



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

StRH SFR - 1/19

MA 69 und Unternehmung Wiener Krankenanstalten-  
verbund, Prüfung der Liegenschaftstransaktionen der  
Stadt Wien auf dem Areal der Semmelweis Frauenklinik

Prüfungersuchen gemäß § 73e Abs. 1 WStV

vom 20. Dezember 2018

## KURZFASSUNG

*Aus Anlass eines Prüfungsersuchens von Gemeinderätinnen und Gemeinderäten der FPÖ gemäß § 73e Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung unterzog der Stadtrechnungshof Wien die Abwicklung der in den Jahren 2010 bis 2013 erfolgten Liegenschaftstransaktionen der Stadt Wien auf dem Semmelweis-Areal einer Prüfung. Dabei waren insbesondere 22 Fragen zu berücksichtigen, deren Fokus auf der Auswahl der Vertragspartnerinnen, der erfolgten gutachterlichen Verkehrswertermittlung bzw. Kaufpreisbildung, der Rechtskonformität der Verträge sowie der Beurteilung allfälliger Klagsansprüche der Stadt Wien aus den gegenständlichen Liegenschaftstransaktionen lag.*

*Bei den vier prüfungsgegenständlichen Liegenschaftstransaktionen wurde die Stadt Wien als Verkäuferin in drei Fällen durch die hierfür zuständige Magistratsabteilung 69 und in einem Fall durch den Krankenanstaltenverbund im Rahmen seiner Kompetenzen vertreten. Im Zuge dessen wurden ein "Wohnhaus", drei Pavillons zur Ansiedlung einer Musikschule und eine unbebaute Fläche zwecks Errichtung freifinanzierter Wohnungen (einschließlich eines Kindergartens) um insgesamt 19,39 Mio. EUR veräußert. Die Prüfung ergab, dass die diesbezüglichen Kaufverträge rechtskonform zustande kamen.*

*Festzuhalten war weiters, dass jeweils ein Gutachten eines externen Liegenschaftssachverständigen für die Bemessung des Kaufpreises als Grundlage diene, womit den unionsrechtlichen Vorgaben genüge getan wurde. Die Einschau brachte keine Anhaltspunkte hervor, aus welchen die Unschlüssigkeit der Gutachten abgeleitet werden könnte. Eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche in Form eines öffentlichen Bietverfahrens fand in keinem Fall statt, welches künftig insbesondere aus Gründen der Transparenz beim Verkauf von Liegenschaften vorzugsweise angewendet werden sollte.*

*Im Rahmen der Prüfung waren keine Umstände feststellbar, die seitens der Stadt Wien die Einleitung rechtlicher Schritte gegen ihre Vertragspartnerinnen oder sonstige Dritte erfordert hätten bzw. erfordern würden.*

*Bei der Gestaltung der Kaufverträge kamen die für den jeweiligen Vertragsgegenstand entsprechenden spezifischen Vertragsbestimmungen für Liegenschaftsverkäufe zur Anwendung, allerdings vermisste der Stadtrechnungshof Wien bei der Vorbereitung der Verträge hinsichtlich der Musikschule die Verankerung einer ausdrücklichen Betriebspflicht sowie einer Verzugszinsenregelung. Darüber hinaus wurden punktuelle Verbesserungspotenziale bei der Vorbereitung von Liegenschaftstransaktionen festgestellt, so dass auch diesbezügliche Empfehlungen auszusprechen waren.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Prüfungsersuchens von Gemeinderätinnen und Gemeinderäten der FPÖ die Liegenschaftstransaktionen auf dem Areal der Semmelweis Frauenklinik einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung den geprüften Stellen mit. Die von den geprüften Stellen abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien .....	14
1.1 Prüfungsgegenstand .....	14
1.2 Prüfungszeitraum .....	15
1.3 Prüfungshandlungen .....	15
1.4 Prüfungsbefugnis .....	16
1.5 Vorberichte .....	16
2. Grundsätzliches .....	17
2.1 Historischer Abriss der Nutzung des Semmelweis-Areals .....	17
2.2 Eigentumsverhältnisse und magistratsinterne Zuständigkeiten auf dem Semmelweis-Areal .....	18
2.3 Erste Wertermittlung zum Areal .....	20
2.4 Prüfungsgegenständliche Liegenschaftstransaktionen .....	21
2.5 Unionsrechtliche Vorgaben .....	25
2.6 Magistratsinterne Regelungen.....	28
3. Verkauf des "Wohnhauses" .....	29
3.1 Kaufpreisbildung .....	30
3.2 Denkmalschutzrechtliche Abklärung zum "Wohnhaus" .....	32
3.3 Gestaltung des Kaufvertrages .....	32
3.4 Abschluss des Kaufvertrages .....	33
3.5 Beantwortung der Fragen 1 bis 6 des Prüfungsersuchens .....	33

4. Liegenschaftsverkäufe an eine Eigentümergesellschaft zwecks Ansiedlung einer Musikschule .....	36
4.1 Verwertungsaktivitäten und Kaufpreisbildung .....	37
4.2 Gestaltung der Kaufverträge .....	41
4.3 Abschluss des Kaufvertrages betreffend "Haus 3" .....	44
4.4 Denkmalschutzrechtliche Abklärung zum "ehemaligen Charlotte Bühler-Heim" .....	44
4.5 Abschluss des Kaufvertrages betreffend das "ehemalige Charlotte Bühler-Heim" .....	45
4.6 Auswirkungen eines Zwangsversteigerungsverfahrens auf die Stadt Wien .....	46
4.7 Beantwortung der Fragen 7 bis 20 des Prüfungsersuchens .....	47
5. Verkauf einer unbebauten Fläche an eine Immobilien GmbH.....	53
5.1 Kaufpreisbildung .....	53
5.2 Gestaltung des Kaufvertrages.....	55
5.3 Abschluss des Kaufvertrages.....	56
5.4 Beantwortung der Fragen 21 und 22 des Prüfungsersuchens .....	57
6. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	59

## TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Eigentumsverhältnisse und magistratsinterne Zuständigkeiten auf dem Semmelweis-Areal.....	18
Tabelle 1: Prüfungsgegenständliche Liegenschaftstransaktionen.....	22
Abbildung 2: Grafische Darstellung der prüfungsgegenständlichen Liegenschaftsverkäufe.....	23

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
BRZ	Zeitschrift für Beihilfenrecht
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
DMSG	Denkmalschutzgesetz
EO	Exekutionsordnung
EUR	Euro
exkl.	exklusive
EZ	Einlagezahl
ff	folgende (Seiten)
FPÖ	Freiheitliche Partei Österreichs
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GZ	Grundstückszahl
inkl.	inklusive
KG	Katastralgemeinde
Krankenanstaltenverbund, KAV	Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
leg. cit.	legis citatae
lit.	litera
lt.	laut
m.b.H.	mit beschränkter Haftung
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
Mio. EUR	Millionen Euro
Nr.	Nummer

ÖNORM.....	Österreichische Norm
ÖVP .....	Österreichische Volkspartei
p.a. ....	pro anno
Pr.Z. ....	Präsidialzahl
rd.....	rund
s. ....	siehe
s.a.....	siehe auch
Semmelweis Frauenklinik.....	Standort der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik der Krankenanstalt Rudolfstiftung
StRH.....	Stadtrechnungshof
u.a. ....	unter anderem
u.dgl.....	und dergleichen
u.zw.....	und zwar
USt. ....	Umsatzsteuer
vgl. ....	vergleiche
WSE .....	Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H., Wiener Standortentwicklung GmbH (ab dem Jahr 2013)
WStV .....	Wiener Stadtverfassung
Z .....	Ziffer
z.B. ....	zum Beispiel

## LITERATURVERZEICHNIS

Eder, Aufhebung der Grundstücksmitteilung - Ein Update zur Immobilienveräußerung durch die öffentliche Hand im Lichte des Beihilferechtes, BRZ 2016, 179

Welser/Kletecka, Bürgerliches Recht Band I, 15. Auflage (2018), Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien

Welser/Zöchling-Jud, Bürgerliches Recht, Band II, 14. Auflage (2015), Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien

## GLOSSAR

### Bruttogrundfläche (Bruttogeschoßfläche)

Ist die Summe der Grundflächen aller Geschosse, die sich innerhalb eines Gebäudes befinden. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wird in der ÖNORM B 1800 festgelegt.

### Denkmalschutz

Dieser dient dem Schutz von Kulturdenkmalen und kulturhistorisch relevanten Gesamtanlagen. Ziel ist es, dafür zu sorgen, dass Denkmale dauerhaft erhalten und nicht verfälscht, beschädigt, beeinträchtigt oder zerstört werden, und dass Kulturgüter dauerhaft gesichert werden. Nach dem DMSG kann der Schutz vor Zerstörung oder Veränderung durch eine vorläufige Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung, durch Verordnung oder durch Bescheid erfolgen. Das DMSG erlaubt auch, nur Teile eines Denkmals zu schützen (Teilunterschutzstellung), jedoch umfasst dieser Schutz auch die übrigen Teile in jenem Umfang, als dies für die denkmalgerechte Erhaltung der eigentlich geschützten Teile notwendig ist. Die Tatsache der Unterschutzstellung unbeweglicher Denkmale durch Bescheid ist im Grundbuch ersichtlich zu machen. Die Veräußerung von Denkmalen haben Veräußernde unter Namhaftmachung der Erwerbenden binnen zwei Wochen dem Bundesdenkmalamt anzuzeigen.

### Ediktsdatei

In der Ediktsdatei werden gerichtliche Bekanntmachungen veröffentlicht. Darin befinden sich u.a. alle Bekanntmachungen aus dem Insolvenzverfahren, Veröffentlichungen der Bezirksgerichte, die im Zusammenhang mit gerichtlichen Versteigerungen stehen und Bekanntmachungen über die Eintragungen in das Firmenbuch.

### Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren gemäß LBG wird der Wert der Liegenschaft so bestimmt, dass die künftig geschätzten Reinerträge der Liegenschaft die Grundlage der Wertberechnungen darstellen. Je nachdem, ob es sich um ein bebautes oder unbebautes Grundstück handelt, ist der Wert der gesamten Liegenschaft, also Boden plus Gebäude, oder nur der Wert des Bodens zu ermitteln. In beiden Fällen wird aber vom Reinertrag der Liegenschaft ausgegangen, der entweder auf der Grundlage des bestehenden Gebäudes oder auf der Grundlage eines fiktiven zu errichtenden Gebäudes zu schätzen ist.

### Exekutionsklagen

Gemäß der Exekutionsordnung bestehen drei Arten von Exekutionsklagen, die zu einer möglichen Abwehr einer Exekution führen können. Dabei wird zwischen der Oppositionsklage (Einwendungen gegen den Anspruch - § 35 EO), der Impugnationsklage (Einwendungen gegen die Exekutionsbewilligung - § 36 EO) und der Exszindierungsklage (Widerspruch Dritter - § 37 EO) unterschieden, wobei die beiden erstgenannten Klagen nur von der verpflichteten Person, d.h. von der Schuldnerin bzw. vom Schuldner, erhoben werden können.

### Grundbuch

Das Grundbuch ist ein von den Gerichten geführtes öffentliches Register, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen werden. Das allgemeine Grundbuch wird dabei von jenem Bezirksgericht geführt, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet. Im Hauptbuch besteht für jede flächenmäßige Einheit eine Grundbuchseinlage mit einer eigenen Einlagezahl. Die einzelnen Einlagen bestehen aus 3 Teilen ("Blättern"):

dem A-Blatt (Gutbestandsblatt), dem B-Blatt (Eigentumsblatt) und dem C-Blatt (Lastenblatt).

### Liegenschaftsbewertungsmethoden

Ziel der Liegenschaftsbewertung ist die Ermittlung des Verkehrswertes einer unbebauten oder bebauten Liegenschaft. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes soll jener Preis gefunden werden, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer freien Veräußerung üblicherweise erzielbar wäre, u.zw. unter Ausschaltung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse. Gemäß LBG kommen für die Wertermittlung insbesondere das Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG, das Ertragswertverfahren nach § 5 LBG und das Sachwertverfahren nach § 6 LBG in Betracht.

### Notifikation

Das Unionsrecht enthält ein generelles Beihilfeverbot und regelt konkret abschließend aufgezählte Ausnahmetatbestände, die nicht beihilferelevant sind. Sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass staatliche Beihilfen gewährt werden, behält sich die Kommission der Europäischen Union vor, diese vor Gewährung zu prüfen und zu genehmigen oder abzulehnen. Um diesen Vorbehalt umzusetzen, wurde eine Anzeigepflicht (Notifizierungspflicht) eingeführt. Wurde eine Beihilfe vor ihrer Gewährung nicht notifiziert (etwa weil sich die Beteiligten eines beihilferelevanten Vorgangs nicht bewusst waren), kann die Kommission auch von Amts wegen eingreifen.

### Reallast

Unter Reallast wird die "dinglich wirkende" Belastung eines Grundstückes mit der Haftung für bestimmte, in der Regel wiederkehrende Leistungen der jeweiligen Grundeigentümerin bzw. des jeweiligen Grundeigentümers verstanden. Die bzw. der Reallastberechtigte ist befugt, von dieser bzw. diesem die Leistung, u.zw. ein positives Tun, zu fordern. Kommt die Eigentümerin bzw. der Eigentümer ihrer bzw. seiner Verpflichtung nicht nach, so kann die berechtigte Person zur Befriedigung ihres Anspruches auch Zwangsvollstreckung in die haftende Sache führen. Die Reallastbe-

rechtigung wird durch Eintragung im C-Blatt (Lastenblatt) der belasteten Liegenschaft erworben.

#### Residualwertverfahren

Ist ein Verfahren (auch Investorenmethode oder Bauträgermethode genannt) zur Ermittlung des maximalen Bodenkaufpreises. Zunächst wird der vorläufige Verkehrswert der fertiggestellten Immobilie mittels Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren ermittelt. Im Anschluss werden alle für die Realisierung der Baumaßnahme notwendigen Kosten einschließlich der Finanzierungskosten abgezogen. Daraus ergibt sich der maximale tragfähige Bodenwert, das sogenannte Residuum.

#### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren gemäß LBG ist im Fall einer bebauten Liegenschaft und der Annahme, dass das Gebäude einen wesentlichen Wert darstellt, eine alternative Möglichkeit, den Wert einer Liegenschaft zu bestimmen. Dabei wird der Wert der baulichen Anlagen - wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen - sowie der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert ermittelt. Diese Werte werden erst am Schluss zu einem Ausgangswert zusammengefasst. Unter Berücksichtigung wertmindernder und wertsteigernder Faktoren errechnet sich der Sachwert der Liegenschaft.

#### Semmelweis-Areal

Eine aus mehreren Grundstücken bestehende Fläche im 18. Wiener Gemeindebezirk, auf der u.a. die ehemalige Semmelweis Frauenklinik und das "ehemalige Charlotte Bühler-Heim" situiert waren.

#### Unternehmungen gemäß § 71 der Wiener Stadtverfassung

Unternehmungen im Sinn dieser Bestimmung sind jene wirtschaftlichen Einrichtungen, denen der Gemeinderat die Eigenschaft einer Unternehmung zuerkannt hat. Sie besitzen keine Rechtspersönlichkeit und ihr Vermögen wird vom übrigen Vermögen

der Gemeinde gesondert verwaltet; sie sind nach wirtschaftlichen Grundsätzen zu führen.

### Servitut

Ist ein beschränktes dingliches Nutzungsrecht an einer fremden Sache (auch Dienstbarkeit genannt). Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer ist verpflichtet, zum Vorteil einer anderen bzw. eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen.

### Vadium

Ist ein Begriff aus dem österreichischen Zwangsvollstreckungsrecht und bezeichnet eine vor der Zwangsversteigerung von Liegenschaften von den Bietenden zu leistende Sicherheit, im Allgemeinen mindestens 10 % des Schätzwertes.

### Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren gemäß LBG wird zunächst der Vergleichspreis als Mittelwert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Bei der Auswahl vergleichbarer Transaktionen ist zu beachten, dass eine sichere Beurteilung nur bei einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise möglich ist und für die Vergleichbarkeit eine Reihe von wertbeeinflussenden Faktoren relevant ist. Solche Faktoren sind etwa örtliche Lage, Bodenbeschaffenheit, Größe und Form, Bodenschätze, Lage in Gefahrenzonen, Grad der Erschließung, Grundabtretungen, Verwertbarkeit, Nutzungsbeschränkungen oder gesetzliche Beschränkungen der freien Verfügung.

