

Prüfbericht
gemäß § 12 der Geschäftsordnung
für den Stadtrechnungshof

betreffend

**Sonderprüfung aller Bestandsverträge
(Miet-, Pacht- und sonstiger Verträge)
Teil II – aktuelle Geschäftsfälle zum 31.12.2011, Auflösungen bzw.
Veräußerungen nach dem 1.1.2003**

StRH – 23877/2010
Graz, im Mai 2012

Diesem Prüfungsbericht liegt der Stand der vorliegenden Unterlagen vom 31. Mai 2012 zu Grunde.

Prüfungsleitung: Mag.^a Katharina Riel

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz
A-8011 Graz
Tummelplatz 9

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand und Umfang der Prüfung	5
1.1	Auftrag und Überblick	5
1.2	Auftragsdurchführung und Prüfungsschwerpunkte.....	6
1.3	Grundlagen – Ausgangssituation.....	6
1.3.1	Machbarkeitsstudie (Prüfbericht Teil I)	6
1.3.2	Einschränkung des Prüfungsumfanges durch den Kontrollausschuss.....	7
1.3.3	Konkretisierung des Prüfauftrages	7
1.4	Zur Prüfung herangezogene Unterlagen - Machbarkeitsstudie.....	8
1.5	Zur Prüfung herangezogene Unterlagen und abgehaltene Besprechungen - Teil II.....	8
2	Zusammenfassung	11
3	Berichtsteil	13
3.1	Machbarkeitsstudie.....	13
3.2	Geschäftsfälle bzw. Objektadressen nach Konkretisierung für den Prüfbericht – Teil II	13
3.2.1	Darstellung der Objektadressen	13
3.2.2	Darstellung der Objektadressen nach Aktualität.....	14
3.2.3	Erhebung der weiteren Daten - Prüfschritte	16
3.3	Tabellarische Auswertungen der Prüfschritte.....	17
3.3.1	Aufstellung – Vertragsdaten	17
3.3.2	Aufstellung - Eigentümer	21
3.3.3	Aufstellung – Vorschreibung.....	22
3.4	Ausführungen zu einzelnen Objektadressen.....	22
3.4.1	Josef Huber Gasse 38a (Kat. Nr. 1.1.).....	26
3.4.2	Pappenheimgasse 8 (Kat. Nr. 1.2.).....	28
3.4.3	Ragnitzstraße 64 (Kat. Nr. 1.3.).....	31
3.4.4	Ghegagasse 14 (Baurecht) (Kat. Nr. 1.4.).....	32
3.4.5	Hochsteingasse 16 (Kat. Nr. 1.5.).....	35
3.4.6	Volksgartenstraße 11 (Kat. Nr. 1.6.)	37
3.4.7	Peter Rossegger Straße 98 (Kat. Nr. 1.7.)	40
3.4.8	Mitterstraße 28a (Kat. Nr. 1.8.)	41
3.4.9	Pirchäckerstraße 23 (Kat. Nr. 1.9.).....	43

3.4.10	Schmiedgasse 16 (Kat. Nr. 1.10.)	45
3.4.11	Dornschneidergasse 41 – 45 (Kat. Nr. 1.12.)	47
3.4.12	Sackstraße 20 (Kat. Nr. 1.14.)	48
3.4.13	Kapellenstraße 47 (Kat. Nr. 1.23.).....	50
3.4.14	St. Peter Hauptstraße 85 (Kat. Nr. 1.27.)	52
3.4.15	Gabelsbergerstraße 22 (Kat. Nr. 1.31.)	55
3.4.16	Schippingerstraße 17 (Kat. Nr. 1.35.).....	56
3.4.17	Schönbrunnngasse 30 (Kat. Nr. 2.16)	58
3.4.18	Am Rehgrund 17 (Kat. Nr. 2.18.).....	60
3.4.19	Triester Straße 121 (Kat. Nr. 2.26.).....	63
3.4.20	Triester Straße/Schröderhofweg (Kat. Nr. 2.13.).....	65
3.4.21	Kalvarienbergstraße 82 (Kat. Nr. 2.29.)	67
3.4.22	Grazer Straße 19b (Kat. Nr. 2.20.).....	69
3.4.23	Kärntner Straße 402 (Kat. Nr. 2.36.)	71
3.4.24	Rapoldgasse 24 (Kat. Nr. 2.22.).....	73
3.4.25	Aribonenstraße 27a (Kat. Nr. 2.30.).....	75
3.4.26	Josef Huber Gasse (Kat. Nr. 2.19.)	78
3.4.27	Eggenberger Allee 60a (Kat. Nr. 3.11.)	80
3.4.28	Viehmarktgasse 5 (Kat. Nr. 3.17.)	81
3.4.29	Andersengasse 32 (Kat. Nr. 3.24.)	82
3.4.30	Andersengasse (Kat. Nr. 3.25.)	83
3.4.31	Karl Morre Straße 16 (Kat. Nr. 3.28.)	83
3.4.32	Grünangersiedlung (Kat. Nr. 3.34.).....	84
3.4.33	Rosseggerkai 17 (Kat. Nr. 3.15.).....	85
3.4.34	Friedrichgasse 24 (Kat. Nr. 3.33.).....	85
3.4.35	Wachtelgasse (Kat. Nr. 3.21.)	86
3.4.36	Wachtelgasse/Faunastraße (Kat. Nr. 3.32.).....	86
4	Zusammenfassende Empfehlungen	87

Beilagenverzeichnis

Beilage I

Übersichtstabelle – zu betrachtende Geschäftsfälle (lt. KOA)

Beilage II

Übersichtstabelle – ausgeschiedene Geschäftsfälle

Abkürzungsverzeichnis

Abs	Absatz
BGBI	Bundesgesetzblatt
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
GO StRH	Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
iVm	in Verbindung mit
Mag.Abt.	Magistratsabteilung
SAP	Buchhaltungsprogramm der Stadt Graz
GBG GmbH	Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

Disclaimer

Dieser Bericht ist ein **Prüfungsbericht im Sinne des § 16 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof der Stadt Graz** (in der Folge: GO-RH). Er kann personenbezogene Daten im Sinne des § 4 des Datenschutzgesetz 2000 (in der Folge: DSG 2000) enthalten und dient zur **Vorlage an den Kontrollausschuss der Stadt Graz** im Sinne des § 17 GO-RH.

Die **Beratungen und die Beschlussfassung über diesen Bericht** erfolgen gemäß § 37 Abs 9 des Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 (in der Folge: Statut) in **nichtöffentlicher und vertraulicher Sitzung**.

Die **Mitglieder des Kontrollausschusses** wurden daran erinnert, dass sie im Sinne der §§ 17 und 47 Statut der Landeshauptstadt Graz die **Verschwiegenheitspflicht** wahren und die in den Sitzungen des Kontrollausschusses zu Ihrer Kenntnis gelangten Inhalte **vertraulich behandeln** werden.

Eine hinsichtlich der datenschutzrechtlichen Einschränkungen **anonymisierte Fassung** dieses Berichtes ist **ab dem Tag der Vorlage an den Kontrollausschuss** im Internet unter <http://stadtrechnungshof.graz.at> abrufbar.

Der Stadtrechnungshofdirektorstellvertreter

Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA

1 Gegenstand und Umfang der Prüfung

1.1 Auftrag und Überblick

Die Prüfung zum Thema

Sonderprüfung aller Bestandsverträge (Miet-, Pacht- und sonstige Verträge)

ist eine Prüfung gemäß § 12 der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof der Stadt Graz (in der Folge: GO-StRH) und **durch Beschluss des Gemeinderates beauftragt**. Es handelt sich um eine **Maßnahme der Gebarungskontrolle** nach § 3 GO-StRH. Der Prüfungsauftrag wurde am 24. Juni 2010 erteilt.

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

1. Prüfung der **Rechtmäßigkeit der Einnahmen und Ausgaben**,
2. **die Prüfung der Zweckmäßigkeit der Organisation von Verwaltungsstellen und Verwaltungsabläufen**,
3. **die Prüfung auf Zielerreichung mit dem geringstmöglichen finanziellen Aufwand** und den geeignetsten Personal- und Sachmitteln.

1.2 Auftragsdurchführung und Prüfungsschwerpunkte

Die Prüfung wurde seitens der MitarbeiterInnen des Stadtrechnungshofes (in der Folge: StRH) **im Zeitraum** August 2010 bis einschließlich November 2011 für die Erhebungen der Machbarkeitsstudie (Teil I) und von Dezember 2011 bis einschließlich Mai 2012 (Teil II) **durchgeführt**. In diesen Zeiträumen kam es auch zu Unterbrechungen der Prüftätigkeit.

Die **Durchführung der Prüfung** erstreckte sich auf folgendes **Prüfungsziel**:

„Prüfung aller Bestandsverträge (Miet-, Pacht- und sonstige Verträge) und Übertragungen von Grundstücken zwischen der Stadt Graz und ihren Beteiligungen einerseits und den politischen Parteien und den ihnen nahe stehenden Organisationen andererseits“

Die **Ausgangssituation** und die wesentliche **Überlegungen zur Herangehensweise** an die Themenstellung werden anschließend dargestellt.

1.3 Grundlagen – Ausgangssituation

1.3.1 Machbarkeitsstudie (Prüfbericht Teil I)

In der Machbarkeitsstudie wurde der vorliegende Antrag konkretisiert und die einzelnen relevanten Prüfparameter dargestellt. Diese waren wie folgt

- Definition – Bestandverträge, sonstige Verträge,
- Definition – Übertragung von Grundstücken,
- Beteiligungen der Stadt Graz,
- politische Parteien und nahestehende Organisationen,
- Prüfungszeitraum und befasste Abteilungen.

Im Kontrollausschuss wurde am 5. Dezember 2011 und am 9. Jänner 2012 von dessen Mitgliedern die vorgelegte Machbarkeitsstudie diskutiert und eine Einschränkung des Zeitraumes und der zu

betrachtenden Geschäftsfälle beschlossen. Somit ergaben sich die zu untersuchenden und in diesem Prüfbericht darzustellenden Geschäftsfälle (siehe Beilage I).

1.3.2 Einschränkung des Prüfungsumfanges durch den Kontrollausschuss

Für die Überprüfung wurden gemäß Auftrag des Kontrollausschusses als zeitliche Einschränkung nur jene Geschäftsfälle herangezogen, die zum 31.12.2011 noch aktuell waren bzw. im Zeitraum nach dem 1.1.2003 beendet bzw. veräußert wurden.

Die weiteren Einschränkungen betrafen die ausgewählten Organisationen. Deshalb wurden Geschäftsfälle mit Sportvereinen u.ä. als Vertragspartner nicht einbezogen.

Die Beilage II listet die in der Machbarkeitsstudie dargestellten aber im Rahmen des Berichts aufgrund der Einschränkungen des Kontrollausschusses nicht weiter verfolgten Geschäftsfälle auf. Weiters wird mit einer kurzen Anmerkung auf die relevanten Kriterien des Ausscheidens hingewiesen. Eine tiefer gehende Überprüfung der in der Beilage II aufgelisteten Geschäftsfälle erfolgte nicht.

Eine Definition von parteinahen Organisationen bzw. politisch nahestehenden Organisationen konnte weder in Gesetzen bzw. Rechtsgrundlagen noch in wissenschaftlich fundierter Fachliteratur eruiert werden. Der StRH nahm deshalb auch von einer Eigendefinition Abstand.

1.3.3 Konkretisierung des Prüfauftrages

Neben den bereits angeführten Definitionen zum Prüfauftrag und der damit verbundenen Machbarkeitsstudie (Teil I) konnte der Prüfbericht (als Teil II) abgefasst werden. Dabei wurden die vom Kontrollausschuss näher definierten Kriterien berücksichtigt.

Als Prüfungstichtag für die noch bestehenden Vermietungen wurde der 31.12.2011 festgelegt. Die Verkäufe und Beendigungen von Bestands- bzw. Mietverträgen wurden in einem Zeitraum vom 1.1.2003 bis zum 31.12.2011 betrachtet. Davor liegende Geschäftsfälle wurden nicht weiter in die Prüfung einbezogen.

Die Auswahl der Vertragspartner wurde ebenfalls auf Grundlage der Entscheidungsfindung im Kontrollausschuss eingeschränkt.

1.4 Zur Prüfung herangezogene Unterlagen - Machbarkeitsstudie

Folgende **Unterlagen** wurden unserer Prüfung zu Grunde gelegt:

- Tagesordnungen und Protokolle der Gemeinderatssitzungen bis 1945 zurück,
- Tagesordnungen und Protokolle der Stadtsenatssitzungen bis 1945 zurück,
- Elektronische Übersicht der Objekte der Abteilungen für Immobilien (Grundlage für die Prüfung des RA 2010),
- teilweise vorliegende Organbeschlüsse.

Im Zuge der Prüfung wurden mündliche und schriftliche Auskünfte von MitarbeiterInnen der GBG GmbH, Facility Services/Hausverwaltung, der Abteilung für Immobilien und dem Amt für Wohnungsangelegenheiten/Wohnhausverwaltung eingeholt.

1.5 Zur Prüfung herangezogene Unterlagen und abgehaltene Besprechungen - Teil II

Folgende **Unterlagen** wurden der Prüfung zu Grunde gelegt:

- vorgelegte Miet- bzw. Bestandsverträge sowie Tagesordnungen,
- vorgelegte Organbeschlüsse,
- vorgelegte und vom StRH erhobene Vorschreibungen,
- vorgelegte Berechnungen zur Feststellung von Ablösebeträgen

Abgehaltene **Besprechungen/Rückfragen**:

Im Zuge der Prüfung wurden mündliche und schriftliche Auskünfte von MitarbeiterInnen der GBG GmbH, Facility Services/Hausverwaltung, der Abteilung für Immobilien, dem Amt für Wohnungsangelegenheiten/Wohnhausverwaltung und der Abteilung für Rechnungswesen eingeholt. Weiters wurden die (geschäftsführenden) Parteiohleute der betroffenen Parteien zu den jeweiligen Liegenschaften befragt, um die aufgetretenen Lücken im Aktenbestand bestmöglich zu schließen.

Die Schlussbesprechungen fanden am 27. April und 11. Mai 2012 mit VertreterInnen der Abteilung für Wohnungsangelegenheiten, der Abteilung für Immobilien und der GBG GmbH, Facility Services statt.

Der Rohbericht wurde an die Abteilung für Immobilien und die GBG zur Stellungnahme übermittelt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in den Bericht eingearbeitet.

2 Zusammenfassung

Der Stadtrechnungshof hatte die vom Kontrollausschuss akkordierten Geschäftsfälle bzw. Objektadressen gem. der zuvor vorgelegten Machbarkeitsstudie für die Erstellung des Prüfberichtes Teil II herangezogen.

Für diese Objektadressen wurde eine Kategorisierung in am 31.12.2011 noch bestehende, in der Zeit zwischen 1.1.2003 und 31.12.2011 aufgelöste bzw. beendete Vertragsverhältnisse und in nicht prüfungsrelevante Fälle vorgenommen.

Eine vollständige Aktenführung konnte nicht bei allen mit der Verwaltung von Liegenschaften betrauten Stellen vorgefunden werden.

Die Aktualität der Verträge bzw. Vertragsgegenstände und Vorschriften dazu war nicht bei allen Fällen gegeben.

Die Transparenz und Nachvollziehbarkeit von Entscheidungen und Kalkulationen war nicht immer gegeben.

Im Zuge von Umstrukturierungen und Organisationsänderungen wurden Verwaltungsakten im Laufe der Zeit immer wieder anderen Organisationseinheiten zur Bearbeitung zugeteilt. Diese Änderungen bei den Zuständigkeiten spiegeln sich in der Qualität der Aktenführung wider. Weiters trug das Fehlen einer umfassenden Immobiliendatenbank, wie sie der StRH bereits jahrelang und wiederholt einforderte, zu einer mangelhaften Informationssicherheit bei. Die laufende Aktualisierung des Datenstandes bzgl. Grundstücksteilungen, Grundstückszu- und -abschreibungen, Eigentümerwechsel u.ä. sollte gewährleistet werden. Ein Schritt in diese Richtung stellt nun die Verwendung des CAFM-Programmes durch die GBG GmbH dar.

3 Berichtsteil

3.1 Machbarkeitsstudie

In der Machbarkeitsstudie wurde dargestellt, dass die Grunddaten hauptsächlich im Stadtarchiv erhoben wurden, da der Betrachtungszeitraum bis ins Jahr 1945 zurückreichte. Weiters wurde die Aktualität der 206 gefundenen Geschäftsfälle dargestellt.

Aus der vorgelegten Machbarkeitsstudie wurde die nun zu bearbeitende Liste der Geschäftsfälle bzw. Objektadressen nach Konkretisierung durch den Kontrollausschuss in der Sitzung vom 9. Jänner 2012 erstellt. Dazu wird insbesondere auf das Protokoll zu dieser Sitzung verwiesen.

Der zu bearbeitende Stand unter Auflistung des Titels und der Vertragsart aus der Machbarkeitsstudie wurde dem Kontrollausschuss am 13. Februar 2012 nochmals zur Kenntnis gebracht (Beilage I). Diese Auswahl bildete die Grunddaten für die weiteren Erhebungen und daraus resultierenden Prüfungshandlungen.

3.2 Geschäftsfälle bzw. Objektadressen nach Konkretisierung für den Prüfbericht – Teil II

3.2.1 Darstellung der Objektadressen

Die Liste der Beilage I wurde für die weiteren Erhebungen dahingehend überarbeitet, dass die Objektadressen als Hauptmerkmal herangezogen wurden und nicht wie in der ursprünglichen Liste die Grundstücksnummer, die Einlagezahl oder eine andere Bezeichnung.

Die Geschäftszahl (GZ) wurde angeführt um als Identifikationsmerkmal für die mit der Verwaltung betrauten Stellen zu dienen.

Aus dieser Liste gingen 36 Adressen hervor, die bei allen nachfolgenden Prüfschritten als zentrales Merkmal dienen.

Nr.	GZ	Titel	Nr.	OBJEKTDRESSE
1	A12-k-1051/5-1955	Josef Huber G. 38a, Stanek-Heim	1	Josef Huber Gasse 38a
2	A8-L-47/2-1959	GST 348 KG St. Leonhard Pappenheimg.	2	Pappenheimgasse 8
3	A12-K 3898/a/1-69	GST 479 EZ 21 KG Ragnitz	3	Ragnitzstraße 64
4	A8/5-019793/2003	Ghegagasse 14	4	Ghegagasse 14 (Baurecht)
5	A12-k-764/57-1978	Hochsteingasse 10 - 16	5	Hochsteingasse 16
6	A-12-293/1/45	Volksgartenpavillion	6	Volksgartenstraße 11
7	A12-k-1509/a/1962/1	Peter-Rossegger-Str. 98	7	Peter Rossegger Straße 98
8	A-12-328/2-1947	Mitterstr. 28a, Puntigam	8	Mitterstraße 28a
9	A-12-288/3-1945	Birkäckerstr. GStnr. 286/71 KG Straßgang	9	Pirchäckerstraße 23
10	A-12-k-4078/24-1969	Schmiedgasse 16	10	Schmiedgasse 16
11	A12-k-413/c/18-1973	Eggenberger Allee 60a	11	Eggenberger Allee 60a
12	A12-k-420/1962-117	Dornschneidergasse 45	12	Dornschneidergasse 41 - 45
13	A-12-k-830/a/1962/28	GStNr. 1789/39, KG Gries	13	Triester Straße/Schröderhofweg
14	A-12-k-97i/2-1970	Sackstr. 20	14	Sackstraße 20
15	A8/5-0200677/2003-168	Rosseggerkai 17	15	Rosseggerkai 17
16	A8/5-060132/2004-8	Schönbrunnng.30, Räumlichkeiten TP - Freiflächen	16	Schönbrunnngasse 30
17	A 12-K-10/1998-10	Viehmarktgasse, GSTNr. 1701,1708, EZ879 KGGries	17	Viehmarktgasse 5
18	A12-K 1011/12 - 1972	Bestandvertrag Am Rehgrund 17	18	Am Rehgrund 17
19	A8/4 - 851/2001	Josef Huber G, GST 909/10 KG Gries	19	Josef Huber Gasse
20	A8/4 - 10982/2008	Grazer Str. 19b, EZ 1913 KG Andritz	20	Grazer Straße 19b
21	A12-14/3-1974	GStNr. 496/3 KG Wetzelsdorf	21	Wachtelgasse
22	A12-k-1494 d/1989-1	Rapoldgasse 24	22	Rapoldgasse 24
23	A12-k-1614/44-1981	Kapellenstr., GStNr. 1242/1,2245/1 KG Gries	23	Kapellenstraße 47
24	A-12-k-1618/b/7-1969	Andersengasse 32	24	Andersengasse 32
25	A12-k-1618/b/26-1974	GStNr. 2/2 u 494 KG Liebenau	25	Andersengasse
26	A8/4 - 1985/2001	Triester Str. 121, GST 1789/57 KG Gries,	26	Triester Straße 121
27	A-12-k-2658/d/5-1972	St. Peter Hauptstr. 85	27	St. Peter Hauptstraße 85
28	A-12-291/1-1946	Karl Morre Str. 16	28	Karl Morre Straße 16
29	A8/4-1812/2001	Kalvarienbergstr. GStNr. 2280/1 KG Lend	29	Kalvarienbergstraße 82
30	A8/5-k-3434/1963-25	Aribonestr. 27a,	30	Aribonestraße 27a
31	A12-k-359/29-1978	EZ 145 KG Lend	31	Gabelsbergerstraße 22
32	A-12-k-4164/b/5-1973	GrStNr. 555/4 KG Wetzelsdorf, Grundstücksteil	32	Wachtelgasse/Faunastraße
33	A12-k-4320/2-1974	Friedrichgasse 24	33	Friedrichgasse 24
34	A12-58/2-1980	Pz. 2/20 EZ 701 KG Liebenau	34	Grünangersiedlung
35	A-12-k-816/a/1-1972	Schippingerstr. 17	35	Schippingerstraße 17
36	A12-k-3790/15-1982	Kärntner Str. 402	36	Kärntner Straße 402

3.2.2 Darstellung der Objektadressen nach Aktualität

Im nächsten Schritt wurde die Aktualität der Objektadressen erhoben und daraus eine Gruppierung nach folgenden Merkmalen vorgenommen:

Gruppe 1: Diese Miet- bzw. Bestandsverträge waren nach wie vor aufrecht. D.h. zum 31.12.2011 bestehend bzw. laufend.

