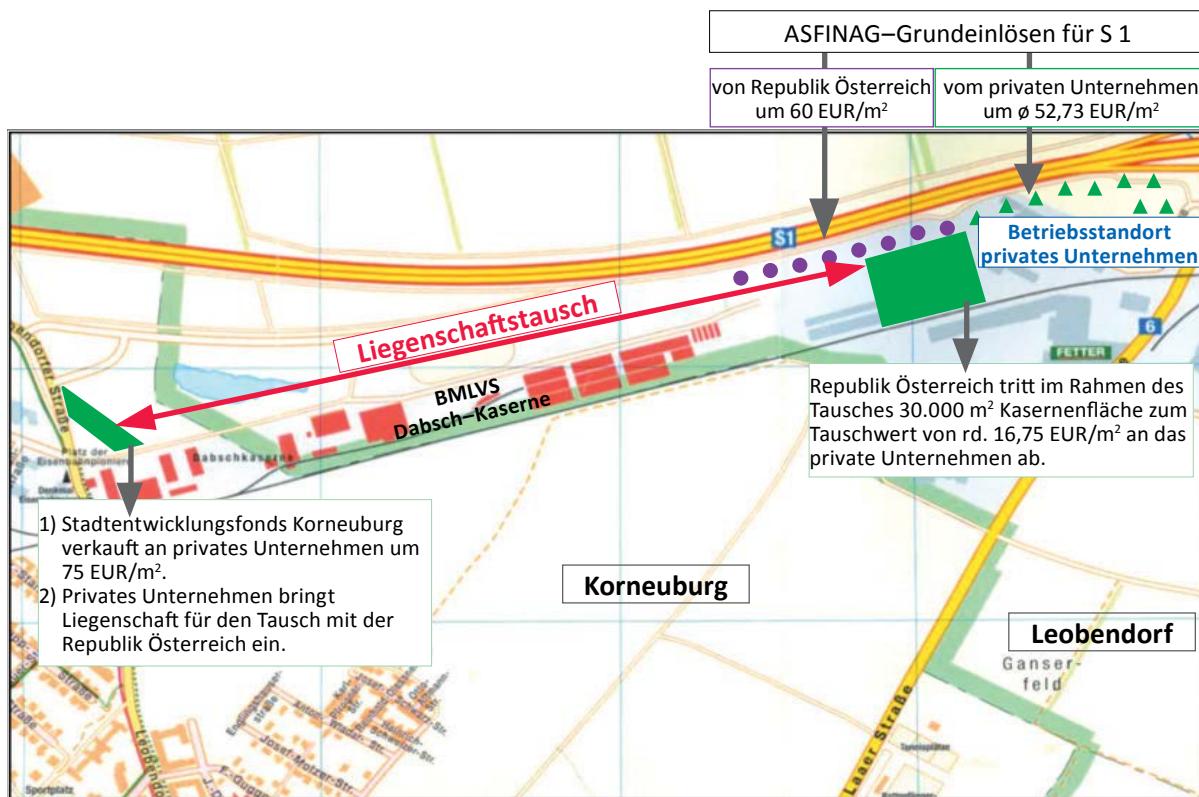
Die Grundlagen der Preisermittlungen (z.B. Verkehrswertgutachten) und Genehmigungen für die gegenständlichen Liegenschaftstransaktionen sind in Anhang 3 dargestellt. Die mit unterschiedlichen Quadratmeterpreisen bewerteten Grundstücke liegen — mit Ausnahme des Grundstücks bei der Kaserneneinfahrt — östlich der Dabsch-Kaserne, und zwar entweder in unmittelbarer Nähe oder sie bildeten vor den Liegenschaftstransaktionen eine grundbücherliche Einheit (Anhang 4, Abbildungen D und E). Der Nachweis einer möglichen Bodenkontamination der 30.000 m<sup>2</sup> Kasernenfläche durch eine Bodenuntersuchung wurde nie erbracht; sämtliche Gutachter bezogen diesen wertbestimmenden Faktor in ihre Wertermittlung nicht mit ein, obwohl es sich um eine langjährige militärische Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Seveso-II-Betrieb handelte<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Die Seveso-II-Richtlinie enthält eine Liste an Stoffen, die als gefährlich eingestuft werden. Betriebe, die gewisse Mengen solcher Stoffe lagern, müssen besondere Auflagen, wie z.B. Meldung bei der Behörde, Erstellung regelmäßiger Sicherheitsberichte, interne und externe Notfallpläne, regelmäßige Inspektion sowie ehestmögliche Meldung von schweren Unfällen und Ergreifung entsprechender Maßnahmen, erfüllen.

Mit Wirkung vom 1. Juni 2015 trat die Richtlinie außer Kraft und wurde durch die am 24. Juli 2012 im Amtsblatt der EU veröffentlichte *Richtlinie 2012/18/EU*, umgangssprachlich auch Seveso-III-Richtlinie oder Störfall-Richtlinie genannt, ersetzt.

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungslandschaftsverbands Korneuburg; Follow-up-Überprüfung

**Abbildung 1: Liegenschaftstausch zwischen Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport und privatem Unternehmen**



Quellen: Stadtplan Korneuburg (<http://www.korneuburg.gv.at>; zuletzt abgerufen am 31. Mai 2013); Bearbeitung durch RH

(2) Im Rahmen der Endvermessung der Grundabläsen 2011, erst nach Abschluss des Tauschvertrags mit dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport, äußerte das private Unternehmen den Wunsch, den zu ihrem neu erworbenen Ersatzgrundstück führenden Teil der von der ASFINAG errichteten Begleitstraße als Privatstraße in ihr Eigentum zu übernehmen. Dazu musste die ASFINAG Flächen, die sie bereits von der Gemeinde Leobendorf (alter Weg), von dem privaten Unternehmen und vom Ministerium abgelöst hatte, in das Eigentum des privaten Unternehmens übertragen (insg. 3.626 m<sup>2</sup>). Die ASFINAG schloss zudem am 17. Jänner 2012 einen Dienstbarkeitsvertrag mit dem privaten Unternehmen ab und bezahlte als Gegenleistung für die Benützung der Begleitstraße durch die Republik Österreich ein Servitut in Höhe von 159.187,58 EUR. Im Zuge der Endabrechnung der Grundabläsen wurden die zusätzliche Übertragung von Grundflächen (im Rahmen des vereinfachten Grundverkehrsverfahrens gemäß Liegenschaftsteilungsgesetz) und das Servitutsentgelt berücksichtigt.

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungs fonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



Unter Berücksichtigung der tatsächlich von der ASFINAG für den Bau der S 1 West abgelösten Grundfläche im Ausmaß von 7.236 m<sup>2</sup>, der abgetauschten 30.000 m<sup>2</sup> Kasernenfläche sowie der im Zuge der Endabrechnung zusätzlich übertragenen ehemaligen Kasernenfläche des Ministeriums (1.011 m<sup>2</sup>) und 567 m<sup>2</sup> (alte Gemeindestraße Leobendorf) erhielt das private Unternehmen insg. 24.342 m<sup>2</sup> zusätzlichen, aufgeschlossenen und gewidmeten Betriebsgrund in ihr Eigentum übertragen.

Unter Berücksichtigung der von der ASFINAG als Anzahlung geleisteten Zahlung in Höhe von 560.276,30 EUR und der Summe der Zahlungen des privaten Unternehmens im Rahmen der Liegenschaftstransaktionen und nach Endabrechnung der ASFINAG (ohne Berücksichtigung der Tragung von Kaufnebenkosten und sonstigen Aufwendungen; 2008 bis 2012) in Höhe von 502.586,49 EUR erhielt das private Unternehmen die insg. 24.342 m<sup>2</sup> Betriebsfläche kostenlos und hatte zudem zu Lasten der Republik Österreich einen finanziellen Vorteil in Höhe von 57.689,81 EUR.

Die Endabrechnung der Grundeinlösen der ASFINAG mit dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport war zur Zeit der Follow-up-Überprüfung des RH im Jahr 2016 noch offen.

Aufgrund der ab 2012 festgestellten, vom privaten Unternehmen ausgehenden weitläufigen Grundwasserkontaminierungen im Raum Korneuburg und der in Folge durchgeföhrten strafrechtlichen Ermittlungen war dieses gezwungen, die Vorgaben der Wasserrechtsbehörde (Bezirkshauptmannschaft Korneuburg) zur Grundwassersanierung umzusetzen, unter anderem auch eine rd. 15 m tief ins Erdreich gegrabene Ummantelung des Werksgeländes (siehe Anhang 4, Abbildung G) sowie den Bau von Versickerungsbrunnen.

Im Gegensatz zu ihren ursprünglichen Planungen („Masterplan“), der eine betriebliche Nutzung (Hallen, Asphaltflächen) des gesamten 30.000 m<sup>2</sup> großen Ersatzgrundstücks vorsah, nutzte das private Unternehmen jedoch nur einen Randteil des Ersatzgrundstücks mit baulichen Anlagen aus (siehe Anhang 4, Abbildung F). Der Verlauf der Ummantelung („Umspundung“) des Werksgeländes ist im Anhang 4 Abbildung G, ersichtlich. Der Großteil der erworbenen Ersatzfläche diente zur Zeit der Follow-up-Überprüfung des RH als Versickerungsfläche für die neu errichteten Brunnen bzw. Abwasseranlagen. Das private Unternehmen hatte auch alle Kosten der Grundwassersanierung zu tragen; diese beliefen sich bereits auf mehr als 11 Mio. EUR.

**2.2** Der RH kritisierte, dass dem privaten Unternehmen zu Lasten der Republik Österreich insg. 24.342 m<sup>2</sup> Fläche der Dabsch-Kaserne und ehemalige Flächen der Gemeinde Leobendorf kostenlos zur Verfügung gestellt wurden. Zudem ergab sich

aufgrund der Zahlungen im Rahmen der Grundstückstransaktionen ein zusätzlicher finanzieller Vorteil für das private Unternehmen in Höhe von rd. 57.700 EUR.

Der RH verwies in diesem Zusammenhang auf seine Empfehlungen in **TZ 7** und **TZ 9**, Schadenersatzansprüche sowie die Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger bei den Liegenschaftstransaktionen zu prüfen.

### **2.3**

Die ASFINAG betonte in ihrer Stellungnahme, dass sie das private Unternehmen — nach Einleitung eines Enteignungsverfahrens — ausschließlich finanziell abgelöst habe. Die weiteren Transaktionen aus dem Sektor Staat habe sie in keiner Weise initiiert, beeinflusst oder gar eingefordert. In die „Grundstückstransaktion Fläche Dabsch–Kaserne“ sei die ASFINAG nicht involviert gewesen, wie den Feststellungen des RH zutreffend zu entnehmend sei.

Das Bundesministerium für Finanzen teilte in seiner Stellungnahme mit, dass das Grundablöseverfahren der ASFINAG mit dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport zwischenzeitig mit Zahlung einer Restablöse durch die ASFINAG abgeschlossen sei.

## **Vorgaben des Bundesministeriums für Finanzen für Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen**

### **3.1**

(1) Der RH hatte dem Bundesministerium für Finanzen in seinem Vorbericht (TZ 8) empfohlen, sicherzustellen, dass die Durchführungsbestimmungen zum Bundesfinanzgesetz (**BFG**) auch weiterhin konkrete Vorgaben und Verantwortlichkeiten bei Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen im Sinne der vorangegangenen Regelungen beinhalten und das Verkaufsverfahren detailliert regeln. Dies vor dem Hintergrund, dass es im Jahr 2013 nicht mehr vorgesehen war, dass das haushaltsleitende Organ dem Veräußerungsantrag an das Bundesministerium für Finanzen ein Erstgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen anzuschließen hatte.