### Vorkaufsrecht

Ein Vorkaufsrecht besteht, wenn eine Verkäuferin bzw. ein Verkäufer eine Sache mit der Bedingung verkauft, dass ihr oder ihm die Käuferin bzw. der Käufer, wenn sie bzw. er die Sache wieder verkaufen will, deren Einlösung anbieten muss. Der beabsichtigte Abschluss eines Kaufvertrages mit einer dritten Person ist jedenfalls der das Vorkaufsrecht auslösende Vorkaufsfall. Tritt der Vorkaufsfall ein, so muss die bzw. der Belastete der berechtigten Person die Einlösung anbieten, die dann bei Liegenschaften binnen 30 Tagen die Sache wirklich einlösen kann. Die Einlösung besteht in der Erklärung, die Sache bei gleichzeitigem realem Anbieten derselben Leistung wie

die der oder des Dritten zu kaufen. Übt die berechtigte Person das Vorkaufsrecht aus, so entsteht zwischen ihr und der verpflichteten Person ein Kaufvertrag, der inhaltlich dem Vertrag der verpflichteten Person mit der bzw. dem Dritten entspricht. Das Vorkaufsrecht kann durch die Eintragung ins Grundbuch (C-Blatt bzw. Lastenblatt) verdinglicht werden.

#### Wiederkaufsrecht

Das Wiederkaufsrecht ist das der Verkäuferin bzw. dem Verkäufer gemäß einer vertraglichen Vereinbarung eingeräumte Recht, die Sache zu einem bestimmten Preis zurückzukaufen. Es kann nur bei Liegenschaftskäufen vereinbart werden. Das Wiederkaufsrecht ist ein höchstpersönliches Recht, das nicht vererblich, nicht übertragbar und nicht pfändbar ist. Es muss nicht im Kaufvertrag selbst, sondern es kann auch nachträglich vereinbart werden. Das Wiederkaufsrecht wird von der berechtigten Person durch Erklärung ausgeübt, die Sache wieder zu kaufen. Es kann durch Eintragung im Grundbuch (C-Blatt bzw. Lastenblatt) verdinglicht werden.

#### Zwangsversteigerung von Liegenschaften

Die Zwangsversteigerung ist ein Vollstreckungsverfahren, das in der EO geregelt ist. Das Verfahren wird beim Bezirksgericht als Vollstreckungsgericht durchgeführt. Örtlich zuständig ist daher jenes Bezirksgericht, in dessen Sprengel die zu versteigernde Liegenschaft liegt. Die Zwangsversteigerung muss aufgrund eines Vollstreckungstitels durch eine Gläubigerin bzw. einen Gläubiger beantragt werden. Verfahrensbeteiligt am Zwangsversteigerungsverfahren sind die Schuldnerin bzw. der Schuldner (z. B. Grundstückseigentümerinnen bzw. Grundstückseigentümer), die betreibende Gläubigerin bzw. der betreibende Gläubiger sowie diejenigen, deren Interesse sich aus dem Grundbuch ergibt, insbesondere die Gläubigerinnen bzw. Gläubiger anderer Rechte. Der Versteigerungstermin ist öffentlich. Wird der Zuschlag erteilt, ist die Ersteherin bzw. der Ersteher ab Verkündung des Zuschlages Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstücks. In einer Verteilungstagsatzung wird der Versteigerungserlös nach einer gesetzlich vorgegebenen Rangfolge den Gläubigerinnen bzw. Gläubigern zugeteilt.

## PRÜFUNGSERGEBNIS

### **1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien**

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

1.1.1 Gemeinderätinnen und Gemeinderäte der FPÖ stellten gemäß § 73e Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung ein Prüfungsersuchen an den Stadtrechnungshof Wien, die Gebarung betreffend die Liegenschaftstransaktionen der Stadt Wien auf dem Areal der Semmelweis Frauenklinik nach den Maßstäben der ziffernmäßigen Richtigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu prüfen.

Die im Prüfungsersuchen vom 20. Dezember 2018 angeführten und in diesem Bericht zu behandelnden Fragestellungen (insgesamt 22 Fragen) wurden der jeweiligen Erörterung in den Berichtsabschnitten 3, 4 und 5 vorangestellt.

1.1.2 Primäres Ziel der Prüfung war die Beantwortung der berichtsgegenständlichen Fragestellungen des Prüfungsersuchens im Rahmen der Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien. Nach Darstellung der organisatorischen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der prüfungsgegenständlichen Liegenschaftsverkäufe im Berichtsabschnitt 2 wurden in den nachfolgenden Berichtsabschnitten insbesondere die Vorbereitungsarbeiten der geprüften Stellen, Magistratsabteilung 69 und Krankenanstaltenverbund, die zum Abschluss der Kaufverträge führten, untersucht.

Der Vollständigkeit halber war darauf hinzuweisen, dass der Stadtrechnungshof Wien auch ein Prüfungsersuchen des ÖVP-Klubs der Bundeshauptstadt Wien vom 28. Juni 2018 betreffend Grundstückstransaktionen und Nachnutzungsstrategien hinsichtlich des Semmelweis-Areals erhalten hat, das ähnliche bzw. vergleichbare Fragestellungen umfasste und im Rahmen der nachfolgenden zwei Berichte behandelt wurde:

- MA 69 und Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund, Prüfung der Grundstückstransaktionen hinsichtlich des Areals der Semmelweis Frauenklinik, Prüfungsersuchen gemäß § 73e Abs. 1 der WStV vom 28. Juni 2018, StRH SFR - 5/18 und
- Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund und MA 69, Prüfung der Nachnutzungsstrategien hinsichtlich des Areals der Semmelweis Frauenklinik, Prüfungsersuchen gemäß § 73e Abs. 1 der WStV vom 28. Juni 2018, StRH II - 47/18.

1.1.3 Nicht-Ziel der Einschau war die Prüfung der Strategie zur Verwertung des gesamten Semmelweis-Areals bzw. der im Prüfungszeitraum noch im Eigentum der Stadt Wien verbliebenen Liegenschaften, die u.a. Gegenstand des zuvor erwähnten Prüfungsersuchens des ÖVP-Klubs war.

## **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte - mit Unterbrechungen - im ersten Halbjahr 2019 durch die Stabsstelle Öffentliches Finanzwesen und Recht des Stadtrechnungshofes Wien. Die Eröffnungsgespräche mit den geprüften Stellen fanden in der fünften und achten Kalenderwoche statt. Die Schlussbesprechung wurde am 12. November 2019 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste insbesondere die Jahre 2010 bis 2013, wobei gegebenenfalls auch frühere oder spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

## **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen sowie Gespräche und Erhebungen in der Magistratsabteilung 69, im Krankenanstaltenverbund und in der WSE. Ein Ortsaugenschein auf dem Areal fand im Februar 2019 statt.

Die geprüften Stellen legten die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

#### **1.4 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben.

Vor dem Hintergrund, dass drei der vier prüfungsgegenständlichen Liegenschaftstransaktionen jeweils von den zuständigen Kollegialorganen der Gemeinde Wien genehmigt wurden, war auf die Bestimmung des § 73d Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung zu verweisen. Dieser zur Folge sind die auf die Gebarung und Sicherheit bezogenen Beschlüsse der zuständigen Kollegialorgane von der Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien ausgenommen. Gegebenenfalls wurde dieser Umstand bei der Beantwortung der Fragen berücksichtigt.

#### **1.5 Vorberichte**

Teilaspekte zu den berichtsgegenständlichen Fragestellungen behandelte der Stadtrechnungshof Wien im Bericht

- MA 69, Prüfung eines Liegenschaftsverkaufes unter vorangehender Gewährung einer Kaufoption samt Umwidmungsbedingung betreffend ein Grundstück in 1220 Wien, Zschokkegasse 140, Prüfungsersuchen gemäß § 73e Abs 1 der WStV vom 30. Dezember 2015, StRH III - 1/16

und der Rechnungshof in seinem Bericht

- Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien - Magistratsabteilung 69 (Reihe Wien 2017/3).

Sonstige Berichte des Stadtrechnungshofes Wien bzw. anderer Prüfungseinrichtungen berührten immer wieder punktuell weitere Teilaspekte von Liegenschaftstransaktionen, diese standen jedoch mit den zentralen Elementen des gegenständlichen Prüfungsthemas in keinem Zusammenhang.

## **2. Grundsätzliches**

### **2.1 Historischer Abriss der Nutzung des Semmelweis-Areals**

2.1.1 Auf dem prüfungsgegenständlichen Areal in Gersthof waren in den Jahren 1908 bis 1910 sechs Pavillons als niederösterreichische Landes-Findelanstalt errichtet worden, die im Jahr 1922 von der Stadt Wien übernommen wurden. Im Jahr 1943 wurde zunächst in zwei Pavillons die Semmelweis Frauenklinik eingerichtet, deren Betrieb später auf vier Pavillons ausgeweitet wurde.

Daneben wurde ein Zentralkinderheim von der Magistratsabteilung 11 betrieben. Im Rahmen der Reform der Heimerziehung in Wien, welche die Betreuung von Kindern und Jugendlichen in kleineren Einheiten zum Ziel hatte, wurde im Jahr 1998 die als "Charlotte Bühler-Heim" bezeichnete und zuletzt in zwei Pavillons untergebrachte Einrichtung geschlossen. Einer dieser beiden Pavillons beherbergte zwischenzeitig einen Kindergarten der Magistratsabteilung 10.

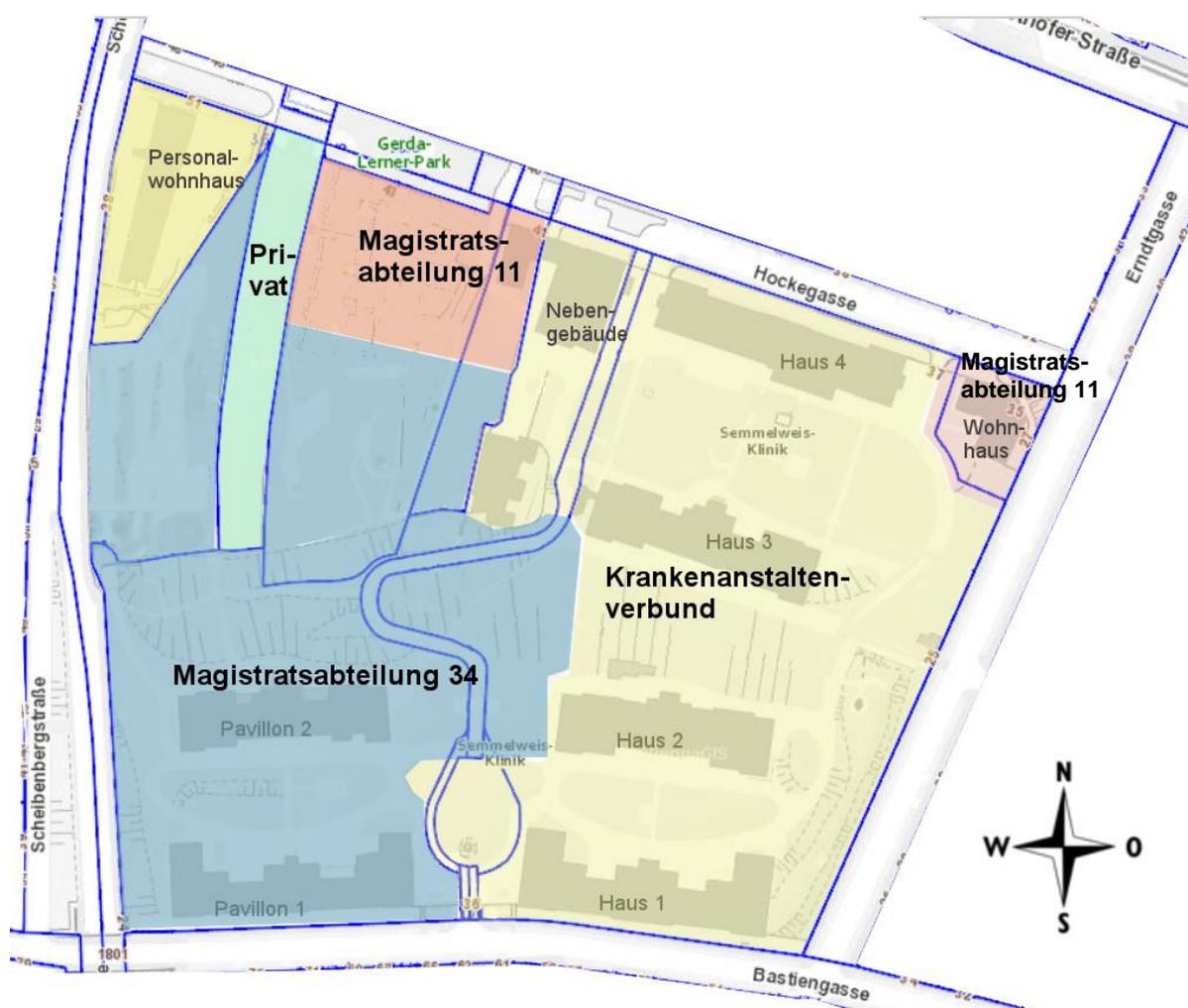
Die geplante Schließung der Semmelweis Frauenklinik stand im Zusammenhang mit dem im Jahr 2005 vorgestellten Wiener Spitalskonzept. Dieses sah den Neubau einer Krankenanstalt in Floridsdorf sowie damit einhergehend eine Reduktion der Krankenhausstandorte vor, wodurch etliche bis dahin bestehende Einrichtungen (insbesondere im Westen Wiens) obsolet wurden. Somit war absehbar, dass das genannte Areal vom Krankenanstaltenverbund künftig nicht mehr benötigt wird und einer neuen Verwendung zugeführt werden sollte. Mit der Übersiedlung in die Abteilung für Gynäkologie und Geburtshilfe des Krankenhauses Nord - Klinik Floridsdorf erfolgte im Juni 2019 die Schließung der Semmelweis Frauenklinik.

2.1.2 Seit August 2002 bestand lt. Feststellungsbescheid des Bundesdenkmalamtes Denkmalschutz im Sinn einer Teilunterschützstellung hinsichtlich der sechs Pavillons (Außenansicht) der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik und des "ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes" samt original erhaltener Einfriedung und den im Park befindlichen Skulpturen (Standbild Kaiser Franz Joseph I. und Büste von Ignaz Semmelweis).

## 2.2 Eigentumsverhältnisse und magistratsinterne Zuständigkeiten auf dem Semmelweis-Areal

2.2.1 Die nachfolgende Abbildung 1 stellt die Eigentumsverhältnisse und magistratsinternen Zuständigkeiten auf dem Semmelweis-Areal im Zeitraum zwischen der Vorbereitung und dem Abschluss der berichtsgegenständlichen Liegenschaftsverkäufe dar:

Abbildung 1: Eigentumsverhältnisse und magistratsinterne Zuständigkeiten auf dem Semmelweis-Areal



Quelle: Stadtplan Wien, bearbeitet durch den Stadtrechnungshof Wien

Wie aus der Abbildung 1 ersichtlich ist, standen im Betrachtungszeitraum die mit "Magistratsabteilung 11", "Magistratsabteilung 34" sowie "Krankenanstellenverbund" bezeichneten Flächen des Semmelweis-Areals im Alleineigentum der Stadt Wien. Die

mit "Personalwohnaus" bezeichnete Fläche war ursprünglich ebenfalls im Alleineigentum der Stadt Wien, wurde jedoch bereits im Jahr 2006 veräußert. Die mit "Privat" gekennzeichnete Fläche war ein historisch in privatem Eigentum stehendes Grundstück.

2.2.2 Die Zuständigkeit des Krankenanstaltenverbundes umfasste rd. die halbe Fläche des Gesamtareals, die im Wesentlichen mit vier Pavillons (in der Abbildung Haus 1 bis 4) und einem Nebengebäude in der Form eines Werkstättengebäudes inkl. einer Garage bebaut war. Die als "Haus 1", "Haus 2" und "Haus 4" bezeichneten Pavillons dienten unmittelbar dem Krankenhausbetrieb, während im "Haus 3" eine Krankenpflegeschule sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung untergebracht waren.

Gemäß seinem Statut war das Vermögen des Krankenanstaltenverbundes vom übrigen Vermögen der Gemeinde gesondert zu verwalten. Damit war diese Unternehmung auch berechtigt, den Verkauf von Liegenschaften und Objekten im eigenen Wirkungsbereich vorzunehmen und die dabei erzielten Erträge zu vereinnahmen.

2.2.3 Bei der anderen Hälfte des Semmelweis-Areals traten Magistratsabteilungen als grund- und gebäudeverwaltende Dienststelle auf. Die Magistratsabteilung 11 war für ein als Krisenzentrum genutztes Objekt einschließlich einer Grünfläche sowie für das nordöstlich gelegene "Wohnhaus" zuständig. Im südwestlichen Bereich des Areals befand sich das bereits im Jahr 1998 geschlossene "Charlotte Bühler-Heim" (in der Abbildung 1 Pavillon 1 und 2), in welchem allerdings noch bis in das Jahr 2015 ein Kindergarten untergebracht war. Im nördlichen Teil des Gesamtareals lagen im Wesentlichen unbebaute, teilweise gärtnerisch zu gestaltende Flächen, deren Verwaltung ebenfalls der Magistratsabteilung 34 oblag.