Gruppe 2: Bei diesen Objektadressen kam es im Zeitraum zwischen 1.1.2003 und 31.12.2011 zu einer Beendigung des Miet- bzw. Bestandsvertrages und meist zu einer anderen als der bisherigen Nutzung.

Gruppe 3: Die diesen Objektadressen zu Grunde liegenden Verträge fielen aus dem vom Kontrollausschuss definierten Prüfungsziel.

Zur weiteren numerischen Objektkennung wurde zu der bereits zugeordneten laufenden Nummer die Kategorienummer Kat.Nr. (Gruppe 1 – 3) zugeordnet, wie es in den nachfolgenden Übersichtstabellen dargestellt wird.

Gruppe 1 - bestehend

Kat.Nr.	Nr.	OBJEKTADRESSE	STATUS
1.1.	1	Josef Huber Gasse 38a	bestehend/laufend zum 31.12.2011
1.2.	2	Pappenheimgasse 8	bestehend/laufend zum 31.12.2011
1.3.	3	Ragnitzstraße 64	bestehend/laufend zum 31.12.2011
1.4.	4	Ghegagasse 14 (Baurecht)	bestehend/laufend zum 31.12.2011
1.5.	5	Hochsteingasse 16	bestehend/laufend zum 31.12.2011
1.6.	6	Volksgartenstraße 11	bestehend/laufend zum 31.12.2011
1.7.	7	Peter Rossegger Straße 98	bestehend/laufend zum 31.12.2011
1.8.	8	Mitterstraße 28a	bestehend/laufend zum 31.12.2011
1.9.	9	Pirchäckerstraße 23	bestehend/laufend zum 31.12.2011
1.10.	10	Schmiedgasse 16	bestehend/laufend zum 31.12.2011
1.12.	12	Dornschneidergasse 41 - 45	bestehend/laufend zum 31.12.2011
1.14.	14	Sackstraße 20	bestehend/laufend zum 31.12.2011
1.23.	23	Kapellenstraße 47	bestehend/laufend zum 31.12.2011
1.27.	27	St. Peter Hauptstraße 85	bestehend/laufend zum 31.12.2011
1.31.	31	Gabelsbergerstraße 22	bestehend/laufend zum 31.12.2011
1.35.	35	Schippingerstraße 17	bestehend/laufend zum 31.12.2011

Gruppe 2 - Auflösung zwischen 1.1.2003 und 31.12.2011

Kat.Nr.	Nr.	OBJEKTADRESSE	STATUS
2.16.	16	Schönbrunnngasse 30	Befristung 31.8.2010 bzw. 31.8.2011
2.18.	18	Am Rehgrund 17	einvernehmliche Auflösung 30.9.2010
2.26.	26	Triester Straße 121	Verkauf, Kaufvertrag 1.9.2010
2.13.	13	Triester Straße/Schröderhofweg	einvernehmliche Auflösung 22.12.2009
2.29.	29	Kalvarienbergstraße 82	einvernehmliche Auflösung 31.10.2009
2.20.	20	Grazer Straße 19b	Verkauf, Kaufvertrag 19.5.2009
2.36.	36	Kärntner Straße 402	Beendigung/Mietrechtverzicht 31.12.2008
2.22.	22	Rapoldgasse 24	einvernehmliche Auflösung 31.12.2005
2.30.	30	Aribonenstraße 27a	einvernehm. Aufl. 31.1.2005, Pekarium 30.6.2005
2.19.	19	Josef Huber Gasse	Teilverkauf, Kaufvertrag 14.4.2003

Gruppe 3 - nicht prüfungsrelevant

Kat.Nr.	Nr.	OBJEKTADRESSE	STATUS
3.11.	11	Eggenberger Allee 60a	Beendigung vor 1.1.2003
3.17.	17	Viehmarktgasse 5	Beendigung vor 1.1.2003
3.24.	24	Andersengasse 32	Beendigung vor 1.1.2003
3.25.	25	Andersengasse	Beendigung vor 1.1.2003
3.28.	28	Karl Morre Straße 16	Beendigung vor 1.1.2003
3.34.	34	Grünangersiedlung	Beendigung vor 1.1.2003
3.15.	15	Rosseggerkai 17	sonstiges/Stadt Graz mietet an
3.33.	33	Friedrichgasse 24	sonstiges/Stadt Graz mietet an
3.21.	21	Wachtelgasse	sonstiges/Schaukasten
3.32.	32	Wachtelgasse/Faunastraße	sonstiges/Schaukasten

3.2.3 Erhebung der weiteren Daten - Prüfschritte

Organbeschlüsse - Verträge

Als Grundlage für diese Erhebungen diente die Machbarkeitsstudie, die auf den einzelnen Organbeschlüssen lt. den Tagesordnungen für den Gemeinderat und für den Stadtsenat basierte.

Es wurden die Bezug habenden Verträge zu den ausgewählten Liegenschaften und Objekten von den verschiedenen mit Immobilien betrauten Stellen der Stadt Graz und der GBG GmbH angefordert und in diese Einsicht genommen. Anzumerken ist, dass dazu nicht in alle Organbeschlüsse Einsicht genommen werden konnte, da diese insbesondere für die älteren Verträge nicht mehr vorlagen.

Die Datenerhebung aus den einzelnen Verträgen konzentrierte sich auf die Vertragspartner, den Verwendungszweck, den Vertragsbeginn, die Fläche, die Vorschreibung, die Wertsicherung, die Befristung und die Möglichkeit zur Untervermietung.

Dazu wird auf die „Aufstellung - Vertragsdaten“ in Kap. 3.3. Tabellarische Auswertungen der Prüfschritte verwiesen.

Eigentümer lt. Grundbuch

Aufgrund der vorliegenden Grundstücksnummern und Einlagezahlen bzw. Adressen, die in der Machbarkeitsstudie erhoben wurden, wurden die Eigentümer lt. Grundbuch ermittelt. Dazu wurden einerseits die bereits im Geodaten-Informationssystem der Stadt (GIS) bei den Katasterdaten

hinterlegten Grundbuchsauszüge (Stand Okt. 2011) bzw. aktuelle Grundbuchsabfragen herangezogen. Neben der Stadt Graz und ihrer Beteiligung, der GBG GmbH, waren wenige andere Grundbuchseigentümer zu nennen. Dies waren neben natürlichen hauptsächlich juristische Personen in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Diese Eigentümer erwarben die jeweilige Liegenschaft oder das jeweilige Objekt (Wohnungseigentum) aufgrund von Veräußerungen nach Bestandsfreimachungen.

Dazu wird auf die „Aufstellung - allgemein“ in Kap. 3.3. Tabellarische Auswertungen der Prüfschritte verwiesen.

Vorschreibungen – Einnahmen

Die vereinbarten Vorschreibungen (mit oder ohne Wertsicherung) wurden bei der Einsichtnahme in die Bezug habenden Verträge erhoben.

In weiterer Folge wurden die Vorlagen der gültigen Vorschreibungen bzw. Zinslisten zum 31.12.2011 (Stichtag) bei der für die Verwaltungen zuständigen Stellen angefordert. Die Hausverwaltung der GBG konnte nicht alle Vorschreibungen vorlegen. Die Vorschreibungen wurden daher auch in der Abteilung für Rechnungswesen der Stadt Graz nachgefragt, die bis Ende 2010 die Verbuchung durchgeführt hatte. Ab 2011 war die Hausverwaltung der GBG auch für die buchhalterische Erfassung der Verwaltungsvorgänge zuständig (Neuorganisation - Haus Graz). Diese Aufgabe konnte von der GBG jedoch nicht erfüllt werden, sodass die Abteilung für Rechnungswesen nach wie vor diese Aufgaben wahrnahm und die entsprechenden buchhalterischen Erfassungen zu den geforderten Liegenschaften und Objekten vorlegen konnte.

Dazu wird auf die „Aufstellung - Vorschreibung“ in Kap. 3.3. Tabellarische Auswertungen der Prüfschritte verwiesen.

3.3 Tabellarische Auswertungen der Prüfschritte

3.3.1 Aufstellung – Vertragsdaten

Kat.Nr	Adresse	Vertragsart	Datum Unterz.	Vertragspartner	Verwendungszweck	Beginn	m ² Freifl.	m ² Raum	Entgelt lt. Vertrag	Wertsicherung
1.1.	Josef Huber G. 38a	kein Vertrag vorhanden								
1.2.	Pappenheimg. 8	Baurechtsvertr.	30.05.1961	SPÖ Freie Schule Kinderfreunde	Kinderheim, Spielplatz	01.06.1961	2.419		öS 720,00 jährl. - NT: keine Anm./NT: öS 2.419,00 ab 1.1.92 VPI 86, jährl.	
1.3.	Ragnitzstr. 64	Bestandvertr.	07.07.1969	SPÖ Bezirksorg. Graz	Errichtung Verein-Jugendh.	07.07.1969	1.503		öS 3,75 jährl. keine Anm.	
1.4.	Ghegagasse 14 (Baure.)	Mietvertr.	17.09.2009	WIKI KinderbetreuungsGmbH	Betrieb einer Kindergruppe	01.09.2009	750	494	EUR 3.818,62 ja, jährl. Ab monatl. netto 01/2011	
1.5.	Hochsteing. 16	Pachtvertr.(NT)		? Österr. Kinderfreunde	kein Hinweis (Holzhäuser)	01.08.1948	3.146		öS 7,87 jährl. ja, Kleinhandels-(1.1.1980) index 10%	
1.6.	Volksgartenstr. 11	Mietvertr. (NT)	19.12.45 13.03.96	SPÖ Bezirksorg. Lend	kein Hinweis (Gebäude)	01.11.1945		101,32 (NT 96)	öS 28,00 monatl. keine Anm. (NT 1996)	
1.7.	Peter Rosegger Str. 98	Bestandvertr.	05.07.1961	SPÖ Freie Schule Kinderfreunde	Jugendbetreuung (Obj.erricht.)	01.07.1961	3.900		öS 9,75 jährl. keine Anm.	
1.8.	Mitterstr. 28a	Bestandvertr.	18.03.1946	Freie Schule - Kinderfreunde	Heim u. Spielplatz	01.04.1946	1.500		öS 10,00 monatl. keine Anm.	
1.9.	Pirchäckerstr. 23	Bestandvertr.	27.04.1967	SPÖ Freie Schule Kinderfreunde	Errichtung Jugendheim	20.03.1967	1.287		öS 3,22 jährl. keine Anm.	
1.10.	Schmiedg. 16	kein aktueller Vertrag vorhanden/Eintritt								
1.12.	Dornschneiderg. 41 - 45	Mietvertr.	19.07.2004	Kinderfreunde, Landesorg. Stmk.	Betreuung/Förderung v. Kindern	01.05.2001		55,65	EUR 202,21 ja, VPI 5%	
1.14.	Sackstr. 20	kein aktueller Vertrag vorhanden/Generalsanierung - Wohnbauförderung								
1.23.	Kapellenstr. 47	Bestandvertr.	22.6.1981	? ARBÖ	Erweiterung Prüfzentrum	01.03.1981	2.900		öS 11.000,00 jährl. ja, VPI 5%	
1.27.	St. Peter Hauptstr. 85	Mietvertr.	22.10.1997	Landesparteilitung ÖVP	Parteilokal	01.07.1997		96,27	öS 689,40 monatl. ja, VPI 5%	
1.31.	Gabelsbergerstr. 22	Bestandvertr.	26.06.1989	Österr. Kinderfreunde	Führung Organisationsbetrieb	01.01.1989	7.944		öS 7.944,00 jährl. ja, VPI jährlich	
1.35.	Schippingerstr. 17	Bestandvertr.	12.08.1954	SPÖ Freie Schule Kinderfreunde	Err. Führung Kinderheim	01.01.1950	2.897		öS 20,00 jährl. keine Anm.	
2.16.	Schönbrunnng. 30	Mietvertr.	05.08.2009	WIKI KinderbetreuungsGmbH	Betrieb 1 Kindergartengruppe	01.09.2009	450	166,36 (112,15)	EUR 26.000,00 Pauschale netto keine Anm.	
2.18.	Am Rehgrund 17	Bestandvertr.	18.09.1968	SPÖ Bezirksorg. Graz	Führung Organisationsbetrieb	01.10.1968	2.200		öS 55,00 jährl. keine Anm.	
2.26.	Triester Str. 121	Bestandvertr.	04.01.1966	ARBÖ	Tank- u. Prüfstelle	01.01.1966	3.187		EUR 1.801,48 ja, VPI I 10 %	
2.13.	Triester Str./Schröderh.	Bestandvertr.	04.01.1966	ARBÖ	Tank- u. Prüfstelle	01.01.1966	3.187		EUR 1.801,48 ja, VPI I 10 %	
2.29.	Kalvarienbergstr. 82	Bestandvertr.	05.07.1961	Österr. Jugendbewegung (JVP)	Jugendbetreuung (Obj.erricht.)	01.07.1961	2.300		öS 5,75 jährl. keine Anm.	
2.20.	Grazer Str. 19b	Kaufvertrag	19.05.2009	Naturfreunde Österreich				74,98	KP: EUR 71.000,00	
2.36.	Kärntner Str. 402	Bestandvertr.	14.06.1983	ÖVP Graz-Straßgang	Vereinslokal	01.09.1982	942		öS 360,00 monatl. keine Anm.	
2.22.	Rapoldg. 24	Mietvertr.	14.08.1948	Sozial. Arbeiterpartei Österr.	kein Hinweis (Wohnung)	01.05.1948		107,5 (1997)	öS 40,00 monatl. keine Anm.	
2.30.	Aribonenstr. 27a	kein Vertrag vorhanden								
2.19.	Josef Huber Gasse	Vereinbarung/ Rückg. Teilfläche		? Kinderfreunde/Eisschützenverein	Teilverkauf Fläche		-280			

3.3.2 Aufstellung - Eigentümer

Kat.Nr	Adresse	GB, GST	GB, KG	GB, EZ	Eigentümer
1.1.	Josef Huber G. 38a	909/10; 909/9	63105 Gries	518	GBG GmbH
1.2.	Pappenheimg. 8	348/2	63102 St. Leonhard	1127	GBG GmbH
1.3.	Ragnitzstr. 64	479/2	63117 Ragnitz	536	GBG GmbH
1.4.	Ghegagasse 14 (Baure.)	301/2	63104 Lend	2047	Kong. Barmh. Schwestern
1.5.	Hochsteing. 16	1078/20	63103 Geidorf	2616	GBG GmbH
1.6.	Volksgartenstr. 11	741	63104 Lend	375	Stadt Graz
1.7.	Peter Rosegger Str. 98	489/1	63128 Wetzlsdorf	1142	GBG GmbH
1.8.	Mitterstr. 28a	145/2; .128/1	63122 Straßgang	160	Stadt Graz
1.9.	Pirchäckerstr. 23	.1922	63125 Webling	2555	GBG GmbH
1.10.	Schmiedg. 16	165	63101 Innere Stadt	114	Stadt Graz
1.12.	Dornschneiderg. 41 - 45	1853/2	63105 Gries	2102	GBG GmbH
1.14.	Sackstr. 20	.599	63101 Innere Stadt	564	Stadt Graz
1.23.	Kapellenstr. 47	1242/1;u.a.	63105 Gries	655	Stadt Graz
1.27.	St. Peter Hauptstr. 85	.43/2; 163/1	63119 St. Peter	50	GBG GmbH
1.31.	Gabelsbergerstr. 22	285/3	63104 Lend	2052	GBG GmbH
1.35.	Schippingerstr. 17	415/4	63112 Gösting	746	GBG GmbH
2.16.	Schönbrunnng. 30	.228, 699/1	63127 Wenisbuch	1115	GBG GmbH
2.18.	Am Rehgrund 17	.1001; 296/24	63127 Wenisbuch	2366	GBG GmbH
2.26.	Triester Str. 121	1789/57	63105 Gries	2893	privat
2.13.	Triester Str./Schröderh.	1789/39	63105 Gries	2732	GBG GmbH
2.29.	Kalvarienbergstr. 82	2280/1	63104 Lend	1269	Stadt Graz
2.20.	Grazer Str. 19b	669/6	63108 Andritz	1913	div. WE-Eigentümer/ Naturfreunde Ö.
2.36.	Kärntner Str. 402	.321	63122 Straßgang	307	Stadt Graz
2.22.	Rapoldg. 24	.292	63124 Waltendorf	459	Stadt Graz
2.30.	Aribonenstr. 27a	407/2	63122 Straßgang	1721	GBG GmbH
2.19.	Josef Huber Gasse	909/10	63105 Gries	518	GBG GmbH
3.11.	Eggenberger Allee 60a	219/12	63107 Algersdorf	293	Stadt Graz
3.17.	Viehmarktg. 5	1701, 1708	63105 Gries	2565; 2879	privat
3.24.	Anderseng. 32	.494	63113 Liebenau	701	Stadt Graz
3.25.	Andersengasse	.494	63113 Liebenau	701	Stadt Graz
3.28.	Karl Morre Str. 16	.351	63107 Algersdorf	409	privat
3.34.	Grünangersiedlung	2/20	63113 Liebenau	1399	GBG GmbH
3.15.	Rosseggerkai 17	67	63106 Jakomini	1585	privat
3.33.	Friedrichg. 24	67	63106 Jakomini	1585	privat
3.21.	Wachtelg.	496/3	63128 Wetzlsdorf	2316	div. WE-Eigentümer/ Stadt Graz
3.32.	Wachtelg. Faunastr.	555/4	63128 Wetzlsdorf	1121	Stadt Graz

3.3.3 Aufstellung – Vorschreibung

Kat.Nr	Adresse	VS GBG - HV/2010	VS GBG - HV/2011	VS A8/3 2011	VS SAP	VS WHV	Periode	vertragskonform	Debitor
1.1.	Josef Huber G. 38a			1,45			jährl.	?	Kinderfreunde
1.2.	Pappenheimg. 8	250,21	?				jährl.	2010 ja	Kinderfreunde
1.3.	Ragnitzstr. 64				0,27		jährl.	ja	SPÖ
1.4.	Ghegagasse 14 (Baure.)		3.900,09				monatl.	ja	Wiki
1.5.	Hochsteing. 16			3,42			jährl.	nein	Kinderfreunde
1.6.	Volksgartenstr. 11		270,09				monatl.	nein	SPÖ
1.7.	Peter Rosegger Str. 98			0,71			jährl.	ja	Kinderfreunde
1.8.	Mitterstr. 28a			3,49			jährl.	ja	Kinderfreunde
						193,50	monatl.	ja	Kinderfreunde
1.9.	Pirchäckerstr. 23				0,23		jährlich	ja	SPÖ
1.10.	Schmiedg. 16					144,35	monatl.	?	FPÖ
1.12.	Dornschneiderg. 41 - 45		235,26				monatl.	ja	Kinderfreunde
1.14.	Sackstr. 20					1.328,20	monatl.	WBF*	Volkshilfe
1.23.	Kapellenstr. 47			1.585,76			jährl.	ja	ARBÖ
1.27.	St. Peter Hauptstr. 85			40,06			monatl.	nein	ÖVP
1.31.	Gabelsbergerstr. 22			1.031,15			jährl.	ja	Kinderfreunde
1.35.	Schippingerstr. 17		1,45				jährl.	ja	Kinderfreunde

* WBF Mietzins lt.Förderrichtlinien

3.4 Ausführungen zu einzelnen Objektadressen

Im Zuge von Umstrukturierungen und Organisationsänderungen wurden Verwaltungsakten im Laufe der Zeit immer wieder anderen Organisationseinheiten zur Bearbeitung zugeteilt. Diese Änderungen bei den Zuständigkeiten spiegeln sich in der Qualität der Aktenführung wider. Weiters trug das Fehlen einer umfassenden Immobiliendatenbank, wie sie der StRH bereits jahrelang und wiederholt einforderte, zu einer mangelhaften Informationssicherheit bei. Die laufende Aktualisierung des Datenstandes bzgl. Grundstücksteilungen, Grundstückszu- und -abschreibungen, Eigentümerwechsel

u.ä. sollte gewährleistet werden. Ein Schritt in diese Richtung stellt nun die Verwendung des CAFM-Programmes durch die GBG GmbH dar.

Die städtische Wohnhausverwaltung war von diesen laufenden Umstrukturierungen nicht in diesem Ausmaß betroffen, sodass in diesem Bereich eine durchgehende Akteneinsicht und auch eine umfassende sofortige Informationsbereitstellung gewährleistet werden konnte. Diese Abteilung kann somit als good-practice-Beispiel in diesem Verwaltungsbereich herangezogen werden.

Der StRH empfahl, unter Berücksichtigung der verfügbaren Kapazitäten der städtischen Wohnhausverwaltung, der Abteilung für Immobilien bzw. der GBG einen Erfahrungsaustausch mit der städtischen Wohnhausverwaltung um von deren Erfahrungen zu profitieren.

Stellungnahme der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH:

Wohnhausverwaltung arbeitet weiter zu 100 % im System der Stadt Graz (IST-Hammerl und SAP BK 100 der Stadt).

GBG-Hausverwaltung arbeitet in der Fremdbuchhaltung im SAP der Holding, CAFM und dann BK 100 der Stadt.

Werden der Empfehlung des Stadtrechnungshofes gerne nachkommen und mit A21 einen Erfahrungsaustausch ins Leben rufen.

Weiters empfahl er, die Vertragsdauer hinkünftig zu überlegen (Langfristigkeit) und auf eine entsprechende Wertsicherung zu in den Verträgen zu achten.

Stellungnahme der Abteilung für Immobilien:

Zum Hinweis auf Vertragsdauer, Bestandzins und Wertsicherung der Verträge darf bemerkt werden, dass zahlreiche Verträge vor mehr als 40 Jahren abgeschlossen worden und kann über seinerzeitig

gewählte Vertragsdauer, Bestandzinsvorsreibung und Wertsicherungsberechnung keine Aussage getroffen werden. Für die Abteilung für Immobilien ist es selbstverständlich, dass für Verträge, die zum jetzigen Zeitpunkt geschlossen werden, die Bestandzinsbildung auf dem Verkehrswert der Liegenschaft basiert und selbstverständlich **jeder** Bestandzins einer Wertsicherungsklausel unterliegt. Zur Vertragsdauer dürfen wir ausführen, dass in jenen Fällen, wo Grundstücke zur Errichtung von Objekten zur Verfügung gestellt werden, nicht mehr die Bestandgabe sondern die Baurechtsvariante gewählt wird, um hier klare Rechtspositionen von vorn herein zu schaffen und nicht in die „MRG-Gefahr“ zu kommen.