(2) Das Bundesministerium für Finanzen hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass die Durchführungsbestimmungen zum BFG für das Jahr 2014 und 2015 wieder entsprechende Regelungen für die Vorgangsweise bei Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen enthalten würden.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass nur die Durchführungsbestimmungen zum BFG für das Jahr 2013 keine detaillierten Regelungen über Verfügungen von unbeweglichem Bundesvermögen enthielten. Ab dem Jahr 2014 gab das Bundesministerium für Finanzen den haushaltsleitenden Organen wieder detaillierte Regelungen vor. Im

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



Unterschied zu den Durchführungsbestimmungen der Jahre 2008 bis 2012 musste jedoch das haushaltsleitende Organ dem Veräußerungsantrag an das Bundesministerium für Finanzen nur eine Ersteinschätzung des Liegenschaftswerts (samt Grundlagen zur Bewertung sowie sonstigen Expertisen und Gutachten über bewertungsrelevante Sachverhalte) vorlegen, ein Erstgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen war nicht mehr verpflichtend vorgesehen. Auch über das Ergebnis der öffentlichen Interessentensuche musste nicht mehr informiert werden.

Weiters war erstmals in den Durchführungsbestimmungen für 2014 (gleichlautend für 2015 und 2016) festgehalten, dass das Bundesministerium für Finanzen dem haushaltsleitenden Organ nach Vorlage des Veräußerungsantrags die weitere Vorgangsweise bekannt gab und somit darüber entschied, ob ein Gutachten für die Wertermittlung durch einen unabhängigen zertifizierten Sachverständigen oder einen unabhängigen Sachverständigen der Behörden oder Ministerien erstellt werden musste. Im weiteren Verwertungsverfahren war den Interessenten jedenfalls mitzuteilen, dass eine Bindung des Bundes erst nach Vorliegen der Zustimmung des Bundesministeriums für Finanzen eintreten konnte.

## 3.2

Das Bundesministerium für Finanzen setzte die Empfehlung des RH teilweise um, da die Durchführungsbestimmungen zum BFG betreffend Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen ab 2014 zwar wieder detailliert ausgestaltet waren, jedoch die verpflichtende Vorlage eines Erstgutachtens des beantragenden Resorts nicht mehr vorgesehen war. Eine Antragstellung für ein Veräußerungsverfahren ohne Beischluss eines Gutachtens — wie vom Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport beim gegenständlichen Liegenschaftstausch durchgeführt — wäre daher gemäß den nach 2013 vorgegebenen Durchführungsbestimmungen zum BFG zulässig gewesen.

Der RH hob positiv hervor, dass den Interessenten nunmehr explizit im weiteren Verwertungsverfahren mitzuteilen war, dass eine Bindung des Bundes erst nach Vorliegen der Zustimmung des Bundesministeriums für Finanzen und nicht durch vorweg abgeschlossene Vereinbarungen (z.B. Absichtserklärung) eintreten konnte.

Kritisch wies der RH darauf hin, dass durch die Übernahme der Entscheidung über das weitere Liegenschaftsverwertungsverfahren durch das Bundesministerium für Finanzen gleich nach Verkaufsantrag die Verantwortung zwischen haushaltsleitendem Organ und Bundesministerium für Finanzen nicht mehr klar abgegrenzt war. Nach Ansicht des RH wäre es aber im Hinblick auf mögliche Kompetenzkonflikte wesentlich, die Verantwortung für den Verkaufsprozess (Verhandlungen) und den zu erzielenden Verkaufserlös eindeutig festzulegen.

Der RH empfahl daher dem Bundesministerium für Finanzen, zur Vermeidung von Kompetenzkonflikten die Durchführungsbestimmungen zum BFG hinsichtlich der Verantwortungsbereiche von haushaltsleitendem Organ und Bundesministerium für Finanzen bei Verfügungen von unbeweglichem Bundesvermögen zu konkretisieren und die Verantwortung exakter abzugrenzen. Darüber hinaus erachtete er weiterhin die Vorlage eines Erstgutachtens durch das jeweilige beantragende haushaltsleitende Organ für zweckmäßig.

**3.3** Das Bundesministerium für Finanzen verwies in seiner Stellungnahme darauf, dass seiner Ansicht nach die Empfehlungen des RH seit dem Jahr 2014 in den Durchführungsbestimmungen zum Bundesfinanzgesetz umgesetzt seien.

**3.4** Unter Hinweis auf die seit 2014 nicht mehr vorgesehene verpflichtende Vorlage eines Erstgutachtens durch das jeweilige beantragende haushaltsleitende Organ verblieb der RH bei seiner Empfehlung.

**4.1** Der RH hatte dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport in seinem Vorbericht (TZ 8) empfohlen, sicherzustellen, dass Veräußerungsverfahren betreffend unbewegliches Bundesvermögen gemäß den Durchführungsbestimmungen zum BFG abgewickelt werden. Dies vor dem Hintergrund, dass das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport seinem Veräußerungsantrag an das Bundesministerium für Finanzen für die 30.000 m<sup>2</sup> Kasernenfläche kein Erstgutachten angeschlossen hatte.

(2) Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport hatte im Nachfrageverfahren der Empfehlung des RH beigeplichtet und betont, es sei bemüht, bei Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen gemäß den Durchführungsbestimmungen zum BFG vorzugehen.

(3) Der RH stellte aufgrund seiner Erhebungen beim Bundesministerium für Finanzen fest, dass seit 2012 nur bei rd. 15 von rd. 39 Verkaufsfällen (rd. 38 % der Fälle) von Liegenschaften des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport ohne Beteiligung der SIVBEG Erstgutachten bzw. Ersteinschätzungen vorgelegt wurden. In den übrigen Fällen holte das Bundesministerium für Finanzen ergänzende Expertisen bei seiner nachgeordneten Dienststelle ein. Für die Plausibilisierung der Gutachten der Verkaufsverfahren, die von der SIVBEG abgewickelt wurden, war im Bundesministerium für Finanzen ein eigenes Bewertungsteam eingerichtet.

Die unentgeltliche Überlassung eines Teils der Grundfläche der Dabsch-Kaserne an den Heeressportverein zum Betrieb von Modellflugzeugen hatte das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport nicht dem Bundesministerium für Finanzen gemeldet, obwohl die Durchführungsbestimmungen zum jeweiligen BFG auch

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungs fonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



bei unentgeltlicher (insbesondere prekaristischer) Überlassung eine Mitbefassung des Bundesministeriums für Finanzen vorsahen.

Im Übrigen stellte der RH fest, dass die SIVBEG mit Ende September 2016 ihre operative Geschäftstätigkeit eingestellt hatte und das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport ab Oktober 2016 die Verkäufe von Liegenschaften selbst durchführte. Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport hatte dazu eine eigene Ablauforganisation von Liegenschaftsverwertungen mit einer beratenden Bewertungskommission definiert und das Bundesministerium für Finanzen und die Finanzprokuratur dazu direkt eingebunden. Demnach sollten u.a. Mindestverkaufspreis und Verkaufs- und Ausschreibungsbedingungen durch Vertreter von Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport und Bundesministerium für Finanzen festgelegt und dann vom Bundesministerium für Finanzen genehmigt werden.

## 4.2

Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport setzte die Empfehlung des RH nicht um, da es seit 2012 nicht in allen, sondern nur in rd. 38 % der Verkaufsfälle dem Bundesministerium für Finanzen Erstgutachten bzw. Ersteinschätzungen vorlegte.

Der RH hielt daher seine Empfehlung an das Bundesministerium für Landesverteidigung aufrecht. In Anbetracht der — nach Auflösung der SIVBEG — definierten Ablauforganisation von Liegenschaftsverwertungen empfahl er dem Bundesministerium für Landesverteidigung und dem Bundesministerium für Finanzen, auf eine Funktionstrennung zwischen Geschäftsabschluss, Abwicklung und Genehmigung zu achten und diesbezüglich ein verbindliches Vier-Augen-Prinzip einzurichten.

Der RH wies ferner kritisch darauf hin, dass im Falle der Überlassung eines Teils der Grundfläche der Dabsch-Kaserne an einen Heeressportverein keine Meldung an das Bundesministerium für Finanzen erfolgt war.

Der RH empfahl dem Bundesministerium für Landesverteidigung, aus diesem Anlass zu prüfen, ob hinsichtlich sonstiger prekaristischer Überlassungen von Grundstücken an Heeressportvereine in allen Fällen die vorgesehenen Meldungen an das Bundesministerium für Finanzen gemäß den Durchführungsrichtlinien zum BFG erstattet wurden.

## 4.3

Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport führte in seiner Stellungnahme an, dass es bei Verkäufen prinzipiell Erstgutachten einhole und nur bei Kleinstliegenschaften im Hinblick auf die administrativen Kosten davon Abstand nehme. Die Empfehlungen des RH habe das Ministerium in die Erstellung der internen Richtlinie „Verkauf von Liegenschaften“ einbezogen.

Weiters hätte das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport prekaristische Nutzungen durch den Heeressportverein nur nach Genehmigung durch das Bundesministerium für Finanzen gestattet. Das 1977 abgeschlossene Übereinkommen mit dem Heeressportverein Stockerau–Leobendorf sei noch von der damaligen Bundesgebäudeverwaltung II abgeschlossen worden.

## Kursunterkunftsgebäude für die Dabsch–Kaserne

### 5.1

(1) Der RH hatte dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport in seinem Vorbericht (TZ 11) empfohlen, ehestmöglich den weiteren Bedarf für ein Kursunterkunftsgebäude für die in der Dabsch–Kaserne stationierte ABC–Abwehrschule zu evaluieren und im Falle keines weiteren Bedarfs die militärisch nicht mehr erforderliche Liegenschaft bestmöglich zu veräußern. Dies deswegen, da bereits vor Erwerb der Liegenschaft die militärischen Planungen keine prioritäre Bewertung des Bedarfs nach einem Kursunterkunftsgebäude enthielten und das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport bis Ende 2012 kein Kursunterkunftsgebäude auf der zu diesem Zweck erworbenen Liegenschaft errichtet hatte.

(2) Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, eine Evaluierung habe ergeben, dass künftig kein weiterer Bedarf für ein Kursunterkunftsgebäude im Bereich der Dabsch–Kaserne besteht. Die SIVBEG sei daher mit der sofortigen bestmöglichen Verwertung der Liegenschaft beauftragt.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport im Jahr 2015 die SIVBEG beauftragte, das eingetauschte Grundstück bei der Kaserneneinfahrt mangels weiteren Bedarfs bestmöglich zu verwerthen.

Auf Basis einer externen Begutachtung<sup>4</sup> valorisierte das Bewertungsteam der SIVBEG 2016 den bereits 2007 in der Absichtserklärung für das Tauschgeschäft festgehaltenen Tauschwert des Grundstücks von 75 EUR/m<sup>2</sup> auf 88,35 EUR/m<sup>2</sup> und legte den Mindestverkaufspreis mit 404.000 EUR fest. Nach öffentlicher Feilbietung verkaufte die SIVBEG 2016 die 4.562 m<sup>2</sup> große Liegenschaft um 450.000 EUR bzw. 98,64 EUR/m<sup>2</sup> an ein privates Immobilien–Unternehmen. Der Kaufvertrag enthielt auch eine Nachbesserungsklausel, die für den Fall einer Umwidmung in Bauland–Kerngebiet die Käuferin der Liegenschaft verpflichtete, 50 % des Umwidmungsgewinns an die Verkäuferin zu zahlen.