Von der jeweiligen grund- und gebäudeverwaltenden Dienststelle zu unterscheiden war die Magistratsabteilung 69, die gemäß Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien u.a. folgende Aufgaben innehatte:

- Grundsätzliche, strategische und organisatorische Angelegenheiten des städtischen Liegenschaftswesens,
- Funktion der Eigentümervertreterin und Wahrnehmung folgender beispielhaft genannter Agenden für alle stadteigenen Liegenschaften, soweit nicht den Unternehmungen gemäß § 71 der Wiener Stadtverfassung übertragen:

Begutachtung der Zweckmäßigkeit des An- und Verkaufs, der Nutzung und Verwertung von Liegenschaften, Veräußerung bebauter und unbebauter Liegenschaften für die Stadt Wien, einschließlich der damit in Verbindung stehenden Ausfertigung grundbuchsfähiger Vertragsurkunden und sonstiger Urkunden, Abwicklung dieser Verträge bis zur grundbücherlichen Durchführung sowie grundbücherliche Durchführung von Grundabteilungen bei städtischen Liegenschaften.

2.2.4 Zusammenfassend war festzustellen, dass der Krankenanstaltenverbund aufgrund der für ihn geltenden Organisationsvorschriften neben der Grund- und Gebäudeverwaltung allfällige Liegenschaftsveräußerungen im Rahmen seines eigenen Aufgabenbereiches durchzuführen hatte. Im Bereich der Magistratsabteilungen waren die Zuständigkeiten zwischen den grund- und gebäudeverwaltenden Stellen und der Magistratsabteilung 69 geteilt, wobei der letztgenannten Magistratsabteilung als Fachdienststelle u.a. der Verkauf städtischer Liegenschaften oblag.

### **2.3 Erste Wertermittlung zum Areal**

Im Hinblick auf das geschlossene "ehemalige Charlotte Bühler-Heim" und der zu erwartenden Absiedlung der Semmelweis Frauenklinik beauftragte die Magistratsabteilung 69 als Fachdienststelle Mitte des Jahres 2008 einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilien mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens. Der Auftrag umfasste das Semmelweis-Areal mit Ausnahme der Flächen betreffend das "Wohnhaus" (nordöstlicher Teil) sowie der westlich des Privatgrundstückes gelegenen Liegenschaftsteile. Das zu bewertende Areal war in drei gesondert zu beurteilende Flächen gegliedert, nämlich das "ehemalige Charlotte Bühler-Heim", die Semmelweis Frauenklinik sowie die östlich des Privatgrundstückes gelegene Fläche.

Einen Teil des Gutachtens vom November 2008 bildete eine auf Wohnzwecke ausgerichtete Bebauungsstudie, die eine maximale "Nutzflächenausnutzbarkeit" auf Basis der bestehenden Flächenwidmung und des Denkmalschutzes zum Ziel hatte. Die Nutzflächenauswertung im Bereich der beiden Pavillons des "ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes" sowie der Häuser 1 bis 4 (Sammelweis Frauenklinik) basierte auf zwei Konzepten. Eines sah eine reine Ausnutzung der Substanz vor, das andere die zusätzliche Schaffung von Neubauten zwischen den bestehenden Baukörpern. Die Nutzflächenermittlung auf der übrigen Fläche ging jedenfalls von der Errichtung weiterer Gebäude aus.

Der zweite, als Wertermittlung bezeichnete Teil des Gutachtens berücksichtigte für das "ehemalige Charlotte Bühler-Heim" und die Sammelweis Frauenklinik vordergründig die Umnutzung der bestehenden Pavillons, während bei der östlich des Privatgrundstückes gelegenen Fläche von einer zusätzlichen Bebauung ausgegangen wurde. Als Wertermittlungsverfahren kam das Residualwertverfahren zur Anwendung, das lt. Gutachten neben den im LBG genannten Verfahren als ein dem Stand der Wissenschaft entsprechendes Verfahren ebenfalls zulässig war. Zusammenfassend wurde zum Stichtag 30. Juli 2008 für die drei zu beurteilenden Flächen ein Verkehrswert bzw. Residuum von insgesamt 26,30 Mio. EUR ermittelt.

## **2.4 Prüfungsgegenständliche Liegenschaftstransaktionen**

2.4.1 Die nachstehende Tabelle 1 zeigt wesentliche Informationen über die prüfungsrelevanten Liegenschaftstransaktionen. So ist aus der Tabelle beispielsweise ersichtlich, wer für die Stadt Wien die Verhandlungen geführt und die Kaufverträge unterfertigt hat. Weiters enthält sie die vorliegenden Beschluss- und Protokolldaten des Gemeinderates sowie das jeweilige Vertragsabschlusssdatum und die erzielten Kaufpreise.

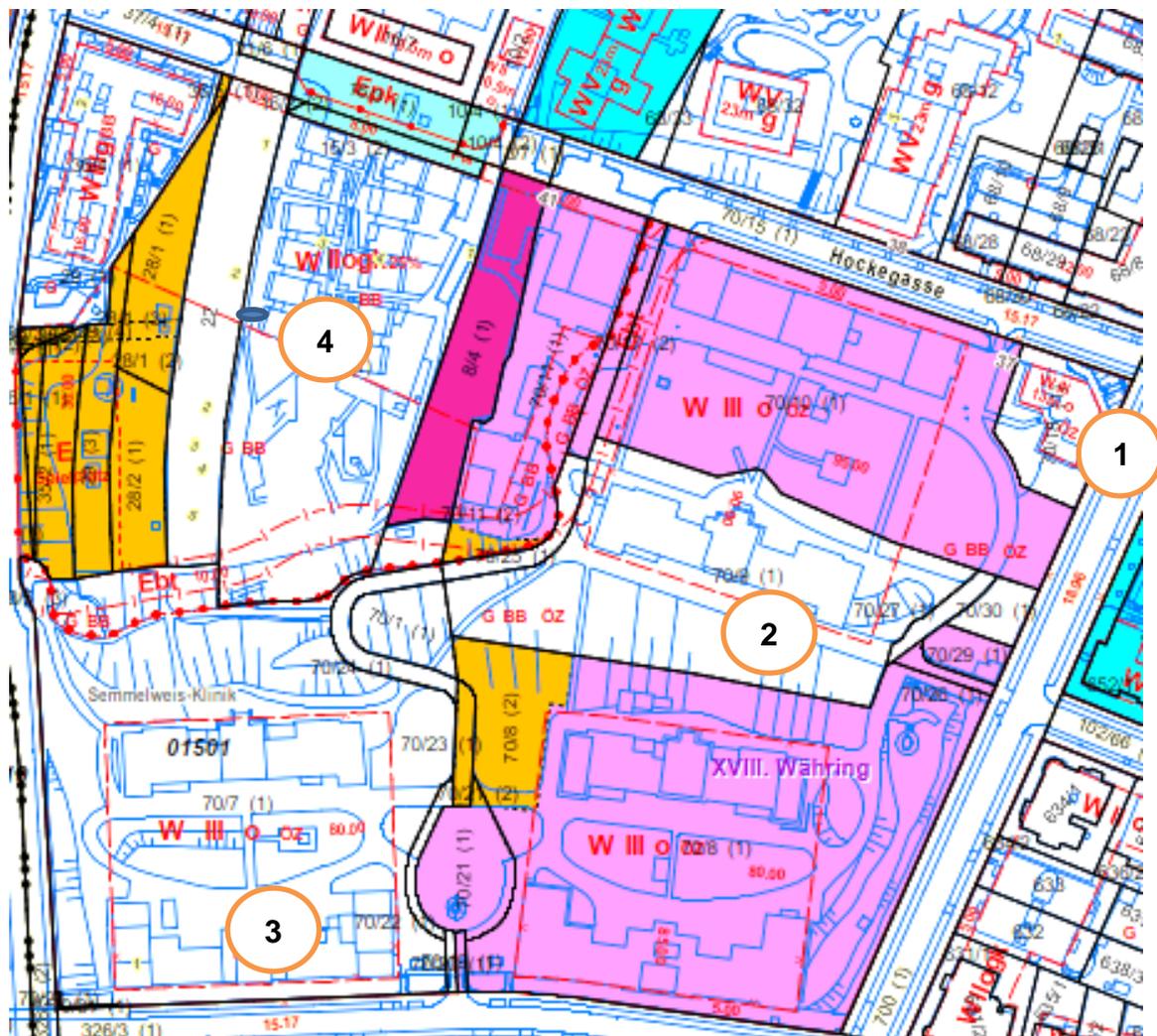
Tabelle 1: Prüfungsgegenständliche Liegenschaftstransaktionen

Vertragsgegenstand	Betroffene Grundstücke	Stadt Wien vertreten durch	Genehmigungsdatum des Gemeinderates, Protokollzahl	Vertragsabschlussdatum	Kaufpreis in Mio. EUR
"Wohnhaus" (s. Abb. 2: Nr. 1)	Grundstück Nr. 70/18, Bauplatz A, EZ 34, KG Gersthof <sup>1)</sup>	MA 69	30. Juni 2010, Pr.Z. 02460-2010/0001-GWS	November/Dezember 2010	0,50
Haus 3 der Semmelweis Frauenklinik s. (Abb. 2: Nr. 2)	Grundstück Nr. 70/9, 70/25, 70/27, 70/30, Bauplatz C, EZ 34, KG Gersthof <sup>2)</sup>	KAV	-	Ende März 2012	5,00
"Charlotte Bühler-Heim" (s. Abb. 2: Nr. 3)	Grundstück Nr. 70/7, 70/20, 70/22, 70/24, 70/28, 70/31, 70/1, Bauplatz E, EZ 34, KG Gersthof <sup>2)</sup>	MA 69	27. Juni 2012, Pr.Z. 02074-2012/0001-GWS	April 2013	8,90
Unbebaute Fläche (s. Abb. 2: Nr. 4)	Grundstück Nr. 10/3, EZ 1235, KG Gersthof <sup>3)</sup>	MA 69	27. Juni 2012, Pr.Z. 02073-2012/0001-GWS	Juli/August 2012	4,99 <sup>4)</sup>
<p>1) Die Angabe des Grundstücks bezog sich auf den Teilungsplan vom 26. April 2010, GZ MA 41-627/10</p> <p>2) Die Angabe der Grundstücke bezog sich auf den Teilungsplan vom 23. Februar 2012, GZ 17448a</p> <p>3) Die Angabe des Grundstücks bezog sich auf den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Grundbuchstand.</p> <p>4) Kaufpreis von 4,66 Mio. EUR zuzüglich einer Kaufpreisaufzahlung von 325.000,-- EUR.</p>					

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

In der nachfolgenden Abbildung 2 sind die verkaufsgegenständlichen Flächen anhand der im Prüfungszeitraum bestandenen Bebauung grafisch dargestellt. Anzumerken war, dass die in hellem violett markierten Bereiche nach wie vor dem Krankenanstaltenverbund zur Verfügung standen, während die dunkelvioletten eingefärbte Fläche in die Verwaltung der Magistratsabteilung 11 und die ockerfarbenen markierten Flächen in die Zuständigkeit der Magistratsabteilung 69 fielen.

Abbildung 2: Grafische Darstellung der prüfungsgegenständlichen Liegenschaftsverkäufe



Quelle: Stadtplan Wien, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

2.4.2 Wie aus der Tabelle 1 hervorgeht, betraf die erste Liegenschaftstransaktion die Ende November/Anfang Dezember 2010 erfolgte Veräußerung der mit dem "Wohnhaus" bebauten Fläche im Ausmaß von 1.245 m<sup>2</sup> durch die Magistratsabteilung 69 an eine Handelsgesellschaft m.b.H. um 500.000,-- EUR.

Bei der zweiten Liegenschaftstransaktion Ende März 2012 handelte es sich um den Verkauf des "Hauses 3" der Semmelweis Frauenklinik durch den Krankenanstaltenverbund an eine Eigentümergesellschaft mit der befristeten verpflichtenden Nutzung zu Bildungszwecken um 5 Mio. EUR. Die Veräußerung dieses Gebäudes diente der

Ansiedlung einer Musikschule; das Gebäude wurde von der Eigentümergesellschaft an die Musikschule vermietet. Im April 2013 erwarb dieselbe Eigentümergesellschaft von der Magistratsabteilung 69 die Gebäude des "ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes" samt umliegenden Bereichen zum Preis von 8,90 Mio. EUR. Auch der Verkauf dieser Gebäude diente der Ansiedlung der Musikschule; diese Gebäude wurden ebenfalls von der Eigentümergesellschaft an die Musikschule vermietet.

Unabhängig von den Liegenschaftstransaktionen im Zusammenhang mit der Musikschule verkaufte die Magistratsabteilung 69 Mitte des Jahres 2012 einen Teil der unbebauten Fläche, der zuvor von den Magistratsabteilungen 11 und 34 verwaltet worden war, um 4,66 Mio. EUR an eine Immobilien-GmbH. Dieser Betrag erhöhte sich nachträglich durch eine Kaufpreisauflage aufgrund einer größeren Bruttogrundfläche der errichteten Wohnhausanlage um rd. 325.000,-- EUR.

2.4.3 Laut Tabelle 1 lag zur Liegenschaftstransaktion des Krankenanstaltenverbundes keine Beschlussfassung des Gemeinderates vor. Gemäß § 6 Abs. 2 Z 5 des Statuts für die Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverbund" bedurfte die Bewilligung einer nicht im Finanzierungsplan vorgesehenen Veräußerung im Ausmaß von mehr als dem Fünzigfachen, nicht jedoch des Hundertfachen des Wertes nach § 88 Abs. 1 lit. e der Wiener Stadtverfassung der Genehmigung des zuständigen Gemeinderatsausschusses. Bei einem Ausmaß von mehr als dem Hundertfachen des Wertes nach § 88 Abs. 1 lit. e der Wiener Stadtverfassung war gemäß § 4 Z 7 des Statuts die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.

Der erstgenannte Wert betrug für das Jahr 2012 gemäß Erlass des Magistratsdirektors vom 6. Dezember 2011 betreffend Haushaltsordnung; Änderung der Tabelle über die Zuständigkeitsgrenzen 15,15 Mio. EUR. Der Kaufpreis für das "Haus 3" lag mit 5 Mio. EUR somit deutlich unter der genannten Wertgrenze, weshalb für die Veräußerung durch den Krankenanstaltenverbund keine Genehmigung eines Kollegialorgans der Gemeinde erforderlich war.

Entsprechend den für die Magistratsabteilung 69 anzuwendenden Bestimmungen der Wiener Stadtverfassung in Verbindung mit den geltenden Wertgrenzenverordnungen und die diesbezüglichen Erlässe der Magistratsdirektion für das Jahr 2010 bzw. 2012 wurden die genannten Liegenschaftstransaktionen den zuständigen Kollegialorganen (Gemeinderatsausschuss, Stadtsenat, Gemeinderat) vorgelegt. Der Gemeinderat genehmigte diese letztlich in seinen Sitzungen am 30. Juni 2010 bzw. am 27. Juni 2012.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass der Krankenanstaltenverbund und die Magistratsabteilung 69 bei den prüfungsgegenständlichen Liegenschaftsverkäufen die bestehenden Organisationsvorschriften über die Genehmigung durch Kollegialorgane einhielten.

## **2.5 Unionsrechtliche Vorgaben**

2.5.1 Ausgangspunkt zur Ermittlung eines marktkonformen Preises für Liegenschaften ist das sogenannte "Kriterium des privaten Verkäufers" (als Unterfall des "marktwirtschaftlichen Wirtschaftsbeteiligten"), welches die Unionsgerichte entwickelt haben. Dahinter steht der Gedanke, dass ein Grundstücksverkauf dann zum Marktpreis erfolgt und damit beihilfekonform ist, wenn eine private Verkäuferin bzw. ein privater Verkäufer unter normalen Marktbedingungen denselben Preis hätte festsetzen oder erzielen können (vgl. Urteil des Europäischen Gerichts vom 28. Februar 2012, T-268/08 und T-281/08).

2.5.2 Zum Zeitpunkt des Abschlusses der gegenständlichen Kaufverträge stand die "Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand", verlautbart im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften vom 10. Juli 1997, Nr. C 209/3 in Geltung. Gemäß dieser sogenannten Grundstücksmitteilung waren Grundstücksverkäufe ohne bedingungsfreies Bietverfahren grundsätzlich möglich. In einem derartigen Fall bedurfte es jedoch einer unabhängigen Bewertung des Marktwertes der Liegenschaft durch eine qualifizierte unabhängige sachverständige Person.