Außerdem wären die Verwaltungskosten der Vorsreibung zu erheben und für Bestandserträge die geringer sind als die Kosten einen entsprechenden Beschluss auf deren Verzicht herbeizuführen; gleichzeitig wäre die Erfassung dieser Liegenschaften und der relevanten Informationen zur Bestandgabe in einer Datenbank zu gewährleisten.

Stellungnahme der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH:

Die [...] zusammengefassten Empfehlungen werden - sofern sie im Zuständigkeitsbereich der GBG liegen [...] - von der GBG selbstverständlich aufgenommen und zur Umsetzung gebracht. Bei den Empfehlungen, wo es die Abstimmung zwischen mehreren Institutionen benötigt (Stichwort Schnittstelle mit Immobilienabteilung und NutzerInnen) werden wir umgehend eine Terminvereinbarung treffen und die diesbezüglichen Einzelpunkte besprechen.

Hinsichtlich der getroffenen Feststellungen zur Aktualität von Verträgen und Vorsreibungen und der Kritik hinsichtlich der bisher fehlenden Immobiliendatenbank, dürfen wir mitteilen, dass wir im vergangenen Jahr intensive Bemühungen im Team Hausverwaltung gesetzt haben, um den Informationsstand pro verwalteten Liegenschaft zu verbessern. Das Jahr 2011 war auch vom operativen Aufbau der Hausverwaltung und der Einführung der neuen Systeme (CAFM/S-motive und SAP Buchungskreise) in der Hausverwaltung geprägt. Darüber hinaus setzten wir intensive Bemühungen die CAFM Datenbank aufzubauen und freut es uns, dass der Stadtrechnungshof diese Bemühungen als ersten Schritt im Aufbau einer umfassenden Immobiliendatenbank bestätigt hat.

Mit der Umsetzung der GBG neu musste sich die GBG der Herausforderung stellen, die gesamte Systematik rund um die GBG Buchhaltung, die Rechnungslegung an die Stadt Graz, die Fremdbuchhaltung der GBG Hausverwaltung und die Nachvollziehbarkeit der wahrheitsgerechten Umlegung von Kosten auf die einzelnen Immobilien umzusetzen. Dies war eine völlig neue Logik der Verrechnung und Kostenverfolgung im Hause Graz und konnte keinesfalls aus dem bisher bestehenden System der Stadt Graz übernommen werden.

Das CAFMS selbst wurde nach einer Vorprojektphase schlussendlich im November 2010 gekauft und innerhalb des 1. Quartals 2011 wurden 90% aller angelegten Liegenschaften mit ihren Stammdatensätzen alphanummerisch erfasst und die bestehenden Mietverhältnisse dazu eingepflegt. Langfristig wird die GBG dafür Sorge tragen, dass das CAFMS weiter mit alphanummerischen als auch grafischen Daten aller Liegenschaften befüllt wird und auch als Instrument für unterschiedliche Institutionen im Haus Graz (zB Immobilienabteilung, Holding, etc) zur Verfügung steht und zum Einsatz kommen kann.

Vorschreibung wurde mit 1. Jänner 2012 über die Fremdbuchhaltung begonnen. Eine Abgleichung der Debitorenkonten mit der Stadt Graz mit 31.12.2011 findet noch statt.

Stellungnahme der Abteilung für Immobilien:

Durch die Umstrukturierung des Immobilienmanagements im Haus Graz und der damit verbundenen Übermittlung sämtlicher Verwaltungsakten in die GBG waren möglicherweise einige Akten in der GBG nicht sofort griffbereit. Durch die Aufnahme sämtlicher Verträge in die CAFM-Datenbank der GBG wird hier jedenfalls eine strukturelle Verbesserung geschaffen werden.

Nachfolgend werden die einzelnen Objektadressen gem. den erhobenen Beschlusstiteln in gleichbleibender Struktur analysiert:

Organbeschlüsse - Verträge

Anzumerken ist, dass diese aus den Tagesordnungen der Gemeinderatssitzungen und aus den Stadtssenatssitzungen auf Grundlage der Machbarkeitsstudie herangezogen wurden. Die

Machbarkeitsstudie bzw. die daraus entnommenen Geschäftsfälle für die im Prüfbericht (Teil II) zu bearbeitenden Objekte (Beilage I) bildeten die Basis der Prüfung.

Die verantwortlichen Stellen konnten zu den einzelnen Objekten nur teilweise die Bezug habenden Verträge vorlegen. D.h. bei einzelnen Objekten konnte nicht in die Verträge Einsicht genommen werden, da diese nicht vorhanden waren. Eine vollständige durchgehende Akteneinsicht und Aktenprüfung bei allen Objekten konnte daher nicht durchgeführt werden.

Eigentümer lt. Grundbuch

Um sicherzustellen, dass es sich um ein städtisches Objekt bzw. ein Objekt einer städtischen Beteiligung handelte, wurden die grundbücherlichen Eigentümer erhoben.

Vorschreibung

In weiterer Folge wurden die Vorschreibungen zu den einzelnen Objekten erhoben. Bei den laufenden Objekten wurde der Stichtag 31.12.2001 bzw. Dezember 2011 für die monatlichen Vorschreibungen herangezogen. Bei den jährlichen Vorschreibungen wurde die Jahresvorschreibung 2011 eingesehen.

3.4.1 Josef Huber Gasse 38a (Kat. Nr. 1.1.)

Größe des Grundstücks (EZ)	4.704 m ²
Jahresentgelt aktuell	EUR 1,45
Eigentümer	GBG GmbH
Bestandgabe seit	vor 1945 (1952)

Organbeschlüsse - Verträge

Der Stadtsenatsbeschluss vom 25.4.1952 betreffend einer Steuerermäßigung für den Verein Freie Schule Kinderfreunde für den Josef Huber Park wurde als Indiz einer erfolgten Inbestandgabe

gewertet. Weiters wies eine Vereinbarung aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 4.7.2002 auf die Bestandgabe der EZ 518 KG Gries (GSTNr. 909/10) an die Kinderfreunde Steiermark auf unbestimmt Zeit hin.

Eine entsprechende Vereinbarung über die Bestandgabe der Liegenschaft EZ 518 KG Gries an die Kinderfreunde Steiermark wurde von der GBG Hausverwaltung nicht vorgelegt.

Dazu erläuterte die Abteilung für Immobilien, dass eine Bestandgabe bereits vor dem Jahr 1945 erfolgte und nach der während des Zweiten Weltkrieges erfolgten Enteignung eine Rückstellung an die Kinderfreunde erfolgte. Die Bestandgabe war somit als historisch zu betrachten, ein Vertrag dazu lag deshalb nicht auf.

Eigentümer lt. Grundbuch

Die GBG GmbH war als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 518 KG Gries eingetragen (Grundbuchsstand 17.4.2012). Diese Liegenschaft umfasste die Grundstücksfläche 909/9 mit der Adresse Josef Huber Gasse 38a in einem Ausmaß von 434 m² und die Grundstücksfläche 909/10 in einem Ausmaß von 4.270 m²; somit insgesamt 4.704 m². Die Grundstücksfläche 909/10 wurde lt. Auskunft eines Mitarbeiters der Abteilung für Immobilien auch als Josef Huber Park bezeichnet.

Vorschreibung

In der Abteilung für Rechnungswesen konnte eine jährliche Vorschreibung i. H. v. EUR 1,45 für den Josef Huber Park vorgelegt werden. Aufgrund des fehlenden Bestandsvertrages war eine Überprüfung des Sachverhalts nicht möglich.

Es wäre mit dem Bestandnehmer eine entsprechende Niederschrift aufzunehmen, um die vereinbarten Rahmenbedingungen im Verwaltungsakt zu dokumentieren.

Zum oben genannten Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 2002 wird auf 3.4.26 Josef Huber Gasse verwiesen.

Stellungnahme der Abteilung für Immobilien:

Mit der Schaffung der CAFM-Datenbank und nach Durchsicht aller übermittelten Akten werden in jenen Fällen, wo tatsächlich keine Verträge vorliegen, mit den Vertragspartnern einvernehmliche Lösungen gesucht.

3.4.2 Pappenheimgasse 8 (Kat. Nr. 1.2.)

Größe des Grundstücks	2.069 m ²
Jahresentgelt	EUR 250,21
Eigentümer	GBG GmbH
Bestandgabe seit	1959

Organbeschlüsse - Verträge

Für diese Liegenschaft wurde im Gemeinderat am 8.10.1959 ein Baurecht für das GST Nr. 348 KG St. Leonhard zur Errichtung eines Kinderspielplatzes und –heimes durch die Österreichischen Kinderfreunde beschlossen. Im Stadtsenat vom 16.3.1984 wurde zu diesem Baurecht das Ansuchen um Zubau von der SPÖ – Freie Schule Kinderfreunde behandelt. Am 15.11.1984 erfolgte im Gemeinderat der Beschluss zur Abänderung des Baurechts.

Im Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1959 (Unterzeichnung 30. Mai 1961) wurde das Grundstück Nr. 348 der EZ 1127 KG St. Leonhard im Ausmaß von 2.419m² auf die Dauer von 80 Jahren (1.6.1961 – 31.5.2041 zu einem jährlichen Bauzins i. H. v. öS 720,00 überlassen. Gem. dieses Vertrages war die Stadt Graz u.a. berechtigt im Falle des Konkurses oder eines Ausgleichsverfahrens gegen die Bestandnehmerin das Baurecht für Erlöschen zu erklären. Die Baurechtsnehmerin war verpflichtet dazu eine grundbuchsfähige Urkunde zur Löschung des Baurechtes zu unterfertigen. Das Bauwerk würde dann samt Zubehör in das Eigentum der Stadt Graz fallen.

In die Unterlagen des Jahres 1984 konnte vorerst nicht Einsicht genommen werden, da diese von der GBG Hausverwaltung nicht vorgelegt wurden. Im Zuge des Gesprächs mit den politisch Verantwortlichen wurde dem StRH vom Büro der Stadtpartei der Nachtrag aus dem Jahr 1984 vorgelegt. Dieser beinhaltete die Berechtigung zur Errichtung eines Kinderheimes in fester Bauweise und verwies darauf, dass die übrigen Bestimmungen des Vertrages aus dem Jahr 1961 unberührt blieben.

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 13.6.1991 wurde ein Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 30.5.1961 abgeschlossen. Dieser betraf den jährlichen Bauzins, die anderen Vertragsbestandteile blieben unverändert aufrecht. Der vereinbarte Bauzins ab 1.1.1992 betrug öS 2.419,00 und war wertgesichert. Einer entsprechenden Verbücherung wurde durch die Baurechtsnehmerin zugestimmt. Weiters war gem. Nachtrag die Reallast aufgrund des Baurechtsvertrages vom 30.5.1961 zu löschen.

Eigentümer lt. Grundbuch

Die Liegenschaft EZ 1127 KG Leonhard steht nun im Eigentum der GBG GmbH und umfasste das Grundstück 348/2 mit einem Flächenausmaß von 2.069 m². Zu dieser EZ bestand eine Baurechtseinlage (EZ 1228) bis 31.5.2041. Dazu war der im Nachtrag erhöhte Bauzins und der zuvor bestehende Bauzins als Reallast eingetragen (Grundbuchstand 17.4.2012). Die Löschung der Reallast (jährlicher Bauzins i. H. v. öS 720,-) war nicht wie vereinbart durch die Stadt Graz erfolgt.

Vorschreibung

Von der GBG Hausverwaltung wurde die Vorschreibung der Bauzinserhöhung unter Berücksichtigung der vertraglichen Wertsicherung für das Jahr 2010 i. H. v. EUR 250,21 vorgelegt. Diese wurde von der Abteilung für Immobilien als Verwalterin der Liegenschaft für die GBG GmbH durchgeführt. Als Zahlungsempfänger war die GBG GmbH angeführt. Die Höhe der Vorschreibung für das Jahr 2010 konnte vom StRH plausibel nachvollzogen werden. Eine Vorschreibung für das Jahr 2011 wurde nicht vorgelegt, somit war eine Überprüfung der Durchführung und Ordnungsmäßigkeit nicht möglich.

Der gegenständliche Baurechtsvertrag (1961) und Nachtrag (1994) wurde mit der SPÖ – Freie Schule Kinderfreunde Landesorganisation Steiermark abgeschlossen. Über den Betrieb des zu errichtenden

Kinderheimes und Spielplatzes bzw. eine mögliche Weitergabe des Baurechtes lag keine vertragliche Regelung vor. Der Betrieb des Kinderheimes erfolgte durch die Österreichischen Kinderfreunde Ortsgruppe Graz-Leonhard. Über diese wurde am 20. Oktober 2011 ein Konkursverfahren eröffnet. Mit Beschluss des Landesgerichtes Graz vom 20. Dezember 2011 wurde der Verein auf unbestimmte Zeit fortgeführt.

Es wäre zu klären, ob eine faktische Weitergabe des Baurechtes an die Ortsgruppe Leonhard erfolgte und dadurch eine Vertragsänderung hinsichtlich des Baurechtsnehmers erforderlich war, um die vertraglichen Regelungen betreffend des Konkursverfahrens anwenden zu können.

Zum vorliegenden Sachverhalt empfahl der StRH weiters, dass die Anpassung des Baurechtsgegenstandes (GStNr u. Ausmaß) und die Löschung der nicht mehr zutreffenden Reallast gem. Vertrag 1961 durchgeführt werden.

Stellungnahme der Abteilung für Immobilien:

Pappenheimgasse 8 – Baurechtsnehmer war und ist die Landesorganisation Steiermark der Kinderfreunde und wurde über diese kein Konkursverfahren eröffnet, wobei klar war, dass das Objekt nicht Gegenstand des Konkursverfahrens Bezirksorganisation St. Leonhard ist.

Stellungnahme der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH:

Es wäre zu prüfen ob das Konkursverfahren nicht schon eingestellt ist, unseres Wissen nach ja.

Dazu hält der Stadtrechnungshof nochmals fest, dass wie bereits oben erwähnt eine Fortführung des Vereines am 20. Dezember 2011 gerichtlich beschlossen wurde.

3.4.3 Ragnitzstraße 64 (Kat. Nr. 1.3.)

Größe des Grundstücks	1.478 m ²
Jahresentgelt	EUR 0,27
Eigentümer	GBG GmbH
Bestandgabe seit	1969

Organbeschlüsse - Verträge

Im Gemeinderat wurde am 17.4.1969 die bestandweise Überlassung der Liegenschaft GSTNr. 479 EZ 21 KG Ragnitz auf die Dauer von 90 Jahren an die SPÖ Bezirksorganisation Graz beschlossen.

Lt. Bestandsvertrag erfolgte die Bestandgabe der 1.503 m² ausschließlich zum Zweck der Errichtung eines Vereins- und Jugendheimes. Als Bestandszins wurde ein Viertel Groschen pro Quadratmeter und Jahr festgelegt; das ergab einen jährlichen Bestandszins i. H. v. öS 3,75. Eine Wertsicherung wurde nicht vereinbart. Als eigener Vertragspunkt war die Einräumung eines Vorkaufsrechtes im Sinne des § 1072 ff ABGB für die Sozialistische Partei Österreich, Bezirksorganisation Graz eingeräumt. Die Stadt Graz erteilte als Grundeigentümerin zur Verbücherung des Vorkaufsrechtes und des gegenständlichen Bestandsrechtes ihre Einwilligung.

Die im Vertrag des Jahres 1969 genannten Verbücherungen konnten aus den Grundbuchsauszügen (alt EZ 21, neu EZ 536) nicht erhoben werden. Offensichtlich erfolgte keine Verbücherung des Vorkaufsrechtes und des Bestandsvertrages. Die im Vertrag ebenfalls erwähnte neu zu eröffnende Grundbucheinlage für das Grundstück Nr. 479/2, Ragnitzstraße 64, wurde installiert.

Eigentümer lt. Grundbuch

Die GBG GmbH ist als Eigentümerin der Liegenschaft Ragnitzstraße 64 (Fläche: 1.478 m²) im Grundbuch eingetragen (Kaufvertrag vom 23.12.2009). Das vertragliche Vorkaufsrecht der SPÖ wurde lt. Auskunft der Abteilung für Immobilien (früher Abteilung für Liegenschaftsverkehr) mit

einem Schreiben vom 11.12.2009 an die SPÖ – Graz-Stadt berücksichtigt. D.h. in diesem Schreiben wurde ersucht, dieses zum Zeichnen des Einverständnisses der Geltendmachung des Vorkaufsrechts unterfertigt zu retournieren. Ein diesbezügliches Antwortschreiben wurde nicht vorgelegt, somit war davon auszugehen, dass die SPÖ – Graz Stadt auf das Vorkaufsrecht verzichtet hat.

Vorschreibung

Für das Jahr 2010 wurden von der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Graz anteilige Heizkosten für den Zeitraum 1.7.2009 bis 30.6.2010 vorgeschrieben. Für das Jahr 2011 konnte von der GBG Hausverwaltung keine Vorschreibung für die Liegenschaft Ragnitzstraße 64 vorgelegt werden.

Von der Abteilung für Immobilien wurde ein Auszug aus SAP zur jährlichen Vorschreibung i. H. v. EUR 0,27 vorgelegt. Dieser Wert entsprach dem vertraglich vereinbarten Mietzins.

Zu diesem Sachverhalt empfahl der StRH die vertraglichen Grundlagen zu prüfen und einen Nachtrag bzgl. des Bestandsgegenstandes abzufassen.

3.4.4 Ghegagasse 14 (Baurecht) (Kat. Nr. 1.4.)

Größe der Bestandsfläche	1.244 m ²
Jahresentgelt (errechnet von 12/2011)	EUR 46.801,08
Eigentümer (mit Baurecht der Stadt Graz)	Barmherzige Schwestern
Bestandgabe seit	2009

Die Stadt Graz verfügt über ein Baurecht für die Liegenschaft Ghegagasse 14.

Organbeschlüsse - Verträge

Auf dieser Liegenschaft wurde ein Gebäude für eine dreigruppige Kinderkrippe neu errichtet. In der Stadtssenatssitzung vom 4.9.2009 wurde die unbefristete Vermietung an die WIKI Kinderbetreuungs

GmbH beschlossen. Das Mietverhältnis begann am 1.9.2009. Als Verwendungszweck war ausschließlich der Betrieb einer Kinderkrippe angeführt.

Die Bestellung des Kindergartenbetreibers nach vergaberechtlichen Richtlinien wurde bei der Betrachtung der Vermietungen durch den StRH nicht geprüft.

Die vermieteten Räume hatten eine Nutzfläche von 494 m². Weiters waren ca. 750 m² Freifläche mit einer Holzterrasse und einem Gartenhaus/Müllraum dem Mietgegenstand zugeordnet.

Der Hauptmietzins war mit EUR 7,73 bzw. insgesamt EUR 3.818,62 vertraglich festgelegt (Originalzitat aus dem vorliegenden Vertrag). Die Wertsicherung kam lt. Vertrag erstmals im Jänner 2011 zum Tragen.

Die Plausibilisierung des Mietzinses zeigte, dass die zuvor angeführten EUR 7,73 für die Nutzfläche der vermieteten Räume verrechnet wurde ($\text{EUR } 7,73 \times 494 \text{ m}^2 = \text{EUR } 3.818,62$). Für die Freifläche (ca. 750 m²) und die Nebenanlagen wurde kein Entgelt eingehoben.

Zu diesem Sachverhalt teilte die Abteilung für Immobilien mit, dass im Rahmen der Ausschreibung von den Bietern auch die Mietangebote abgegeben wurden und vom Jugendamt der Zuschlag an WIKI erteilt wurde. Eine Kalkulation des Mietentgeltes bzw. ein entsprechender Auszug aus dem Verwaltungsakt wurden nicht vorgelegt. Somit war eine nähere Überprüfung nicht möglich. Es erging lediglich diese schriftliche Mitteilung von der Abteilung für Immobilien.

Der Mietaufwand wurde in den Normkosten des Tarifsystems (Kindergartenbetrieb) mit EUR 8,35/m² im Jahr 2009 inkl. USt berücksichtigt. Dies ergab einen Mietpreis i. H. v. EUR 7,73/m² netto. Dies entsprach weiters dem monatlichen Mindestpreis lt. Ausschreibung (Allgemeine Bestimmungen bzgl. Angebotserstellung). Somit erfolgte die Vermietung zur Mindestanforderung lt. Ausschreibung.

Eigentümer lt. Grundbuch

Grundbücherlicher Eigentümer dieser Liegenschaft ist die Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz und Paul. Das gegenständliche Baurecht war mit einer eigenen Einlagezahl (EZ) im Grundbuch erfasst. Das Baurecht betraf das Grundstück Nr. 301/2 KG Lend mit

einem Flächenausmaß von ca. 6.000,00 m² und wurde für die Dauer von 60 Jahren eingeräumt. Es endet mit 30.6.2061.

Vorschreibung

Die von der GBG Hausverwaltung vorgelegte Mietzinsvorschreibung für Dezember 2011 beinhaltete die Verrechnung der Wertsicherung und betrug EUR 3.900,09 netto für 494 m².

Die Vermietung des auf der Liegenschaft befindlichen Gebäudes erfolgte unbefristet. Es wurde jedoch im Mietvertrag auf das befristete Baurecht hingewiesen. Eine beidseitige Kündigung des Mietvertrages ist unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist jeweils zum 31.8. möglich.

Zu diesem Mietvertrag ist es empfehlenswert, das Ende des Baurechtes in die Terminverwaltung zu nehmen, damit eine fristgerechte Kündigung erfolgen kann (Kündigungstermin 31.8.2060 – sechsmonatige Frist).

Da die Abteilung für Immobilien das Mietentgelt offensichtlich kommentarlos vom Jugendamt übernommen hat, empfahl der StRH dieser Abteilung bei Vermietungen bereits im Vorfeld darauf zu achten, dass es zu einer Abstimmung bei den Anforderungen zur Kostendeckung kommt (dh. Betrachtung der Mietzinskalkulation durch das Jugendamt und durch die Abteilung für Immobilien).

Stellungnahme der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH:

Kündigungstermin 31.8.2060 sechsmonatige Frist wird in die Fristenverwaltung der GBG aufgenommen.

Terminverwaltung – Fristenverwaltung in der GBG – wird grundsätzlich zentral in unserem Team Kompetenzcenter wahrgenommen

Stellungnahme der Abteilung für Immobilien:

Da nunmehr nur mehr die Abteilung für Immobilien – mit Ausnahme der Gemeindewohnungen – im Haus Graz für Vermietungen zuständig ist, sollten hier keine Interessenskollisionen mehr gegeben sein.