<sup>4</sup> Der Begutachter zog Vergleichspreise von sieben Liegenschaftskäufen in unmittelbarer Nähe der Verkaufsliegenschaft heran und kam zu einem Mittelwert von 75 EUR/m<sup>2</sup>. Dies entsprach genau der 2007 in der Absichtserklärung vorgenommenen Bewertung der Liegenschaft bzw. dem 2010 im Tauschvertrag vereinbarten Tauschwert.

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungs fonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



## 5.2

Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport setzte die Empfehlung des RH um, indem es den Bedarf an dieser Liegenschaft evaluierte und entschied, die militärisch nicht mehr erforderliche Liegenschaft zu veräußern.

Die gewählte öffentliche Feilbietung war nach Ansicht des RH geeignet, die Liegenschaft bestmöglich zu veräußern. Der RH erkannte auch die im Kaufvertrag vereinbarte Nachbesserungsklausel. Der RH hob auch positiv hervor, dass der erzielte Kaufpreis von 98,64 EUR/m<sup>2</sup> um nahezu ein Drittel über dem 2010/2011 vereinbarten Tauschwert für das Grundstück lag und fast fünfmal so hoch wie der vereinbarte Tauschwert für die 30.000 m<sup>2</sup> eingetauschte Kasernenfläche war.

## Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1

(1) Der RH hatte dem Bundesministerium für Finanzen in seinem Vorbericht (TZ 9) empfohlen, künftig bei der Bewertung von Liegenschaftstransaktionen der Republik Österreich, die auch andere gebarungswirksame Tätigkeiten des Sektors Staat (Bund, Land, Gemeinden und Unternehmen) — wie z.B. in diesem Fall die Baumaßnahmen der ASFINAG (Aufrechterhaltung der Erschließung durch Errichtung eines Wirtschaftsweges) — berühren bzw. von solchen berührt werden, diese staatlichen Einheiten des Bundes nach Maßgabe ihrer Betroffenheit und Zuständigkeit in den Bewertungsprozess einzubinden.

Dies vor dem Hintergrund, dass vor allem das dem Liegenschaftstausch zwischen dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport und dem privaten Unternehmen maßgeblich zugrunde liegende, vom privaten Unternehmen beauftragte Gutachten erhebliche Abschläge hinsichtlich der fehlenden verkehrsmäßigen Aufschließung und Herstellung der Infrastruktur der einzutauschenden Kasernenfläche vorsah.

(2) Das Bundesministerium für Finanzen hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass ein Hinwirken auf eine Einbindung der betroffenen staatlichen Einheiten im Einzelfall möglich sei, sofern der Grundsatz einer für den Bund bestmöglichen Verwertung eingehalten werden könne und der gemeine Wert bzw. das erzielbare Meistbot nicht beeinflusst werde.

(3) Der RH stellte fest, dass bereits vor Beginn der Baumaßnahmen für die S 1 West ein Begleitweg der Gemeinde Leobendorf zum östlichen Teil der Dabsch-Kaserne existierte. Die ASFINAG benötigte für die Wartung der Lärmschutzwände und der Abwasseranlage der neu errichteten S 1 West eine parallel verlaufende Begleitstraße. Sie sicherte dem privaten Unternehmen — aber nicht dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport — im Grundablöseübereinkommen 2007

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung

---

die Errichtung einer Begleitstraße, die für das private Unternehmen auch mit LKW befahrbar ist, zu.<sup>5</sup> Die ASFINAG war aber weder bei der Besprechung am 9. März 2009 im Bundesministerium für Finanzen, bei der Übereinkommen hinsichtlich der Preisangemessenheit des Tauschgeschäfts auch auf Basis der fehlenden Zufahrtsmöglichkeit erzielt wurde, dabei, noch wurde sie nachweislich in die Plausibilisierung dieses erheblich wertbestimmenden Faktors einbezogen. Erst im Jahr 2014 fand ein Abstimmungsgespräch hinsichtlich des tatsächlichen Bestands der ursprünglich vorhandenen und der von der ASFINAG errichteten Begleitstraße im Bundesministerium für Finanzen unter Einbindung der ASFINAG statt.

Die im Rahmen der Grundablöse–Endabrechnung der ASFINAG mit dem privaten Unternehmen im Jahr 2012 durchgeführte Umwandlung eines Teils des Begleitweges in eine Privatstraße mit Servitut für die Republik Österreich war nicht mit dem Bundesministerium für Finanzen und Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport akkordiert, obwohl damit eine Verschlechterung der Verwertungsmöglichkeit des verbliebenen Restgrundstücks des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport verbunden war (keine Zufahrtsmöglichkeit von Osten). Die betreffende Grundfläche stand zur Zeit der Follow-up-Überprüfung im Jahr 2016 zwar noch im grundbürgerlichen Eigentum der Republik Österreich (Heeresverwaltung), war jedoch schon als Teil des privaten Betriebsgeländes des Unternehmens eingezäunt.

Die gutachtlich festgesetzte Höhe des Servitutsentgelts der Republik Österreich für die Benützung der Privatstraße (Endabrechnung) berücksichtigte einen Mehraufwand wegen einer Böschung, obwohl die Wertminderung aufgrund der Formverschlechterung bereits bei der Grundablöse 2007 berücksichtigt wurde. Weiters gewährte die ASFINAG einen Akzeptanzzuschlag für das Servitut, obwohl der Wunsch nach einer Privatstraße vom privaten Unternehmen ausging.<sup>6</sup> Sie führte auch keine Rückverrechnung des 2007 gewährten Akzeptanzzuschlags durch. Die ASFINAG übertrug mangels gegenseitiger Information und Koordination zwischen Bundesministerium für Finanzen, Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport und ASFINAG auch nach dem Grundstückstausch zwischen Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport und privatem Unternehmen (Quadratmeterpreis 16,75 EUR) im Rahmen der Endabrechnung 2011/2012 Teile desselben, vorweg vom Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport abgelösten Grundstücks um 60 EUR/m<sup>2</sup> an das private Unternehmen.

---

<sup>5</sup> Der östliche, nicht eingezäunte Teil der Dabsch–Kaserne war vor dem Bau der S 1 West durch einen Weg der Gemeinde Leobendorf erreichbar. Durch den Bau der S 1 West hätte ohne Verlegung bzw. Neubau deswegen keine Zufahrtsmöglichkeit bestanden.

<sup>6</sup> Akzeptanzzuschläge waren aber grundsätzlich dafür gedacht, gütliche Einigungen mit Grundeigentümern bei Inanspruchnahme von Grundstücken durch den Straßenbau herbeizuführen und Enteignungen zu vermeiden.

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungs fonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport bereitete im Jahr 2016 die weitere Verwertung der nach dem Grundstücktausch verbleibenden Restliegenschaft der Dabsch-Kaserne vor und band die ASFINAG in die Verwertungsabsicht ein.

## 6.2

Für den RH war in der gegenständlichen Angelegenheit des Grundstücktauschs ein verstärktes Bemühen des Bundesministeriums für Finanzen und des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport um Einbindung anderer staatlicher Stellen zu erkennen. Mangels weiterer Anwendungsfälle im Zuge der Grundablösen und Prüfung sonstiger Liegenschaftsverwertungen konnte der RH allerdings keine Aussage über eine tatsächliche bessere Einbindung staatlicher Stellen treffen.

Der RH hielt daher seine Empfehlung an das Bundesministerium für Finanzen aufrecht, künftig bei der Bewertung von Liegenschaftstransaktionen der Republik Österreich, die auch andere gebarungswirksame Tätigkeiten des Sektors Staat (Bund, Land, Gemeinden und Unternehmen) berühren bzw. von solchen berührt werden, diese staatlichen Einheiten des Bundes nach Maßgabe ihrer Betroffenheit und Zuständigkeit in den Bewertungsprozess einzubinden.

Der RH empfahl in diesem Zusammenhang dem Bundesministerium für Finanzen, dem Bundesministerium für Landesverteidigung und der ASFINAG, speziell bei Fragen der Aufschließung von Liegenschaften des Bundes (Servitute, Begleitstraßen, Entscheidungen über Trassenverläufe, etc.) die Interessen des Bundes ausreichend zu wahren und verstärktes Augenmerk auf eine rechtzeitige gegenseitige Information zu legen. Zuerkennungen von Privatstraßen an Dritte, die der Republik Österreich zum wirtschaftlichen Nachteil gereichen können, wären durch rechtzeitige Einbindung der betroffenen öffentlichen Grundeigentümer auszuschließen.

Der RH empfahl der ASFINAG in diesem Zusammenhang weiters, keine mündlichen Absprachen mit Dritten, die im vereinfachten Liegenschaftsverfahren nur im Rahmen des Endabrechnungsgutachtens umgesetzt werden, ohne vertiefte vorherige Prüfung, inwiefern dies auch im wirtschaftlichen Interesse des Bundes liegt, zu treffen. Überdies empfahl er der ASFINAG, den errechneten Wert des Servituts und der gewährten Akzeptanzzuschläge einer nochmaligen Überprüfung zu unterziehen.

Darüber hinaus empfahl er dem Bundesministerium für Finanzen, dem Bundesministerium für Landesverteidigung und der ASFINAG auch, den Grundsatz des einheitlichen Verkehrswerts zu beachten und durch ausreichende Plausibilisierungen von Gutachten den Wert zu ermitteln, der der Kostenwahrheit entspricht (siehe auch **TZ 10**).

### 6.3

Die ASFINAG teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie in Kenntnis aller Randbedingungen, insbesondere des „Verkaufsvorgangs Dabsch–Kaserne“, andere Entscheidungen in Bezug auf den Begleitweg getroffen hätte. So sei aus Sicht der ASFINAG die Intention im Vordergrund gestanden, den Aufwand der künftigen Erhaltung der Anlage für den Streckenbetrieb zu minimieren. Die Empfehlung des RH bezüglich besserer wechselseitiger Information und Koordination werde aufgegriffen, und beispielsweise in Prozessschulungen der Mitarbeiter das Bewusstsein für Interdependenzen gestärkt.

Die ASFINAG teilte überdies mit, dass für Vereinbarungen grundsätzlich das Schriftlichkeitsgebot gelte. Wo dies noch nicht umgesetzt sei, werde dies zeitnah nachgeholt und im sogenannten Dokumentenpool des Qualitätsmanagementsystems verankert.

Die Empfehlungen des RH, sowohl eine Überprüfung des Werts des Servituts bzw. des Akzeptanzzuschlags als auch der Wertermittlung im Grundsatzgutachten vorzunehmen, werde zeitnah aufgegriffen, wobei die seinerzeit vorgenommene Prüfung des Grundsatzgutachtens keinen Anhaltspunkt für eine unrichtige Bewertung ergeben habe. In weiterer Folge übermittelte die ASFINAG ein vom 15. Dezember 2017 datiertes Prüfgutachten über die Prüfung des Bodenwerts laut Grundsatzgutachten und der Prüfung der Höhe der Entschädigungszahlung für die Einräumung von Dienstbarkeiten. Die ASFINAG kam somit der diesbezüglichen Empfehlung des RH nach.

Das Bundesministerium für Finanzen teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die Einbindung sonstiger gebarungsmäßig betroffener Einheiten aus dem Sektor Staat in die Durchführungsbestimmungen 2018 aufgenommen werde.

Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport sagte in seiner Stellungnahme zu, bei künftigen Liegenschaftstransaktionen auch andere staatliche Stellen einzubinden.