Nach der Grundstücksmitteilung konnte der Verkauf von Liegenschaften somit aufgrund eines bedingungsfreien Bietverfahrens oder aufgrund eines unabhängigen Wertgutachtens erfolgen. Die Durchführung eines objektiven Ausschreibungsverfahrens war dabei grundsätzlich der zweiten Methode, nämlich der Einholung eines Gutachtens, vorzuziehen. Nach Ansicht der Kommission gebührte dem Bietverfahren deshalb der Vorzug, weil es einen höheren Formalisierungsgrad aufwies, der objektivere und belastbarere Ergebnisse garantierte. Erfolgte der Verkauf nach Maßgabe eines hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahrens, konnten Beihilfenelemente ausgeschlossen werden. Im Übrigen legte die Grundstücksmitteilung fest, dass der Verkauf von Grundstücken nach einem bedingungs-freien Bietverfahren an die Meistbietende bzw. den Meistbietenden grundsätzlich einen Verkauf zum Marktwert darstellte.

2.5.3 Gemäß der "Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinn des Artikels 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union", verlautbart im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften vom 19. Juli 2016, Nr. C 262/1, ersetzt diese Bekanntmachung die unter Punkt 2.5.2 dargestellte Grundstücksmitteilung.

Anders als die Grundstücksmitteilung regelte die neue Bekanntmachung zum Beihilfebegriff nicht spezifisch - etwa in einem eigenen Kapitel - den Verkauf von Gebäuden und Grundstücken. Das Kapitel zur Auslegung des Tatbestandsmerkmals "Vorteil" war aber für wirtschaftliche Transaktionen der öffentlichen Hand im Allgemeinen und damit auch für Immobilientransaktionen von besonderer Bedeutung. Damit erfasste die Bekanntmachung nicht nur den Verkauf, sondern auch den Erwerb sowie die Vermietung und Verpachtung von Immobilien.

Wie bereits in der Grundstücksmitteilung vorgesehen und durch ständige Rechtsprechung der Unionsgerichte sowie Entscheidungspraxis der Kommission bestätigt, ließ sich insbesondere mit zwei Methoden sicherstellen, dass die Veräußerung von Immobilien zum Marktwert erfolgte. Dies war einerseits der Verkauf an den Meistbietenden nach Durchführung eines wettbewerblichen, transparenten, diskriminie-

rungsfreien und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahrens. Andererseits reichte grundsätzlich ein vor den Verkaufsverhandlungen eingeholtes Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen aus, um auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards den Marktwert zu ermitteln, der als Mindestverkaufspreis zu gelten hatte. Als eine allgemein anerkannte Bewertungsmethode nannte die Bekanntmachung explizit die vergleichende Methode des Benchmarkings.

Wie sich aus der jüngeren Rechtsprechung ergibt, ist nicht ausgeschlossen, dass auch mit anderen Methoden als dem Ausschreibungsverfahren und dem Wertgutachten der Marktwert möglichst nahe ermittelt werden kann. Die öffentliche Hand kann sich also auch einer anderen Methode, mithilfe deren der aktuelle Marktwert möglichst nahe ermittelt wird, bedienen, ohne dass es einer Notifikation bedarf. Die neue Bekanntmachung lässt hier mehr Raum als die Grundstücksmitteilung. Diese legte den Mitgliedstaaten eine Notifikation bereits dann nahe, wenn die Immobilienveräußerung nicht an den Meistbietenden nach Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens erfolgte oder nicht mindestens zu dem von unabhängigen Sachverständigen ermittelten Marktwert getätigt wurde. Im Gegensatz zur Grundstücksmitteilung kommt in der Bekanntmachung allerdings eine Präferenz des Ausschreibungsverfahrens gegenüber dem Wertgutachten nun sehr klar zum Ausdruck.

2.5.4 Nach Meinung von Eder, Aufhebung der Grundstücksmitteilung - Ein Update zur Immobilienveräußerung durch die öffentliche Hand im Lichte des Beihilferechtes, BRZ 2016, 179 *"bedeutet das Ersetzen der Grundstücksmitteilung durch die Bekanntmachung zum Beihilfebegriff nicht, dass Erstere nunmehr völlig obsolet ist. In beiden Dokumenten legt die Kommission den Beihilfebegriff unter Berücksichtigung der Rechtsprechung der Unionsgerichte aus, sodass Bestimmungen aus der Grundstücksmitteilung nur dann obsolet sind, wenn sie nicht der aktuellen Rechtsprechung und Entscheidungspraxis entsprechen bzw. wenn die Bekanntmachung nunmehr Abweichendes vorsieht. Die Bestimmungen gelten zwar formal nicht mehr, können aber materiell als Auslegungshilfe weiterhin herangezogen werden, sofern sie inhaltlich noch aktuell sind. Die einzelnen Bestimmungen fungieren somit vorbehaltlich ihrer Aktualität als subsidiäre*

*Auslegungshilfe. Dies ist insofern von besonderer Bedeutung, als die Grundstücksmitteilung in einigen Punkten konkreter ist als die Bekanntmachung zum Beihilfebegriff, weil diese eben nicht speziell den Verkauf von Grundstücken und Gebäuden erfasst."*

## **2.6 Magistratsinterne Regelungen**

2.6.1 Zum Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft "Haus 3 der Semmelweis Frauenklinik" war im Krankenanstaltenverbund die Abwicklung von Liegenschaftsverkäufen durch den damaligen Erlass des Generaldirektors des Krankenanstaltenverbundes vom 6. September 2006 geregelt. Mit dem Ziel transparent, nachvollziehbar und wirtschaftlich vorzugehen, wurden im damaligen Erlass der Ablauf und die Zuständigkeiten bei Liegenschaftsverkäufen einschließlich der über den Krankenanstaltenverbund hinausgehenden Informationspflichten (Magistratsabteilung 69 und die jeweils zuständige Bezirksvorstehung) festgelegt.

Insbesondere waren darin die Durchführung einer Interessentinnen- bzw. Interessentensuche (z.B. durch öffentliche Bekanntmachung oder Direktkontakt mit Interessierten und Einholung eines Verkehrswertgutachtens), die Angebotsbewertung durch eine KAV-interne Kommission sowie die Festlegung der Käuferin bzw. des Käufers durch den damaligen Generaldirektor vorgesehen. Für die Vertragserstellung war die damalige Stabsstelle Recht des Krankenanstaltenverbundes zuständig.

2.6.2 Wie bereits ausgeführt wurden Liegenschaftsveräußerungen in der Stadt Wien - mit Ausnahme der Unternehmungen gemäß § 71 der Wiener Stadtverfassung - generell durch die Magistratsabteilung 69 als Fachabteilung durchgeführt. Zur Umsetzung ihrer Aufgaben waren in dieser Dienststelle u.a. Sachverständige für Liegenschaftsbewertung und rechtskundige Bedienstete tätig. Dadurch wären lt. Auskunft der Magistratsabteilung 69 die Einhaltung der unionsrechtlichen Vorgaben sowie ein nachvollziehbarer und gleichlautender Ablauf von Liegenschaftsveräußerungen gewährleistet gewesen. Definierte Arbeitsabläufe zur Abwicklung von Liegenschaftsverkäufen im Sinn eines Prozessmanagements bestanden jedoch im prüfungsgegenständlichen Betrachtungszeitraum nicht.

Darüber hinaus verfügte der Magistrat der Stadt Wien über keine generellen Regelungen betreffend Liegenschaftsveräußerungen und Vertragsgestaltung bei derartigen Verkäufen. Allerdings wurde im Vorfeld der Präsentation der Immobilienstrategie der Stadt Wien im November 2011 eine diesbezügliche Bereichsleiterin in der Magistratsdirektion - Bauten und Technik ernannt, zu deren Aufgaben u.a. die kontinuierliche Weiterentwicklung der Immobilienstrategie und deren Evaluierung auf Basis der Zielerreichung zählten.

2.6.3 Hinsichtlich der später ergangenen magistratsinternen Festlegungen im Zusammenhang mit Liegenschaftsveräußerungen und der Immobilienstrategie der Stadt Wien war auf die diesbezüglichen Ausführungen im nachfolgenden Bericht des Stadtrechnungshofes Wien zu verweisen:

- Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund und Magistratsabteilung 69, Prüfung der Nachnutzungsstrategien hinsichtlich des Areals der Semmelweis Frauenklinik, Prüfungsersuchen gemäß § 73e Abs. 1 WStV vom 28. Juni 2018, StRH II - 47/18.

### **3. Verkauf des "Wohnhauses"**

In diesem Berichtspunkt werden folgende Fragen des Prüfungsersuchens behandelt:

- "1. War das dem Kaufvertrag, abgeschlossen zwischen der Stadt Wien und der Scotia Handelsgesellschaft m.b.H. zugrunde gelegte Gutachten fehlerhaft?*
- 2. Hat der der Kaufpreis in Höhe von EUR 500.000,00 dem tatsächlichen Wert der Liegenschaft entsprochen?*
- 3. Wie hoch ist der Wert der veräußerten Liegenschaft im Jahr 2018?*
- 4. Wäre es aus rechtlichen Gründen oder aus Gründen der Wirtschaftlichkeit notwendig gewesen, ein Bieterverfahren durchzuführen?*
- 5. Hat das Verhalten der Stadt Wien und ihrer Organe den Sorgfaltsmaßstäben wirtschaftlicher Finanzgebarung entsprochen?*
- 6. Ist der Stadt Wien ein Schaden entstanden?"*

### 3.1 Kaufpreisbildung

3.1.1 Wie bereits im Punkt 2.2 ausgeführt, stand die gegenständliche Liegenschaft in der Grundverwaltung der Magistratsabteilung 11, wobei seit dem Jahr 2000 eine Verwaltungsvollmacht mit einer Wohnbaugenossenschaft bestand. Da weder die Stadt Wien Eigenbedarf an dieser Immobilie hatte, noch die hausverwaltende Wohnbaugenossenschaft an deren Erwerb interessiert war, ersuchte die Magistratsabteilung 11 die Magistratsabteilung 69 im Dezember 2009, den Verkauf dieser Liegenschaft in die Wege zu leiten. Die grundverwaltende Dienststelle wollte eine Veräußerung dieser Liegenschaft gemeinsam mit dem Gesamtareal Bastien-gasse/Scheibenbergstraße/Hockegasse/Erndtgasse unter Hinweis auf den schlechten Gesamtzustand des Gebäudes und der damit verbundenen hohen Investitionskosten nicht abwarten.

3.1.2 Laut den Unterlagen der Magistratsabteilung 69 handelte es sich bei dem genannten Gebäude um ein mehr als 100 Jahre altes, dreigeschossiges unterkellertes Wohnhaus. Im Erdgeschoß befanden sich eine Kindergruppe, ein Büro sowie eine Wohnung und in den beiden Obergeschossen insgesamt sieben Wohnungen. Das Büro im Erdgeschoß und eine Wohnung im zweiten Obergeschoß standen leer, alle übrigen Objekte waren generell zu niedrigen Mieten (teils noch alte Friedenskronen-Verträge) unbefristet vermietet. Die Nutzfläche aller Mietgegenstände einschließlich der beiden leerstehenden Objekte betrug zusammen rd. 753 m<sup>2</sup>, wobei die Kategorie D überwog. Die Grundfläche der gesamten Liegenschaft umfasste ca. 1.245 m<sup>2</sup>.

Einer Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben aus der Vermietung war zu entnehmen, dass im Jahr 2008 Gesamtausgaben in der Höhe von ca. 20.500,-- EUR (exkl. USt) Gesamteinnahmen in der Höhe von ca. 28.000,-- EUR (exkl. USt) gegenüberstanden. Knapp 41 % dieser Gesamteinnahmen waren Hauptmietzinseinnahmen und knapp 48 % Einnahmen aus Betriebskosten; der Rest entfiel auf Einnahmen aus Verwaltungskosten und Warmwasser.

Gemäß einem den vorgelegten Unterlagen zu entnehmenden Sanierungskonzept hätten im Jahr 2004 die Kosten für die Sanierung des Wohngebäudes ca. 420.000,-- EUR (exkl. USt) betragen.

3.1.3 Im März 2010 bekundete die spätere Käuferin, als deren Gesellschafter und Geschäftsführer der mit der ersten Wertermittlung zum Areal - ausgenommen "Wohnhaus" - beauftragte Sachverständige fungierte (s. Punkt 2.3), bei der Magistratsabteilung 69 schriftlich ihr Interesse am Erwerb der Liegenschaft. Im Antwortschreiben der Magistratsabteilung 69 vom März 2010 wurde mit dem Verweis, dass sich die Verwertung der gegenständlichen Liegenschaft erst in der Vorbereitungsphase befinde, zugesichert, das Kaufinteresse in Evidenz zu nehmen.

Im Zuge der Verwertungsvorbereitung wurde von einem internen Sachverständigen der Magistratsabteilung 69 im April 2010 auf Grundlage eines Sach- und Ertragswertverfahrens für die Liegenschaft ein Verkehrswert in der Höhe von rd. 480.000,-- EUR ermittelt. Des Weiteren beauftragte die Magistratsabteilung 69 die Magistratsabteilung 41 mit der Erstellung eines Teilungsplanes zur Schaffung eines Bauplatzes, der mit Ende April 2010 bereitgestellt wurde.

Aufgrund des vorliegenden Kaufinteresses sah die Magistratsabteilung 69 von der Durchführung eines Bietverfahrens ab. Im Transaktionsakt war nicht dokumentiert, aus welchem Grund nur gerade mit dieser Gesellschaft exklusive Verkaufsverhandlungen geführt wurden.

Im April 2010 beauftragte die Magistratsabteilung 69 einen externen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilien mit der Erstellung eines Bewertungsgutachtens. Die Liegenschaftsbewertung war auftragsgemäß nach dem LBG sowie der ÖNORM B 1802 - *Liegenschaftsbewertung*, die Bemessung des Honorars gemäß dem Gebührenanspruchsgesetz 1975 vorzunehmen. Anzumerken war, dass es sich bei diesem Sachverständigen nicht um den mit der ersten Wertermittlung zum Areal beauftragten Sachverständigen handelte (s. Punkt 2.3).

Laut Gutachten des externen Sachverständigen vom Mai 2010 wurde der Verkehrswert der Liegenschaft nach einem Ertragswertverfahren zum Stichtag 23. April 2010 mit 500.000,-- EUR bewertet, der in etwa dem vom Sachverständigen der Magistratsabteilung 69 ermittelten Verkehrswert entsprach.

### **3.2 Denkmalschutzrechtliche Abklärung zum "Wohnhaus"**

Gemäß Feststellungsbescheid des Bundesdenkmalamtes zum Semmelweis-Areal vom August 2002 war das "Wohnhaus" nicht vom Denkmalschutz umfasst (s. Punkt 2.1.2).

Im Mai 2010 stellte die Magistratsabteilung 69 beim Bundesdenkmalamt einen Antrag auf Feststellung, ob die Erhaltung des gegenständlichen Wohnhauses im öffentlichen Interesse gelegen sei oder nicht, sowie im Fall der Unterschutzstellung um Zustimmung zur Veräußerung an die Käuferin. Hiezu teilte das Bundesdenkmalamt mit, dass aufgrund der ab 1. Jänner 2010 geltenden Rechtslage die gegenständlichen Anträge bei unbeweglichen Objekten nicht mehr nötig bzw. nicht mehr möglich seien. Die Anträge wurden hierauf von der Magistratsabteilung 69 zurückgezogen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 69, künftig bei Antragstellungen an das Bundesdenkmalamt die geänderte Rechtslage rechtzeitig zu beachten, um unnötigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden.

### **3.3 Gestaltung des Kaufvertrages**

Nach Einholung einer Erklärung des Krankenanstaltenverbundes bzgl. Ver- und Entsorgungsleitungen im Mai 2010 erstellte die Magistratsabteilung 69 den prüfungsgegenständlichen Kaufvertrag. Dieser enthielt - wie bei Liegenschaftstransaktionen üblich - im Wesentlichen die Beschreibung des Vertragsgegenstandes und der Rechtsverhältnisse, die Käuferklärung, die Festlegung des Kaufpreises (inkl. Verzugszinsenregelung), Gewährleistungsbestimmungen und die Einräumung von Duldungspflichten bzgl. der vorhandenen Leitungen bzw. Einbauten. Weiters wurde die Übergabe und Übernahme sämtlicher aufrechter Mietverhältnisse an den Mietobjekten vereinbart. Am Ende des Vertrages fanden sich die Grundbuchserklärung sowie

gängige Schlussbestimmungen, wie das Schriftlichkeitsgebot und eine Gerichtsstandsvereinbarung.