3.4.5 Hochsteingasse 16 (Kat. Nr. 1.5.)

Größe des Grundstücks	3.143 m ²
Jahresentgelt	EUR 3,42
Eigentümer	GBG GmbH
Bestandgabe seit	1948

Organbeschlüsse - Verträge

Mit Stadtsenatsbeschluss vom 24.11.1978 wurde die Zustimmung zur Errichtung eines Kinder- und Jugendzentrums durch die Österreichischen Kinderfreunde erteilt.

Mittels Pachtvertrag aus dem Jahr 1948 wurde die Liegenschaft Hochsteingasse 10 – 16 (GSTNr 1078/6, KG Geidorf) an die SPÖ Freie Schule Kinderfreunde auf die Dauer von 80 Jahren übergeben (Unterzeichnung 1953). Auf dieser Liegenschaft befanden sich zwei Objekte für die jährlich jeweils ein Bestandszins i. H. v. öS 600,00 zur Vorschreibung kam. Weiters war für das Grundstück ein jährlicher Bestandszins i. H. v. öS 16,54 zu leisten (ein Viertel Groschen je Quadratmeter/Jahr). Diese Werte wurden mit dem Kleinhandelsindex wertgesichert. Dieser Pachtvertrag wurde mit einem Nachtrag im Jahr 1980 abgeändert (Gemeinderatsbeschluss vom 17.1.1980). Dieser Nachtrag bedingte eine Reduktion der Bestandsfläche auf 3.146 m² und eine Verringerung des jährlichen Bestandszinses ab 1.1.1980 auf öS 7,87. Weiters wurde festgehalten, dass alle auf der Liegenschaft befindlichen Notbehelfsheime gem. des Demolierungsbescheides vom 10.9.1979 abgetragen wurden.

Eigentümer lt. Grundbuch

Das Grundstück Nr. 1078/6 befindet sich im Eigentum der Wirtschaftskammer Steiermark (Grundbuchstand 10.4.2012). Auf diesem Grundstück befand sich der nördliche Parkplatz der Wirtschaftskammer Steiermark. Die GBG GmbH ist als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1078/20 mit

einer Fläche von 3.143 m² – mit der Grundstücksadresse Hochsteingasse 16 – im Grundbuch eingetragen (Grundbuchstand 23.2.2012).

Das GSTNr. 1078/20, Hochsteingasse 16 entsprach dem Nachtrag zur Änderung des Bestandsvertrages aus dem Jahr 1980.

Die Abteilung für Immobilien hatte vor der Eigentumsübertragung an die GBG den Kinderfreunden Landesorganisation Steiermark gem. des im Pachtvertrag aus dem Jahr 1953 vereinbarten Vorkaufsrechtes die Liegenschaft zum Kauf angeboten. Die Kinderfreunde Steiermark machten von diesem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch.

Vorschreibung

In der Abteilung für Rechnungswesen konnten für das Jahr 2011 zwei Vorschreibungen erhoben werden. Für das Grundstück Nr. 1078/6 wurden den Kinderfreunden Steiermark EUR 3,07/Jahr vorgeschrieben. Weiters bestand für das gleiche Grundstück Nr. 1078/6 eine Bestandszinsvorschrift i. H. v. EUR 0,35/Jahr, die ebenfalls den Kinderfreunden übermittelt wurde.

Wie bereits oben ausgeführt, befand sich das Grundstück Nr. 1078/6 im Eigentum der Wirtschaftskammer Steiermark, somit fand die Bestandsvertragsänderung (Nachtrag) aus dem Jahr 1980 keine Berücksichtigung bei der Vorschreibung, die von der zuständigen Verwaltung zu veranlassen war.

Der Vorschreibungstext wäre gem. dem gültigen Nachtrag anzupassen und hätte die Grundstück Nr. 1078/20 zu enthalten.

Der jährliche Bestandszins wurde ab 1980 auf öS 7,87 reduziert. Dieser Betrag entspricht EUR 0,57. Die vorliegende Vorschreibung für 2011 beträgt insgesamt EUR 3,42. Diese war nicht nachvollziehbar bzw. konnte nicht mit den vorliegenden Informationen zur Hochsteingasse 16 abgestimmt werden.

Es wäre grundsätzlich zu klären, weshalb derzeit zwei Vorschreibungen bestehen und worauf diese begründet sind, d.h. welche Organbeschlüsse ursächlich vorliegen.

Stellungnahme der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH:

Eine Prüfung der Vorschreibung 2012 wird in der Hausverwaltung stattfinden und in die Vorschreibung allenfalls korrigiert. Worauf derzeit 2 Vorschreibungen begründet sind wird ebenfalls von der Hausverwaltung GBG geprüft.

3.4.6 Volksgartenstraße 11 (Kat. Nr. 1.6.)

Größe der Bestandfläche (T1 u 2)	132,40 m ²
Jahresentgelt (errechnet von 12/2011)	EUR 3.241,08
Eigentümer	Stadt Graz
Bestandgabe seit	1945

Das Objekt Volksgartenstraße 11 wurde auch als Volksgartenpavillon bezeichnet.

Organbeschlüsse - Verträge

Zu dieser Liegenschaft konnten im Stadtarchiv drei Stadtsenatsbeschlüsse erhoben werden. Mit dem Stadtsenatsbeschluss vom 12.10.1945 erfolgte die Verpachtung an die SPÖ – Bezirk Lend. Eine weitere Vermietung von Räumlichkeiten (33m²) ab dem 1.10.1992 auf unbestimmte Zeit wurde im Stadtsenat am 25.9.1992 beschlossen. Aufgrund des Stadtsenatsbeschlusses vom 16.2.1996 erfolgte eine Änderung des Mietvertrages bzw. eine Reduktion des bestehenden Mietvertrages.

Der Vertrag aus dem Jahr 1945 mit Mietvertragsbeginn 1. November 1945 sah eine befristete Vermietung des Gesamtobjektes von 10 Jahren vor. Der monatliche Mietzins von 100,00 Reichsmark (RM) wurde gegen Übernahme der Instandsetzungskosten auf 10,00 RM für die zehnjährige Mietdauer reduziert. Nach Ablauf der Befristung wurde das Mietverhältnis unbefristet verlängert.

Mit einem Nachtrag zum Mietvertrag aus dem Jahr 1945 wurde festgehalten, dass der nunmehrige Vertragspartner die Sozialistische Partei Österreichs, Bezirksorganisation Graz Stadt, Sektion Graz

Lend war. Weiters wurde die Mieterin verpflichtet, die anteiligen Betriebskosten zu bezahlen. Dieser Nachtrag erlangte mit 1.2.1986 seine Gültigkeit.

Ab 1.10.1992 wurden gem. Stadtsenatsbeschluss weitere Räumlichkeiten im Ausmaß von 33m² auf unbestimmte Zeit zugemietet. Dazu konnte der StRH in keinen Mietvertrag bzw. in keine Vereinbarung Einsicht nehmen, sodass auch die Höhe des ursprünglich vertraglich festgelegten Bestandszinses nicht feststellbar war.

Im Motivenbericht zum Stadtsenatsbeschluss vom 16.2.1996 befand sich der Hinweis, dass die SPÖ, Bezirksorganisation Lend alleinige Mieterin des Objektes mit einer Nutzfläche von 255,53m² war. Dieser Stadtsenatsbeschluss sah eine Reduktion der Bestandsflächen und eine damit verbundene Reduktion des Mietzinses und der anteiligen Betriebskosten vor. Dazu wurde ein weiterer Nachtrag zum Mietvertrag des Jahres 1945 abgefasst. Dieser hatte die verbleibende Nutzfläche im Ausmaß von 101,32 m², den verminderten Hauptmietzins i. H. v. öS 28,00 netto monatlich und den ebenfalls reduzierten Betriebskostenanteil zum Inhalt. Diese Veränderungen des Nachtrages waren ab 1.1.1996 zu berücksichtigen.

Eigentümer lt. Grundbuch

Die Liegenschaft befindet sich lt. Grundbuch (Stand 10/2011) im Eigentum der Stadt Graz.

Vorschreibung

Für dieses Objekt wurden von der GBG Hausverwaltung zwei Vorschreibungen für den Monat 12/2011 vorgelegt. Die Vorschreibung für Top 1 mit einer Nutzfläche von 101,32m² und einem Vertragsbeginn mit 1.10.1985 hatte einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zum Inhalt. Die Vorschreibung für Top 2 mit einer Nutzfläche von 31,08 m² und einem Vertragsbeginn mit 1.10.1992 beinhaltet ebenfalls einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag. Für den Dezember 2011 wurden insgesamt EUR 270,09 (EVB) für beide Tops vorgeschrieben.

Zu diesen Vorschreibungen war gem. der vorliegenden Unterlagen anzumerken, dass der Mietvertragsbeginn im Jahr 1945 lag und dass die vermietete Fläche 101,32 m² (Nachtrag aus dem Jahr 1996) betrug.

Zur Vorschreibung ab dem 1.1.1992 war anzumerken, dass keine Grundlagen von der zuständigen Verwaltung vorgelegt wurden. D.h. der StRH konnte weder in den Bezug habenden Organbeschluss noch in den Mietvertrag Einschau nehmen.

Es war zu hinterfragen, zu welchem Mietzins die Vermietung im Jahr 1992 stattfand. Wenn der vereinbarte Hauptmietzins für die Ausstattungskategorie A zum Mietvertragsbeginn, der vor dem 1. März 1994 lag, niedriger als öS 19,70 je Quadratmeter Nutzfläche war, bestünde die Möglichkeit, die Differenz zwischen diesem Betrag (öS 19,70) und den bisherigen Hauptmietzins zu verlangen. Wie bereits erwähnt, lag der gegenständliche Mietvertrag bzw. die Vereinbarung jedoch nicht vor, sodass keine Überprüfung möglich war.

Die Höhe der Vorschreibung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages für den Dezember 2011 berücksichtigte nicht die ab 1.8.2011 erhöhten Werte gem. § 45 MRG. Es wurden derzeit pro Quadratmeter EUR 2,04 und nicht die gesetzlich möglichen EUR 2,15/m² vorgeschrieben. (Top 1 - Vorschreibung 12/2011 für 101,32m²: EUR 206,69 netto – gesetzlich möglich: EUR 217,64/monatl.)

Es wäre beim Bestandnehmer die Übermittlung des Vertrages bzw. der Verträge anzufordern, da diese Unterlagen nicht im Verwaltungsakt auflagen. Weiters wäre die Vorschreibung in den nach dem Gesetz vorgesehenen Möglichkeiten vorzunehmen.

Stellungnahme der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH:

Die Übermittlung des Vertrages oder der Verträge beim Bestandsnehmer (SPÖ) wurde bereits schriftlich von der HV veranlasst.

Stellungnahme der Abteilung für Immobilien:

Mit der Schaffung der CAFM-Datenbank und nach Durchsicht aller übermittelten Akten werden in jenen Fällen, wo tatsächlich keine Verträge vorliegen, mit den Vertragspartnern einvernehmliche Lösungen gesucht.

3.4.7 Peter Rossegger Straße 98 (Kat. Nr. 1.7.)

Größe des Grundstücks	3.855 m ²
Jahresentgelt	EUR 0,71
Eigentümer	GBG GmbH
Bestandgabe seit	1961

Organbeschlüsse - Verträge

Aufgrund der Erhebungen im Stadtarchiv wurden verschiedene Stadtsenatsbeschlüsse bei der GBG Hausverwaltung angefordert.

Es wurde der Bezug habende Bestandsvertrag zum Stadtsenatsbeschluss vom 2.6.1961 mit der Bestandgabe der Grundparzellen 488/1 und 489/1 der KG Wetzelsdorf an die SPÖ – Freie Schule Kinderfreunde zur Errichtung einer Jugendbetreuungseinrichtung übermittelt.

In den Jahren 1965, 1966 und 1968 wurden weitere Bestandnahmen von Räumlichkeiten mit den Kinderfreunden als Vertragspartner mit verschiedenen Stadtsenatsstücken beschlossen. Dazu erfolgte keine Übermittlung der Unterlagen von der GBG Hausverwaltung; folglich war eine Einsichtnahme durch den StRH nicht möglich.

Der Vertrag aus dem Jahr 1961 sah eine Bestandnahme von Grundflächen im Ausmaß von ca. 3.900 m² vor (GStNr. 488/1 u. 489/1). Der Bestandgabe erfolgte ab 1. Juli 1961 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Als Bestandszins wurde ein Viertel Groschen pro Quadratmeter und Jahr vorgeschrieben – das waren jährlich öS 9,75. Eine Wertsicherung wurde nicht vereinbart.

Eigentümer lt. Grundbuch

Das Grundstück Nr. 489/1 steht im Eigentum der GBG GmbH und umfasst eine Fläche von 3.855 m². Das im Vertrag erwähnte Grundstück Nr. 488/1 bestand nicht mehr (Grundbuchstand 10/2011).

Vorschreibung

Die Abteilung für Rechnungswesen konnte für das Jahr 2011 eine jährliche Vorschreibung i. H. v. EUR 0,71 für die Grundstücke 488/1 und 489/1 vorlegen. Dieser Wert in EUR entsprach öS 9,76.

Zu diesem Sachverhalt empfahl der StRH die vertraglichen Grundlagen zu prüfen und einen Nachtrag bzgl. des Bestandsgegenstandes abzufassen.

3.4.8 Mitterstraße 28a (Kat. Nr. 1.8.)

Größe der Bestandfläche	ca. 1.500 m ²
Jahresentgelt (errechnet von 12/2011)	EUR 2.325,49
Eigentümer	Stadt Graz
Bestandgabe seit	1946

Organbeschlüsse - Verträge

Zur Liegenschaft Mitterstraße wurden im Stadtarchiv zwei Stadtsenatsbeschlüsse erhoben. Mittels Stadtsenatsbeschluss vom 15.3.1946 erfolgte die Verpachtung der Mitterstraße 28 an die Kinderfreunde. Im Jahr 1947 kam es durch den Stadtsenatsbeschluss vom 20.6.1947 in der Mitterstraße 28a zu einer Änderung des Pachtvertrages. Als Vertragspartner war die SPÖ Landesleitung angeführt.

Es lag der Bestandsvertrag aus dem Jahr 1946 vor. Die Änderung des Pachtvertrages aus dem Jahr 1947 konnte nicht vorgelegt werden. Somit war es dem StRH nicht möglich festzustellen, ob es sich um den gleichen Bestandsgegenstand handelte oder nicht.

Im Bestandsvertrag mit den Kinderfreunden wurde das Haus Mitterstraße 28a und die Grundstücke Nr. 145/1 und Nr. 145/2 zur Verwendung überlassen. Das Haus Mitterstraße 28 befand sich auf Grundstück Nr. 145/4.

Die Verwaltung des Hauses Mitterstraße 28 erfolgte durch die städtische Wohnhausverwaltung. Dieses Haus wurde in den Jahren 2008 und 2009 umfassend saniert und in den Grundrissen dahingehend verändert, dass nun drei Wohnungen bestehen. Nach der Fertigstellung wurden die Wohnungen ab 1. April 2009 neubezogen. Zuvor befanden sich in diesem Haus Kleinwohnungen der Kategorie D.

Die Liegenschaft Mitterstraße 28a wurde von der GBG Hausverwaltung und der städtischen Wohnhausverwaltung betreut.

Eigentümer lt. Grundbuch

Die drei genannten Grundstücke befinden sich lt. Grundbuchsatzung (Stand Oktober 2011) im Eigentum der Stadt Graz. Die Grundstücke Nr. 145/1 und 145/2 sind mit einer Gesamtfläche von 2.911 m² erfasst.

Vorschreibung

Für die Mitterstraße 28a konnte in der Abteilung für Rechnungswesen eine Vorschreibung und Eingangsverbuchung i. H. v. EUR 3,49 für das Jahr 2011 vorgelegt werden, diese wurde der GBG Hausverwaltung zugeordnet.

Der im ursprünglichen Bestandsvertrag (1946) festgesetzte Bestandszins belief sich für das Gebäude auf öS 6,00 und für das Grundstück auf öS 4,00 pro Monat.

Die Vorschreibung für das Grundstück belief sich auf EUR 3,49 jährlich. Dieser Betrag wurde offensichtlich von der GBG Hausverwaltung vorgeschrieben.

Die städtische Wohnhausverwaltung schrieb den EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) gem. § 45 MRG für das Gebäude vor. Im Zuge der Erhebungen wurde dieser gem. den gesetzlichen Grundlagen auf den dzt. gültigen Satz - insgesamt EUR 193,50 - angehoben.

Dieses Objekt wurde von zwei Verwaltungsstellen betreut. Der StRH empfahl, die Verwaltung von einer Stelle aus durchzuführen. In diesem Fall wäre aus Effizienzgründen die Bearbeitung aus Sicht des StRH bei der Wohnhausverwaltung anzusiedeln.

Stellungnahme der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH:

Von der Hausverwaltung GBG – kein Einwand gegen die Zusammenführung in die A 21.

3.4.9 Pirschäckerstraße 23 (Kat. Nr. 1.9.)

Größe des Grundstücks	1.295 m ²
Jahresentgelt	EUR 0,23
Eigentümer	GBG GmbH
Bestandgabe seit	1945

Organbeschlüsse - Verträge

Im Stadtarchiv wurde ein Stadtsenatsbeschluss vom 8.11.1945 mit dem Titel Birkäckerstr. GStNr. 286/71 KG Straßgang, Verpachtung eines Grundstückes an den Verein Freie Schule Kinderfreunde erhoben. Am 6.5.1966 erfolgte der Stadtsenatsbeschluss zur Bestandgabe von 1.287 m² in der Pirschäckerstraße an die SPÖ - Freie Schule Kinderfreunde auf die Dauer von 90 Jahren (Unterzeichnung 1967).

Dazu wurde von der GBG Hausverwaltung der Bestandsvertrag aus dem Jahr 1966 vorgelegt. Das Bestandsverhältnis begann am 20. März 1967 und endet lt. Vertrag am 19. März 2057. Die Bestandgabe erfolgte zur Errichtung eines Jugendheims. Der Bestandszins wurde mit einem Viertel Groschen pro Quadratmeter und Jahr festgelegt. Das ergab einen Bestandszins i. H. v. öS 3,22/Jahr. Eine Wertsicherung wurde nicht vereinbart.

Als eigener Vertragspunkt war die Einräumung eines Vorkaufsrechtes im Sinne der §§ 1072 ff ABGB für die SPÖ – Freie Schule Kinderfreunde, Landesorganisation Graz eingeräumt. Die Stadt Graz erteilte als Grundeigentümerin zur Verbücherung des Vorkaufsrechtes und des gegenständlichen Bestandsrechtes ihre Einwilligung.

Die im Vertrag des Jahres 1967 genannten Verbücherungen konnten aus den Grundbuchsauszügen (neu EZ 2555) erhoben werden. Offensichtlich erfolgte die Verbücherung des Vorkaufsrechtes und des Bestandsvertrages im Jahr 1970. Die im Vertrag ebenfalls erwähnte neu zu eröffnende Grundbucheinlage für das Grundstück Nr. 286/71, Prichäckerstraße wurde mit der GStNr. 1922 installiert.

Eigentümer lt. Grundbuch

Die GBG GmbH ist als Eigentümerin der Liegenschaft Prichäckerstraße 23 mit einer Fläche von 1.295 m² im Grundbuch eingetragen (Kaufvertrag vom 23.12.2009). Das Bestandrecht der SPÖ – Freie Schule Kinderfreunde war nach wie vor eingetragen. Das Vorkaufsrecht für die SPÖ – Freie Schule Kinderfreunde wurde gelöscht (Grundbuchstand 16.4.2012).

Die Abteilung für Immobilien hatte vor der Eigentumsübertragung an die GBG den Kinderfreunden Landesorganisation Steiermark gem. des im Pachtvertrag aus dem Jahr 1967 vereinbarten Vorkaufsrechtes die Liegenschaft zum Kauf angeboten. Die Kinderfreunde Steiermark machten von diesem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch.

Vorschreibung

Die Vorschreibung für diese Liegenschaft beinhaltete für das Jahr 2011 eine Betriebskostennachzahlung. Diese Vorschreibung wurde von der ausführenden Stelle der Abteilung für Rechnungswesen vorgelegt.

Die GBG Hausverwaltung konnte keine Vorschreibung des vertraglich festgelegten Bestandszinses i. H. v. öS 3,22/Jahr bzw. EUR 0,23/Jahr vorlegen. Von der Abteilung für Immobilien wurde ein Auszug aus SAP zur jährlichen Vorschreibung i. H. v. EUR 0,23 vorgelegt. Dieser Wert entsprach dem vertraglich vereinbarten Mietzins.

Zu diesem Sachverhalt empfahl der StRH die vertraglichen Grundlagen zu prüfen und einen Nachtrag bzgl. des Bestandsgegenstandes abzufassen.

Stellungnahme der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH:

Vorschreibung für 2012 in der Höhe von 0,23 € wird von der Hausverwaltung geprüft und wurde schon im März 2012 vorgeschrieben.

3.4.10 Schmiedgasse 16 (Kat. Nr. 1.10.)

Größe der Bestandfläche	67,14 m ²
Jahresentgelt (errechnet von 12/2011)	EUR 1.732,20
Eigentümer	Stadt Graz
Bestandgabe seit	1969/1992

Organbeschlüsse - Verträge

Im Stadtarchiv wurde ein Stadtsenatsbeschluss vom 11.7.1969 zur Anmietung von Büroräumlichkeiten durch die Kinderfreunde erhoben.

Die Aktenanforderung in der dafür zuständigen Wohnhausverwaltung führte zu der Auskunft, dass das Mietverhältnis mit den Kinderfreunden in den letzten 10 Jahren nicht mehr bestanden habe. Bei dieser Liegenschaft bestand jedoch ein aufrechtes Mietverhältnis mit der FPÖ, das auf Grund einer Übertragung zustande kam. Dazu übermittelte die Wohnhausverwaltung verschiedene Unterlagen, die in zwei unabhängigen Akten erfasst waren.

Aktenteil 1: Mit Stadtsenatsbeschluss vom 25.4.1969 wurde dem Antrag auf Anmietung von Büroräumlichkeiten durch die Bauförderungsgemeinschaft für das Bundesland Steiermark zugestimmt. Der Mietvertrag war ab 1. Mai 1969 gültig. Es wurden 52,11 m² zu einem monatlichen Mietzins i. H. v. öS 90,00 vermietet. Der Zumietung eines Zimmers im Ausmaß von 15,03 m² wurde im Stadtsenat am 14.4.1972 zugestimmt. Mit Schreiben vom 10. November 1972 wurde der Bauförderungsgemeinschaft für das Bundesland Steiermark das Flächenausmaß von 67,14 m² und ein Mietzins i. H. v. öS 147,00 mitgeteilt. Diese Änderung war ab 1.5.1972 gültig.