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



## 7.1

- (1) Der RH hatte in seinem Vorbericht (**TZ 9**) dem Bundesministerium für Finanzen empfohlen, die im Rahmen von Liegenschaftstransaktionen vorgelegten privaten Verkehrswertgutachten kritisch zu hinterfragen bzw. Stellungnahmen dazu sicherzustellen. Dies im Hinblick auf Gutachten, die teilweise nicht nachvollziehbare Annahmen enthielten, auf einem unüblichen Bewertungsverfahren beruhten oder nicht nachvollziehbare Abschläge bei der Berechnung beinhalteten.
- (2) Das Bundesministerium für Finanzen hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass externe Gutachten jedenfalls hinterfragt würden. Im Bereich der SIVBEG sei zu diesem Zweck ein eigenes Bewertungsteam eingeführt worden. In Abstimmung mit dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport würden unter Beziehung der Finanzprokuratur nun außergerichtliche Verhandlungen mit dem privaten Unternehmen geführt. Ein abschließendes Ergebnis der Verhandlungen sei noch ausständig.
- (3) Wie der RH nunmehr feststellte, führte das Bundesministerium für Finanzen im Jänner 2014 eine Besprechung mit Vertretern der ASFINAG, des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport, der Finanzprokuratur und des Gutachters für die Grundablöse-Endabrechnung (ASFINAG/privates Unternehmen) durch, bei der die Frage der öffentlichen Aufschließung der 30.000 m<sup>2</sup> Kasernenfläche als wesentlicher Parameter für die Wertermittlung erörtert wurde (siehe auch **TZ 9**).

Die SIVBEG führte im Auftrag des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport und unter Kostenteilung zwischen Bundesministerium für Finanzen und Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport im Jahr 2014 eine Überprüfung des vom privaten Unternehmen beauftragten Sachverständigengutachtens für den Abtausch der 30.000 m<sup>2</sup> Kasernenfläche auf Nachvollziehbarkeit und Plausibilität der verwendeten Annahmen und Parameter durch. Ergebnis des plausibilisierenden Gutachtens war vor allem, dass

- der Abschlag für das Umwidmungsrisiko teilweise nicht nachvollziehbar war,
- für die Errichtung einer internen Erschließungsstraße insg. 175.000 EUR in Ansatz gebracht wurden, obwohl sich die ASFINAG im Übereinkommen 2007 mit dem privaten Unternehmen verpflichtete, auf eigene Kosten eine Begleitstraße zu errichten, und bereits vorher ein gemeindeeigener Zufahrtsweg vorhanden war (vgl. **TZ 9**),
- für die Einrichtung einer Dienstbarkeit keine Kosten anzusetzen wären (147.644 EUR in Ansatz gebracht) und daher

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung

---

- statt von 20 EUR/m<sup>2</sup> von rd. 35,70 EUR bis 41,80 EUR/m<sup>2</sup> Verkehrswert für die gegenständliche Grundfläche auszugehen wäre. Bei einem Preis von 502.372 EUR (= Quadratmeterpreis der 2007 an die ASFINAG abgelösten Grundstücke des privaten Unternehmens, siehe Anhang 2) wäre der Grundstücksabtausch mit einer Kasernenfläche von rd. 12.020 m<sup>2</sup> bis 14.070 m<sup>2</sup> wertgleich.

Der im plausibilisierenden Gutachten ermittelte Verkehrswert lag um 15,70 EUR bis 21,80 EUR/m<sup>2</sup> über dem vom privaten Unternehmen beauftragten Gutachten und um 18,20 EUR bis 24,30 EUR/m<sup>2</sup> unter dem im Gutachten der ASFINAG ermittelten Wert von 60 EUR/m<sup>2</sup> für eine Fläche, die vor der Grundablöse und dem Abtausch eine grundbürgerliche Einheit gebildet hatte.

Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport tauschte somit die 30.000 m<sup>2</sup> große Fläche der Dabsch-Kaserne im Rahmen der Liegenschaftstransaktionen um 568.628 EUR bis 751.628 EUR unter ihrem Wert an das private Unternehmen ab. Der Republik Österreich entstand daher zumindest in dieser Höhe ein Schaden.

Das Bundesministerium für Finanzen beauftragte in Folge in Abstimmung mit dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport die Finanzprokurator mit der Einleitung von vorerst außergerichtlichen Maßnahmen zur Hereinbringung der Wertdifferenzen. Seit 2014 führte die Finanzprokurator Vergleichsverhandlungen mit dem privaten Unternehmen. Dieses hatte zwischenzeitig ein eigenes Plausibilisierungsgutachten beauftragt, welches die Abschläge für Herstellung von Infrastruktur, Dienstbarkeit und Wegerecht als zwar nicht plausibel, im Ergebnis aber als richtig begründet beurteilte. Zur Zeit der Follow-up-Überprüfung des RH im Jahr 2016 gab es noch keine Annäherung der gegensätzlichen Standpunkte. Eine Entscheidung über eine allfällige Klagseinbringung war noch nicht getroffen.

Der RH stellte weiters fest, dass der pauschal mit rd. 15 % vorgenommene Abschlag des Amtssachverständigen des Bundesministeriums für Finanzen für das Kontaminierungsrisiko — wie dem RH im Stellungnahmeverfahren mitgeteilt — preisentscheidend für den Grundstückstausch zwischen Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport und dem privaten Unternehmen war (siehe Vorbericht TZ 10). Keinem bislang erstellten Gutachten lag jedoch eine tatsächliche Untersuchung der Kontaminierung des Bodens (z.B. Bodengutachten) zugrunde, obwohl es sich dabei um Kasernenflächen, die durch Versickerungen belastet sein könnten und die unmittelbar an Betriebsflächen eines privaten Unternehmens angrenzten, das aufgrund der produzierten und gelagerten Pestizide und Herbizide besonderen Auflagen hinsichtlich der Betriebssicherheit unterlag<sup>7</sup> (Seveso II-Betrieb), handelte.

---

<sup>7</sup> nach Abschluss des gerichtlichen Verfahrens

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungs fonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



Aus Anlass eines Störfalls am Betriebsgelände des privaten Unternehmens im August 2010 führte dieses im September und Oktober 2010 dokumentierte Kanalsystemüberprüfungen (Rohre und Abwassersammelbecken) anhand von Videobefahrungen und Druckprüfungen durch. Die beauftragten Unternehmen stellten umfangreiche Undichtigkeiten des gesamten Abwassersystems fest. Das private Unternehmen wusste daher bereits im Oktober 2010, also vor Abschluss des Grundstücktauschvertrags mit dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport im Dezember 2010/Jänner 2011 vom Umfang der Undichtheit seines Abwassersystems und damit von einer konkret möglichen bzw. wahrscheinlichen Grundwasserkontamination im unmittelbar angrenzenden Grundstück. Es unterließ es, das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport vor Unterfertigung des Tauschvertrags über die konkrete Kontaminierungsgefährdung der betreffenden 30.000 m<sup>2</sup>-Kasernenfläche zu informieren. Dies hätte der Republik Österreich (Heeresverwaltung) die Möglichkeit eröffnet, auf Basis der konkreten Verdachtslage noch vor Vertragsabschluss eine Bodenuntersuchung durchzuführen und das Ergebnis in die Grundstücksbewertung einfließen zu lassen.<sup>8</sup>

## 7.2

Das Bundesministerium für Finanzen setzte die Empfehlung des RH um, weil es das vom privaten Unternehmen vorgelegte Verkehrswertgutachten kritisch hinterfragt hatte und gemeinsam mit dem Bundesministerium für Finanzen im Jahr 2014 ein Plausibilisierungsgutachten beauftragte.

Aufgrund des seit der vorangegangenen Geburungsüberprüfung neu hervorgekommenen Sachverhalts empfahl der RH dem Bundesministerium für Landesverteidigung und dem Bundesministerium für Finanzen, im Zuge der nunmehr laufenden Auseinandersetzung mit dem privaten Unternehmen allfällige Schadenersatzansprüche aufgrund des Verschweigens wesentlicher wertbestimmender Eigenschaften der Liegenschaft zu prüfen.

Der RH empfahl der ASFINAG, im Sinne der Kostenwahrheit und eines einheitlichen Verkehrswerts einer Liegenschaft zu prüfen, ob nicht der von der ASFINAG beauftragte Gutachter eine zum Nachteil des Bundes zu hohe Grundstücksbewertung für die betreffenden Grundablösen (60 EUR/m<sup>2</sup> statt 35,70 EUR bis 41,80 EUR/m<sup>2</sup>) vorgenommen hatte.

<sup>8</sup> Im Jahr 2012 wurde durch großflächige Grundwasseruntersuchungen festgestellt, dass die räumliche Ausdehnung der flächenhaften Verunreinigung vom Werksgelände bis in den Bereich des Kraftwerks Korneuburg reicht und rd. 3,4 km<sup>2</sup> umfasste (Länge 3,8 km, Breite 0,8 bis 1,1 km). Grenzwertüberschreitungen im Grundwasser wurden außerhalb des Werksgeländes bei Thiamethoxam (Insektizid) und dessen Abbauprodukten sowie bei den Herbiziden Clopyralid, Florasulam und Flumetsulam festgestellt. Innerhalb des Werksgeländes wurden zusätzlich folgende Substanzen festgestellt: Dicamba, Mecoprop, 4-Chlor-2-methylphenol, Chlorpyriphos, Clomazon, Dichlobenil, Dimethomorph, Glyphosat, Imidacloprid, Linuron, Penconazol, Tebufenpyrad sowie Tetrahydrophthalimid. Aufgrund der Grundwasserfließgeschwindigkeit datierten die Umweltxperten den Zeitraum der Kontaminierungen seit mindestens 2005.

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



## 7.3

Das Bundesministerium für Finanzen und das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport teilten in ihrer Stellungnahme mit, dass die Finanzprokuratur beauftragt sei, die Vergleichsverhandlungen mit letztmaliger Fristsetzung vom 18. September 2017 weiterzuführen und im Falle eines möglichen Prozesserfolgs die nach Ansicht des RH bestehenden Wertdifferenzen im gerichtlichen Wege geltend zu machen.

Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport teilte ergänzend mit, dass die Finanzprokuratur auch prüfen solle, ob im Falle der Abstandnahme von Ansprüchen gegen das private Unternehmen Ersatzansprüche gegen den betreffenden Sachverständigen erhoben werden können.

Die ASFINAG sagte in ihrer Stellungnahme zu, dass die Wertermittlung im Grundsatzgutachten zeitnah aufgegriffen werde, wobei jedoch die seinerzeit vorgenommene Prüfung des Grundsatzgutachtens keinen Anhaltspunkt für eine unrichtige Bewertung ergeben habe (siehe auch **TZ 6**). In weiterer Folge übermittelte die ASFINAG ein vom 15. Dezember 2017 datiertes Prüfgutachten über die Prüfung des Bodenwerts laut Grundsatzgutachten und der Prüfung der Höhe der Entschädigungszahlung für die Einräumung von Dienstbarkeiten. Die ASFINAG kam somit der diesbezüglichen Empfehlung des RH nach.

## EU-beihilfenrechtliche Konformität

### 8.1

(1) Gemäß Mitteilung der Europäischen Kommission aus 1997<sup>9</sup> sind Verkaufsverfahren, die weder aufgrund eines Bietverfahrens noch eines Verkehrswertgutachtens durchgeführt werden, bei der Europäischen Kommission zu notifizieren,<sup>10</sup> um einer Wettbewerbsverzerrung durch Vergünstigungen der Mitgliedstaaten an Unternehmen entgegenzuwirken.