### **3.4 Abschluss des Kaufvertrages**

3.4.1 In Umsetzung der Bestimmungen der Wiener Stadtverfassung sowie der Wertgrenzenverordnung stellte die Magistratsabteilung 69 Anfang Juni 2010 den Antrag an den zuständigen Gemeinderatsausschuss, den Stadtsenat und den Gemeinderat, das zugrundeliegende Rechtsgeschäft zu genehmigen. Gemäß Antrag, in dem u.a. der Name des externen Sachverständigen und der von ihm ermittelte Verkehrswert genannt wurden, erhob der zuständige Bezirksvorsteher keinen Einwand gegen die beabsichtigte Liegenschaftstransaktion.

Dem Antrag angeschlossen waren die Vertragsbedingungen, der Planausschnitt und der sogenannte Transaktionsakt, wobei infolge dieser unbestimmten Bezeichnung seitens des Stadtrechnungshofes Wien nicht festgestellt werden konnte, welche Unterlagen den Gremien tatsächlich vorgelegt wurden. Es erging daher die Empfehlung, künftig bei Anträgen an die Kollegialorgane eindeutig zu bezeichnen, ob der gesamte Akt oder einzelne wesentliche Aktenbestandteile dem konkreten Antrag angeschlossen sind.

Der Antrag der Magistratsabteilung 69 wurde mit Beschluss des Gemeinderatsausschusses vom 14. Juni 2010, des Stadtsenates vom 15. Juni 2010 sowie des Gemeinderates vom 30. Juni 2010 genehmigt.

3.4.2 Die Einschau zeigte, dass die Käuferin den vereinbarten Kaufpreis zeitgerecht im Juli 2010 erlegte. Der Zeitraum zwischen Kaufpreiserlag und Unterfertigung des Kaufvertrages im November/Dezember 2010 war durch die Vornahme der Grundabteilung begründet.

### **3.5 Beantwortung der Fragen 1 bis 6 des Prüfungsersuchens**

3.5.1 Eingangs hielt der Stadtrechnungshof Wien fest, dass sich die Grundlagen der Immobilienbewertung im LBG und in den einschlägigen ÖNORMEN finden. Maßgeb-

licher Wert ist der Verkehrswert einer Liegenschaft, der gemäß § 2 LBG im Wesentlichen als der Preis definiert wird, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Bei dem, dem Kaufvertrag zugrunde gelegenen und in Frage 1 angesprochenen Sachverständigengutachten wurde ein Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes angewendet. Im Zuge der Einschau konnten keine Anhaltspunkte festgestellt werden, aus welchen die Unschlüssigkeit des Gutachtens abgeleitet werden könnte.

3.5.2 Hinsichtlich der zweiten Fragestellung ist festzuhalten, dass der Kaufpreis dem Verkehrswert entsprach, wie er sowohl von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen als auch von einem Sachverständigen der Magistratsabteilung 69 gutachterlich ermittelt worden war.

In dem mit dem gegenständlichen Prüfungsersuchen vorgelegten von den Antragstellenden als "Gutachten" bezeichneten Bericht "Untersuchungen zum Marktwert einer Liegenschaft" wurde der Marktwert für die Liegenschaft unter Anwendung einer "vergleichs- und ertragsbasierten Methode inkl. Investorenbefragung" ermittelt. Laut Auskunft der Magistratsabteilung 69 wich diese Vorgangsweise von den im LBG angeführten Methoden und den einschlägigen ÖNORMEN ab, sodass ein unmittelbarer Vergleich dieses "Gutachtens" mit den obengenannten Gutachten nicht möglich war. Der Stadtrechnungshof Wien merkte an, dass das dem Prüfungsersuchen beigelegte "Gutachten" weder auf die aufrechten unbefristeten Mietverhältnisse noch auf den durchschnittlichen bzw. mäßigen Erhaltungszustand des Gebäudes Bedacht nahm.

3.5.3 Dem Stadtrechnungshof Wien oblag ex lege die Prüfung der Gebarung des Magistrats der Stadt Wien auf die ziffernmäßige Richtigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit im Rahmen einer nachprüfenden Kontrolle. Die in Frage 3 für das Jahr 2018 verlangte Wertermittlung der gegenständlichen im Jahr 2010 veräußerten - und somit nicht mehr im Eigentum der Stadt Wien stehenden - Liegenschaft stellte keinen Akt der Gebarungsprüfung einer öffentlichen Kontrolleinrichtung dar und war daher nicht weiter zu verfolgen.

3.5.4 Was die Frage 4 anbelangt, war auf die im Punkt 2.5 ausgeführten unionsrechtlichen Vorgaben zu verweisen. Demgemäß war aus rechtlicher Sicht ein Bietverfahren zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht zwingend geboten, da nach der damals geltenden Grundstücksmitteilung auch der Verkauf nach der Bewertung durch ein unabhängiges Sachverständigengutachten möglich war. Abgesehen davon war jedoch den unionsrechtlichen Vorgaben eine Präferenz für die Durchführung eines bedingungsfreien Bietverfahrens zu entnehmen, weil dieses Verfahren einen höheren Formalisierungsgrad aufwies, der objektivere und belastbarere Ergebnisse garantierte, sowie in weiterer Folge Beihilfenelemente ausgeschlossen werden konnten.

Unter dem Begriff der Wirtschaftlichkeit ist grundsätzlich jene Gebärungsmaßnahme zu verstehen, die das definierte Ziel mit dem geringstmöglichen Aufwand hinreichend und sachgerecht realisiert. Die Fragestellung, ob im konkreten Fall die Durchführung eines Bietverfahrens aus Gründen der Wirtschaftlichkeit notwendig gewesen wäre, zielte offenbar auf die Beurteilung ab, inwiefern hiedurch ein allfällig höherer Verkaufserlös lukriert hätte werden können. In diesem Zusammenhang war anzumerken, dass eine seriöse und abschließende Beantwortung dieser Frage im Nachhinein nicht möglich war.

3.5.5 Soweit die Frage 5 auf das damalige Verhalten der Mitarbeitenden der Magistratsabteilung 69 als die Liegenschaftstransaktion vorbereitende Dienststelle Bezug nimmt, ergaben die Erhebungen im konkreten Fall keine Anhaltspunkte, dass hiedurch den Erfordernissen einer wirtschaftlichen Finanzgebarung nicht entsprochen wurde. Eine Beurteilung des Verhaltens der in der gegenständlichen Liegenschaftstransaktion beschlussfassenden Kollegialorgane schied schon auf Grund der nicht vorgesehenen Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien aus (s. Punkt 1.4).

3.5.6 Mit dem in Frage 6 verwendeten Schadensbegriff ist offensichtlich ein Schaden im Vermögen der Stadt Wien in der Form der Differenz zwischen dem tatsächlichen Verkaufserlös und dem im Fall eines durchgeführten Bietverfahrens möglicherweise erzielbaren höheren Verkaufserlös gemeint. Auch an dieser Stelle war anzumerken,

dass eine Beantwortung dieser Frage im Nachhinein mangels Möglichkeit der Durchführung eines hypothetischen Bietverfahrens nicht möglich war.

Ungeachtet dessen vertrat der Stadtrechnungshof Wien - wie bereits im Bericht betreffend den Verkauf einer Liegenschaft in 1220 Wien (s. Punkt 1.5) - den Standpunkt, insbesondere aus Gründen der Transparenz beim Verkauf von vergleichbaren Liegenschaften vorzugsweise ein öffentliches Bietverfahren anzuwenden.

#### **4. Liegenschaftsverkäufe an eine Eigentümergesellschaft zwecks Ansiedlung einer Musikschule**

In diesem Berichtspunkt werden folgende Fragen des Prüfungsersuchens behandelt:

*"7. Hat der kumulierte Kaufpreis von EUR 14.900.000,00 dem tatsächlichen Wert der Liegenschaften entsprochen?"*

*8. Hätte sich die Stadt Wien aus Gründen einer möglichen Befangenheit eines anderen Gutachters als Mag. Reithofer bedienen sollen?"*

*9. Wäre es aus rechtlichen Gründen oder aus Gründen der Wirtschaftlichkeit notwendig gewesen, ein Bieterverfahren durchzuführen?"*

*10. Hat der KAV den Vertrag mit der Amadeus wirksam durchgeführt?"*

*11. Ist die 'Vorab-Bewilligung' des Kaufvertrages zwischen der Stadt Wien und der Amadeus rechtskonform?"*

*12. Soll die Stadt Wien aus Gründen der Vermögenssicherung rechtliche Schritte zur Bekämpfung der Verträge ergreifen?"*

*13. Ist das 'Brachliegenlassen' durch die Amadeus ein Verstoß gegen die im Grundbuch eingetragene Reallast?"*

*14. Soll die Stadt Wien zu Sicherung ihres Vermögens eine Exekutionsklage im Versteigerungsverfahren erheben?"*

*15. Weicht das im Zuge des Versteigerungsverfahrens erstellte Verkehrsgutachten stark von dem des unabhängigen Gutachters ab?"*

*16. Hätte die Stadt Wien vor Unterfertigung des 2. Kaufvertrages mit der Amadeus den Platzbedarf der Amadeus geprüft?"*

*17. Hat die Stadt Wien den Vertragspartner ausreichend geprüft?"*

*18. Hätte die Stadt Wien die Immobilien zuerst österreichischen Bildungseinrichtungen (z.B. der Universität Wien) zu Nutzung anbieten sollen?*

*19. Lässt sich klären, wie der Investor Lengensdorff zu dem Projekt hinzugekommen ist?*

*20. Ist Lengensdorff durch den günstigen Kauf bereichert?"*

#### **4.1 Verwertungsaktivitäten und Kaufpreisbildung**

Die Umstände rund um die Ansiedlungsbemühungen und die tatsächliche Ansiedlung der Musikschule stellten sich für den Stadtrechnungshof Wien zusammengefasst wie folgt dar:

4.1.1 Im April 2010 schloss der Krankenanstaltenverbund mit der WSE, einem Tochterunternehmen der Wien Holding GmbH, einen Werkvertrag zur Liegenschaftsentwicklung für das "Areal Standort Semmelweis Frauenklinik der Krankenanstalt Rudolfstiftung". Als Vertragsziel war definiert, die Flächen des Krankenanstaltenverbundes in ihrer Gesamtheit (s. gelb markierte Fläche in Abbildung 1) zu verwerten. Demgemäß hatte die WSE die genannten Liegenschaften einer zweckmäßigen und für den Krankenanstaltenverbund rentablen Verwertung zuzuführen und alle zur Erreichung des Vertragszieles notwendigen Maßnahmen eigenverantwortlich zu setzen und die Leistungen selbst zu erbringen bzw. Dritte damit zu beauftragen. Die konkreten Vertragsverhandlungen mit Kaufinteressentinnen bzw. Kaufinteressenten sowie die Verwertung sollten durch den Krankenanstaltenverbund selbst erfolgen.

Bereits vor der formellen Beauftragung der WSE fand im März 2010 ein erstes Abstimmungsgespräch zwischen der WSE, dem Krankenanstaltenverbund und der Magistratsabteilung 69 statt, wobei in weiterer Folge mehrere Abklärungen zwischen den genannten Stellen und anderen betroffenen Dienststellen (z.B. Magistratsabteilung 10) erfolgten.

Im März 2011 beauftragte die WSE vor dem Hintergrund von Interessensbekundungen aus dem Bildungsbereich den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, der bereits im Jahr 2008 eine erste Wertermittlung durchgeführt hatte (s. Punkt 2.3), mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert der

Liegenschaft "Haus 3". Das Gutachten war unter der Prämisse zu erstellen, dass das Gebäude weiterhin als Schule/Bildungseinrichtung genutzt würde. Der Sachverständige ermittelte in seinem Gutachten vom Juni 2011 unter Anwendung eines Ertragswertverfahrens mit Stichtag 9. März 2011 einen Verkehrswert von 4,67 Mio. EUR.

Die Interessensbekundung für ein Musikschulprojekt am Semmelweis-Areal wurde Mitte des Jahres 2011 von der Wirtschaftsagentur Wien, die u.a. als Anlaufstelle für internationale Betriebsansiedlungen fungierte, an die WSE vermittelt. Die Wirtschaftsagentur schätzte das Projekt als Vorhaben von standortpolitischer Bedeutung ein, was z.B. mit der Schaffung von Arbeitsplätzen und dem Vorliegen von Businessplänen, die keine öffentlichen Förderungen beinhalteten, begründet wurde. Die gegenständliche Interessensbekundung enthielt eine Projektbeschreibung für eine internationale Schule mit Musikschwerpunkt für 12-jährige bis 18-jährige Kinder inkl. Internatsbetrieb. Der geplante Nutzungsbeginn war mit September 2012 vorgesehen. Der Projektablauf war in vier Phasen gegliedert, die letzten Endes den Erwerb aller Objekte auf dem Gelände des Krankenanstaltenverbundes sowie der beiden Pavillons des "ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes" vorsahen. Anzumerken war, dass bereits im August 2010 lt. einem Schreiben des damaligen amtsführenden Stadtrates für Bildung, Jugend, Information und Sport die Stadt Wien den Bemühungen um das Musikschulprojekt "überaus positiv" gegenüber stand.

Wie die weiteren Erhebungen ergaben, empfahl die WSE dem Krankenanstaltenverbund Ende des Jahres 2011 eine Verwertung betreffend das "Haus 3" an "einen Investor aus dem Bildungsbereich". Im selben Zeitraum erklärte die damalige amtsführende Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung, dass sie sich für die Ansiedelung einer Musikschule auf dem Semmelweis-Areal "einsetzen" werde. Die damalige amtsführende Stadträtin für Gesundheit und Soziales bekräftigte ihre "Unterstützung" für dieses Projekt und der damalige Bürgermeister führte aus, dass die Stadt Wien dem diesbezüglichen "Engagement äußerst positiv gegenüber steht" und sich der Bedeutung der geplanten Bildungseinrichtung bewusst sei. Als nächste Schritte sollten die Form der Verwertung des "Hauses 3" geklärt und eine Einigung zwischen der Magistratsabteilung 69 und

der mit dem Schulprojekt betrauten Eigentümergesellschaft über den Verkauf des "ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes" herbeigeführt werden.

4.1.2 Mit Schreiben vom 2. September 2011 an die Magistratsabteilung 69 bekundete die Eigentümergesellschaft unter Bezugnahme auf einen gemeinsamen Termin am 29. Juli 2011 Interesse am Ankauf "der Liegenschaft Charlotte Bühler-Heim".

Im Dezember 2011 beauftragte die Magistratsabteilung 69 ebenfalls den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen mit der Aktualisierung seiner ersten Wertermittlung (s. Punkt 2.3) bzw. neuerlichen Bewertung der "Liegenschaft Charlotte Bühler-Heim" gemäß eines beiliegenden Teilungsplanentwurfes. Auch hier war das Gutachten unter der Prämisse zu erstellen, dass die beiden Gebäude als Schule/Bildungseinrichtung genutzt würden. Zudem wurde vereinbart, die Bewertung gemäß dem LBG sowie der ÖNORM B 1802 - *Liegenschaftsbewertung* vorzunehmen, wobei die Bemessung des Honorars gemäß dem Gebührenanspruchsgesetz 1975 zu erfolgen hatte.

Der Sachverständige ermittelte im seinem Gutachten vom Februar 2012 unter Anwendung eines Ertragswertverfahrens mit Stichtag 24. Februar 2012 einen Verkehrswert von 8,90 Mio. EUR. Dabei sah er bei der Verkehrswertermittlung von einer maximalen Ausnutzung der bebaubaren Fläche mit der Begründung ab, dass eine zusätzliche Bebauung zu einer Verschlechterung der Verwertbarkeit führen würde. Mit internem Schreiben der Magistratsabteilung 69 vom 29. Februar 2012 wurde das Gutachten des Sachverständigen als nachvollziehbar und schlüssig beurteilt. Überdies wurde für den Fall der Vornahme eines Zubaus bzw. einer Aufstockung oder eines Neubaus eines zusätzlichen Gebäudes die Aufnahme einer Nachzahlungsverpflichtung (720,-- EUR pro m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche) in den Kaufvertrag vorgeschlagen.

4.1.3 Parallel dazu konkretisierte die WSE Anfang des Jahres 2012 in einem Schreiben an den damaligen Generaldirektor des Krankenanstaltenverbundes die Verwertungsempfehlung auf die Eigentümergesellschaft bzw. Betreibergesellschaft der ge-

planten Musikschule. Begründet wurde dies mit den vergleichsweise geringen Kosten für die Bestandsfreimachung des "Hauses 3", der sofortigen Realisierung des Kaufpreises, einer mit dem Spitalsbetrieb zu vereinbarenden Nachnutzung und den positiven Effekten "als Bildungseinrichtung im Hinblick auf die städtebauliche Situation". Auf dieser Grundlage wurden seitens des Krankenanstaltenverbundes und in weiterer Folge auch von der Magistratsabteilung 69 exklusive Vertragsverhandlungen mit der Eigentümergesellschaft geführt und mit der Ausarbeitung der Kaufverträge begonnen.