Aktenteil 2: Es wurde ein weiterer Mietvertrag aus dem Jahr 1974 vorgelegt der die Vermietung von Räumlichkeiten im dritten Stock an die Bauförderungsgemeinschaft für das Bundesland Steiermark vorsah. Offensichtlich handelte es sich hier um die bereits angemieteten Büroräumlichkeiten. Im Dezember 1992 stellte die FPÖ Bezirkssekretariat Graz-Umgebung einen Antrag auf Genehmigung zur Anbringung einer Hinweistafel. Als Absenderadresse wurde die Schmiedgasse 16/3 angeführt. Diesem Antrag wurde statt gegeben und ein unterzeichneter Durchschlag des Schreibens gefordert, welches jedoch nicht retourniert wurde.

Im August 1998 wurde für dieses Mietobjekt der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) ab November d. J. vorgeschrieben. Im Zuge dieser Änderung wurde auch der Mietername im EDV-Programm von Bauförderungsgemeinschaft BDL STMK auf „Die Freiheitlichen Graz-Stadt“ geändert. Im Zuge der Aktendurchsicht wurde von der zuständigen Hausverwalterin im Juli 2010 bei der FPÖ ein Nachweis bzw. eine Vereinbarung zur Änderung des Mietverhältnisses von der Bauförderungsgemeinschaft für das Bundesland Steiermark auf die FPÖ angefordert. Es erfolgte zunächst keine Reaktion bzw. Übermittlung. Im Zuge der Prüfung durch den StRH wurden jedoch mit Unterstützung des StRH weitere Klärungsversuche unternommen.

Eigentümer lt. Grundbuch

Als Eigentümerin der Liegenschaft ist die Stadt Graz im Grundbuch erfasst. (Stand 10/2011).

Vorschreibung

Für dieses Mietobjekt war ein EVB im gesetzlich möglichen Rahmen i. H. v. EUR 144,35 vorgeschrieben. Da der tatsächliche Übergang der Mietrechte zeitlich nicht festgelegt werden konnte und auch nur eine mehr oder weniger stillschweigende Zustimmung zur Änderung des Mietverhältnisses im Rahmen der Genehmigung zur Anbringung einer Hinweistafel erfolgte, war eine genaue Überprüfung der Vorschreibung nicht möglich.

Der StRH empfahl eine weitere Klärung der vertraglichen Grundlagen.

3.4.11 Dornschneidergasse 41 – 45 (Kat. Nr. 1.12.)

Größe der Bestandfläche	55,65 m ²
Jahresentgelt (errechnet von 12/2011)	EUR 2.823,12
Eigentümer	GBG GmbH
Bestandgabe seit	(1948) 2001

Organbeschlüsse - Verträge

Im Stadtarchiv konnten zu dieser Liegenschaft sieben Organbeschlüsse erhoben werden. Im Stadtsenat vom 30. Juli 1948 wurde die Verpachtung von Grundstücken in der Dornschneidergasse an die SPÖ Freie Schule Kinderfreunde beschlossen. Mittels GR-Beschluss vom 28.11.1963 wurde einem Bestandsvertrag von mehr als sechs Jahren über die GSTNr. 1855 und 1848/4 EZ 2102 KG Gries für die SPÖ Freie Schule Kinderfreunde zugestimmt. Am 18.9.1968 erfolgte im Stadtsenat der Organbeschluss, der die Bestandsnahme von Räumlichkeiten der Kinderfreunde im Kinderfreundeheim Dornschneidergasse vorsah. Im Stadtsenat vom 12.2.1971 wurde eine Mietzins- und Heizkostenerhöhung beschlossen. Die nächste Änderung in der Dornschneidergasse wurde mittels Stadtsenatsbeschluss vom 19.10.1979, der ein Widmungs-/Bauansuchen für einen Zubau und Abriss zum Inhalt hatte, herbeigeführt. Eine neuerliche Abänderung der Zahlung für Brennstoffkosten wurde am 2.10.1981 im Stadtsenat beschlossen.

Der Stadtsenatsbeschluss vom 8.10.1999 betraf eine Vereinbarung zwischen der Stadt Graz und den Österreichischen Kinderfreunden für die Dornschneidergasse 45. Dieser Beschluss hatte die Auflösung des Bestandsvertrages mit der SPÖ Freie Schule Kinderfreunde – jetzt Österreichische Kinderfreunde zum Inhalt. Das auf der Liegenschaft befindliche Kinderfreundeheim ging entschädigungslos am 31.12.1999 ins Eigentum der Stadt Graz über. Die Kinderfreunde verzichteten auf die Geltendmachung der Verlängerung der Bestandsrechte. Die Stadt Graz verpflichtete sich den Kinderfreunden nach Baufertigstellung des auf dem Areal neu errichteten Objektes Räumlichkeiten

im Ausmaß von ca. 60 m² zu einem wertgesicherten Hauptmietzins i. H. v. öS 50,00/m² zur Verfügung zu stellen.

Ab 1. Mai 2001 bestand ein unbefristetes Mietverhältnis mit einer Nutzfläche von 55,65 m². Als Hauptmietzins wurde ein Betrag von monatl. EUR 3,63/m² (entspricht öS 50,00) netto wertgesichert vereinbart. Als Grundlage für diesen Vertrag mit den Kinderfreunden wurde der oben genannte Stadtsenatsbeschluss herangezogen.

Eigentümer lt. Grundbuch

Das Gebäude Dornschneidergasse 45 steht als Teil der Liegenschaft Dornschneidergasse 39 – 45 im Eigentum der GBG GmbH (Grundbuchstand 10.4.2012).

Vorschreibung

Die von der GBG Hausverwaltung vorgelegte Vorschreibung i. H. v. EUR 235,26 entsprach der mietvertraglichen Vereinbarung.

3.4.12 Sackstraße 20 (Kat. Nr. 1.14.)

Größe der Bestandfläche	352,95 m ²
Jahresentgelt - WBF (errechnet von 12/2011)	EUR 15.938,40
Eigentümer	Stadt Graz
Bestandgabe seit	1971

Organbeschlüsse - Verträge

Im Stadtsenat vom 19.2.1971 wurde die Vermietung eines „Wohnzimmers“ an die Volkshilfe beschlossen.

Gem. des ursprünglichen Mietvertrages aus dem Jahr 1971 wurde eine Grundfläche im Ausmaß von 29 m² vermietet.

Die Volkshilfe nutzte gem. Aktenvermerk vom 20. Juli 1993 Räumlichkeiten im Ausmaß von 289m². Es bestand ein weiterer Aktenvermerk vom 30. Juli 1993 der festhielt, dass es zu einer neuen Raumeinteilung mit der Volkshilfe kam und dies vor Ort mit dem zuständigen Stadtrat abgesprochen worden war.

Die Verwaltung der Liegenschaft Sackstraße 20 wurde ab 1. April 1995 bis zum 31.12.2005 an die ÖWG übertragen. Die Aufteilung der Förderdarlehen ab 1.10.2001 und die Zinsliste zur Rücknahme der Verwaltung ab Anfang des Jahres 2006 sah eine Nutzfläche für die Volkshilfe von 352,95 m² vor.

Die Nachfrage beim derzeit zuständigen Hausverwalter ergab, dass im Zuge der Revitalisierungs- und Sanierungsarbeiten Grundrissveränderungen durchgeführt wurden, die frühere allgemeine Teile des Gebäudes der jetzigen Nutzfläche der Volkshilfe zugeordnet wurden (frühere Gangflächen).

Eigentümer lt. Grundbuch

Die Stadt Graz ist grundbücherliche Eigentümerin dieser Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von 666 m² (Stand 10/2011).

Vorschreibung

Wie dem vorgelegten Akt der Wohnhausverwaltung zu entnehmen war, wurden im Dezember 2011 von der Volkshilfe 352,95 m² genutzt. Die monatliche Vorschreibung umfasste den Mietzins, der den Förderrichtlinien nach den Revitalisierungs – und Sanierungsarbeiten, entsprach.

3.4.13 Kapellenstraße 47 (Kat. Nr. 1.23.)

Größe der Bestandfläche	ca. 2.900 m ²
Jahresentgelt	EUR 1.585,76
Eigentümer	Stadt Graz
Bestandgabe seit	1981

Organbeschlüsse - Verträge

Mit Stadtsenatsbeschluss vom 5.2.1981 erfolgte Bestandgabe von Teilflächen an den ARBÖ auf unbestimmte Zeit.

Die Stadt Graz gab Teilflächen der Grundstücke Nr. 1242/1, 2245/1 und 2246 je KG Gries im Ausmaß von ca. 2.900 m² ab dem 1.3.1981 in Bestand. Als Verwendungszweck war die Erweiterung des Prüfzentrums angeführt.

Gem. Bestandsvertrag wurde ein jährlicher Zins i. H. v. öS 11.000,00 wertgesichert vereinbart. Weiters hatte der Bestandnehmer sämtliche auf den Bestandgegenstand entfallenden Steuern und Abgaben u.ä. zu tragen.

Eigentümer lt. Grundbuch

Die grundbücherliche Einschau hat ergeben, dass das Grundstück Nr. 2245/1 als öffentliches Gut (Straßenanlage) erfasst ist und dass das Grundstück Nr. 2246 nicht mehr vorhanden ist. Die lt. Vertrag in Bestand gegebenen Flächen befanden sich lt. Kasterplan (Stand 04/2011) auf den Grundstücken Nr. 1242/1, 2245/5 und 2246/1 und stehen im Eigentum der Stadt Graz.

Vorschreibung

Von der GBG Hausverwaltung wurde die Kalkulation der Wertsicherung des Bestandszinses vom 4.2.2009 vorgelegt. Dieser vorgeschriebene Bestandszins i. H. v. EUR 1.585,76 entsprach der vereinbarten Wertsicherung. Im Jahr 2011 erfolgte die Vorschreibung in gleichbleibender Höhe.

Gem. vertraglich vereinbarter Wertsicherung war eine Erhöhung des Bestandszinses für das Jahr 2012 durchzuführen, wobei die Ankündigung im Jahr 2011 zu erfolgen hatte. Von der GBG Hausverwaltung wurde kein Schriftsatz an den Bestandnehmer vorgelegt, der die Erhöhung des Bestandszinses für das Jahr 2012 ankündigte. Die Erhöhung wurde gem. Mitteilung von der GBG Hausverwaltung im Mai 2012 nach der abgehaltenen Schlussbesprechung errechnet und sollte entsprechend zur Vorschreibung gebracht werden.

Neben der Vorschreibung des Bestandszinses hatte die Weiterverrechnung der anteiligen Grundsteuer zu erfolgen. Im Jahr 2010 wurde dieser Grundsteuerrückersatz verrechnet. Für das 2011 konnte keine Vorschreibung des Grundsteuerrückersatzes erhoben werden.

Eine Abänderung des Bestandsvertrages bzgl. der nunmehr gültigen Grundstücksbezeichnungen wurde nicht vorgelegt, um die in Bestand gegebenen Grundstücke eindeutig zu identifizieren.

Der StRH empfahl eine Anpassung des Bestandsvertrages mittels eines Nachtrages bzgl. der in Bestand gegebenen Grundstücke durchzuführen, damit der Vertragsgegenstand dem tatsächlichen Sachverhalt entsprach.

Die Vorschreibungen wären vertragskonform vorzunehmen. D.h. es wäre die Wertsicherung entsprechend durchzurechnen und dem Bestandnehmer mitzuteilen. Eine entsprechende Verankerung dazu wäre im EDV-gestützten Verwaltungsprogramm empfehlenswert. Weiters wäre dafür Sorge zu tragen, dass die vertraglich vereinbarten weiterverrechenbaren Aufwendungen ebenfalls vorgeschrieben werden.

Stellungnahme der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH:

1. Absatz Anpassung Bestandvertrag durch 8/4
2. Absatz Vorschreibung 2012 vertragskonform vorzunehmen, Indexierung wurde berechnet und schon vorgeschrieben.

Aufnahme in ein EDV unterstütztes System ist bei sämtlichen derzeitigen Bestandverträgen von der HV vorgesehen. Weiterverrechnung der Grundsteuer 2012 wird ebenfalls von der HV durchgeführt.

Vorschreibungen vertragskonform vorzunehmen inkl. Wertsicherung – In der GBG – HV als ToDo vorgesehen – Entscheidung ob im ITS – Hammerl oder im CAFM wird noch im Sommer 2012 getroffen.

Vorschreibung der vereinbarten weiterverrechenbaren Aufwendungen (Grundsteuer ARBÖ ist bereits veranlasst)

3.4.14 St. Peter Hauptstraße 85 (Kat. Nr. 1.27.)

Größe der Bestandfläche	96,27 m ²
Jahresentgelt (errechnet von 12/2011)	EUR 480,721
Eigentümer	GBG GmbH
Bestandgabe seit	1972

Organbeschlüsse - Verträge

Am 15.12.1972 wurde im Stadtsenat die Vermietung von Räumlichkeiten an die ÖVP Landesparteileitung beschlossen. Für eine Bestandgabe von Räumlichkeiten (Parterre links) an den Ring freiheitlicher Jugend wurde am 13.12.1985 ein Stadtsenatsbeschluss gefasst. Der Nachtrag zum Mietvertrag mit der ÖVP wurde im Stadtsenat am 18.12.1998 vorgelegt. Dieser sah eine Verminderung des Mietzinses und eine Mitbenützung von Räumlichkeiten durch den Kindergarten vor.

Zum Objekt St. Peter Hauptstraße 85 erteilte die GBG Hausverwaltung die Auskunft, dass das Mietverhältnis mit dem Ring freiheitlicher Jugend nicht mehr bestand. Die ÖVP war nach wie vor Mieterin.

Zum Mietvertrag des Stadtsenatsbeschlusses aus dem Jahr 1972 war anzumerken, dass im Antrag des Beschlusses ein Hauptmietzins i. H. v. öS 587,48 festgelegt wurde und der Mietvertrag mit einem Hauptmietzins i. H. v. öS 279,20 abgeschlossen wurde. Die Abweichung bzw. Abänderung des Hauptmietzinses für die 112 m² war nicht erklärlich.

Im Jahr 1990 wurde die Errichtung eines zweigruppigen Kindergartens im 1. Stock dieses Hauses mittels Organbeschluss genehmigt. Diese Entscheidung bedingte auch eine Mietvertragsänderung mit der ÖVP. Die Niederschrift vom 6.7.1990 sah einen Verzicht von Räumlichkeiten, eine Mitbenützung von Räumlichkeiten des neu zu schaffenden Kindergartens und eine Neuadaptierung von Räumlichkeiten im Keller für die ÖVP vor. Für die Kellerräumlichkeiten wurde ein Hauptmietzins i. H. v. öS 2,00/m² festgelegt. Diese Änderungen waren in einem Hauptmietvertrag, welcher im Oktober 1997 unterzeichnet wurde und der sich auf den Stadtsenatsbeschluss des Jahres 1990 bezog, festgehalten. Zu diesem Hauptmietvertrag war ein weiterer Stadtsenatsbeschluss vom 18.12.1998 zitiert. Zur Vorgehensweise zwischen Juli 1990 und Oktober 1997 kann vom StRH keine Aussage getroffen werden. Der Stadtsenatsbeschluss vom 18.12.1998 wurde nicht zum Mietvertrag vorgelegt.

Der Mietvertrag vom Oktober 1997 sah einen Mietvertragsbeginn mit 1.7.1997 vor und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Vermietung umfasste eine Nutzfläche von 27,65 m² im 1. Stock und eine Nutzfläche von 68,62 m² im Kellergeschoß des Hauses. Der Mietzins wurde mit öS 20,00/m² für die Räumlichkeiten im 1. Stock und öS 2,00/m² für die Räumlichkeiten im Kellergeschoß vertraglich festgehalten. Somit ergab sich ein Hauptmietzins i. H. v. öS 689,40. Weiters wurde der ÖVP-Pensionistengruppe ein Benützungsrecht von einem 38,4 m² Raum des Kindergartens nach Kindergartenschluss eingeräumt.

Es bestand ein Nachtrag zum Mietvertrag vom 22.10.1997 der sich auf den Stadtsenatsbeschluss A12-k-2568d/1996-9 bezog. Dieser Nachtrag sah die befristete Mitbenützung der Räumlichkeiten im 1. Stock durch den Kindergarten vor. Dieses Mitbenützungsrecht begann am 1.1.1999 und wurde auf

fünf Jahre befristet. Für die Dauer dieser Mitbenützung reduzierte sich der Mietzins um 20%. Nach dem 31.12.2004 war der Mietzins in voller Höhe wertgesichert vorzuschreiben.

Eigentümer lt. Grundbuch

Die GBG GmbH ist als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Das Grundstück Nr. .43/2 – St. Peter Hauptstrasse 85 - umfasst eine Fläche von 338 m² (Stand 10/2011).

Vorschreibung

In der Abteilung für Rechnungswesen konnte eine Mietzinsvorschreibung für die Vermietung an die ÖVP i. H. v. EUR 40,06 erhoben werden. Der zu Mietvertragsbeginn festgelegte Mietzins i. H. v. öS 689,40 entsprach EUR 50,10 und ergab unter Berücksichtigung der vereinbarten Wertsicherung ab März 2011 einen monatlichen Mietzins i. H. v. EUR 64,81 (letzte Anpassung lt. vertraglicher Wertsicherung). Von der GBG Hausverwaltung wurde offensichtlich keine Anpassung der Vorschreibung vorgenommen.

Zu den oben dargestellten Vorgängen ist anzumerken, dass die Organbeschlüsse inhaltlich und zeitlich nicht entsprechend ausgeführt wurden z.B. bestand ein Vakuum zwischen der Änderung zur Errichtung des Kindergartens und des damit verbundenen Mietvertrages. Die Vorschreibung des Hauptmietzinses erfolgte nicht beschluss- bzw. vertragskonform.

Der StRH empfahl eine Überarbeitung und Kontrolle der erfassten Daten mit den Bezug habenden Grundlagen.

Stellungnahme der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH:

Vorschreibungsdifferenzen des Hauptmietzinses wurden im Hausverwaltungsprogramm überprüft und geändert – Indexierung aufgenommen.

3.4.15 Gabelsbergerstraße 22 (Kat. Nr. 1.31.)

Größe des Grundstücks	ca. 7.244 m ²
Jahresentgelt	EUR 1.031,15
Eigentümer	GBG GmbH
Bestandgabe seit	1978

Organbeschlüsse - Verträge

Lt. Erhebung im Stadtarchiv erfolgte mit Stadtsenatsbeschluss vom 15.9.1978 die Bewilligung zur Demolierung und zum Neubau des Kinderfreundeobjektes auf der Liegenschaft EZ 145 KG Lend.

Ab 1.1.1989 bestand ein Bestandsverhältnis mit den Österreichischen Kinderfreunden Ortsgruppe Afritschgarten auf unbestimmte Zeit. Die Liegenschaft war als EZ 145 KG Lend bezeichnet. In diesem Bestandvertrag wurde festgehalten, dass sich auf dem Areal im Ausmaß von 7.944 m² ein von der Bestandnehmerin errichtetes Objekt befand. Der jährliche Bestandszins betrug öS 7.944,00 und war wertgesichert.

Im Bestandvertrag wurde die Vorlage des Unterbestandsvertrages mit dem Eisschützenverein „Afritschgarten“ zur vorherigen Zustimmung gefordert. Diese schriftliche Zustimmung zur Unterbestandgabe wurde von der GBG Hausverwaltung zur Einsichtnahme angefordert. Es erfolgte keine Vorlage der gegenständlichen Schriftsätze. Ob die Zustimmung zur Unterbestandgabe entsprechend abgewickelt wurde, konnte daher vom StRH nicht beurteilt werden.

Die in Bestand gegebene Gesamtfläche wurde auf Grund eines Verkaufs bzw. Tausches einer Teilfläche von ca. 700 m² zur Umlegung des angrenzenden Fuß- und Radweges reduziert (Stadtsenatsabschluss vom 2.6.2003). Die Österreichischen Kinderfreunde Ortsgruppe Afritschgarten verzichtete auf ihr Bestandsrecht hinsichtlich der 700 m² und es kam diesbezüglich zur einvernehmlichen Auflösung mit der Stadt Graz. Der Bestandszins wurde ab 1.1.2004 entsprechend der Restfläche aliquot vermindert (Vereinbarung 30.6.2003).

Eigentümer lt. Grundbuch

Die Adresse Gabelsbergerstraße 22 befindet sich lt. Grundbuchstand vom 10/2011 im Eigentum der GBG GmbH und war unter der EZ 2025 KG Lend erfasst. Die im Bestandsvertrag erwähnte EZ 145 KG Lend befindet sich ebenfalls im Eigentum der GBG GmbH (Grundbuchsatzzug 11.4.2012).

Vorschreibung

In der Abteilung für Rechnungswesen konnte in die Vorschreibung des jährlichen Bestandszinses Einsicht genommen werden. Die Vorschreibung für das Jahr 2011 betrug EUR 1.031,15 und konnte bzgl. der anzuwendenden Wertsicherung und der aliquoten Kürzung im Jahr 2004 plausibel nachvollzogen werden. Diese entsprach den vertraglichen Vereinbarungen.

3.4.16 Schippingerstraße 17 (Kat. Nr. 1.35.)

Größe des Grundstücks	2.782 m ²
Jahresentgelt	EUR 1,45
Eigentümer	Stadt Graz
Bestandgabe seit	1949

Organbeschlüsse - Verträge

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 22.9.1949 wurde die Liegenschaft EZ 746 KG Gösting mit einem Gesamtflächenausmaß von 2.897 m² der SPÖ – Freie Schule Kinderfreunde in Bestand gegeben. Dazu legte die GBG Hausverwaltung eine Abschrift aus dem Jahr 1954 vor.

Gemäß den weiteren Erhebungen im Stadtarchiv wurde am 11.9.1970 zur EZ 746 KG Gösting zur Versorgungsleitung, der Zufahrt bzw. dem Zugang zur Bestandliegenschaft ein Stadtsenatsbeschluss gefasst. Dieser wurde von der GBG Hausverwaltung nicht vorgelegt.

Die Einsichtnahme in den Bestandsvertrag aus dem Jahr 1954 ergab nachfolgende Eckdaten: Die in Bestand gegebene Liegenschaft umfasste die Grundstücke 785, 409/3 und 415/4 (zusammen 2.897 m²) und diente zur Errichtung und Unterhaltung eines Kinderheimes. Das Bestandsverhältnis begann rückwirkend mit 1.1.1950 und wurde auf die Dauer von 80 Jahren abgeschlossen. Als Bestandszins wurden öS 20,00/Jahr vereinbart.