Der RH hatte dem Bundesministerium für Finanzen und dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport daher in seinem Vorbericht (TZ 10) empfohlen, zu überprüfen, ob mit dem Tauschvertrag vom 20. Dezember 2010 bzw. 12. Jänner 2011 zwischen der Republik Österreich und dem privaten Unternehmen eine

<sup>9</sup> Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (ABl. Nr. C 209/03 vom 10. Juli 1997)

<sup>10</sup> Gemäß Art. 108 Abs. 3 Satz 1 AEUV war die Europäische Kommission von jeder beabsichtigten Einführung oder Umgestaltung von Beihilfen zu unterrichten. Der betreffende Mitgliedstaat durfte die beabsichtigte Maßnahme nicht durchführen, bevor die Europäische Kommission einen abschließenden Beschluss erlassen hatte. Beihilfenrechtlich lag eine Notifikationspflicht gemäß Art. 108 AEUV bereits dann vor, wenn Zweifel bestanden, ob die fragliche Maßnahme eine Beihilfe nach Art. 107 AEUV darstellte (siehe Vorbericht TZ 10).

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



mit dem Europäischen Binnenmarkt unvereinbare staatliche Beihilfe gemäß Art. 107 AEUV verwirklicht wurde.

(2) (a) Das Bundesministerium für Finanzen hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass keine Anhaltspunkte dafür vorlagen, dass eine Notifikation gemäß Art. 108 AEUV notwendig sei. Im Anlassfall sei dem Amtssachverständigen die in der Mitteilung der Kommission geforderte Unabhängigkeit und das notwendige Fachwissen zuzugestehen; die empfohlene Überprüfung des Tauschvertrags 2010/2011 auf seine beihilfenrechtliche Konformität sei daher unterlassen worden.

(b) Auch dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport hätten laut Mitteilung im Nachfrageverfahren keine Anhaltspunkte dafür vorgelegen, dass das Verfahren formal nicht den Empfehlungen der EU entsprochen hätte.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass das Bundesministerium für Finanzen und das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport bereits vor dem Vorliegen des plausibilisierenden Gutachtens unter Zuhilfenahme der Finanzprokuratur den Sachverhalt überprüft und eine Notifikation bei der Europäischen Kommission nicht als notwendig erachtet hatten.

Das seit 2014 vorliegende Ergebnis des plausibilisierenden Gutachtens zeigte jedoch auf, dass die 30.000 m<sup>2</sup> große Kasernenfläche unter dem Verkehrswert an das private Unternehmen abgegeben wurde und damit eine selektive Begünstigung des privaten Unternehmens vorlag. Dennoch führten weder das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport noch das Bundesministerium für Finanzen bis zur Zeit der Follow-up-Überprüfung des RH eine Notifikation bei der Europäischen Kommission durch.

Die von ASFINAG, Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport, Bundesministerium für Finanzen und Stadtentwicklungslandschaft Korneuburg durchgeföhrten Liegenschaftstransaktionen, die bei dem privaten Unternehmen zu einem unentgeltlichen Zugewinn von insg. 24.342 m<sup>2</sup> aufgeschlossener Betriebsfläche führten, waren daher bislang beihilfenrechtlich nicht genehmigt.

## 8.2

Das Bundesministerium für Finanzen und das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport setzten die Empfehlung des RH um, da die Finanzprokuratur den Sachverhalt geprüft hatte. Auf Basis des plausibilisierenden Gutachtens aus dem Jahr 2014 war jedoch nach Ansicht des RH von einer nicht angemessenen Gegenleistung des privaten Unternehmens für die rd. 24.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Betriebsfläche auszugehen und der Tatbestand der unerlaubten Beihilfe verwirklicht, sofern keine Genehmigung der EU-Kommission eingeholt wurde.

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



Angesichts des seit dem Jahr 2014 vorliegenden plausibilisierenden Gutachtens empfahl der RH dem Bundesministerium für Finanzen und dem Bundesministerium für Landesverteidigung, eine entsprechende Notifikation bei der EU-Kommission durchzuführen und den Tauschvertrag — auch unter Berücksichtigung der von der ASFINAG eingelösten Grundflächen sowie sämtlicher vorgenommener Wertausgleiche — genehmigen zu lassen.

- 8.3** Das Bundesministerium für Finanzen sah in seiner Stellungnahme einen Widerspruch zwischen dem dargestellten Umsetzungsgrad der Empfehlung in der Tabelle und der inhaltlichen Formulierung des RH. Darüber hinaus wiederholte das Bundesministerium für Finanzen seine schon im Nachfrageverfahren dargelegte Auffassung, wonach keine Anmeldung bei der Kommission erforderlich sei. Sowohl Bundesministerium für Finanzen als auch Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport wiesen darauf hin, dass die Beihilfenproblematik — und zwar auf Basis des plausibilisierenden Gutachtens vom März 2014 — auch Prüfgegenstand im Rahmen der außergerichtlichen Gespräche sei.
- 8.4** Der RH entgegnete dem Bundesministerium für Finanzen, dass er seine Empfehlung wegen der erfolgten Prüfung der EU-Konformität als umgesetzt beurteilte, aufgrund des plausibilisierenden Gutachtens im Jahr 2014 jedoch eine Notifikation bei der EU-Kommission als erforderlich erachtet habe.

## Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger

- 9.1**
- (1) Der RH hatte dem Bundesministerium für Finanzen und dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport in seinem Vorbericht (TZ 10) empfohlen, im Zusammenhang mit dem Liegenschaftstausch zwischen der Republik Österreich und dem privaten Unternehmen die Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger zu prüfen. Konkret wäre eine Prüfung einer allfälligen Vernachlässigung ihrer Pflichten und der Möglichkeit der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen hinsichtlich der weitgehend unkritischen Übernahme der vom privaten Gutachter (im Auftrag des privaten Unternehmens) durchgeföhrten Bewertung durch das Bundesministerium für Finanzen vorzunehmen.
  - (2) (a) Das Bundesministerium für Finanzen hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass in Abstimmung mit dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport und unter Beiziehung der Finanzprokuratur eine zusätzliche Überprüfung und außergerichtliche Verhandlungen mit dem privaten Unternehmen durchgeführt würden. Ein abschließendes Ergebnis sei noch ausständig.

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



(b) Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport hatte sich im Nachfrageverfahren dem Standpunkt des Bundesministeriums für Finanzen angeschlossen.

(3) (a) Der RH stellte nunmehr fest, dass das Bundesministerium für Finanzen in Übereinstimmung mit der Finanzprokuratur zwar befristete Verjährungsverzichte von zwei Sachverständigen erwirkte; konkrete Schritte zur Prüfung der Verantwortlichkeit der Entscheidungsträger im Bundesministerium für Finanzen waren für den RH jedoch nicht erkennbar.

(b) Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport erhab intern namentlich die Bediensteten, die mit dieser Liegenschaftstransaktion befasst waren, sowie den zugrunde liegenden Sachverhalt und führte Vernehmungen durch, über die allerdings keine Niederschriften erstellt wurden. Laut Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport gäbe es auf Basis der vorliegenden Informationen keine Indizien für ein rechtswidriges und schuldhaftes Unterlassen von Organwaltern des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport.

Es gab im Bereich des Liegenschaftsmanagements des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport kein eigenes Regulativ für ein internes Kontrollsyste zur Sicherstellung der Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips und zur ausreichenden Dokumentation und Einbindung verantwortlicher Stellen; die betreffenden Vorgänge wurden innerhalb der Zentralstelle durch die interne Revision und die Fachabteilungen im Einsichtsverkehr begleitet. Auch bestanden keine internen Regelungen, dass Verträge vor Vertragsabschluss rechtlich geprüft werden müssen. Die selbstständige Beurteilung und Vorbereitung von Verträgen und Servituten fiel in die Zuständigkeit der jeweiligen Referentin bzw. des jeweiligen Referenten ohne juristische Vorbildung. Die aufgrund der Übernahme der SIVBEG-Agenden festgelegten neuen ablauforganisatorischen Regelungen sahen teilweise eine Einbindung des Bundesministeriums für Finanzen, der Finanzprokuratur und eine Genehmigung der Gruppe Revision vor; sie enthielten aber weiterhin keine verbindlichen Vorgaben zur Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips und zur ausreichenden rechtlichen Prüfung innerhalb der abwickelnden Organisationseinheit.

## 9.2

(a) Das Bundesministerium für Finanzen setzte die Empfehlung des RH nicht um, weil konkrete Schritte zur Prüfung der Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger im Bundesministerium für Finanzen nicht ersichtlich waren. Nach Ansicht des RH wäre im Bundesministerium für Finanzen insbesondere zu prüfen,

- ob Transparenz und Dokumentation des gesamten Liegenschaftsverfahrens ausreichen,

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung

- ob das Vier-Augen-Prinzip und allfällige Unvereinbarkeiten eingehalten wurden, da der zwischen 2006 und 2009 im Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport zuständige Abteilungsleiter für den Grundstückstausch im Jahr 2009 in die zuständige Abteilung des Bundesministeriums für Finanzen gewechselt hatte und nun maßgeblich mit der nachträglichen Prüfung des Grundstücktauschs betraut war,
- ob die Plausibilisierung der Gutachten (ASFINAG 60 EUR/m<sup>2</sup> und privates Unternehmen 20 EUR/m<sup>2</sup>) ausreichend war,
- warum der Kaufpreis für die 30.000 m<sup>2</sup> Kasernenfläche in exakt derselben Höhe wie der von der ASFINAG berechnete Quadratmeterpreis für die 2007 für den Bau der S 1 West abgelösten Liegenschaften (Besprechung vom 9. März 2009) festgelegt wurde,
- warum das Bundesministerium für Finanzen einen Veräußerungsantrag des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport ohne Erstgutachten für den Verkehrswert akzeptiert hatte,
- ob die internen Vorkehrungen zur unbeeinflussten Beurteilung des Amtssachverständigen ausreichend waren,
- ob alle betroffenen Rechtsträger ausreichend eingebunden waren, sodass alle wertbestimmenden Faktoren bekannt waren,
- ob die Begutachtung des Amtssachverständigen hinsichtlich des Verkehrswerts der 30.000 m<sup>2</sup> Kasernenfläche (erst nach der Absichtserklärung) tatsächlich zeitgerecht erfolgte und
- ob der Grundsatz der bestmöglichen Verwertung der Liegenschaft bei Zustimmung des Bundesministeriums für Finanzen zum Tauschvertrag eingehalten wurde.

Der RH empfahl dem Bundesministerium für Finanzen, im Zusammenhang mit dem Liegenschaftstausch zwischen der Republik Österreich und dem privaten Unternehmen die Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger zu prüfen. Konkret wäre vom Bundesministerium für Finanzen zu prüfen, ob die befassten Bediensteten Pflichten vernachlässigten und ob gegenüber dem vom privaten Unternehmen beauftragten Gutachter und dem befassten Amtssachverständigen Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden können.

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



Der RH wies kritisch darauf hin, dass das Ergebnis des plausibilisierenden Gutachtens bereits seit 2014 vorliegt.

Er empfahl daher dem Bundesministerium für Finanzen, in Anbetracht des Ablaufs von Verjährungsfristen zeitnah Entscheidungen bezüglich der weiteren Vorgangsweise zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegen das private Unternehmen zu treffen.

(b) Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport setzte die Empfehlung des RH teilweise um, indem es zwar interne Erhebungen bezüglich der Verantwortlichkeiten durchführte, jedoch aus Sicht des RH wichtige Fragen nicht prüfte, wie z.B.