4.1.4 Basis für die Kaufpreisbildung in Bezug auf die Liegenschaften "Haus 3" und "Charlotte Bühler-Heim" waren die jeweils von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in seinen Gutachten vom Juni 2011 bzw. Februar 2012 ermittelten Verkehrswerte. Dieser Sachverständige war - wie bereits mehrfach ausgeführt - im Jahr 2008 mit einer ersten Wertermittlung des Semmelweis-Areals (mit Ausnahme der Flächen betreffend das "Wohnhaus" sowie der westlich des Privatgrundstücks gelegenen Liegenschaftsteile) beauftragt worden und verfügte daher über entsprechende Vorkenntnisse.

Im Fall der Liegenschaft "Haus 3" war der Verkehrswert mit Stichtag 9. März 2011 mit einer Höhe von 4,67 Mio. EUR bewertet. Der Kaufpreis wurde im Rahmen von Vertragsverhandlungen zwischen dem Krankenanstaltenverbund und der Eigentümergesellschaft im ersten Quartal 2012 einvernehmlich auf 5 Mio. EUR erhöht.

Im Fall der Liegenschaft "Charlotte Bühler-Heim" betrug der Verkehrswert lt. Gutachten 8,90 Mio. EUR (zum Stichtag 24. Februar 2012). Wie die Einschau ergab, teilte die Rechtsvertretung der Eigentümergesellschaft im Mai 2012 mit, dass aufgrund notwendiger Abschläge ein Kaufpreis in der Größenordnung von nur 7,20 Mio. EUR akzeptabel wäre. Schließlich wurde jedoch der Kaufpreis im Rahmen von Vertragsverhandlungen zwischen der Magistratsabteilung 69 und der Eigentümergesellschaft entsprechend dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert mit 8,90 Mio. EUR - vorbehaltlich der Bewilligung durch die zuständigen Gremien - festgelegt. Weiters wurde eine 25 Jahre lang gültige Verpflichtung zur Kaufpreisaufzahlung zugunsten der

Stadt Wien für den Fall der Vornahme eines Zubaus bzw. einer Aufstockung oder eines Neubaus eines zusätzlichen Gebäudes (720,-- EUR pro m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche) ausverhandelt.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die von den geprüften Stellen gewählte Vorgangsweise zur Ermittlung der prüfungsgegenständlichen Kaufpreise insofern den unionsrechtlichen Vorgaben entsprach, als ihnen eine unabhängige Bewertung des Verkehrswertes der Liegenschaft durch eine qualifizierte unabhängige sachverständige Person zugrunde lag. Die im Fall des Verkaufs der Liegenschaft "Haus 3" erfolgte einvernehmliche Anpassung des Kaufpreises auf 5 Mio. EUR war beihilfenrechtlich nicht relevant und aus wirtschaftlicher Sicht im Hinblick auf den Zeitraum zwischen Gutachtenserstellung und Kaufvertragsabschluss geboten. Die im Fall des Liegenschaftsverkaufs "Charlotte Bühler-Heim" ausverhandelte Kaufpreisauflage war positiv zu beurteilen.

## **4.2 Gestaltung der Kaufverträge**

4.2.1 Im Jänner 2012 wurde vom Krankenanstaltenverbund und der Magistratsabteilung 69 einvernehmlich eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Ausarbeitung und Errichtung der Kaufverträge für die Liegenschaften "Haus 3" und "Charlotte Bühler-Heim" beauftragt. Im Rahmen der Verhandlungen zur Vertragserrichtung stimmte der Krankenanstaltenverbund einer von der Eigentümergesellschaft gewünschten vertraglichen Option zum Erwerb weiterer Objekte der Semmelweis Frauenklinik nicht zu.

Die Einschau in die beiden prüfungsgegenständlichen Kaufverträge zeigte, dass sie mit Ausnahme von kaufobjektspezifischen Abweichungen grundsätzlich einheitlich gestaltet waren. So bestanden diese - wie bei Liegenschaftstransaktionen üblich - im Wesentlichen aus der Beschreibung des Vertragsgegenstandes und der Rechtsverhältnisse, einer Käuferklärung, der Festlegung des Kaufpreises, einer Treuhandvereinbarung bei einem Notar, Gewährleistungsbestimmungen und der Einräumung von Servituten und Reallasten. Am Ende der Verträge fanden sich jeweils die Grundbuchs-

erklärung sowie gängige Schlussbestimmungen, wie das Schriftlichkeitsgebot und eine Gerichtsstandsvereinbarung.

4.2.2 Bei Durchsicht dieser rechtsanwaltlich ausgearbeiteten Kaufverträge fiel auf, dass diese keine Regelung bzgl. der Zahlung von Verzugszinsen für die nicht fristgerechte Kaufpreiszahlung enthielten. Der Kaufvertrag betreffend das "Haus 3" sah stattdessen eine auflösende Bedingung vor, dass bei nicht fristgerechtem Erlag des Kaufpreises der Vertrag als aufgelöst zu gelten hat.

Der Liegenschafts Kaufvertrag der Magistratsabteilung 69 beinhaltete nicht die ansonsten standardmäßig entsprechend der Haushaltsordnung für den Magistrat der Stadt Wien zur Anwendung gelangende Vertragsbestimmung, wonach bei nicht fristgerechter Zahlung die Käuferin bzw. der Käufer an die Stadt Wien Verzugszinsen von 9 % p.a. zu entrichten hat. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher der Magistratsabteilung 69, im Fall der Beauftragung Externer mit der Erstellung von Verträgen künftig auf die Berücksichtigung gängiger bzw. wesentlicher Vertragsbestimmungen der Stadt Wien, wie die Verzugszinsenregelung, hinzuweisen.

4.2.3 Weiters war festzustellen, dass der Stadt Wien in beiden Kaufverträgen ein grundbücherlich sicherzustellendes Vorkaufsrecht ohne gesonderte Gegenleistung eingeräumt wurde, wobei die gesetzliche Frist zur Abgabe einer Vorkaufserklärung von 30 Tagen zugunsten der Stadt Wien auf drei Monate verlängert wurde.

Die Vereinbarung eines im Prüfungsersuchen in diesem Zusammenhang angesprochenen Wiederkaufsrecht wurde zum damaligen Zeitpunkt lt. Auskunft der geprüften Stellen nicht als zweckmäßig angesehen, zumal kein künftiger Bedarf an den Baulichkeiten durch die Stadt Wien selbst zu erwarten war und die Käuferin im Fall eines Wiederkaufes auf den Wert ihrer später getätigten Investitionen nicht verzichten wollte. Da aber der Wert der Liegenschaften nach erfolgten Investitionen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht bzw. schwer eruiierbar war, jedenfalls aber weit höher als der Verkaufspreis gelegen wäre, wurde mangels Einigkeit mit der Vertragspartnerin von einer Wiederkaufsvereinbarung in beiden Fällen Abstand genommen.

Für den Stadtrechnungshof Wien war anhand dieser Ausführungen nachvollziehbar, dass der Krankenanstaltenverbund und die Magistratsabteilung 69 letztlich nicht auf die Einräumung eines Wiederkaufsrechtes bestanden.

4.2.4 Neben allgemeinen Servituten und Reallasten in Verbindung mit öffentlichen Durchgängen enthielten beide Kaufverträge zugunsten der Stadt Wien eine als Reallast bezeichnete, grundbücherlich sicherzustellende Verpflichtung, den Vertragsgegenstand bis 30. Juni 2027 ausschließlich zu Bildungszwecken und zu kulturellen Zwecken zu nutzen. Dies war in dem jeweils zeitgemäßen Standard samt allen derzeit oder künftig üblichen Nebeneinrichtungen, wie insbesondere den Betrieb einer Kantine, eines Kaffeehauses u.dgl., durchzuführen. Davon umfasst war jede Nutzung, die mit den Bildungszwecken und den kulturellen Zwecken im Zusammenhang stand oder diese unmittelbar förderte, insbesondere auch die Schaffung von temporären Wohnmöglichkeiten für Auszubildende, Lehrende, Gäste und im Rahmen des Betriebes tätige Personen. Abschließend war festgehalten, dass die Käuferin bzw. die Eigentümergesellschaft die Reallast nicht nur für sich selbst, sondern auch für ihre Rechtsnachfolgerinnen bzw. Rechtsnachfolger beschränkt bis zum festgelegten Zeitpunkt einräumte.

Nach Angaben der geprüften Stellen wäre ein Zeitraum von 15 Jahren für die Verpflichtung zur zweckgebundenen Verwendung der gegenständlichen Liegenschaften "Haus 3" und "Charlotte Bühler-Heim" eine allgemein gebräuchliche Zeitspanne, die einvernehmlich von den Vertragsparteien festgelegt wurde. Nach Einschätzung des Stadtrechnungshofes Wien sind keine Anhaltspunkte feststellbar, dass es sich bei der in den prüfungsgegenständlichen Kaufverträgen vereinbarten Zeitspanne um eine nicht übliche Befristung einer derartigen nutzungseinschränkenden Reallast gehandelt hätte. In diesem Zusammenhang war darauf hinzuweisen, dass neben dieser kaufvertraglich eingeräumten Verpflichtung auch die Flächenwidmung zu beachten ist, die auf Grundlage der Bauordnung für Wien bestimmte Regelungen für die Bebauung und die konkrete Nutzung von Liegenschaften trifft.

Unabhängig davon war festzustellen, dass eine Betriebspflicht bzw. eine Verpflichtung der Käuferin zum tatsächlichen Betrieb einer Bildungs- oder Kultureinrichtung jedoch von den geprüften Stellen nicht als Verhandlungspunkt thematisiert und daher auch nicht Vertragsgegenstand wurde. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, künftig bei ähnlichen Konstellationen neben der Verpflichtung zur ausschließlichen Nutzung zu bestimmten Zwecken auch eine tatsächliche Betriebspflicht zu vereinbaren, womit eine allfällig generelle oder teilweise Nichtnutzung der kaufgegenständlichen Liegenschaften für Bildungs- und Kulturzwecke vermieden werden könnte.

#### **4.3 Abschluss des Kaufvertrages betreffend "Haus 3"**

Der von der Rechtsanwaltskanzlei erstellte Kaufvertragsentwurf wurde nach Unterfertigung durch den Geschäftsführer der Eigentümergesellschaft am 28. März 2012 vom damaligen Generaldirektor und vom damaligen Generaldirektor-Stellvertreter des Krankenanstaltenverbundes unterfertigt, womit der Verkauf der Liegenschaft mit den bereits dargestellten Inhalten rechtsverbindlich zustande kam (s.a. Punkt 2.4.3).

Wie sich der Stadtrechnungshof Wien im Rahmen der gegenständlichen Einschau überzeugen konnte, wurden der Kaufpreis in der Höhe von 5 Mio. EUR von der Käuferin erlegt und die im Kaufvertrag vereinbarten dinglichen Rechte grundbücherlich umgesetzt.

#### **4.4 Denkmalschutzrechtliche Abklärung zum "ehemaligen Charlotte Bühler-Heim"**

Mit Schreiben vom 25. Mai 2012 stellte die Magistratsabteilung 69 an das Bundesdenkmalamt den Antrag auf Feststellung, ob die Erhaltung des "ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes" im öffentlichen Interesse gelegen war. Für den Fall einer Unterschutzstellung wurde weiters beantragt, der Veräußerung zuzustimmen.

Mit Schreiben vom 16. Juli 2012 teilte das Bundesdenkmalamt zu diesem Antrag der Magistratsabteilung 69 mit, dass ein Feststellungsverfahren bereits im Jahr 2002 durchgeführt worden sei (s. Punkt 2.1.2). Ein Ausdruck des diesbezüglichen Beschei-

des vom 1. August 2002, GZ 13.604/2/2002, wurde in der Anlage übermittelt. Da im gegenständlichen Fall bereits eine bescheidmäßige Feststellung des öffentlichen Interesses erfolgt war, erübrigte sich eine Bewilligung der Veräußerung durch das Bundesdenkmalamt. Im Übrigen wies das Bundesdenkmalamt darauf hin, dass ihm vom Krankenanstaltenverbund mit Schreiben vom 2. April 2012 eine schon erfolgte Teilveräußerung gemäß § 6 Abs. 4 DMSG ordnungsgemäß angezeigt worden war.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 69 aus Zweckmäßigkeitsgründen, sich bei künftigen Grundstücksverkäufen mit anderen betroffenen Verkäuferinnen bzw. Verkäufern bzgl. des Denkmalschutzes abzustimmen und bei Antragstellungen an das Bundesdenkmalamt die geänderte Rechtslage rechtzeitig zu beachten.

#### **4.5 Abschluss des Kaufvertrages betreffend das "ehemalige Charlotte Bühler-Heim"**

4.5.1 In Umsetzung der Bestimmungen der Wiener Stadtverfassung sowie der Wertgrenzenverordnung stellte die Magistratsabteilung 69 Ende Mai 2012 den Antrag an den zuständigen Gemeinderatsausschuss, den Stadtsenat und den Gemeinderat, das zugrundeliegende Rechtsgeschäft zu genehmigen. Zur Information der beschlussfassenden Kollegialorgane stellte die Magistratsabteilung 69 im Antrag sowohl den Vertragsgegenstand als auch die wesentlichen rechtlichen Bedingungen des Kaufvertragsentwurfes dar. Weiters waren dem Antrag ein Entwurf des Kaufvertrages sowie der sogenannte "Transaktionsakt" angeschlossen, wobei infolge dieser unbestimmten Bezeichnung seitens des Stadtrechnungshofes Wien nicht festgestellt werden konnte, welche Unterlagen den Gremien tatsächlich vorgelegt wurden. Es erging daher die Empfehlung, künftig bei Anträgen an die Kollegialorgane eindeutig zu bezeichnen, ob der gesamte Akt oder einzelne wesentliche Aktenbestandteile dem konkreten Antrag angeschlossen sind.

Der Antrag der Magistratsabteilung 69 wurde mit Beschluss des Gemeinderatsausschusses vom 11. Juni 2012, des Stadtsenates vom 12. Juni 2012 sowie des Gemeinderates vom 27. Juni 2012 genehmigt.

4.5.2 Auf Ersuchen der Eigentümergesellschaft wurde mit Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Magistratsabteilung 69 vom 3. September 2012 die Frist zum Kaufpreiserlag unter der Bedingung verlängert, dass die Käuferin für die Zeit des Verzuges 4 % jährliche Zinsen vom Kaufpreis entrichtete. Der Kaufpreis von 8,90 Mio. EUR sowie die Verzugszinsen von 235.057,53 EUR wurden per 19. April 2013 von der Käuferin bei einem beauftragten Notar hinterlegt.

Die Unterfertigung des Vertrages durch die Leiterin der Magistratsabteilung 69 erfolgte somit erst nach Erlag des Kaufpreises am 25. April 2013, nach dem am 23. April 2012 die Vertreterin und der Vertreter der Eigentümergesellschaft den Kaufvertrag unterfertigt hatten. Damit kam der Verkauf der Liegenschaft mit den bereits dargestellten Inhalten rechtsverbindlich zustande, wobei in weiterer Folge der Kaufvertrag samt den vereinbarten dinglichen Rechten grundbücherlich umgesetzt wurde.

#### **4.6 Auswirkungen eines Zwangsversteigerungsverfahrens auf die Stadt Wien**

4.6.1 Die Erhebungen ergaben, dass im Jahr 2017 auf Antrag einer Beteiligungsgesellschaft gegen die Eigentümergesellschaft, die Eigentümerin des "Hauses 3" der Semmelweis Frauenklinik sowie des "ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes" war, ein Exekutionsverfahren beim Bezirksgericht Döbling eingeleitet wurde. Der Termin für die Zwangsversteigerung war zunächst für den 31. Jänner 2019 angesetzt, dieser wurde jedoch vom Gericht - wie Medienberichten zu entnehmen war - offenbar aufgrund eines Antrages der betreibenden Partei wieder abberaumt.

Ein neuerlicher Versteigerungstermin wurde für den 26. Juni 2019 festgesetzt. Bei diesem Termin erwarb die Beteiligungsgesellschaft, die auch betreibende Gläubigerin war, lt. der öffentlichen Ediktsdatei die genannten Liegenschaften der Eigentümergesellschaft um 35 Mio. EUR. Der Erlag eines Vadiums wurde der Beteiligungsgesellschaft vom Gericht erlassen, da die pfandrehtlich sichergestellte Forderung, aufgrund derer die Exekution betrieben worden war, insgesamt 33,50 Mio. EUR betrug.