In gegenständlichen Vertrag aus dem Jahr 1954 wurde auf die Zufahrtsproblematik hingewiesen und angemerkt, das die bestehende Zufahrt bis längstens 31.12.1970 gewährleistet war. Offensichtlich wurde diese Problematik mit dem Stadtsenatsbeschluss vom 11.9.1970 bearbeitet. Wie bereits erwähnt erfolgte dazu keine Vorlage des Beschlusses.

Eigentümer lt. Grundbuch

Der aktuelle Grundbuchsauszug (Stand 16.4.2012) der EZ 746 KG Gösting umfasst die Grundstücke 415/4 und 415/6 mit einer Gesamtfläche von 2.782 m². Als Eigentümerin ist die Stadt Graz eingetragen. Der im Vertrag aus dem Jahr 1954 festgehaltene Bestand (Grundstücke und Ausmaß) entsprach nicht dem aktuellen grundbücherlichen Stand.

Vorschreibung

Von der GBG Hausverwaltung wurde die Erfassung der jährlichen Vorschreibung für die Grundstücke Nr. 409/3, 415/4 und 785 KG Gösting i. H. v. EUR 1,45 (entspricht öS 19,95) vorgelegt. Diese war von 1.1.2002 bis 31.12.9999 d.h. unendlich gültig, obwohl das Vertragsende mit 31.12.2029 festgelegt war. Die jährliche Vorschreibung für das Jahr 2011 wurde mit EUR 1,45 erfasst.

Zum gegenständlichen Sachverhalt wurde angemerkt, dass der Vertragsgegenstand und auch die Vorschreibung bzgl. der Grundstücke zu aktualisieren wäre. Dazu empfahl der StRH einen Nachtrag zum Mietvertrag. Die derzeitige Vorschreibung wäre in eine entsprechende Terminverwaltung aufzunehmen, sodass die Befristung des Bestandsvertrages gewahrt bleibt.

Stellungnahme der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH:

Die Befristung mit 31.12.2029 wird in die Fristenverwaltung GBG aufgenommen. Vorschreibungsbetrag 1,45 € unverändert.

Terminverwaltung – Fristenverwaltung in der GBG – wird grundsätzlich zentral in unserem Team Kompetenzcenter wahrgenommen

3.4.17 Schönbrunnngasse 30 (Kat. Nr. 2.16)

Größe der Bestandfläche	166,36 m ² (112,15 m ²)
Ablöse	keine
Eigentümer	GBG GmbH
Bestandgabe von bis	2009 - 2011

Organbeschlüsse - Verträge

Zur Unterbringung einer Kindergartengruppe in einem Ausweichquartier (Zwischenunterbringung) wurden mittels Stadtsenatsbeschluss vom 7.8.2009 Räumlichkeiten im Tiefparterre und Freiflächen bis zum 31.8.2010 befristet an die WIKI Kinderbetreuungs GmbH vermietet. Mittels Stadtsenatsbeschluss vom 7.5.2010 wurde der Vertrag nochmals zu gleichen Konditionen um ein weiteres Jahr befristet verlängert, sodass das Mietverhältnis mit 31.8.2011 endete.

Eigentümer lt. Grundbuch

Im Grundbuchsauszug dieser Liegenschaft ist die GBG GmbH als Eigentümerin erfasst (Stand Oktober 2011).

Vorschreibung

Die Vorschreibungen für die beiden befristeten Vermietungen konnten in der Abteilung für Rechnungswesen erhoben werden. Das pauschalierte Jahresentgelt wurde jeweils vollständig bezahlt.

Die Abteilung für Immobilien teilte zum pauschalen Jahresentgelt mit, dass dieses als kostendeckender Betrag auf das Gebäude ohne Grundstück umgelegt wurde. Als Mietpreis wurde ein Betrag i. H. v. EUR 7,70/m² im Monat errechnet.

Dieser Information lagen keine genauen Kalkulationen bei, weiters wurden dazu keine Aktenbestandteile übermittelt.

Diese Berechnung lehnte sich offensichtlich an die Ausschreibung des Jugendamtes für den Kindergartenbetrieb in der Ghegagasse an. Hier wurde ein monatlicher Mindestpreis i. H. v. EUR 7,73/m² - ohne Betriebskosten etc. – gefordert.

Der Stadtrechnungshof befand das pauschalierte Entgelt i. H. v. EUR 7,70 netto im Monat zu gering, zumal darin lt. schriftlicher Mitteilung der Abteilung für Immobilien (im Gegensatz zur Ghegagasse) alle Gebäudekosten enthalten sein sollten. Als Gebäudekosten wurden genannt: GBG-Miete, Strom, Gas, Wasser, Versicherung, öffentliche Abgaben usw.

Von der Abteilung für Immobilien wurde auf den Hinweis der augenscheinlich zu geringen Vorschreibung eine neuerliche Berechnung vorgelegt, die höhere Wertansätze und auch eine Auflistung der einzelnen Gebäudekosten zum Inhalt hatte. Aufgrund der vorgelegten Zahlen ergab sich eine Kostendeckung, die vom StRH aufgrund der späten Vorlage nicht näher überprüft wurde.

Um die Nachvollziehbarkeit der Kalkulation des Bestandszinseszinses zu gewährleisten, empfahl der StRH die Berechnungsgrundlagen bereits zum Zeitpunkt der Vertragsgestaltung im Verwaltungsakt abzulegen.

Stellungnahme der Abteilung für Immobilien:

Da nunmehr nur mehr die Abteilung für Immobilien – mit Ausnahme der Gemeindewohnungen – im Haus Graz für Vermietungen zuständig ist, sollten hier keine Interessenskollisionen mehr gegeben sein.

Mit der Schaffung der CAFM-Datenbank und nach Durchsicht aller übermittelten Akten werden in jenen Fällen, wo tatsächlich keine Verträge vorliegen, mit den Vertragspartnern einvernehmliche Lösungen gesucht.

3.4.18 Am Rehgrund 17 (Kat. Nr. 2.18.)

Größe des Grundstücks	2.333 m ²
Ablöse	EUR 23.000,00
Eigentümer	Stadt Graz
Bestandgabe von bis	1968 - 2010

Organbeschlüsse - Verträge

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 10.7.1968 wurde eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 596/24 der EZ 1287 KG Wenisbuch im Ausmaß von ca. 2.200 m² der SPÖ Bezirksorganisation Graz in Bestand gegeben.

Die einvernehmliche Auflösung dieses Bestandsvertrages erfolgte mittels Stadtsenatsbeschluss vom 10.9.2010.

Im Stadtarchiv wurden zur Adresse am Rehgrund 17 noch zwei weitere Organbeschlüsse erhoben. Der Gemeinderatsbeschluss vom 7.12.1972 betraf einen Bestandsvertrag mit der SPÖ Bezirksorganisation. Im Jahr 1973 erfolgte am 13.4.1973 mittels Stadtsenatsbeschluss die Anmietung des Sektionsheims.

Die beiden Verträge aus dem Jahr 1972 und 1973 wurden nicht vorgelegt und daher keiner Prüfung unterzogen. Die Anmietung des Sektionsheimes erfolgte im Jahr 1973 durch die Stadt Graz und wurde für Jugendamtszwecke (Kindergarten) genutzt.

Der Vertrag aus dem Jahr 1968 diente als Grundlage für die jahrelange Bestandgabe, die mit 30.9.2010 einvernehmlich aufgelöst wurde.

Die Bestandgabe der Liegenschaft mit der darauf befindlichen Baracke im Jahre 1968 diente zum Zweck der Führung eines Organisationsbetriebes. Die Vertragsdauer wurde mit 90 Jahren festgelegt. Der Bestandszins betrug ein Viertel Groschen je Quadratmeter und Jahr, das sind öS 55,00 jährlich. Eine Wertsicherung wurde nicht vereinbart.

Mit Stadtsenatsbeschluss vom 10.9.2010 wurde die einvernehmliche Auflösung des Bestandsvertrages aus dem Jahr 1968 zum 30.9.2010 bestimmt. Für die Aufgabe der Bestandsrechte wurde der SPÖ Bezirksorganisation eine Ablöse für das auf der Liegenschaft befindliche Gebäude i. H. v. EUR 23.000,00 bezahlt. Im gegenständlichen Stadtsenatsbeschluss wurde darauf hingewiesen, dass sich die Baracke im Eigentum der SPÖ befand.

Gem. des ursprünglichen Vertrages wurde die Liegenschaft mit der darauf befindlichen Baracke in Bestand gegeben. Zur Anfrage des Eigentumsüberganges wurde von der Abteilung für Immobilien der Gemeinderatsbeschluss vom 7.12.1972 vorgelegt. Dieser forderte eine entsprechende Abänderung des ursprünglichen Bestandsvertrages. D.h. die Baracke war in weiterer Folge als Superädifikat zu führen und das im bestehenden Mietvertrag erwähnte Eigentum an der Baracke abzuändern.

Die Abteilung für Immobilien wurde ersucht, eine Sachverhaltsdarstellung bzgl. der Berechnung der Ablöse für das Gebäude und einen Nachweis des Eigentumsüberganges des zu Vertragsbeginn bestehenden Gebäudes zu übermitteln. Auf diese Anfrage hin wurde ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft und über den Wert des Bestandsrechtes aus dem Jahr 2003 vorgelegt. In diesem Gutachten wurde das Gebäude als Superädifikat (Gebäude auf fremden Grund) betrachtet und der Bauwert des Gebäudes mit rund EUR 29.000,00 festgelegt. Wie sich die Ablöse im Jahr 2010 i. H. v. EUR 23.000,00 errechnete, war nicht eindeutig nachvollziehbar. Es müsste jedenfalls

eine weitere Minderung des Gebäudewertes aufgrund von Abschreibungen berücksichtigt worden sein. Für diesen Wert des Jahres 2010 wurde keine Berechnungsgrundlage vorgelegt. Allerdings bestand im Rahmen von Verhandlungen die Möglichkeit zu einem anderen Ergebnis als im Gutachten zu gelangen, das für alle Beteiligte akzeptabel erschien.

Eigentümer lt. Grundbuch

Die Einlagezahl 1287 KG Wenisbuch umfasst das Grundstück Nr. 596/30 und steht im Eigentum der Stadt Graz (Grundbuchstand 27.2.2012). Die Liegenschaft Am Rehgrund 17 ist im Grundbuch unter der EZ 2366 erfasst. Ihr sind die Grundstücke Nr. 596/24 und 1001 mit einem Gesamtausmaß von 2.333 m² zugeordnet (Grundbuchstand 17.4.2012). Eine Aktualisierung des vertraglich festgelegten Bestandsgegenstandes aus dem Jahr 1968 erfolgte nicht.

Vorschreibung

In der Abteilung für Rechnungswesen wurde die jährliche Vorschreibung der Betriebskosten für das Jahr 2010 erhoben. Eine Vorschreibung des Bestandszinses i. H. v. EUR 4,00 (entspricht öS 55,00) bzw. des aliquoten Anteils davon für das Jahr 2010 konnte nicht erhoben werden. Von der Abteilung für Immobilien wurde ein Auszug aus SAP zur jährlichen Vorschreibung i. H. v. EUR 4,00 vorgelegt. Dieser Wert entsprach dem jährlich vertraglich vereinbarten Mietzins.

Um die Nachvollziehbarkeit der Berechnungsgrundlagen gewährleisten zu können, empfahl der StRH die Vorhaltung dieser im entsprechenden Verwaltungsakt.

Stellungnahme der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH:

Nachvollziehbarkeit der Berechnungsgrundlage wird von der Immobilienabteilung der Stadt angefordert.

Anmerkung mittlerweile Gemeinderatsbeschluss vom 19.4.2012 das Am Rehgrund 17 ein Sonderwohnbauprogramm mit der GWS stattfindet – Schließung des Kindergarten mit Schulschluss 2012.

Stellungnahme der Abteilung für Immobilien:

Mit der Schaffung der CAFM-Datenbank und nach Durchsicht aller übermittelten Akten werden in jenen Fällen, wo tatsächlich keine Verträge vorliegen, mit den Vertragspartnern einvernehmliche Lösungen gesucht.

3.4.19 Triester Straße 121 (Kat. Nr. 2.26.)

Größe des Grundstücks	3.187 m ²
Ablöse	EUR 135.000
Eigentümer	privat
Bestandgabe von bis	1966 - 2009

Organbeschlüsse - Verträge

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 22.10.2009 wurde die Auflösung des Bestandsverhältnisses und der Verkauf an eine Privatperson beschlossen.

Für die vorzeitige Aufgabe des Bestandsverhältnisses und Ablöse für die auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude wurde eine Abschlagzahlung i. H. v. EUR 135.000 vereinbart. Das Bestandsverhältnis endete ursprünglich am 31.12.2005. Die einvernehmliche Auflösung des Bestandsvertrages und die Übergabe der Liegenschaft an den Eigentümer Stadt Graz erfolgte am 22.12.2009. Der Eigentumsübergang an die Privatperson erfolgte mit Kaufvertrag vom 1.9.2010.

Zur Festlegung der Höhe der Abschlagszahlung wurde ein Sachverständigengutachten datiert mit Oktober 2008 von der Abteilung für Immobilien vorgelegt. Der darin enthaltene Barwert für das Bestandsrecht betrug EUR 205.500,00. Wie sich die Abschlagzahlung i. H. v. EUR 135.000 zusammensetzte wurde von der Abteilung für Immobilien nicht näher erklärt. Allerdings bestand im Rahmen von Verhandlungen die Möglichkeit zu einem anderen Ergebnis als im Gutachten zu gelangen, das für alle Beteiligte akzeptabel erschien. In die Kaufpreisbildung wurde die Höhe der

Abschlagszahlung für die Aufgabe des Bestandsrechtes einbezogen. Als Gesamtkaufpreis wurden EUR 620.000,00 festgelegt.

Dem Bestandnehmer wurde nach §§ 1072 ff ABGB ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Die Vereinbarung zur vorzeitigen Aufgabe der Bestandsrechte sah vor, dass mit dem Zeitpunkt der Übergabe der Bestandsvertrag aus dem Jahr 1966 gegenstandslos wurde. Die Übergabe erfolgte gem. Übergabeprotokoll am 22.12.2009. Mit Kaufvertrag vom 1.9.2010 ging das Eigentum über. Somit war das Vorkaufsrecht obsolet.

Eigentümer lt. Grundbuch

Im Grundbuch ist für die gegenständliche Liegenschaft eine Privatperson als EigentümerIn eingetragen (Grundbuchstand 10/2011).

Die näheren Ausführungen zur Bestandgabe sind unter 3.4.20 Triester Straße/Schröderhofweg abgefasst.

Stellungnahme der Abteilung für Immobilien:

Vor allem im Bereich Ablöse „ARBÖ, Triesterstraße 121“ wurde ein gutachterlicher Wert des Bestandsrechtes mit € 205.500,-- festgesetzt und im Verhandlungswege die Abschlagszahlung von € 135.000,- vereinbart.

3.4.20 Triester Straße/Schröderhofweg (Kat. Nr. 2.13.)

Größe des Grundstücks	3.187 m ²
Ablöse	siehe 3.4.19
Eigentümer	GBG GmbH
Bestandgabe von bis	1966 - 2009

Organbeschlüsse - Verträge

Zu dem Grundstück Triester Straße Ecke Schröderhofgasse wurden im Jahr 1965 der Organbeschluss gefasst. Mit Stadtsenatsbeschluss vom 17.9.1965 erfolgte die Aufteilung des Grundstückes Nr. 1789/39 und die Verwendung eines Teiles durch den ARBÖ. Diese Bestandgabe der Teilfläche an den ARBÖ wurde im Stadtsenat am 26.11.1965 beschlossen. Schließlich folgte am 2.12.1965 der Gemeinderatsbeschluss mit der Bestandgabe für 90 Jahre an den ARBÖ und dem Verwendungszweck zur Errichtung eines Stützpunktes. Dieser Grundstücksteil erhielt die Adresse Triester Straße 121.

Die Verträge mit dem ARBÖ konnten aus den Verwaltungsakten bei der GBG Hausverwaltung nicht erhoben werden. Es befand sich lediglich im Gemeinderatsbeschluss vom 22.10.2009 im Motivenbericht ein Hinweis auf den Vertrag vom 4.1.1966 mit dem ARBÖ (Bestandsvertragbeginn 1.1.1966). Demnach betrug der jährliche wertgesicherte Bestandszins EUR 1.801,48. Weiters hatte der ARBÖ die Fläche der OMV in Unterbestand gegeben und es wurde bis 2005 eine Tankstelle betrieben. Seitdem wurde der Bestandgegenstand nicht mehr genutzt.

In diesem Gemeinderatsbericht vom 22.10.2009 wurde die Auflösung des Bestandsverhältnisses mit dem ARBÖ im Jahr 2009 und der Verkauf an eine Privatperson beschlossen. Die einvernehmliche Auflösung erfolgte am 22.12.2009.

Die Abteilung für Immobilien übermittelte ein Sachverständigengutachten, das die Höhe der Abschlagszahlung erklären sollte (siehe oben 3.4.19). In diesem Gutachten ist der Bestandsvertrag

zum Gemeinderatsbeschluss vom 2.12.1965 mit der Bestandgabe für 90 Jahre ab dem 1.1.1966 an den ARBÖ und dem Verwendungszweck zur Errichtung eines Stützpunktes in Kopie enthalten.

Der jährliche Bestandszins wurde mit öS 6.000,00 wertgesichert festgelegt. Dem Bestandnehmer wurde nach §§ 1072 ff ABGB ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Weiters erteilte die Bestandgeberin die Bewilligung zur Eintragung des Bestandsvertrages in das Grundbuch.

Eigentümer lt. Grundbuch

Das verbliebene Grundstück Nr. 1789/39 steht nun im Eigentum der GBG GmbH und wird als Grünfläche/Erholungsfläche genutzt.

Die Adresse Triester Straße 121 umfasst das Grundstück Nr. 1789/57 mit einer Fläche von 3.187 m² und befand sich bis zur Veräußerung an eine Privatperson im Jahr 2010 im Eigentum der Stadt Graz.

Vorschreibung

Für das Jahr 2009 konnte aus dem SAP eine Vorschreibung und Zahlung i. H. v. EUR 1.801,48 erhoben werden. Diese entspricht dem Motivenbericht des Gemeinderatsbeschlusses vom 22.10.2009. Die Betrachtung des ursprünglichen Vorschreibungswertes gem. der vereinbarten Wertsicherung ergab einen nachvollziehbaren Wert für die zuletzt erfolgte Vorschreibung für das Jahr 2009.

Die näheren Ausführungen zur Auflösung und zum Verkauf sind unter 3.4.19 Triester Straße 121 abgefasst.

3.4.21 Kalvarienbergstraße 82 (Kat. Nr. 2.29.)

Größe des Grundstücks	2.548 m ²
Ablöse	EUR 25.000,00
Eigentümer	Stadt Graz
Bestandgabe von bis	1961 - 2009

Organbeschlüsse - Verträge

Am 2.6. 1961 wurde der Stadtsenatsbeschluss zur Bestandgabe des Grundstücks Nr 2280/1 KG Lend Kalvarienbergstraße an die Österreichische Jugendbewegung (Junge ÖVP) gefasst. Die einvernehmliche Auflösung erfolgte mit dem am 30.10.2009 gefassten Stadtsenatsbeschluss.

In der Zeit von 1969 bis 1988 wurden für diese Liegenschaft weitere Stadtsenatsbeschlüsse gefasst, die die Bestandnahme von Räumlichkeiten durch die Stadt Graz für Jugendamtszwecke (Kindergarten) zum Inhalt hatten (24.1.1969; 25.5.1973; 14.7.1978; 5.2.1981; 26.8.1988). Die Bezug habenden Verträge aus den Jahren 1969 bis 1988 wurden nicht vorgelegt und daher keiner Prüfung unterzogen. Die Bestandnahme der Räumlichkeiten erfolgte im Jahr 1969 durch die Stadt Graz und wurden für Jugendamtszwecke (Kindergarten) genutzt.

Der Vertrag aus dem Jahr 1961 gab die nördliche Teilfläche der Grundparzelle 2280/1 KG Lend im Ausmaß von rund 2.300 m² zum Zwecke der Jugendbetreuung bzw. zur Errichtung eines Jugendheimes in Bestand. Der Bestandsvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der jährliche Bestandszins betrug einen Viertel Groschen je Quadratmeter, somit öS 5,75. Eine Wertsicherung wurde nicht vereinbart.

Die einvernehmliche Auflösung des gegenständlichen Bestandsverhältnisses wurde mit 31.10.2009 vereinbart. Die auf der Liegenschaft vorhandenen Gebäude blieben lt. Vereinbarung bestehen und gingen in das Eigentum der Stadt Graz über. Für die einvernehmliche Auflösung des Bestandsrechts

und für die auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude wird ein Investitionskostenersatz i. H. v. EUR 25.000,00 festgelegt.

Zur Bewertung der Ablöse i. H. v. EUR 25.000,00 wurde von der Abteilung für Immobilien ein nicht unterzeichnetes Berechnungsblatt in Kopie vorgelegt. Die Berechnung zum Gebäudewert wurde nicht kommentiert und konnte dadurch in ihren Ansätzen nicht eindeutig nachvollzogen werden. Beispielsweise wurden die gewählten Wertansätze zum Wiederherstellungswert und zur Demolierung des Gebäudes im Jahr 2009 geringer als jene in einem Sachverständigengutachten des Jahres 2003 angesetzt, wobei alle Indizes des Hochbaues in diesem Zeitraum permanent angestiegen waren.

Weiters stellte sich die Frage, weshalb kein unabhängiges Sachverständigengutachten eingeholt wurde, wie bei anderen Objekten üblich. Dies wurde von der Abteilung für Immobilien mit Einsparungsgründen kommentiert.

Eigentümer lt. Grundbuch

Die Stadt Graz ist für das Grundstück 2280/1 KG Lend im Ausmaß von 2.548 m² als Eigentümerin eingetragen (Grundbuchstand 10/2011).

Vorschreibung

In der Abteilung für Rechnungswesen konnte eine Vorschreibung des Bestandszinses i. H. v. EUR 0,35 für die Liegenschaft Kalvarienbergstr. 85 GST.Nr. 2280/1 für das Jahr 2009 erhoben werden. Dieser Wert entsprach dem aliquoten Bestandszins für das Jahr 2009.