- ob das gesamte Liegenschaftsverfahren ausreichend transparent und dokumentiert abgelaufen ist und die Vorgesetzten zeitnah und ausreichend über den gesamten Sachverhalt informiert wurden,
- warum eine Referentin ohne Appropiationsbefugnis alleine die Absichtserklärung für das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport (Heeresverwaltung) unterfertigte,
- warum die zuständigen Bearbeiterinnen und Bearbeiter des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport und des Bundesministeriums für Finanzen den vom Bundesministerium für Finanzen im Jahr 2008 als angemessen erachteten Verkehrswert in Höhe von 60 EUR/m<sup>2</sup> nicht akzeptierten, sondern den Amtssachverständigen zu einer nochmaligen Einschätzung einluden,
- warum das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport nicht vor Antragstellung an das Bundesministerium für Finanzen die Frage der Wertgleichheit der beiden abzutauschenden Grundstücke geprüft hatte,
- ob die Abläufe in Liegenschaftsverfahren im Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport generell eine vorgängige rechtliche Prüfung von Kauf- bzw. Verkaufsverträgen vorsehen und dafür eine ausreichende rechtliche Expertise vorhanden ist,
- ob ein ausreichendes internes Kontrollsystem im Bereich des Liegenschaftsmagements des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport vorhanden ist.

Der RH empfahl daher dem Bundesministerium für Landesverteidigung, im Zusammenhang mit dem Liegenschaftstausch zwischen der Republik Österreich und dem privaten Unternehmen eine vertiefte Prüfung der Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger im Bundesministerium für Landesverteidigung und der internen Kontrollsysteme durchzuführen.

Weiters empfahl er dem Bundesministerium für Landesverteidigung, in die neuen ablauforganisatorischen Regelungen entsprechende IKS-Regelungen aufzunehmen und eine verbindliche interne rechtliche Prüfung von An- und Verkaufsverträgen von Liegenschaften vor Vertragsabschluss vorzusehen. Darüber hinaus wären die Zuständigkeiten und die Arbeitsplatzbeschreibungen entsprechend anzupassen.

- 9.3**
- (a) Das Bundesministerium für Finanzen verwies in seiner Stellungnahme darauf, dass seine nachgeordneten Dienststellen trotz Kritik an der vom Sachverständigen verwendeten Methode (Lageklassenmethode) kein wesentlich anderes Ergebnis als das nochmals plausibilisierende Gutachten im Jahr 2016 ermittelt hätten. Zur Prüfung der Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger verwies das Bundesministerium für Finanzen auf das vom RH an die Staatsanwaltschaft übermittelte Prüfungsergebnis. Weiters teilte das Bundesministerium für Finanzen mit, dass die Bewertung der Tauschfläche von zwei Gutachtern (2009 und 2016) plausibilisiert worden sei und gemäß Aktenlage dem Bundesministerium für Finanzen das Grundablöseübereinkommen der ASFINAG mit dem privaten Unternehmen und damit die Höhe des Grundablösebetrages bei der Entscheidung im März 2009 nicht vorgelegen seien.

Abteilungsintern seien bereits Schritte zur Verbesserung der Transparenz und Dokumentation eingeleitet worden (z.B. Anlegen von Aktenvermerken, Protokollen, Teilnehmerlisten, Dokumentation, etc.). Die internen Vorkehrungen zur Verbesserung der Prozessabläufe und der Beurteilungsvorgänge bei Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen würden in einem laufenden Projekt „Prozessmanagement“ Berücksichtigung finden.

Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport teilte in seiner Stellungnahme mit, dass es die Ausführungen des RH zum Anlass nehmen würde, die Zuständigkeiten im Liegenschaftswesen neuerlich zu beurteilen. Die Empfehlungen des RH würden im Rahmen des derzeit geführten Reformprozesses mit einbezogen.

- 9.4**
- Der RH nahm die Ausführungen des Bundesministeriums für Finanzen und des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport zur Kenntnis. Hinsichtlich der Prüfung der Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger verwies er auf die Erhebungen der Staatsanwaltschaft.

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



Gegenüber dem Bundesministerium für Finanzen gab er zu bedenken, dass beide vom Bundesministerium für Finanzen genannten Gutachter vom privaten Unternehmen beauftragt wurden und das Bundesministerium für Finanzen selbst erst im März 2009 einen gegenüber dem ASFINAG-Gutachten niedrigeren m<sup>2</sup>-Preis der Tauschfläche akzeptierte. Dieselbe Grundfläche kann nach Ansicht des RH jedoch nicht unterschiedliche Verkehrswerte aufweisen. Darüber hinaus verwies er auf die anwaltliche Stellungnahme des privaten Unternehmens vom Juni 2016, demnach die wirtschaftliche Einigung bereits mit der Absichtserklärung im August 2007 erfolgt sei. In dem an das Bundesministerium für Finanzen übermittelten Besprechungsprotokoll des privaten Unternehmens vom März 2009 war zudem eine „unentgeltliche“ Übertragung der Tauschfläche — unter Berücksichtigung der an die ASFINAG abgetretenen Betriebsfläche — protokolliert.

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungslandschafts  
Korneuburg; Follow-up-Überprüfung

## Schlussempfehlungen

- 10** Der RH stellte fest, dass das Bundesministerium für Finanzen von fünf Empfehlungen des Vorberichts zwei vollständig, eine teilweise und eine nicht umsetzte. Die Umsetzung einer Empfehlung konnte vom RH mangels eines Anwendungsfalls nicht beurteilt werden. Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport setzte von vier Empfehlungen zwei vollständig, eine teilweise und eine nicht um.

Umsetzungsgrad der Empfehlungen des Vorberichts Reihe Bund 2014/5			
Vorbericht		Follow-up-Überprüfung	
TZ	Empfehlungsinhalt	TZ	Umsetzungsgrad
<b>Bundesministerium für Finanzen</b>			
8	Sicherstellung konkreter Vorgaben und Verantwortlichkeiten bei Verfügungen über unbewegliches Bundesvermögen in den Durchführungsbestimmungen zum BFG	3	teilweise umgesetzt
10	Beihilfenrechtliche Prüfung des Tauschvertrags vom 20. Dezember 2010 bzw. 12. Jänner 2011 zwischen einem privaten Unternehmen und der Republik Österreich	8	umgesetzt
10	Prüfung der Verantwortlichkeiten (insbesondere unkritische Übernahme eines privaten Gutachtens und Verzicht auf eine Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte) der Entscheidungsträger betreffend den Liegenschaftstausch zwischen Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport und privatem Unternehmen	9	nicht umgesetzt
9	Einbindung gebarungswirksamer Tätigkeiten des Sektors Staat nach Maßgabe ihrer Betroffenheit und Zuständigkeit in Bewertung von Liegenschaftstransaktionen der Republik Österreich	6	kein Anwendungsfall
9	Sicherstellung von Stellungnahmen zu privaten Verkehrswertgutachten betreffend Liegenschaftstransaktionen und kritisches Hinterfragen der Gutachten	7	umgesetzt
<b>Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport</b>			
8	Abwicklung von Veräußerungsverfahren betreffend unbewegliches Bundesvermögen gemäß Durchführungsbestimmungen zum BFG	4	nicht umgesetzt
11	Ehestmögliche Evaluierung des weiteren Bedarfs und der Budgetmittel für ein Kursunterkunftsgebäude für die in der Dabsch-Kaserne stationierte ABC-Abwehrschule; bei fehlendem Bedarf bestmögliche Veräußerung der Liegenschaft	5	umgesetzt
10	Beihilfenrechtliche Prüfung des Tauschvertrags vom 20. Dezember 2010 bzw. 12. Jänner 2011 zwischen einem privaten Unternehmen und der Republik Österreich	8	umgesetzt
10	Prüfung der Verantwortlichkeiten (insbesondere unkritische Übernahme eines privaten Gutachtens und Verzicht auf eine Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte) der Entscheidungsträger betreffend Liegenschaftstausch zwischen der Republik Österreich und einem privaten Unternehmen und das dabei nicht ausgeschöpfte Erlöspotenzial für die Republik Österreich	9	teilweise umgesetzt

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



Anknüpfend an den Vorbericht hob der RH die erst teilweise bzw. noch nicht umgesetzten Empfehlungen hervor:

## Bundesministerium für Landesverteidigung

- (1) Hinsichtlich sonstiger prekaristischer Überlassungen von Grundstücken an Heeressportvereine wären die in allen Fällen vorgesehenen Meldungen an das Bundesministerium für Finanzen gemäß den Durchführungsrichtlinien zum BFG zu erstatten. (**TZ 4**)
- (2) In die neuen ablauforganisatorischen Regelungen wären entsprechende IKS-Regelungen aufzunehmen und eine verbindliche interne rechtliche Prüfung von An- und Verkaufsverträgen von Liegenschaften vor Vertragsabschluss vorzusehen. Darüber hinaus wären die Zuständigkeiten und die Arbeitsplatzbeschreibungen entsprechend anzupassen. (**TZ 9**)
- (3) Im Zusammenhang mit dem Liegenschaftstausch zwischen der Republik Österreich und dem privaten Unternehmen wäre eine vertiefte Prüfung der Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger im Bundesministerium für Landesverteidigung und der internen Kontrollsysteme durchzuführen. (**TZ 9**)

## Bundesministerium für Finanzen

- (4) Zur Vermeidung von Kompetenzkonflikten wären die Durchführungsbestimmungen zum BFG hinsichtlich der Verantwortungsbereiche von haushaltsleitendem Organ und Bundesministerium für Finanzen bei Verfügungen von unbeweglichem Bundesvermögen zu konkretisieren und die Verantwortung exakter abzugrenzen. Die Vorlage eines Erstgutachtens durch das jeweilige beantragende haushaltsleitende Organ wäre dazu zweckmäßig. (**TZ 3**)
- (5) Bei der Bewertung von Liegenschaftstransaktionen der Republik Österreich, die auch andere gebarungswirksame Tätigkeiten des Sektors Staat (Bund, Land, Gemeinden und Unternehmen) berühren bzw. von solchen berührt werden, wären diese staatlichen Einheiten des Bundes nach Maßgabe ihrer Betroffenheit und Zuständigkeit in den Bewertungsprozess einzubinden. (**TZ 6**)
- (6) In Anbetracht des Ablaufs von Verjährungsfristen wären zeitnah Entscheidungen bezüglich der weiteren Vorgangsweise zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegen das private Unternehmen zu treffen. (**TZ 9**)

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung

- (7) Im Zusammenhang mit dem Liegenschaftstausch zwischen der Republik Österreich und dem privaten Unternehmen wären die Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger zu prüfen. Konkret wäre vom Bundesministerium für Finanzen zu prüfen, ob die befassten Bediensteten Pflichten vernachlässigten und ob gegenüber dem vom privaten Unternehmen beauftragten Gutachter und dem befassten Amtssachverständigen Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden können. (TZ 9)

### ASFINAG

- (8) Im vereinfachten Liegenschaftsverfahren wären keine mündlichen Absprachen mit Dritten ohne vertiefte vorherige Prüfung, inwiefern dies auch im wirtschaftlichen Interesse des Bundes liegt, zu treffen. (TZ 6)

### Bundesministerium für Finanzen und Bundesministerium für Landesverteidigung

- (9) In der nach Auflösung der SIVBEG definierten Ablauforganisation von Liegenschaftsverwertungen wäre auf eine Funktionstrennung zwischen Geschäftsabschluss, Abwicklung und Genehmigung zu achten und diesbezüglich ein verbindliches Vier-Augen-Prinzip einzurichten. (TZ 4)
- (10) Im Zuge der Auseinandersetzung mit dem privaten Unternehmen wären allfällige Schadenersatzansprüche aufgrund des Verschweigens wesentlicher wertbestimmender Eigenschaften der Liegenschaft zu prüfen. (TZ 7)
- (11) Angesichts des seit dem Jahr 2014 vorliegenden plausibilisierenden Gutachtens wäre eine entsprechende Notifikation bei der EU-Kommission durchzuführen und der Tauschvertrag — auch unter Berücksichtigung der von der ASFINAG eingelösten Grundflächen sowie sämtlicher vorgenommenen Wertausgleiche — genehmigen zu lassen. (TZ 8)