4.6.2 Was die Auswirkungen des Zwangsversteigerungsverfahrens auf die Stadt Wien anbelangt, war festzuhalten, dass infolge der Zwangsversteigerung der Liegenschaften das grundbücherlich eingeräumte Vorkaufsrecht der Stadt Wien gegenstandslos wurde und die Vorkaufsberechtigte nur mehr als Partei zur Zwangsversteigerung zu laden war. Die im Grundbuch aufgrund der Kaufverträge eingetragenen Reallasten und Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Wien - insbesondere die befristete Verpflichtung, die Liegenschaften ausschließlich für Bildungs- und Kulturzwecke zu nutzen - blieben hingegen bestehen.

Die Auswirkungen des Zwangsversteigerungsverfahrens auf den Weiterbestand der Musikschule konnten nicht abschließend erhoben werden, da hierfür die Kenntnis der vertraglichen Grundlagen zwischen der Eigentümergesellschaft und der Betreibergesellschaft notwendig wäre, deren Prüfung jedoch dem Stadtrechnungshof Wien verwehrt war.

#### **4.7 Beantwortung der Fragen 7 bis 20 des Prüfungsersuchens**

4.7.1 Der kumulierte Kaufpreis von 13,90 Mio. EUR für das "Haus 3" und dem "Charlotte Bühler-Heim" entsprach grundsätzlich den Verkehrswerten, wie sie von einem allgemein zertifizierten und gerichtlich beeideten Liegenschaftssachverständigen unter der Prämisse der Nutzung dieser Liegenschaften als Schule/Bildungseinrichtung ermittelt worden waren. Anzumerken war, dass der Verkauf des "Hauses 3" durch den Krankenanstaltenverbund zu einem (geringfügig) höheren Wert als dem Verkehrswert des Schätzgutachtens erfolgte (s. Punkt 4.1.4).

Betreffend die Frage 7 war festzuhalten, dass die Erhebungen hinsichtlich der Liegenschaftstransaktion des Krankenanstaltenverbundes keine Hinweise ergaben, dass der Verkaufspreis angesichts der vertraglichen Verpflichtungen der Käuferin und den allgemeinen Rahmenbedingungen (z.B. Denkmalschutz) nicht den tatsächlichen Wert der Liegenschaft abbildete. Die Liegenschaftstransaktion der Magistratsabteilung 69 betreffend "Charlotte Bühler-Heim" wurde letztlich vom Gemeinderat genehmigt.

4.7.2 Die Basis für die Kaufpreisbildung in Bezug auf die Liegenschaften "Haus 3" und "Charlotte Bühler-Heim" waren die Gutachten vom Jahr 2011 bzw. 2012 jenes allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, der bereits im Jahr 2008 mit der ersten Wertermittlung des Semmelweis-Areals (ausgenommen "Wohnhaus") befasst war. Wie bereits ausgeführt war dieser Sachverständige Gesellschafter und Geschäftsführer der Käuferin des "Wohnhauses" auf dem Semmelweis-Areal, wobei der diesbezüglichen Kaufpreisbildung das Gutachten eines anderen Sachverständigen aus dem Jahr 2010 zugrunde lag. Das von seiner Gesellschaft erworbene "Wohnhaus" war somit nie Gegenstand einer Bewertung durch ihn.

Im Allgemeinen wird als Befangenheit der Zustand eingeschränkten (d.h. nicht unabhängigen) Urteilsvermögens einer Person aufgrund einer im Speziellen vorliegenden persönlichen Motiv- oder Sachlage oder eingeschränkten Urteilsvermögens aufgrund von einseitig bewerteter, d.h. nicht in ausgewogenem Verhältnis vorliegenden Informationen bezeichnet. Wie die Einschau ergab, hat sich der in der Frage 8 erwähnte Sachverständige bei der prüfungsgegenständlichen Gutachtertätigkeit nicht für befangen erklärt. Zudem war dem Stadtrechnungshof Wien auf Grund der erhobenen Sachlage nicht erkennbar, dass eine in der gegenständlichen Frage angesprochene "mögliche" Befangenheit bestand.

4.7.3 Zur Frage 9 des Prüfungsersuchens war festzuhalten, dass aus rechtlicher Sicht bei den Liegenschaftsverkäufen an die Eigentümergesellschaft ein Bietverfahren ebenfalls nicht zwingend notwendig war, da nach der damals geltenden Grundstücksmittelteilung auch der Verkauf nach der Bewertung durch einen objektiven Gutachter möglich war.

Unter dem Begriff der Wirtschaftlichkeit ist grundsätzlich jene Gebärungsmaßnahme zu verstehen, die das definierte Ziel mit dem geringstmöglichen Aufwand hinreichend und sachgerecht realisiert. Die Fragestellung, ob im konkreten Fall die Durchführung eines Bietverfahrens aus Gründen der Wirtschaftlichkeit notwendig gewesen wäre, zielte offenbar auf die Beurteilung ab, inwiefern hiedurch ein allfällig höherer Verkaufserlös lukriert hätte werden können. In diesem Zusammenhang war anzu-

merken, dass eine seriöse und abschließende Beantwortung dieser Frage im Nachhinein nicht möglich war.

Unabhängig davon war darauf hinzuweisen, dass zum entscheidungsrelevanten Zeitpunkt die klare Absicht der damals politisch verantwortlichen Stadtregierungsmitglieder zur Ansiedelung des Musikschulprojektes bestand. Damit lag eine Nutzungsbeschränkung für diese Liegenschaften vor, die auch in weiterer Folge in den Kaufverträgen in Form einer Reallast umgesetzt wurde.

4.7.4 In Beantwortung der Frage 10 war auf die Ausführungen im Punkt 2.4.3 zu verweisen, wonach der Krankenanstaltenverbund nach seinem Statut zum Verkauf des "Hauses 3" ohne Genehmigung der Kollegialorgane der Stadt Wien berechtigt war und daher der diesbezügliche Kaufvertrag rechtswirksam zustande kam.

4.7.5 Der Stadtrechnungshof Wien hielt generell zur Frage 11 fest, dass bei Abschluss von Verträgen grundsätzlich vor deren rechtsgültigen Unterfertigung die Genehmigung durch die zuständigen Kollegialorgane zu erfolgen hat. Diesem Grundsatz folgend hat die Magistratsabteilung 69 den Vertragsentwurf zum Verkauf der Liegenschaft "Charlotte Bühler-Heim" dem Gemeinderat mit dem Antrag vorgelegt, der antragstellenden Dienststelle die Ermächtigung zum Verkauf der Liegenschaft zu den dargelegten Vertragsbedingungen zu erteilen.

Im Anschluss an die gemeinderätliche Bewilligung dieses Antrages ersuchte die spätere Käuferin mehrmals um Verlängerung der Frist für den Kaufpreiserlag, die ihr von der Magistratsabteilung 69 unter der Bedingung gewährt wurde, dass die Käuferin für die Zeit des Verzuges 4 % jährliche Zinsen vom Kaufpreis entrichtete. Der Kaufpreis von 8,90 Mio. EUR sowie die Verzugszinsen von 235.057,53 EUR wurden schließlich per 19. April 2013 von der Käuferin bei einem beauftragten Notar hinterlegt.

4.7.6 Zur Frage 12 hielt der Stadtrechnungshof Wien grundsätzlich fest, dass Verträge nur aufgrund im Gesetz angeführter Nichtigkeits- bzw. Anfechtungsgründe vor

Gericht bekämpft werden können. Als im vorliegenden Fall möglicher Anfechtungsgrund zielte die Fragestellung offenbar auf das Rechtsmittel der "laesio enormis" (Verkürzung über die Hälfte) ab. Eine solche liegt nach § 934 ABGB vor, wenn bei zweiseitig verbindlichen Geschäften ein Teil nicht einmal die Hälfte dessen, was er dem anderen gegeben hat, von diesem an dem gemeinen Werte erhalten hat. In diesem Fall räumt das Gesetz dem verletzten Teil - bei sonstiger Verjährung binnen drei Jahren ab Vertragsabschluss - das Recht ein, die Aufhebung und die Herstellung in den vorigen Stand zu fordern.

Die beiden Kaufverträge unterlagen weiters den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches, wonach gemäß § 351 zulasten einer Unternehmerin bzw. eines Unternehmers die Anwendung des § 934 ABGB vertraglich ausgeschlossen werden konnte. Da in beiden Kaufverträgen ein solcher Ausschluss erfolgte, war eine Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte von vornherein nicht möglich. In diesem Zusammenhang war anzumerken, dass die Stadt Wien den Kaufpreis auf Basis von Gutachten eines Liegenschaftssachverständigen festlegte und schon aus diesem Grund eine Anfechtung gegenüber der Vertragspartnerin aussichtslos erschien.

Im Übrigen gab der Stadtrechnungshof Wien zu bedenken, dass die im Prüfungsersuchen zu dieser Frage angesprochene nachträgliche Belastung beider Liegenschaften mit hohen Forderungen insofern keine unmittelbare Relevanz zur Beurteilung des Kaufpreises hatte, als es im Wirtschaftsleben nicht ungewöhnlich ist, Liegenschaften über ihrem tatsächlichen Wert zu belasten.

4.7.7 Das in der Frage 13 angesprochene "Brachliegenlassen" eines Pavillons des "ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes" stellte keinen Verstoß gegen die eingetragene Reallast (ausschließliche Nutzung zu Bildungszwecken oder kulturellen Zwecken) dar, zumal aufgrund der vertraglichen Gestaltung eine Betriebspflicht nicht ausbedungen wurde. Der Stadtrechnungshof Wien verwies jedoch auf seine Empfehlung, künftig in ähnlichen Sachlagen eine tatsächliche Betriebspflicht zu vereinbaren, um eine allfällige generelle oder teilweise Nichtnutzung des Vertragsgegenstandes zu vermeiden (s. Punkt 4.2.4).

4.7.8 Zur Frage 14 war auszuführen, dass die Stadt Wien in dem gegenständlich anhängig gewesenen Zwangsversteigerungsverfahren nicht die Verpflichtete war und somit als Exekutionsklage theoretisch nur die Exszindierungsklage (Widerspruch Dritter - § 37 EO) in Betracht gekommen wäre. Demnach konnte gegen die Exekution auch von einer dritten Person Widerspruch erhoben werden, wenn diese beispielsweise an einer durch die Exekution betroffenen Liegenschaft ein Recht behauptete, welches die Vornahme der Exekution unzulässig machen würde. Der Stadt Wien stand nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien an den von der Exekution betroffenen Gegenständen bzw. Liegenschaften kein derartiges Recht zu, sodass sie im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens keine erfolgsversprechende Exekutionsklage hätte erheben können.

4.7.9 Die in Frage 15 erwähnten im Rahmen des Versteigerungsverfahrens erstellten Verkehrswertgutachten betreffend "Haus 3" und "Charlotte Bühler-Heim" ermittelten einen Gesamtverkehrswert von 31,66 Mio. EUR bis 35,40 Mio. EUR, der somit erheblich von den vom unabhängigen Gutachter ermittelten Verkehrswerten abwich. Dazu war festzustellen, dass zwischen den Bewertungszeitpunkten der Gutachten ein Zeitraum von sechs bzw. sieben Jahren lag und somit von unterschiedlichen Entscheidungsgrundlagen ausgegangen wurde. Einerseits waren zwischen diesen Bewertungszeitpunkten Umbau- und Sanierungsarbeiten bzw. Investitionen beim "Haus 3" und beim "Pavillon 1" erfolgt und andererseits wurden unterschiedlich angenommene bzw. angemessene Mieterträge herangezogen.

Im Übrigen war darauf hinzuweisen, dass der von der WSE und der Magistratsabteilung 69 beauftragte Liegenschaftssachverständige die Verkehrswertermittlungen auf Grundlage eines Ertragswertverfahrens, der im Rahmen des Versteigerungsverfahrens bestellte Sachverständige hingegen auf Grundlage eines Sach- und Ertragswertverfahrens vornahm. Demgemäß gelangten unterschiedliche Bewertungsverfahren zur Anwendung.

4.7.10 In Bezug auf die Frage 16 teilte die Magistratsabteilung 69 mit, dass der Platzbedarf aufgrund des Umstandes, dass keine bestehende Schule übersiedelte, sondern eine Schule neu eröffnet wurde, vor Abschluss des Kaufvertrages betreffend "Charlotte Bühler-Heim" nicht exakt bestimmt werden konnte. Die Käuferin legte jedoch ein in mehrere Projektphasen und Varianten gegliedertes Konzept vor, welches einen stufenweisen Ausbau der Musikschule plus Internat und den damit verbundenen Platzbedarf nach Ansicht der Magistratsabteilung 69 glaubhaft und schlüssig darstellte.

4.7.11 Bezüglich der Frage 17 war auf eine Aktennotiz der vom Krankenanstaltenverband seinerzeit beauftragten WSE vom August 2011 zu verweisen, wonach die von der Wirtschaftsagentur Wien durchgeführte Überprüfung der Internationalen Privatschule sowie der Investoren die Seriosität des Projektes und der Wille zu dessen Realisierung bestätigt hat.

Wie die weitere Einschau ergab, fanden seitens des Krankenanstaltenverbandes und der Magistratsabteilung 69 im Zuge der Liegenschaftsverkäufe zwecks Ansiedlung einer Musikschule keine darüber hinausgehenden Prüfungen der Vertragspartnerin statt. Beide geprüften Stellen bedienten sich bei der Abwicklung der jeweiligen Liegenschaftstransaktion eines öffentlichen Notars als Treuhänder, wobei der Kaufpreis, die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr von der Käuferin bereits vor Gegenzeichnung des Kaufvertrages durch die Stadt Wien beim Treuhänder erlegt werden mussten. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass durch die dargelegte Vorgehensweise die erfolgreiche bzw. reibungslose Abwicklung der Liegenschaftstransaktionen aus Sicht der Stadt Wien als Verkäuferin gewährleistet war.

Laut Auskunft der Magistratsabteilung 69 wurden auch bei sonstigen Liegenschaftstransaktionen generell keine Bonitätsprüfungen durchgeführt, da die Vertragspartnerin bzw. der Vertragspartner den Kaufpreis entweder vor Abschluss der Transaktion bei der Stadt Wien oder einer Treuhänderin bzw. einem Treuhänder zu erlegen hatte.

4.7.12 Zur Frage 18 war festzuhalten, dass keine rechtliche Verpflichtung für die Stadt Wien bestand, die Immobilien zuerst österreichischen Bildungseinrichtungen zur Nutzung anzubieten.

4.7.13 Wie bereits dargelegt, obliegt dem Stadtrechnungshof Wien die Prüfung der Gebarung des Magistrats der Stadt Wien auf die ziffernmäßige Richtigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit im Rahmen einer nachprüfenden Kontrolle. Bei der im Prüfungsersuchen genannten Person handelt es sich um einen privaten Investor, dessen Finanzgebarung bzw. verfolgten strategischen Zielsetzungen im Zusammenhang mit der Musikschule nicht der Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien unterliegen. Die diese Person betreffenden Fragen 19 und 20 des Prüfungsersuchens konnten daher nicht beantwortet werden.

## **5. Verkauf einer unbebauten Fläche an eine Immobilien GmbH**

In diesem Berichtspunkt werden folgende Fragen des Prüfungsersuchens behandelt:

*"21. Hat die Stadt Wien das Grundstück zu günstig verkauft?"*

*22. Hätte die Stadt Wien ein Bieterverfahren durchführen müssen?"*

### **5.1 Kaufpreisbildung**

5.1.1 Wie die Einschau ergab, bekundete die spätere Käuferin mit Schreiben vom 1. März 2011 - unter Beilage einer Baukörperstudie - bei der Magistratsabteilung 69 Interesse am Kauf einer unbebauten Fläche am Semmelweis-Areal zur Errichtung von freifinanzierten Eigentumswohnungen sowie eines Kindergartens. Im Transaktionsakt der Magistratsabteilung 69 war nicht dokumentiert, aus welchem Grund nur gerade mit dieser Immobiliengesellschaft exklusive Verkaufsverhandlungen geführt wurden.

Zur Vorbereitung des Verkaufs und als Voraussetzung für die Kaufpreisbildung wurde von der Immobiliengesellschaft im Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 69 und in Abstimmung mit den grund- und gebäudeverwaltenden Dienststellen die notwendige Grundabteilung im Weg der Magistratsabteilung 41 in Auftrag gegeben.

Die grundbücherliche Durchführung des Grundabteilungsbescheides der Magistratsabteilung 64 vom 22. November 2011 erfolgte durch die Magistratsabteilung 69, wobei die Kosten der Grundabteilung vereinbarungsgemäß von der späteren Käuferin bezahlt wurden.