Der Stadtrechnungshof empfahl eine umfangreiche kommentierte Dokumentation der Berechnungsgrundlagen im Verwaltungsakt abzulegen um die Ablösezahlung plausibel darzustellen.

Zur Sicherstellung einer transparenten Vorgangsweise empfahl der Stadtrechnungshof weiters ein unabhängiges Sachverständigengutachten erstellen zu lassen, insbesondere um bei politische

Nähen der zuständigen Stadtsenatsreferenten zu den betroffenen Bestandnehmer jeglichen Verdacht einer unkorrekten Vorgehensweise hintan zu halten.

Stellungnahme der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH:

Dokumentation der Berechnungsgrundlage der Ablösezahlung wird von HV in der 8/4 angefordert.

Stellungnahme der Abteilung für Immobilien:

Gerne werden wir künftighin die Kalkulation des Bestandzinses und auch Ablösezahlungen dokumentieren. Es darf aber darauf verwiesen werden, dass wir stets bemüht sind, im Verhandlungsverfahren für die Stadt Graz das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. In vielen Fällen weichen diese Ergebnisse von Sachverständigenverkehrswertgutachten ab. Jedenfalls sind aber in jedem einzelnen Fall die Ablösen zum **finanziellen Vorteil der Stadt** erfolgt.

Die Abteilung für Immobilien beauftragt in zahlreichen Fällen Sachverständigengutachten, wobei jedoch darauf hingewiesen werden darf, dass in der Abteilung aufgrund unserer Ausbildung ausreichend Erfahrung zur Preisbildung von Bestandzinsen und auch Ablösezahlungen gegeben ist, sodass es aus Kostengründen zweckmäßig erscheint, nicht in jedem Fall ein Gutachten extern zu beauftragen.

3.4.22 Grazer Straße 19b (Kat. Nr. 2.20.)

Größe/Wohnnutzfläche	ca. 75m ²
Ablöse	keine
Eigentümer	privat
Bestandgabe von bis	1968 - 2009

Organbeschlüsse - Verträge

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung vom 3.7.2008 den Verkauf des Wohnungseigentumsanteiles W2 an den Verein Naturfreunde Österreich beschlossen.

Zuvor wurde der Wohnungseigentumsanteil mit einer Nutzfläche von ca. 75 m² als Bezirksamt durch die Stadt Graz als Eigentümerin genutzt. Aufgrund der Neuerrichtung der Servicestelle Andritz hatten diese Räumlichkeiten keine Verwendung mehr und wurden an die Naturfreunde gem. Stadtsenatsbeschluss vom 15.2.2008 prekaristisch überlassen.

Die Kaufvertragsunterzeichnung erfolgte am 19.5.2009 und die Übernahme in den physischen Besitz und Genuss der Käuferin am darauffolgenden Monatsersten (1. Juni 2009).

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsanteiles wurde von einem gerichtlich beeedeten Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung erstellt. Im Gutachten wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis je Quadratmeter Nutzfläche i. H. v. EUR 1.050,00 nach den vom Sachverständigen durchgeführten Erhebungen festgehalten. Für die Erdgeschosslage und den unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand wurde ein Abschlag von 10 % berücksichtigt. Dieser Abschlag erschien in der möglichen Bandbreite am oberen Ende angesiedelt.

Die Höhe des Abschlages wurde von der Abteilung für Immobilien mit dem Hinweis des zu erwartenden Adaptierungsaufwandes nochmals untermauert.

Eigentümer lt. Grundbuch

Für den gegenständlichen Wohnungseigentumsanteil besteht für eine juristische Person (Verein) das unumschränkte Nutzungsrecht.

Vorschreibung

In der Abteilung für Rechnungswesen konnte eine Vorschreibung für dieses Objekt erhoben werden. Bis zum Zeitpunkt der Übernahme der Wohnungseigentumsanteile erfolgte die Vorschreibung eines Benutzungsentgeltes.

3.4.23 Kärntner Straße 402 (Kat. Nr. 2.36.)

Größe des Grundstücks	992 m ²
Ablöse	keine
Eigentümer	Stadt Graz
Bestandgabe von bis	1982 - 2008

Organbeschlüsse - Verträge

Mit Stadtsenatsbeschluss vom 10.9.1982 wurden der ÖVP Strassgang das Grundstück Nr. 321 KG Straßgang und Räumlichkeiten des Objektes Kärntner Str. 402 auf unbestimmte Zeit in Bestand gegeben. Vom Bestandgegenstand wurde eine ca. 50 m² Teilfläche ausgenommen, die prekaristisch an den Nachbarn vergeben wurde.

Im September 2008 ersuchte der Obmann der ÖVP Strassgang um eine vollinhaltliche Übertragung des Bestandsvertrages an einen privaten Verein. Der zuständige Stadtrat stimmte dem Bericht zur Übertragung der Bestandsrechte vom 10.12.2008 zu. Die Bestandnahme des privaten Vereins erfolgte ab 1.1.2009. Der monatliche Bestandszins wurde geringfügig erhöht (Vorschreibung f. ÖVP: EUR 26,15 – neue Vorschreibung: EUR 30,00).

Die geringfügige Erhöhung des Bestandszinses wurde von der Abteilung für Immobilien damit begründet, dass dem Vertragspartner die Instandhaltung des Gebäudes übertragen wurde.

Der geringe Mietzins implizierte anstehende Instandhaltungsarbeiten. Eine Bestandaufnahme des dem Vertragsabschluss zu Grunde liegenden Erhaltungszustandes des Gebäudes wurde dieser Sachverhaltsdarstellung nicht beigelegt.

Eigentümer lt. Grundbuch

Die Stadt Graz ist lt. Grundbuchsatzug (Stand 10/2011) Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft mit einer Fläche von 992 m².

Vorschreibung

Gemäß den in der Abteilung für Rechnungswesen eingesehenen Unterlagen erfolgte die buchhalterische Erfassung des neuen Bestandsnehmers offensichtlich erst im April 2009. D.h. der Vertragspartner (Debitor) ÖVP Strassgang wurde mit dem Namen des Vereins überschrieben – keine Neuanlage – und die Vorschreibung erfolgte erst ab Mai 2009 vereinbarungsgemäß und nicht ab Jänner 2009. Die Abteilung für Rechnungswesen handelte auf Weisung der zuständigen Verwaltung und wurde nicht von selbst tätig.

Die Entschließung des zuständigen Stadtsenatsreferenten zur Vermietung an einen Verein, dessen Obmann der gleichen politischen Partei angehörte, war in Bezug auf die anzuwendenden Wertgrenzen möglich. D.h. es musste mit dieser Vorgehensweise keine Kollegialentscheidung (Stadtsenat) getroffen und es auch keine Information über den Inhalt des Beschlusses an die anderen Stadtsenatsmitglieder weitergegeben. Darunter litt die Transparenz.

Um diese Informationen den anderen Stadtsenatsmitgliedern zukommen zu lassen, empfahl der Stadtrechnungshof gem. Anhang A GO für den Stadtsenat Ziff. 2 Grundsatzbeschlüsse für diesen speziellen Einzelfall (Fallkonstellation) aus Transparenzgründen eine kollegiale Beschlussfassung herbeizuführen.

Weiters empfahl der Stadtrechnungshof nicht nur eine verbale Begründung für den niedrigen Bestandszins abzugeben, sondern diesen auch mit einer schriftlichen und bildlichen Dokumentation des Bauzustandes zu untermauern und diese Informationen im Verwaltungsakt zum gegenständlichen Vertrag abzulegen.

Zur Änderung des Vertragspartners im Hausverwaltungsprogramm wurde festgehalten, dass für die Nachvollziehbarkeit der einzelnen Mietverhältnisse jeweils eine eigene Kundennummer und laufende Nummer der Bearbeitung in der Hausverwaltung zu vergeben gewesen wäre.

Stellungnahme der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH:

Änderung der Kundennummer im Hausverwaltungsprogramm ab 1.1. 2012 nicht mehr möglich, da die Vorschreibung systemtechnisch im SAP der Holding vorgenommen wird

Stellungnahme der Abteilung für Immobilien:

Bei diversen Bestandgaben udgl. halten wir uns strikt an den vorgegebenen statutarischen Rahmen (Statut und Geschäftsordnungen) und bringen Beschlussfassungen stets beim sachlich zuständigen Organ ein.

3.4.24 Rapoldgasse 24 (Kat. Nr. 2.22.)

Größe der Bestandfläche	107,5 m ²
Ablöse	EUR 6.500
Eigentümer	Stadt Graz
Bestandgabe von bis	1948 - 2006

Organbeschlüsse - Verträge

Mit Stadtsenatbeschluss vom 20.1.1989 erfolgte die Vermietung von Räumlichkeiten an die Österreichischen Kinderfreunde Ortsgruppe Graz-Waltendorf.

Der von der Wohnhausverwaltung vorgelegte Akt zu diesem Objekt „SPÖ – Kinderfreunde“ nahm Bezug auf den oben genannten Stadtsenatsbeschluss und zitierte einen weiteren Beschluss aus dem Jahr 1948 (Vermietung an die Sozialistische Arbeiterpartei Österreich). Im Jahr 1997 wurde einer auf 5 Jahre befristeten Untervermietung der Räumlichkeiten an einen Verein zugestimmt. Ab dem Jahr 2001 bestanden seitens der Wohnhausverwaltung Bestrebungen das Objekt bestandsfrei zu machen, damit durch die damalige Abteilung für Liegenschaftsverkehr (jetzt Abteilung für Immobilien) der Verkauf der Liegenschaft abgewickelt werden konnte.

Die Änderung der Vorschreibung des Bestandszinses ab 1.12.1997 erfolgte nach den gesetzlichen Grundlagen (EVB).

Die einvernehmliche Auflösung des Bestandsverhältnisses wurde mit 31.12.2005 festgelegt. Die Rückgabe der Bestandräumlichkeiten erfolgte gem. Übergabeprotokoll am 3.4.2006. Es wurde von der Stadt Graz eine Investitionsablöse für die Beteiligung an Dachsanierungsarbeiten und für einen Lamellenzaun i. H. v. EUR 6.500,- bezahlt. Für die Berechnung der Investitionsablöse wurde die Zeitwertberechnung gem. den gesetzlichen Grundlagen herangezogen.

Der Gemeinderatsbeschluss zur Veräußerung wurde am 29. Juni 2006 gefasst. Die Übergabe der Liegenschaft erfolgte September 2006.

Eigentümer lt. Grundbuch

Die Stadt Graz ist nach wie vor im Grundbuch als Eigentümerin erfasst und die Käufergemeinschaft ist außerbücherliche Eigentümerin mit einer entsprechenden Ranganordnung.

Vorschreibung

Ab dem Jahr 2007 kam bei der Stadt Graz ein neues edv-gestütztes Hausverwaltungsprogramm zur Anwendung. Die Beendigung des gegenständlichen Mietverhältnisses erfolgte vor diesem Zeitpunkt. Die historischen Daten wurden nicht übertragen. Der StRH sah von einer Erhebung dieser historischen Daten ab, da der Nutzen im Verhältnis zum Aufwand nicht gegeben war.

3.4.25 Aribonenstraße 27a (Kat. Nr. 2.30.)

Größe des Grundstücks	4.500 m ²
Ablöse	Keine (Mietzinsverzicht)
Eigentümer	GBG GmbH
Bestandgabe von bis	1947 - 2005

Organbeschlüsse - Verträge

Ein Organbeschluss zur Vergabe von Räumlichkeiten in der Aribonenstraße 27a an die SPÖ konnte nicht erhoben werden. Dazu wurde erläutert, dass unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg der SPÖ Straßgang als Ausgleich für Zwangsenteignungen von SPÖ-Eigentum während der Kriegsjahre die Nutzungsmöglichkeit am Objekt Aribonenstraße 27a übertragen wurde. Bis dahin wurde das Objekt als NS-Pferdestall genutzt. Die Bestandgabe war somit als historisch zu betrachten, ein Vertrag dazu lag deshalb nicht auf.

Es lag ein Aktenvermerk vom 5.10.2004 vor, der den Besprechungsinhalt vom 4.10.2004 zusammenfasste. Der Vertreter der SPÖ ersuchte um Auflösung des Bestandsverhältnisses, wobei eine Weiterbenützung bis Mitte des Jahres 2005 ermöglicht werden sollte. Bezüglich des bestehenden Mietzinsrückstandes (damaliger Stand: EUR 15.438,88) wurde vereinbart, dass der Bestandnehmer die Hälfte zu begleichen habe, die verbleibende Hälfte einer Abschreibung zugeführt werde.

Auf der Tagesordnung der Stadtsenatssitzung vom 19.10.2004 befand sich ein Bericht, der die einvernehmliche Auflösung des Bestandsverhältnisses der SPÖ und die prekaristische Weiternutzung der Räumlichkeiten durch die SPÖ bis zum 30.6.2005 vorsah. Dieser Organbeschluss wurde nicht gefasst. Lt. Auskunft der Magistratsdirektion wurde dieser Bericht vom zuständigen Stadtsenatsreferenten abgesetzt. Von der Hausverwaltung der GBG GmbH wurde der Ausdruck eines Berichtes an den zuständigen Stadtsenatsreferenten mit dem Titel „Aribonenstraße 27a, Auflösung des Mietverhältnisses mit der SPÖ“ vorgelegt. Dieser Schriftsatz enthielt kein nachvollziehbares

Datum und keine EntschlieÙung und Unterschrift des Stadtsenatsreferenten. D.h. die tatsächliche EntschlieÙung des Stadtsenatsreferenten konnte nicht vorgelegt werden.

In diesem Bericht wurde auf die Mittelgasse 78a verwiesen, als damalige Adresse der gegenständlichen Liegenschaft. Bei den Erhebungen im Stadtarchiv konnte den Stadtsenatsprotokollen vom 30.5.1947 der Berichtstitel „Mittelstr. 78a, Strassgang, Vermietung an SPÖ“ entnommen werden.

Der vorgelegte Bericht an den Stadtsenatsreferenten hatte im Wesentlichen den gleichen Inhalt und die gleiche Zielsetzung wie der abgesetzte Stadtsenatsbericht vom 19.10.2004.

Mit Schreiben vom 14.2.2005 teilte der Abteilungsvorstand der Liegenschaftsverwaltung (A 8/5) der Bestandnehmerin mit, dass einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses zum 31.1.2005 zugestimmt wurde und die Begleichung des offenen Betrages i. H. v. EUR 16.295,68 zu erfolgen hatte.

Eigentümer lt. Grundbuch

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich lt. Grundbuchsauszug (Stand 10/2011) im Eigentum der GBG GmbH und umfasst eine Fläche von 4.005 m².

Vorschreibung

Wie bereits erwähnt kam ab 2007 bei der Stadt Graz ein neues edv-gestütztes Hausverwaltungsprogramm zu Anwendung. Da für die gegenständliche Vermietung offensichtlich noch immer ein Rückstand bestand, wurde dieser in das neue Programm übertragen.

Aus technischen Gründen war es nicht möglich, aus dem zuvor verwendeten Hausverwaltungsprogramm die Rückstandsentwicklung zu erheben. Daher wurde bei der Bestandnehmerin um eine Sachverhaltsdarstellung bzgl. der Abwicklung und Rückstandsbezahlung ersucht. Dazu wurde vom Klubvorsitzenden bzw. dem Vertreter der Bezirkspartei mitgeteilt, dass ca. EUR 8.000,00 aufgrund des Verhandlungsergebnisses mit dem Leiter der Liegenschaftsverwaltung an die Stadt Graz überwiesen wurden.

Der verbleibende Rückstand wurde von der zuständigen Verwaltungseinheit aus Zahlungsüberhängen von diversen Debitoren, die auf einem Sammelkonto erfasst wurden, abgedeckt. Es kam zu keiner Abschreibung des noch offenen Rückstandes gem. der ursprünglichen Entscheidung. Eine schriftliche Grundlage für diese Vorgehensweise wurde nicht beigebracht, sie wurde offensichtlich von der zuständigen Verwaltung veranlasst.

Die Entschließung des zuständigen Stadtsenatsreferenten zur einvernehmlichen Auflösung des Bestandsvertrages, der prekaristischen Weiternutzung und der Abschreibung des halben Rückstandes unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen Verjährung war in Bezug auf die anzuwendenden Wertgrenzen möglich. Der Verhandlungspartner konnte der gleichen politischen Partei zugeordnet werden wie der entscheidende Stadtsenatsreferent. D.h. es wurde mit dieser Vorgehensweise keine Kollegialentscheidung (Stadtsenat) getroffen und es wurde keine Information über den Inhalt des Beschlusses an die anderen Stadtsenatsmitglieder weitergegeben. Darunter litt die Transparenz.

Um diese Informationen den anderen Stadtsenatsmitgliedern zukommen zu lassen, empfahl der Stadtrechnungshof gem. Anhang A GO für den Stadtsenat Ziff. 2 Grundsatzbeschlüsse für diesen speziellen Einzelfall (Fallkonstellation) aus Transparenzgründen eine kollegiale Beschlussfassung herbeizuführen.

Der verbleibende Rückstand wäre - um die Nachvollziehbarkeit und Transparenz zu wahren - abzuschreiben und nicht aus Überhängen von anderen Debitoren zu tilgen. Die zuständige Verwaltung hat dafür Sorge zu tragen.

Stellungnahme der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH:

Aufrechnung der Rückstände aus Transparenzgründen ab 1.1.2012 nicht mehr möglich weil Vorschreibung in der Fremdbuchhaltung der Holding passiert und monatliche Verbuchung stattfindet, Solche Korrekturen sind nachträglich nicht mehr möglich.

Stellungnahme der Abteilung für Immobilien:

Bei diversen Bestandgaben udgl. halten wir uns strikt an den vorgegebenen statutarischen Rahmen (Statut und Geschäftsordnungen) und bringen Beschlussfassungen stets beim sachlich zuständigen Organ ein.

3.4.26 Josef Huber Gasse (Kat. Nr. 2.19.)

Größe des Grundstücks (EZ)	4.704 m ²
Ablöse	EUR 39.970,06
Eigentümer	GBG GmbH
Bestandgabe von bis	vor 1945 (1952)- 2002/2003

Bei diesem Fall handelte es sich um einen Teilverkauf der Grundstücksfläche 909/10 KG Gries. Die Ausführungen zum noch laufenden Bestandsverhältnis wurden unter 3.4.1. Josef Huber Gasse 38a (Kat. Nr. 1.1.) abgefasst.

Organbeschlüsse - Verträge

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 4.7.2002 wurde dem Verkauf einer Teilfläche von ca. 280 m² des Grundstücks Nr. 909/10 zugestimmt. Für die vorzeitige Auflösung des Bestandsrechts wurde den Kinderfreunden Steiermark eine Abschlagszahlung i. H. v. EUR 39.970,06 (entsprach öS 550.000,00) überwiesen. Weiters hatte der Unterbestandnehmer, der Eisschützenverein Graz Nordwest, ebenfalls auf diese Teilfläche zu verzichten. Dazu wurde von den Österreichischen Kinderfreunden Landesorganisation Steiermark und dem Eisschützenverein Graz Nordwest eine entsprechende Vereinbarung zum Verzicht des Bestandsrechtes an der Teilfläche bzw. der einvernehmlichen Auflösung unterzeichnet. Ein Datum für die Beendigung wurde nicht vermerkt (weder fix noch dynamisch). Die grundbücherliche Durchführung bzw. Eintragung des Eigentumsüberganges erfolgte am 14.4.2003, d.h. zu diesem Datum musste die Liegenschaft jedenfalls bestandsfrei sein.

Diese Vereinbarung zum Gemeinderatsbeschluss vom 4.7.2002 sah keine Veränderung der bisherigen Konditionen des Bestandsrechtes vor. Der Bestandszins war nach wie vor in gleicher Höhe vorzuschreiben.

Von der Abteilung für Immobilien konnte keine Berechnungsgrundlage für die Abschlagszahlung i. H. v. EUR 39.970,06 an die Kinderfreunde vorgelegt werden. Es wurde mitgeteilt, dass die gegenständlichen Verhandlungen vom damaligen Abteilungsvorstand geführt wurden und die Ergebnisse den MitarbeiterInnen zur weiteren Durchführung bzw. Vorbereitung der zu erwirkenden Organbeschlüsse mitgeteilt wurden.

Mittels GR-Beschluss wurde dem Verkauf der Teilfläche im Ausmaß von ungefähr 280 m² zugestimmt. Zur grundbücherlichen Durchführung wurde jedoch ein Tauschvertrag angemeldet der aufgrund einer EntschlieÙung des Abteilungsvorstandes zu Stande kam.

Zu diesem Sachverhalt wurde auf Nachfrage von der Abteilung für Immobilien eine EntschlieÙung des ehemaligen Abteilungsvorstandes vom 25.06.2002 vorgelegt, die den Ankauf von einer Teilfläche im Ausmaß von ca. 7 m² vorsah. Dem wurde eine entsprechende Vereinbarung beigelegt, die nur von der Verkäuferin unterzeichnet wurde.

Aufgrund dieser nachträglichen Informationen, die erst nach mehrmaligen Urgezen des StRH übermittelt wurden, erklärte sich die tatsächlich vorliegende grundbücherliche Durchführung, d.h. weshalb kein Kaufvertrag sondern ein Tauschvertrag im Grundbuch zum Eigentumsübergang eingetragen wurde.

Eigentümer lt. Grundbuch

Die GBG GmbH ist im Grundbuch als Eigentümerin der Liegenschaft GST Nr. 909/10 erfasst (Grundbuchsauszug vom 19.3.2012). Gem. Tauschvertrag aus dem Jahr 2003 kam es zu einer Zuschreibung von Teilflächen des Grundstücks 907, welches sich im Privatbesitz befindet. Dieser Tauschvertrag beinhaltete auch die VeräuÙerung der Teilfläche gem. GR-Beschluss vom 4.7.2002 (siehe oben).

Vorschreibung

Ab dem Jahr 2007 kam bei der Stadt Graz ein neues edv-gestütztes Hausverwaltungsprogramm zur Anwendung. Die Teilveräußerung erfolgte vor diesem Zeitpunkt und hatte keine Änderung der bisherigen Konditionen zur Folge.

Wie bereits unter 3.4.1. Josef Huber Gasse 38a erwähnt, lag kein Bestandsvertrag für diese Liegenschaft vor, somit war eine Überprüfung nicht möglich.

Die Berechnung der Abschlagszahlung bzw. die Grundlagen für die Kalkulation dieser sind nachvollziehbar im entsprechenden Verwaltungsakt abzulegen.