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungs fonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



## Bundesministerium für Finanzen, Bundesministerium für Landesverteidigung und ASFINAG

- (12) Speziell bei Fragen der Aufschließung von Liegenschaften des Bundes (Servitute, Begleitstraßen, Entscheidungen über Trassenverläufe, etc.) wären die Interessen des Bundes ausreichend zu wahren und verstärktes Augenmerk auf eine rechtzeitige gegenseitige Information zu legen. Zuerkennungen von Privatstraßen an Dritte, die der Republik Österreich zum wirtschaftlichen Nachteil gereichen können, wären durch rechtzeitige Einbindung der betroffenen öffentlichen Grundeigentümer auszuschließen. ([TZ 6](#))
- (13) Der Grundsatz des einheitlichen Verkehrswerts wäre zu beachten und durch ausreichende Plausibilisierungen von Gutachten der Wert zu ermitteln, der der Kostenwahrheit entspricht. ([TZ 6](#))

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungslandschafts  
Korneuburg; Follow-up-Überprüfung

## Anhang 1: Absichtserklärung

### Vereinbarungen in der Absichtserklärung vom 2. August 2007

Das private Unternehmen erhält für die von der ASFINAG beanspruchten 9.527 m<sup>2</sup> Grundfläche 30.000 m<sup>2</sup> Kasernengrund.

Die Marktgemeinde Leobendorf nimmt die Umwidmung in Industriegrund vor.

Das private Unternehmen kauft das bei der Kaserneneinfahrt gelegene Grundstück des Stadtentwicklungslandschafts Korneuburg um insg. 342.150 EUR an (4.562 m<sup>2</sup> um 75 EUR/m<sup>2</sup>).

Das private Unternehmen tauscht das um 342.150 EUR angekaupte Grundstück (4.562 m<sup>2</sup> um 75 EUR/m<sup>2</sup>) mit der 30.000 m<sup>2</sup> großen Kasernenfläche der Heeresverwaltung ab.

Die „Dabsch-Kaserne“ erhält von der Marktgemeinde Korneuburg insg. 342.150 EUR, die vom privaten Unternehmen bezahlt werden.

Die Marktgemeinde Leobendorf tritt aufgrund der Vergrößerung ihres Industriegebiets insg. 10.000 m<sup>2</sup> Gemeindegrund an die Marktgemeinde Korneuburg ab (Verlegung der Gemeindegrenzen).

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungs fonds Korneuburg; Follow-up Überprüfung



## Anhang 2: Durchgeführte Liegenschaftstransaktionen

Durchgeführte Liegenschaftstransaktionen	
<b>13. August 2007</b>	<p>Die ASFINAG schloss mit dem privaten Unternehmen (in Form von zwei GmbH) ein Übereinkommen zur Grundablöse von 9.527 m<sup>2</sup> Betriebsfläche.</p> <p>Die Abgeltung betrug insg. 502.372 EUR (60 EUR/m<sup>2</sup> für Industriegrund und 18,80 EUR/m<sup>2</sup> für Grünland) sowie 120.157,22 EUR an Zuschlägen (Wertminderung, Wiederbeschaffungskosten, Akzeptanzzuschlag, bereits bezahlte Aufschließungsabgabe).</p> <p>Die ASFINAG zahlte davon 90 %, das sind 560.276,30 EUR, an das private Unternehmen aus.</p>
<b>16. September 2007</b>	<p>Die ASFINAG schloss mit dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport (Heeresverwaltung) ein Übereinkommen zur Grundablöse von 4.326 m<sup>2</sup> Kasernenfläche um insg. 259.560 EUR (60 EUR/m<sup>2</sup>).</p>
<b>30. November 2009</b>	<p>Das private Unternehmen kaufte das 4.562 m<sup>2</sup> große, landwirtschaftlich genutzte Grundstück des Stadtentwicklungs fonds Korneuburg um 342.150 EUR (4.562 m<sup>2</sup> um 75 EUR/m<sup>2</sup>) an.</p>
<b>20. Dezember 2010 bzw. 12. Jänner 2011</b>	<p>Die Republik Österreich (Heeresverwaltung) und das private Unternehmen schlossen einen Tauschvertrag ab, demgemäß das private Unternehmen sein außerbücherliches Eigentum am ehemaligen Grundstück des Stadtentwicklungs fonds Korneuburg (4.562 m<sup>2</sup>) mit 30.000 m<sup>2</sup> Kasernenfläche der Republik Österreich abtauscht.</p> <p>Die Vertragsparteien anerkannten vertraglich die monetären Bewertungen für die getauschten Flächen, nämlich 342.150 EUR für die 4.562 m<sup>2</sup> (75 EUR/m<sup>2</sup>) und 502.372 EUR für die 30.000 m<sup>2</sup> (16,75 EUR/m<sup>2</sup>).</p> <p>Die monetäre Bewertung der 30.000 m<sup>2</sup> Kasernenfläche im Jahr 2011 entsprach damit genau dem von der ASFINAG vergüteten Quadratmeterpreis für die 2007 abgelösten Grundstücke (siehe oben Übereinkommen ASFINAG/pri vates Unternehmen, ohne Nebenvergütungen).</p> <p>Die Vertragspartner schlossen eine Verkürzung über die Hälfte und eine Anfechtungsmöglichkeit des abgeschlossenen Tauschvertrags aus.</p>
<b>Dezember 2011 und 17. Jänner 2012</b>	<p>Das private Unternehmen wünschte im Rahmen der Endvermessung der Grundablösen, die von der ASFINAG errichtete Begleitstraße als Privatstraße in ihr Eigentum zu übertragen.</p> <p>Die ASFINAG übertrug insg. 3.626 m<sup>2</sup> Flächen, die sie bereits vom privaten Unternehmen, vom Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport und von der Gemeinde Leobendorf abgelöst hatte, in das Eigentum des privaten Unternehmens. Das private Unternehmen erhielt dadurch zusätzlich zu den 30.000 m<sup>2</sup> noch weitere 1.578 m<sup>2</sup> Betriebsfläche. (Die ASFINAG löste in Summe 7.236 m<sup>2</sup> Betriebsfläche ab.)</p> <p>Die ASFINAG schloss dazu einen Dienstbarkeitsvertrag mit dem privaten Unternehmen ab. Das errechnete Servitut in Höhe von 159.187,58 EUR wurde in der Grundablöse–Endabrechnung berücksichtigt.</p>
<b>Juli 2012</b>	<p>Die Marktgemeinde Leobendorf widmete die rd. 30.000 m<sup>2</sup> eingetauschte Fläche von Kasernen–Sondergebiet in Bauland Industrie um.</p>
<b>2012</b>	<p>Die Marktgemeinde Leobendorf trat 10.000 m<sup>2</sup> Gemeindegrund an die Stadtgemeinde Korneuburg ab.</p>

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungslandschafts  
Korneuburg; Follow-up-Überprüfung

## Anhang 3: Grundlagen der Preisermittlungen sowie Genehmigungen

Grundlagen der Preisermittlungen	
Juni 2005	<p>Die ASFINAG erstellte ein Grundsatzgutachten für die individuellen Entschädigungsberechnungen der für den Bau der S 1 West einzulösenden Grundstücke.</p> <p>Der Verkehrswert der Grundstücke wurde nach Zonen abgestuft festgelegt, und zwar in Abhängigkeit von deren Frequenzlage (Auf- und Abfahrten von Autobahnen) und Sichtrelationen zwischen 105 und 60 EUR/m<sup>2</sup> (ohne Berücksichtigung von Nebenabläufen) und ohne Berücksichtigung vorhandener Servitute (Dienstbarkeiten) oder Sperrflächen. Das Gutachten war von vier allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen unterfertigt.</p>
26. April 2007 bzw. 4. Mai 2007	<p>Die ASFINAG erstellte ein gesondertes Bewertungsgutachten zur Höhe der Grundeinlösen des privaten Unternehmens. Dieses ordnete die Bauland-Industriegebietsflächen, die südlich der ehemaligen Bundesstraße (B 208) gelegen sind, dem Bauland-Betriebsgebiet in Korneuburg zu und bewertete sie mit 60 EUR/m<sup>2</sup> für Bauland-Industriegebiet, 50,40 EUR für Bauerwartungsland und 18,80 EUR für Grünland.</p>
2006	<p>Der im Auftrag der ASFINAG tätige Auftragnehmer – ein Mitarbeiter der Abteilung Liegenschaften des Landes Niederösterreich – bot dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport 2006 einen Ablösepreis in Höhe von 25,44 EUR/m<sup>2</sup> für die angebotenen, aber vom Ministerium abgelehnten Ersatzgrundstücke entlang der S 1 West ohne Gutachten an.</p>
2007 bis 2008	<p>Der vom Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport 2007 ersuchte Amtssachverständige des Bundesministeriums für Finanzen ging im Zeitraum von 2007 bis 2008 in Anlehnung an das Gutachten der ASFINAG von einem Verkehrswert in Höhe von 60 EUR/m<sup>2</sup> aus.</p> <p>Im November 2008 erging die schriftliche Zustimmung des Bundesministeriums für Finanzen zum Grundstücktausch, falls das private Unternehmen einen Tauschwert von 60 EUR/m<sup>2</sup> akzeptiert.</p>
Jänner 2009	<p>Das private Unternehmen beauftragte in Folge ein Verkehrswertgutachten durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, der den Verkehrswert der 30.000 m<sup>2</sup> Kasernenfläche mit 20 EUR/m<sup>2</sup> festlegte.</p> <p>Bei seiner Wertermittlung ging der Gutachter unter anderem von einer fehlenden bzw. unzureichenden Zufahrtsmöglichkeit der 30.000 m<sup>2</sup> Kasernenfläche aus.</p>
9. März 2009	<p>Am 9. März 2009 fand eine Besprechung im Bundesministerium für Finanzen mit Vertretern des Bundesministeriums für Finanzen, des Bundesministeriums für Landesverteidigung und Sport, des privaten Unternehmens, dem vom privaten Unternehmen beauftragten Gutachter sowie dem Amtssachverständigen des Bundesministeriums für Finanzen statt.</p> <p>Die Teilnehmer der Besprechung erzielten Übereinkunft, dass das private Unternehmen einen Aufpreis von 160.222 EUR zusätzlich zu den 342.150 EUR für das vom Stadtentwicklungslandschafts Korneuburg angekauften Grundstück zu zahlen hätte.</p> <p>Diese Übereinkunft führte zu einem Quadratmeterpreis von 16,75 EUR für die 30.000 m<sup>2</sup> Kasernenfläche; er lag damit unter dem Quadratmeterpreis von 20 EUR des Privatgutachters. Die Bewertung bzw. Festlegung im Rahmen der Besprechung erfolgte pauschal ohne Nachvollziehbarkeit der Annahmen und Berechnungsmethode; das Bundesministerium für Finanzen begründete erst im Nachhinein dem RH gegenüber den geringeren Quadratmeterpreis als pauschalen Abschlag wegen des Kontaminationsrisikos.</p>
Jänner 2010	<p>Der Amtssachverständige des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung bewertete das bei der Kaserneneinfahrt befindliche, einzutauschende Grundstück des Stadtentwicklungslandschafts Korneuburg mit 70 EUR/m<sup>2</sup>.</p> <p>Das private Unternehmen kaufte es gemäß Absichtserklärung zum Preis von 75 EUR/m<sup>2</sup> zum Zwecke des Grundstücktauchs mit dem Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport an.</p>
Genehmigungen	
26. März bzw. 10. April 2009	<p>Das Bundesministerium für Finanzen genehmigte den Grundtausch zwischen der Republik Österreich und dem privaten Unternehmen mit einem Gesamtkaufpreis von 502.372 EUR für 30.000 m<sup>2</sup> Kasernenfläche (16,75 EUR/m<sup>2</sup>).</p>
17. Februar 2010	<p>Der Landeshauptmann von Niederösterreich führte per Bescheid die fondsbehördliche Genehmigung des Grundstückverkaufs des Stadtentwicklungslandschafts Korneuburg durch.</p>
September 2012	<p>Das Land Niederösterreich genehmigte die Abtretung von 10.000 m<sup>2</sup> Betriebsgebiet der Gemeinde Leobendorf an die Stadtgemeinde Korneuburg.</p>