5.1.2 Im Jänner 2012 beauftragte die Magistratsabteilung 69 den bereits im Jahr 2008 zur Erstellung einer ersten Wertermittlung herangezogenen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (s. Punkt 2.3) mit der Aktualisierung bzw. neuerlichen Bewertung der unbebauten Fläche "westlich 18, Hockegasse 41, Bauplatz A" im Ausmaß von 8.050 m<sup>2</sup>. Vereinbart wurde, dass die Bewertung gemäß dem LBG sowie der ÖNORM B 1802 - *Liegenschaftsbewertung* vorzunehmen war, wobei die Bemessung des Honorars gemäß dem Gebührenanspruchsgesetz 1975 zu erfolgen hatte. Der Sachverständige ermittelte in seinem Gutachten vom Februar 2012 unter Anwendung des Residualwertverfahrens mit Stichtag 24. Jänner 2012 einen Verkehrswert von 4,66 Mio. EUR.

Mit internem Schreiben vom 29. Februar 2012 gab ein Liegenschaftssachverständiger der Magistratsabteilung 69 eine Stellungnahme zum obengenannten Verkehrswertgutachten des externen Sachverständigen ab. Demgemäß war das überprüfte Gutachten grundsätzlich nachvollziehbar und schlüssig. Da allerdings das Gutachten aufgrund der damals vorliegenden Baukörperstudie von einer nicht vollen Ausnutzung des Bauplatzes ausging, schlug der Liegenschaftssachverständige der Magistratsabteilung 69 die Aufnahme einer Nachzahlungsverpflichtung (717,-- EUR pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche) in den Kaufvertrag vor.

5.1.3 Vor dem Hintergrund von Verhandlungen mit der Magistratsabteilung 10 gab die spätere Käuferin gegenüber einer privaten Kindergartenbetreiberin eine *"Absichtserklärung zur Errichtung und zum Betrieb eines privaten Kindergartens"* vom 30. April 2012 ab, den Kindergarten nach den gesetzlichen Vorgaben sowie Wünschen und Vorgaben der Kindergartenbetreiberin zu errichten. Im Gegenzug verpflichtete sich die Kindergartenbetreiberin, den zu errichtenden Kindergarten anzumieten und nach Fertigstellung zu übernehmen. Zur Projektgröße wurde in dieser Absichtserklä-

rung festgehalten, dass der fünfgruppige Kindergarten eine Nettonutzfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> aufweisen sollte und Bestandteil auch eine unmittelbar an den Kindergarten angrenzende Freifläche war.

## **5.2 Gestaltung des Kaufvertrages**

5.2.1 Nach Klärung der vertraglichen Grundlagen erstellte die Magistratsabteilung 69 den prüfungsgegenständlichen Kaufvertrag. Dieser enthielt - wie bei Liegenschaftstransaktionen üblich - im Wesentlichen die Beschreibung des Vertragsgegenstandes und der Rechtsverhältnisse, die Käuferklärung, die Festlegung des Kaufpreises (inkl. Verzugszinsenregelung), Gewährleistungsbestimmungen und die Einräumung von Duldungspflichten bzgl. der vorhandenen Leitungen bzw. Einbauten. Am Ende des Vertrages fanden sich die Grundbuchserklärung sowie gängige Schlussbestimmungen, wie das Schriftlichkeitsgebot und eine Gerichtsstandsvereinbarung.

5.2.2 Darüber hinaus wurden im Vertrag nachfolgende wesentliche Bestimmungen aufgenommen:

- Für den Fall, dass innerhalb von zehn Jahren ab Vertragsgenehmigung durch den Gemeinderat auf der Liegenschaft Baulichkeiten mit insgesamt mehr als 6.500 m<sup>2</sup> Bruttogrundflächen errichtet werden, verpflichtete sich die Käuferin zur Leistung einer Kaufpreisaufzahlung an die Stadt Wien für jeden Quadratmeter mehr errichtete Bruttogrundfläche in der Höhe von 717,-- EUR pro Quadratmeter. Überdies wurde die Wertbeständigkeit dieser Kaufpreisaufzahlung nach dem Verbraucherpreisindex 2010 vereinbart.
- Weiters umfasste der Kaufvertragsentwurf die Erklärung der Käuferin, dass sie auf der unbebauten Liegenschaft freifinanzierte Eigentumswohnungen sowie einen privaten Kindergarten errichten würde. Die Käuferin verpflichtete sich, mit dem Bau spätestens zwei Jahre nach der Genehmigung des Vertragsentwurfes durch den Gemeinderat zu beginnen, das Bauvorhaben zügig auszuführen und bis spätestens 30. September 2016 fertigzustellen. Für den Fall, dass diesem Vertragspunkt nicht nachgekommen werden sollte, vereinbarten die Vertragspartnerinnen das Recht

des Wiederkaufes durch die Stadt Wien gemäß §§ 1068 ff. ABGB, wobei als Kaufpreis des Wiederkaufes ein Betrag von 4,66 Mio. EUR vereinbart wurde.

- Schließlich wurde vereinbart, dass die Käuferin - wenn sie die unbebaute Liegenschaft wieder veräußern wollte - diese der Stadt Wien im Sinn des §§ 1072 ff. ABGB (Vorkaufsrecht) zur Einlösung anbieten musste. Die in § 1075 leg. cit. genannte Frist von 30 Tagen wurde dabei einvernehmlich auf vier Monate erstreckt.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die Magistratsabteilung 69 bei der Erstellung des prüfungsgegenständlichen Kaufvertrages die wesentlichen Aspekte berücksichtigte. Diesbezüglich war auch auf den Bericht des Rechnungshofes "Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien - Magistratsabteilung 69, Reihe Wien 2017/3" vom März 2017 hinzuweisen, in dem der Rechnungshof hinsichtlich der gegenständlichen Transaktion die vertragliche Einarbeitung der Nachzahlungsverpflichtung bzw. Kaufpreisaufzahlung würdigte.

### **5.3 Abschluss des Kaufvertrages**

5.3.1 In Umsetzung der Bestimmungen der Wiener Stadtverfassung sowie der Wertgrenzenverordnung stellte die Magistratsabteilung 69 Ende Mai 2012 den Antrag an den zuständigen Gemeinderatsausschuss, den Stadtsenat und den Gemeinderat, das zugrundeliegende Rechtsgeschäft zu genehmigen. Zur Information der beschlussfassenden Kollegialorgane stellte die Magistratsabteilung 69 im Antrag sowohl den Vertragsgegenstand als auch die Sachlage dar. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass seitens des Bezirksvorstehers für den 18. Bezirk aufgrund der geplanten Schaffung von freifinanzierten anstelle von geförderten Wohnungen bzw. Wohnungen nach dem Konzept "Mehr-Generationen-Wohnen" die gegenständliche Transaktion beansprucht und abgelehnt wurde.

Weiters waren dem Antrag ein Entwurf des Kaufvertrages sowie der sogenannte "Transaktionsakt" angeschlossen, wobei seitens des Stadtrechnungshofes Wien infolge dieser unbestimmten Bezeichnung nicht festgestellt werden konnte, welche Unterlagen den Gremien tatsächlich vorgelegt wurden. Es erging daher auch hier die

Empfehlung, künftig bei Anträgen an die Kollegialorgane eindeutig zu bezeichnen, ob der gesamte Akt oder einzelne wesentliche Aktenbestandteile dem konkreten Antrag angeschlossen sind.

Der Antrag der Magistratsabteilung 69 wurde mit Beschluss des Gemeinderatsausschusses vom 11. Juni 2012, des Stadtsenates vom 12. Juni 2012 sowie des Gemeinderates vom 27. Juni 2012 genehmigt.

5.3.2 Die Unterfertigung des Vertrages durch die Vertreter der Immobiliengesellschaft erfolgte am 16. Juli 2012, wobei der vereinbarte Kaufpreis in der Höhe von 4,66 Mio. EUR von der Käuferin am 26. Juli 2012 bezahlt wurde. In weiterer Folge unterfertigte die Leiterin der Magistratsabteilung 69 den Kaufvertrag am 3. August 2012; mit Stichtag 1. September 2012 wurde die Liegenschaft an die Immobiliengesellschaft auch tatsächlich übergeben.

5.3.3 In Anbetracht des Umstandes, dass die Immobiliengesellschaft mehr als die ursprünglich geplante Bruttogrundfläche errichtete, kam es im Februar 2016 vereinbarungsgemäß zu einer Kaufpreisauflage von 325.216,05 EUR an die Stadt Wien.

#### **5.4 Beantwortung der Fragen 21 und 22 des Prüfungsersuchens**

5.4.1 In Beantwortung der Frage 21 war festzuhalten, dass der Kaufpreis der unbebauten Fläche dem Verkehrswert entsprach, wie er von einem externen, allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen gutachterlich ermittelt worden war. Die gegenständliche von der Magistratsabteilung 69 vorbereitete Liegenschaftstransaktion wurde vom Gemeinderat genehmigt. Aus den vorgelegten Unterlagen war nicht ableitbar, dass der Kaufpreis "zu günstig" gewesen wäre.

5.4.2 Zur Frage 22 - ob die Stadt Wien hinsichtlich der unbebauten Fläche ein Bieterverfahren durchführen hätte müssen - war auf die im Punkt 2.5 ausgeführten unionsrechtlichen Vorgaben zu verweisen. Demgemäß war aus rechtlicher Sicht ein Bietverfahren zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht zwingend geboten, da nach der damals geltenden Grundstücksmitteilung auch der Verkauf nach der Bewertung

durch ein unabhängiges Sachverständigengutachten möglich war. Abgesehen davon war jedoch den unionsrechtlichen Vorgaben eine Präferenz für die Durchführung eines bedingungsfreien Bietverfahrens zu entnehmen, weil dieses Verfahren einen höheren Formalisierungsgrad aufwies, der objektivere und belastbarere Ergebnisse garantierte, sowie in weiterer Folge Beihilfenelemente ausgeschlossen werden konnten.

5.4.3 Wie bereits erwähnt, prüfte der Rechnungshof im Rahmen seiner Prüfung ausgewählter Liegenschaftsverkäufe der Magistratsabteilung 69 u.a. den Verkauf der unbebauten Fläche an die Immobiliengesellschaft (s. Punkte 1.5 und 5.2.2). Der Rechnungshof kritisierte in diesem Zusammenhang, dass die Magistratsabteilung 69 die Liegenschaft am Semmelweis-Areal nicht öffentlich zur Errichtung von frei finanzierten Wohnungen anbot. Weiters sah er *"insbesondere beim Verkauf von Grundstücken zur Errichtung frei finanzierten Wohnungen das öffentliche Bietverfahren als die geradezu gebotene Vorgehensweise, um den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen."*

Insgesamt betrachtet empfahl der Rechnungshof der Stadt Wien, *"beim Verkauf von Liegenschaften vorzugsweise die Grundsätze des öffentlichen Bietverfahrens anzuwenden. Damit würden möglichst viele am Markt befindliche Interessenten angesprochen und sowohl der Wettbewerb zwischen den Interessenten als auch die Transparenz des Verkaufsverfahrens sichergestellt. Das Einnahmepotenzial könnte dadurch bestmöglich ausgeschöpft werden. Durch die Marktmechanismen der Preisbildung würde auch die Bedeutung von Bewertungsgutachten auf die Festlegung eines Mindestverkaufspreises fokussiert."*

Der Stadtrechnungshof Wien schloss sich dieser Empfehlung des Rechnungshofes - wie bereits im Bericht betreffend den Verkauf einer Liegenschaft in 1220 Wien (s. Punkt 1.5) - vollinhaltlich an. Ergänzend war anzumerken, dass die Verpflichtung zur Errichtung eines Kindergartens auch anderen potenziellen Erwerberinnen bzw. Erwerbern vorgegeben hätte werden können, ohne dabei den Käuferinnen- bzw. Käuferkreis wesentlich zu beschränken.

## 6. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlungen an die Magistratsabteilung 69

Empfehlung Nr. 1:

Künftig sollte bei Antragstellungen an das Bundesdenkmalamt die geänderte Rechtslage rechtzeitig beachtet werden, um unnötigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden (s. Punkt 3.2).

### Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Die Magistratsabteilung 69 wird bei künftigen Änderungen der Rechtslage auf eine entsprechend rasche Umsetzung Bedacht nehmen.

Empfehlung Nr. 2:

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wäre künftig bei Anträgen an die Kollegialorgane eindeutig zu bezeichnen, ob der gesamte Akt oder einzelne wesentliche Aktenbestandteile dem konkreten Antrag angeschlossen sind (s. Punkte 3.4.1, 4.5.1 und 5.3.1).

### Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Der Empfehlung, bei Anträgen an die Kollegialorgane eindeutig zu bezeichnen, ob der gesamte Akt oder einzelne wesentliche Aktenbestandteile dem konkreten Antrag angeschlossen sind, wird nachgekommen werden.

Empfehlung Nr. 3:

Insbesondere aus Gründen der Transparenz sollte beim Verkauf von Liegenschaften vorzugsweise ein öffentliches Bietverfahren angewendet werden (s. Punkte 3.5.6 und 5.4.3).

### Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Der Empfehlung, aus Gründen der Transparenz beim Verkauf von Liegenschaften vorzugsweise ein öffentliches Bietverfahren anzuwenden, wird künftig nachgekommen werden.

#### Empfehlung Nr. 4:

Im Fall der Beauftragung Externer mit der Ausarbeitung von Verträgen im Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen sollten künftig diese auf die Anwendung gängiger bzw. wesentlicher Vertragsbestimmungen der Stadt Wien hingewiesen werden (s. Punkt 4.2.2).

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Grundsätzlich wurde schon bisher und werden auch künftig im Fall der Beauftragung Externer mit der Ausarbeitung von Verträgen diese auf die Anwendung gängiger bzw. wesentlicher Vertragsbestimmungen der Stadt Wien hingewiesen.

Im gegenständlichen Fall hatte der Krankenanstaltenverbund jedoch bereits mit derselben Vertragspartnerin einen Kaufvertrag bzgl. des Hauses 3 abgeschlossen. Im Sinn einer möglichst einheitlichen Vertragsgestaltung für die beiden gleichartigen Transaktionen wurde der Vertrag der Magistratsabteilung 69, wo dies vertretbar erschien, an jenen des Krankenanstaltenverbundes angepasst.

Der Empfehlung wird bei künftigen Transaktionen der Magistratsabteilung 69 selbstverständlich nachgekommen werden.

#### Empfehlung Nr. 5:

Neben der Verpflichtung zur ausschließlichen Nutzung einer Liegenschaft zu Bildungszwecken wäre auch eine tatsächliche Betriebspflicht zu vereinbaren, womit eine allfällig generelle oder teilweise Nichtnutzung des Vertragsgegenstandes vermieden werden könnte (s. Punkt 4.2.4).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Im gegenständlichen Fall wurde auf die Vereinbarung einer Betriebspflicht verzichtet, da das Konzept der Musikschule einen stufenweisen Ausbau, abhängig von der steigenden Schülerzahl, vorsah. Somit erschien die Vereinbarung einer sofortigen Betriebspflicht nicht zielführend.

Künftig wird unter Bedachtnahme auf den Einzelfall bei ähnlichen Transaktionsfällen mit Vorsehung einer ausschließlichen Nutzung zu Bildungszwecken auf die Empfehlung einer Betriebspflicht Bedacht genommen werden.

## Empfehlung Nr. 6:

Bei künftigen Grundstücksverkäufen sollte aus Zweckmäßigkeitgründen betreffend den Denkmalschutz eine Abstimmung mit anderen beteiligten grund- und gebäudeverwaltenden Dienststellen erfolgen sowie bei Antragstellungen an das Bundesdenkmalamt die geänderte Rechtslage rechtzeitig beachtet werden (s. Punkt 4.4).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Die Magistratsabteilung 69 wird künftig im Rahmen von Grundstücksverkäufen betreffend den Denkmalschutz im Bedarfsfall mit anderen beteiligten grund- und gebäudeverwaltenden Dienststellen Abstimmungen durchführen und bei Änderungen der Rechtslage auf eine entsprechend rasche Umsetzung achten.

## Empfehlung an den Krankenanstaltenverbund

## Empfehlung Nr. 1:

Neben der Verpflichtung zur ausschließlichen Nutzung einer Liegenschaft zu Bildungszwecken wäre auch eine tatsächliche Betriebspflicht zu vereinbaren, womit ei-

ne allfällig generelle oder teilweise Nichtnutzung des Vertragsgegenstandes vermieden werden könnte (s. Punkt 4.2.4).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund:

Sofern strategische Entscheidungen wie die Immobilienstrategie der Stadt Wien die Aufnahme einer Betriebspflicht erforderlich machen, wird der Krankenanstaltenverbund dies bei etwaigen künftigen Immobilientransaktionen berücksichtigen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Jänner 2020