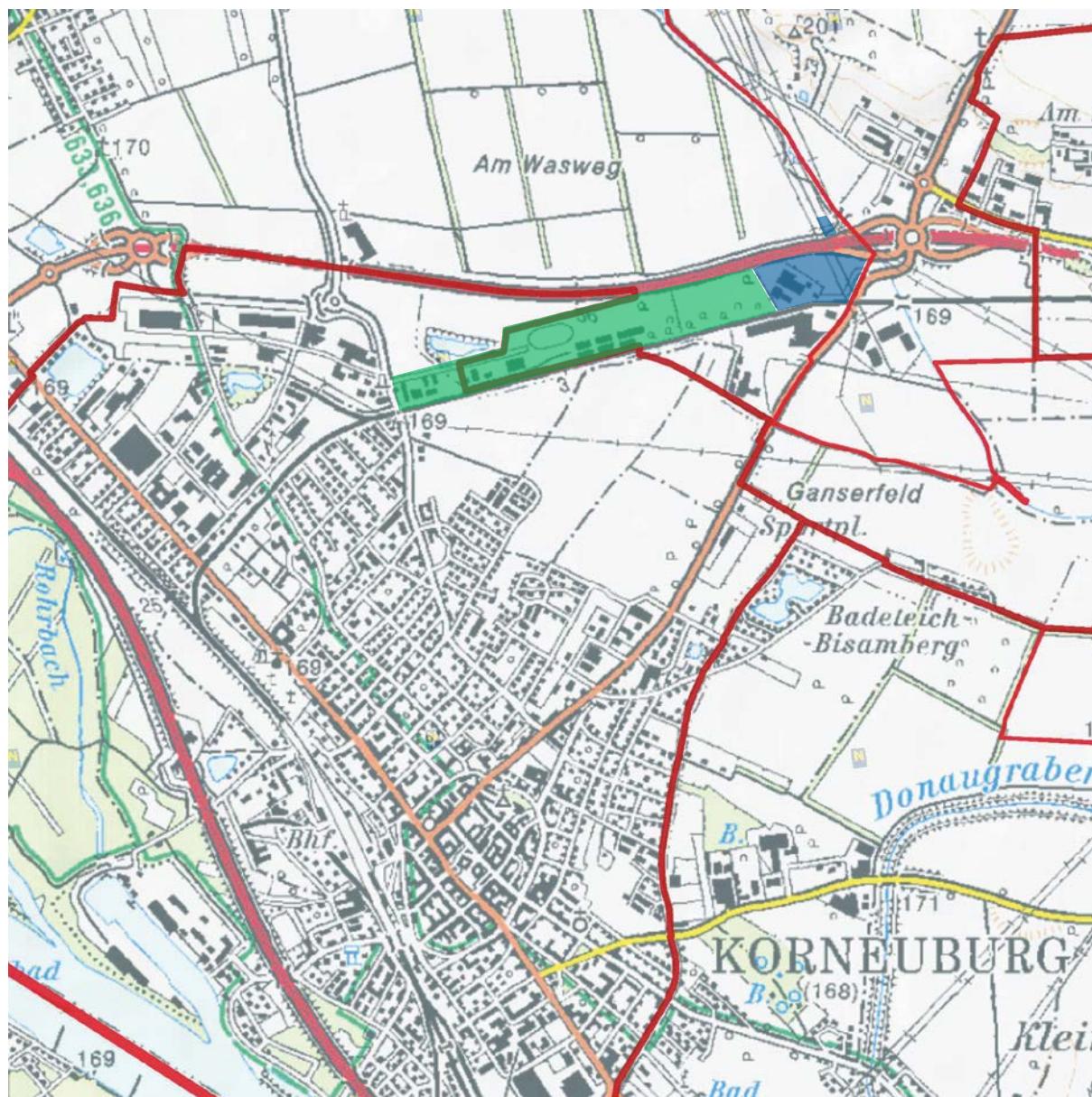
# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungs-fonds Korneuburg; Follow-up Überprüfung



## Anhang 4: Lage der Grundstücke

Abbildung A: Lage Dabsch-Kaserne (grün), Lage privates Unternehmen (blau), Gemeindegrenzen Korneuburg und Leobendorf (rot)



Quellen: NÖ-Atlas; RH

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung

**Abbildung B:** Grundeinlösen ASFINAG 2007: 4.326 m<sup>2</sup> vom Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport (grün), 9.527 m<sup>2</sup> vom privaten Unternehmen (blau)



Quellen: NÖ-Atlas; RH

**Abbildung C:** Endabrechnung ASFINAG/privates Unternehmen (7.236 m<sup>2</sup>), Privatstraße gelb eingezzeichnet



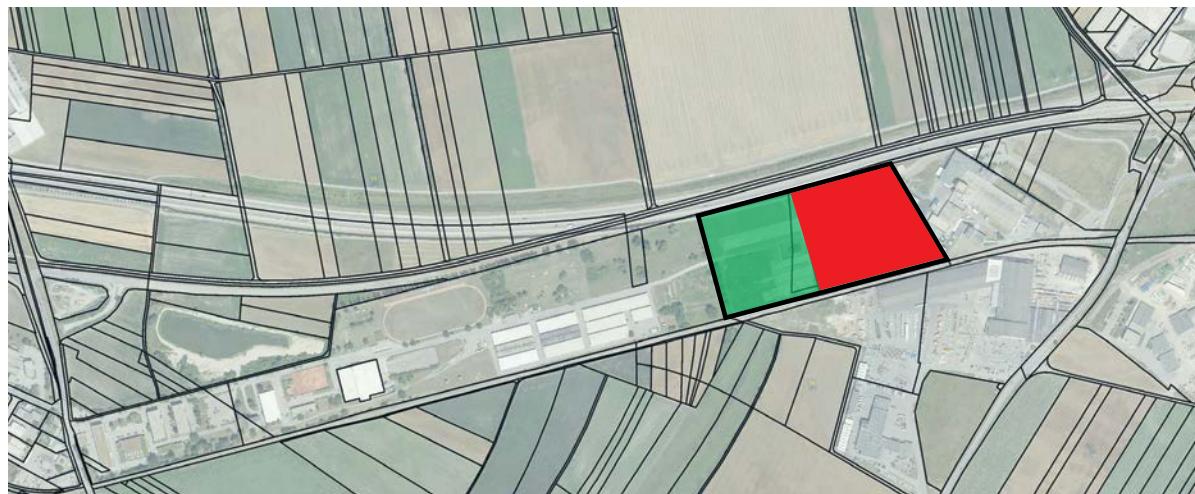
Quellen: NÖ-Atlas; RH

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



**Abbildung D: Östlicher, nicht eingezäunter Teil der Dabsch-Kaserne (insg. 55.000 m<sup>2</sup>), davon 30.000 m<sup>2</sup> Kasernenfläche (rot)**



Quellen: NÖ-Atlas; RH

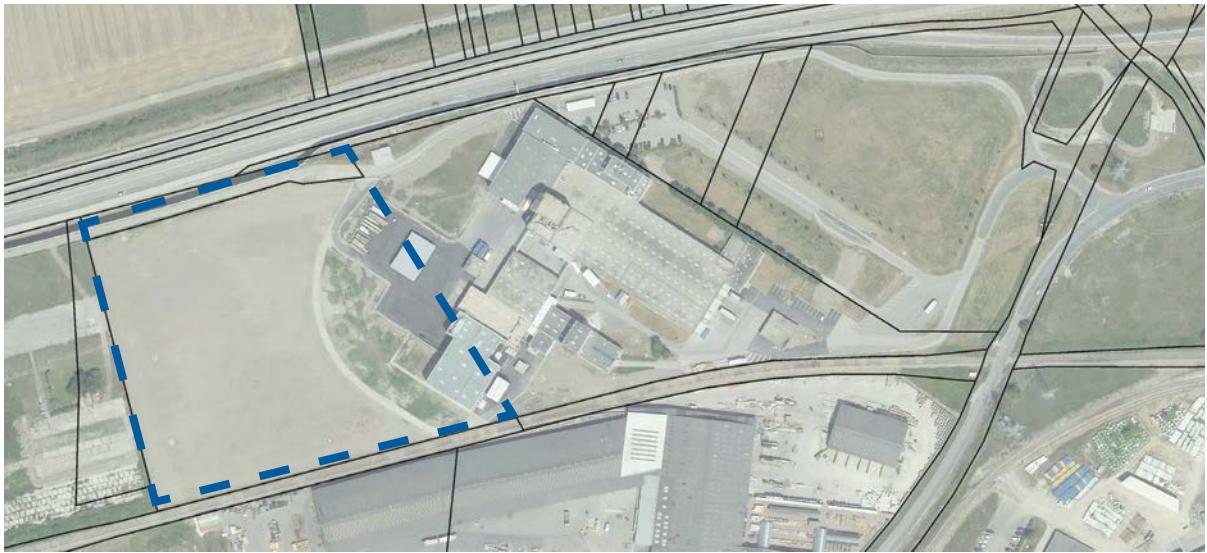
**Abbildung E: Grundstück des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg, bei Kaserneneinfahrt (4.562 m<sup>2</sup>) (rot)**



Quellen: NÖ-Atlas; RH

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungs-fonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung

**Abbildung F: Bebauung der eingetauschten Kasernenfläche**



Quellen: NÖ-Atlas; RH

**Abbildung G: Umspundung des Werksgeländes des privaten Unternehmens**



Quellen: NÖ-Atlas; RH

# Bericht des Rechnungshofes

Liegenschaftstransaktionen des BMLVS, der ASFINAG und des Stadtentwicklungsfonds Korneuburg; Follow-up-Überprüfung



## Anhang 5: Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

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

### ASFINAG Bau Management GmbH

#### Aufsichtsrat

##### Vorsitz

DI Alois Schedl	(11. März 2009 bis 13. September 2017)
<b>Mag. Karin Zipperer</b>	(seit 13. September 2017)

##### Stellvertretung

<b>Dr. Klaus Schierhackl</b>	(seit 11. März 2009)
------------------------------	----------------------

#### Geschäftsführung

DI Gernot Brandtner	(1. März 2008 bis 28. Februar 2018)
<b>DI Alexander Walcher</b>	(seit 1. März 2008)
<b>DI Andreas Fromm</b>	(seit 1. März 2018)



Wien, im März 2018  
Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker









R  
—  
H