Weiters empfahl der Stadtrechnungshof zur Plausibilisierung der tatsächlichen grundbücherlichen Durchführung alle Informationen zu diesem Vorgang sofort zur Verfügung zu stellen und den Sachverhalt zusammenhängend im Verwaltungsakt zu dokumentieren.

Stellungnahme der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH:

Berechnung der Abschlagszahlung wird von der Hausverwaltung bei der Immobilienabteilung angefordert.

3.4.27 Eggenberger Allee 60a (Kat. Nr. 3.11.)

Organbeschlüsse - Verträge

Zur Liegenschaft Eggenberger Allee 60a wurden im Stadtarchiv zwei Stadtsenatsbeschlüsse erhoben. Im Stadtsenat vom 2.3.1973 wurde die Vermietung von Büroräumlichkeiten an die Landesparteileitung ÖVP beschlossen. Im Jahr 1993 erfolgte mit Stadtsenatsbeschluss vom 8.1.1993 eine Mietzinsabschreibung der ÖVP Graz.

Eigentümer lt. Grundbuch

Der Grundbuchsauszug vom Februar 2012 für die Adresse Eggenberger Allee 60a zeigt, dass für diese Liegenschaft bzw .Einlagezahl eine eigene Baurechtseinlage besteht. Dieses besteht bis 31.1.2061 und umfasst auch die Adresse Eggenberger Allee 60.

Zu diesem Sachverhalt teilte der Referatsleiter der Wohnhausverwaltung (A 21) mit, dass diese Liegenschaft mittels Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft ging und die Vermietung an die ÖVP offensichtlich nicht mehr gegeben war, da im Jahr 1993 mittels Stadtsenatsbeschluss eine Mietzinsabschreibung durchgeführt wurde.

Vorschreibung

Die offensichtliche Beendigung des Bestandsverhältnisses mit der ÖVP lag außerhalb des Betrachtungszeitraumes, d.h. vor 1.1.2003, daher wurde keine Akteneinsicht durchgeführt.

3.4.28 Viehmarktgasse 5 (Kat. Nr. 3.17.)

Organbeschlüsse - Verträge

Mit Stadtsenatsbeschluss vom 17.3.1998 wurden in der Viehmarktgasse die Grundstücke Nr. 1701 und 1708 der EZ 879 KG Gries an den Verein WIKI Steiermark ab 1.4.1998 prekaristisch überlassen (Erhebung Stadtarchiv).

Der Beschluss bzw. der Akt zu dieser Adresse wurde bei den für Immobilien betrauten Abteilungen angefordert, konnte jedoch nicht vorgelegt werden. Eine Akteneinsicht konnte dazu nicht durchgeführt werden.

Eigentümer lt. Grundbuch

Der Grundbuchsauszug der EZ 879 KG Gries (Städt. Schlachthof) vom Februar 2012 beinhaltet keine Grundstücke Nr. 1701 und 1708. Das Grundstück Nr. 1701 ging mit Kaufvertrag vom 22.11.2000 in das Eigentum einer juristischen Person (GmbH) über. Das Grundstück Nr. 1708 befindet sich ebenfalls im Eigentum einer anderen juristischen Person (GmbH).

Es kann angenommen werden, dass die prekaristische Überlassung noch vor der Veräußerung im Jahr 2000 beendet wurde, damit das Grundstück bestandsfrei übergeben werden konnte. In den Kaufvertrag wurde nicht Einsicht genommen; dieser liegt beim Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz West in der Urkundensammlung des Grundbuches auf.

Vorschreibung

Es lag nach Auskunft der MitarbeiterInnen der Abteilung für Rechnungswesen keine Vorschreibung für die beiden Grundstücke für das Jahr 2010 und 2011 vor. Dieser Sachverhalt erklärte sich aufgrund der bereits im Jahre 2000 durchgeführten Veräußerung.

3.4.29 Andersengasse 32 (Kat. Nr. 3.24.)

Organbeschlüsse - Verträge

Zu dieser Liegenschaft wurde im Stadtarchiv ein Stadtsenatsbeschluss vom 21.3.1969 erhoben. Dieser sah die Vermietung von Büroräumlichkeiten in der Andersengasse 32 an die Volkshilfe vor.

Zu diesem Sachverhalt teilte der Referatsleiter der Wohnhausverwaltung (A 21) mit, dass die Vermietung von Büroräumlichkeiten an die Volkshilfe nicht bestätigt werden konnte und auch keine Vermietung an die Volkshilfe während der letzten zehn Jahre gegeben war. Somit stellte sich dieser Fall als obsolet dar.

Eigentümer lt. Grundbuch

Diese Liegenschaft steht lt. Grundbuchsatzug (Stand Februar 2012) im Eigentum der Stadt Graz. Die Verwaltung dieser Liegenschaft erfolgt in der städtischen Wohnhausverwaltung (A21).

Vorschreibung

Die offensichtliche Beendigung des Bestandsverhältnisses mit der Volkshilfe lag außerhalb des Betrachtungszeitraumes d.h. vor 1.1.2003, daher wurde keine Akteneinsicht durchgeführt.

3.4.30 Andersengasse (Kat. Nr. 3.25.)

Organbeschlüsse - Verträge

Mit Stadtsenatsbeschluss vom 6.9.1974 wurde eine Teilfläche (632 m²) an die Volkshilfe/Landesfürsorgewohlfahrtsverein in Bestand gegeben (Erhebung Stadtarchiv).

Auch dazu teilte der Referatsleiter der Wohnhausverwaltung (A21) mit, dass es in den letzten 10 Jahren keine Bestandgabe an die Volkshilfe gegeben hat.

Eigentümer lt. Grundbuch

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich ebenfalls um die Andersengasse 32, die im Eigentum der Stadt Graz steht und von der städtischen Wohnhausverwaltung betreut wird.

Vorschreibung

Die offensichtliche Beendigung des Bestandsverhältnisses mit der Volkshilfe lag außerhalb des Betrachtungszeitraumes d.h. vor 1.1.2003, daher wurde keine Akteneinsicht durchgeführt.

3.4.31 Karl Morre Straße 16 (Kat. Nr. 3.28.)

Organbeschlüsse - Verträge

Zu dieser Liegenschaft wurde im Stadtarchiv ein Stadtsenatsbeschluss vom 4.10.1946 mit dem Titel Vermietung von Räumen an die SPÖ Sektion Eggenberg erhoben.

Zu diesem Sachverhalt teilte der Referatsleiter der Wohnhausverwaltung (A 21) mit, dass dieses Haus nie von der Stadt Wohnhausverwaltung betreut wurde.

Eigentümer lt. Grundbuch

Diese Liegenschaft befindet sich gem. Grundbuchsauzug (Stand April 2012) seit 1981 im Eigentum von Privatpersonen. Der Eigentumserwerb erfolgte mittels Kaufvertrag.

Vorschreibung

Der Eigentumsübergang liegt außerhalb des Betrachtungszeitraumes, d.h. vor 1.1.2003, daher wurde keine Akteneinsicht durchgeführt.

3.4.32 Grünangersiedlung (Kat. Nr. 3.34.)

Organbeschlüsse - Verträge

Gemäß den Erhebungen im Stadtarchiv wurde mittels Stadtsenatsbeschluss vom 10.4.1981 die Parzelle (Grundstücksnummer) 2/20 der EZ 701 KG Liebenau mit einer Teilfläche von 1.000 m² ab dem 1.5.1981 auf unbestimmte Zeit an die SPÖ Freie Schule Kinderfreunde Steiermark in Bestand gegeben.

Zu diesem Sachverhalt teilte der Referatsleiter der Wohnhausverwaltung (A 21) mit, dass die betroffene Grundstücksnummer bzw. Freifläche vor Übernahme durch die GBG von der Abteilung für Immobilien betreut wurde, die ausnahmslos für unbebaute Grundstücke zuständig ist.

Die Abteilung für Immobilien teilte dazu weiters mit, dass das Grundstück 2/20 KG Liebenau schon vor 2003 eine öffentliche Spiel- und Sportfläche am Grünanger war.

Eigentümer lt. Grundbuch

Diese Liegenschaft befindet sich lt. Grundbuchsatzug (Stand Oktober 2011) unter einer neuen Einlagezahl im Eigentum der GBG. Unter der Einlagezahl 701 sind nach wie vor die von der Wohnhausverwaltung betreuten Liegenschaften der Grünangersiedlung erfasst.

Vorschreibung

Da die Auflösung des Bestandsvertrages mit der SPÖ Freie Schule Kinderfreunde offensichtlich vor dem Betrachtungszeitraum lag, wurde keine weitere Akteneinsicht durchgeführt.

3.4.33 Rosseggerkai 17 (Kat. Nr. 3.15.)

Organbeschlüsse - Verträge

Hierbei handelte es sich um eine Anmietung durch die Stadt Graz, was die Einschau in diesen Beschluss ergab. Dieser Vorgang war aus dem Titel des Stadtsenatsbeschlusses vom 2.9.2007 nicht ersichtlich.

Dieser Sachverhalt entsprach nicht der Fragestellung der gegenständlichen Prüfung und wurde daher nicht weiter behandelt.

Eigentümer lt. Grundbuch

Diese Liegenschaft befindet sich im Eigentum einer juristischen Person (GmbH). Diese steht in keinem Verhältnis zur Stadt Graz oder einer ihrer Beteiligungen (Grundbuchstand Oktober 2011).

3.4.34 Friedrichgasse 24 (Kat. Nr. 3.33.)

Organbeschlüsse - Verträge

Hierbei handelte es sich um eine Anmietung durch die Stadt Graz. Dieser Vorgang war aus dem Titel des Stadtsenatsbeschlusses vom 26.11.1974 nicht ersichtlich. Die Einschau in den Beschluss war nicht möglich, da dieser nicht vorgelegt wurde. Eine Vereinbarung zur Aufgabe der Mietrechte wurde im Gemeinderat am 13.12.2007 beschlossen. Weiters wurde mit gleichem Beschluss dem Erwerb von Wohnungseigentum auf gegenständlicher Liegenschaft zugestimmt.

Dieser Sachverhalt entsprach nicht der Fragestellung der gegenständlichen Prüfung und wurde daher nicht weiter behandelt.

Eigentümer lt. Grundbuch

Diese Liegenschaft befindet sich im Eigentum einer juristischen Person (GmbH). Diese steht in keinem Verhältnis zur Stadt Graz oder einer ihrer Beteiligungen (Grundbuchstand Oktober 2011). Die

Ranganmerkung zur Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums ist im Grundbuchsauzug vom 18.4.2012 eingetragen.

3.4.35 Wachtelgasse (Kat. Nr. 3.21.)

Organbeschlüsse - Verträge

Im Stadtsenat wurde am 18.1.1974 die prekaristische Überlassung einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 496/3 KG Wetzelsdorf zur Errichtung eines Schaukastens an die SPÖ beschlossen.

Diese Bestandgabe wurde auf Grund der Geringfügigkeit des Sachverhalts nicht näher überprüft.

Eigentümer lt. Grundbuch

Diese Liegenschaft ist in Wohnungseigentum aufgelöst und steht im wesentlichen Eigentum der Stadt Graz (Grundbuchstand Oktober 2011).

3.4.36 Wachtelgasse/Faunastraße (Kat. Nr. 3.32.)

Organbeschlüsse – Verträge

Mittels Stadtsenatsbeschluss vom 18.12.1973 wurde ein Teil des Grundstückes Nr. 555/4 KG Wetzelsdorf zur Errichtung eines Schaukastens an die FPÖ prekaristisch überlassen.

Diese Bestandgabe wurde auf Grund der Geringfügigkeit des Sachverhalts nicht näher überprüft.

Eigentümer lt. Grundbuch

Die Stadt Graz ist Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft gem. Grundbuchstand vom Oktober 2011.

4 Zusammenfassende Empfehlungen

Der Stadtrechnungshof empfahl,

- (1) eine Überarbeitung und Kontrolle der erfassten Daten mit den Bezug habenden Grundlagen - hauptsächlich von der GBG Hausverwaltung - durchzuführen; dies wäre teilweise schon im Rahmen der Installation des CAFM und der damit verbundenen Datenerfassung bei der ausgabenseitigen Bearbeitung zu erledigen, jedoch auch besonderes Augenmerk auf die einnahmenseitige Erfassung zu legen, die derzeit noch nicht begonnen wurde;
- (2) unter Berücksichtigung der verfügbaren Kapazitäten der städtischen Wohnhausverwaltung, den den Abteilung für Immobilien bzw. der GBG einen Erfahrungsaustausch mit der städtischen Wohnhausverwaltung um von deren Erfahrungen zu profitieren.
- (3) die Vertragsdauer hinkünftig zu überlegen (Langfristigkeit) und auf eine entsprechende Wertsicherung zu in den Verträgen zu achten;
- (4) die Verwaltungskosten der Vorschreibung zu erheben und für Bestandserträge die geringer sind als die Kosten einen entsprechenden Beschluss auf deren Verzicht herbeizuführen; gleichzeitig ist die Erfassung dieser Liegenschaften und der relevanten Informationen zur Bestandsgabe in einer Datenbank zu gewährleisten;
- (5) Verträge, die nicht im Verwaltungsakt aufliegen, beim Bestandnehmer anzufordern;
- (6) bei fehlenden vertraglichen Grundlagen mit dem Bestandnehmer eine entsprechende Niederschrift aufzunehmen, um die vereinbarten Rahmenbedingungen im Verwaltungsakt zu dokumentieren;

- (7) bei Änderungen des Ansprechpartners abzuklären, ob es auch zu einer faktischen Änderung des Bestandnehmers gekommen ist; hier wäre die weiteren vertraglichen Grundlagen zu klären;

- (8) eine entsprechende Terminverwaltung zu installieren, die auf vertragliche Befristungen Bedacht nimmt;

- (9) bei Vermietungen, die von anderen Abteilungen veranlasst werden (z.B. Betrieb einer Kinderbetreuungseinrichtung) eine Zusammenarbeit bei der Festlegung des Mietentgeltes anzustreben, damit die Kostendeckung gewahrt bleibt;

- (10) die Vertragsgegenstände und Vorschreibungstexte bzgl. der betroffenen Grundstücke entsprechend den Tatsachen anzupassen d.h. bei Grundstücksteilungen, -zuschreibungen und/oder -umbenennungen eine Anpassung in Bezug auf die Benennung und die Größe mittels eines Zusatzes vorzunehmen, damit die Nachvollziehbarkeit gem. Katasterdaten gewahrt bleibt;

- (11) die Vorschreibungen – hauptsächlich bei sehr alten langfristigen Verträgen – nach dem Gesetz vorgesehenen Möglichkeiten vorzunehmen und anzupassen; d.h. Vorschreibung des vormals EVB bzw. nun wertbeständiger Mietzins (§ 45 MRG Wertbeständigkeit des Mietzinses);

- (12) bei Betreuung eines Objektes von zwei Verwaltungen des Hauses Graz, aus Effizienzgründen abzuwägen, die Verwaltung einer Stelle zu übertragen; bei der Entscheidung wäre auch auf die Eigentumsverhältnisse abzustellen;

- (13) die Vorschreibungen vertragskonform vorzunehmen d.h. die Wertsicherungen entsprechend durchzurechnen und dem Bestandnehmer mitzuteilen; dazu wäre eine entsprechende Verankerung im EDV-gestützten Verwaltungsprogramm empfehlenswert; Weiters wäre dafür Sorge zu tragen, dass die vertraglich vereinbarten weiterverrechenbaren Aufwendungen ebenfalls vorgeschrieben werden;

- (14) um die Nachvollziehbarkeit der Kalkulation des Bestandszinses und auch möglicher Ablöse und Abgeltungszahlungen zu gewährleisten, wäre die Berechnungsgrundlagen dazu bereits zum Zeitpunkt der Vertragsgestaltungen im Verwaltungsakt abzulegen;
- (15) um eine transparente Vorgehensweise bei der Errechnung von Ablöse-/Abschlagszahlungen zu gewährleisten wäre ein unabhängiges Sachverständigen-gutachten anzufordern, um die politische Nähe des zuständigen Stadtsenatsreferenten zum betroffenen Bestandnehmer zu entkräften;
- (16) bei Vorgängen zwischen der selben Partei angehörenden Beteiligten die Entschlüsse des zuständigen Stadtsenatsreferenten ermöglichen, wäre im Zuge der Wahrung der Transparenz eine Kollegialentscheidung (Stadtsenat) zu treffen;
- (17) nicht nur eine verbale Begründung für den niedrigen Bestandszins abzugeben, sondern diesen auch mit einer schriftlichen und bildlichen Dokumentation des Bauzustandes zu untermauern und diese Informationen im Verwaltungsakt zum gegenständlichen Vertrag abzulegen;
- (18) für die Nachvollziehbarkeit der einzelnen Mietverhältnisse jeweils eine eigene Kundennummer und laufende Nummer der Bearbeitung in der Hausverwaltung zu vergeben; das nun zur Anwendung kommende Programm wäre diesbezüglich zu prüfen und bei der Datenerfassung speziell darauf zu achten;
- (19) ein möglicher verbleibender Rückstand wäre um die Nachvollziehbarkeit und Transparenz zu wahren abzuschreiben und nicht aus Überhängen von anderen Debitoren zu tilgen; die zuständige Verwaltung hat dafür Sorge zu tragen;
- (20) bei grundbücherlichen Vorgängen wären die entsprechenden Organbeschlüsse, Grundlagen und Informationen zu dem erfassten Sachverhalt (Grundbuchsbeschluss) im Verwaltungsakt zu dokumentieren;

Graz, am 31.Mai 2012

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz

Mag.^a Katharina Riel
Prüfungsleiterin

Mag. Hans-Georg Windhaber, MBA
Stadtrechnungshofdirektor

Beilage I

Anz.	Stat.	Titel	Vertragsart	Vertragspartner	
1	a	Josef Huber G. 38 a,b, Stanek-Heim	Josef Huber G. 38a, Stanek-Heim	Inbestandnahme v. Räumlichk.	von SPÖ Freie Schule Kinderfreunde
2	a	Pappenheimg. 8	GST 348 KG St. Leonhard Pappenheimg.	Baurecht - Kinderspielplatz, -heim	Österr. Kinderfreunde
3	a	Ragnitzsstr. 64	GST 479 EZ 21 KG Ragnitz	bestandsweise Überlassung - 90 Jahre	SPÖ Bezirksorganisation Graz
4	a	Ghegagasse14	Ghegagasse 14	Vermietung (unbefr.)	WIKI Kinderbetreuungs GmbH
5	a	Hochsteingasse 10 - 16	Hochsteingasse 10 - 16	Zustimmung Errichtung KiJugendzentrum	Österr. Kinderfreunde
6	a	Volksgartenstr. 11, Volksgartenpavillion	Volksgartenpavillion	Verpachtung	SPÖ - IV. Bezirk Lend
7	a	Peter-Rossegger-Str. 98	Peter-Rosegger-Str. 98	Bestandnahme Räumlichkeiten, 7 Mo.	Kinderfreunde
8	a	Mitterstr. 28a	Mitterstr. 28a, Puntigam	Änderung Pachtvertrag	SPÖ Landesleitung
	a	Mitterstr. 28 - zu28a oben	Mitterstr. 28	Pachtung der Liegenschaft	
9	a	Pirchäckerstr. 23	Birkäckerstr. GStnr. 286/71 KG Straßgang	Verpachtung Grundstück	Verein Freie Schule Kinderfreunde
10	a	Schmiedgasse 16	Schmiedgasse 16	Anmietung Büroräumlichkeiten	Kinderfreunde
11	a	Eggenberger Allee 60a	Eggenberger Allee 60a	Vermietung v. Büroräumlichkeiten	Landesparteileitung ÖVP
12	a	Dornschneiderg. 45	Dornschneidergasse 45	Vereinb. - Raumzurverfügungstellung (KG)	Österreichische Kinderfreunde
13	a	GStNr. 1789/39, EZ 1063, KG Gries	GStNr. 1789/39, KG Gries	Aufteilung Grundstück, Verwendung	ARBÖ
14	a	Sackstr. 20	Sackstr. 20	Vermietung eines Wohnzimmers	Volkshilfe
15	h	Rosseggerkai 17	Rosseggerkai 17	Vermietung (Verläng. - befr. 31.7.2008)	Österr. Kinderfreunde
16	h	Schönbrunnng. 30	Schönbrunnng.30, Räumlichkeiten TP - Freiflächen	Vermietung - befristet (31.8.2010)	WIKI Kinderbetreuungs GmbH
17	h	Viehmarktgassee, GstNr. 1701,1708	Viehmarktgassee, GSTNr. 1701,1708, EZ879 KGGries	prekaristische Überlassung	Verein WIKI Steiermark
18	h	Am Rehgrund 17	Bestandvertrag Am Rehgrund 17	Bestandvertrag	SPÖ Bezirksorganisation
	h	Mariatrost Kroisbach?	Mariatrost Kroisbach ?	Grundverpachtung	
19	h	Josef Huber G, GST 909/10 KG Gries	Josef Huber G, GST 909/10 KG Gries	Verkauf einer Teilfläche	Fr. Spes
20	h	Grazer Str. 19b, EZ 1913 KG Andritz	Grazer Str. 19b, EZ 1913 KG Andritz	Verkauf WE-Anteil (Bezirksamt)	Verein Naturfreunde Österr.
21	h	GStNr. 496/3 KG Wetzelsdorf	GStNr. 496/3 KG Wetzelsdorf	pek. Überlassung einer Teilfläche	SPÖ
22	h	Rapoldgasse 24	Rapoldgasse 24	Vermietung Räumlichkeiten	Österr. Kinderfreunde, Ortsgr. Graz-Waltendorf
23	a	Kapellenstr., GstNr. 1242/1,2245/1 KG Gries	Kapellenstr., GstNr. 1242/1,2245/1 KG Gries	Bestandgabe v. Teilflächen	ARBÖ
24	h	Andersengasse 32	Andersengasse 32	Vermietung v. Büroräumlichkeiten	Volkshilfe
25	h	GStNr. 2/2 u 494 KG Liebenau	GStNr. 2/2 u 494 KG Liebenau	Bestandgabe Teilfläche (632m²)	Volkshilfe/LandesfürsorgeWohlfahrtsV
26	h	Triester Str. 121, GST 1789/57 KG Gries,	Triester Str. 121, GST 1789/57 KG Gries,	Aufl.Bestandverh./Verkauf	Hr. Schmieder
27	a	St. Peter Hauptstr. 85	St. Peter Hauptstr. 85	Vermietung Räumlichkeiten	ÖVP Landesparteileitung
28	h	Karl Morre Str. 16	Karl Morre Str. 16	Vermeidung von Räumen	SPÖ Sektion Eggenberg
29	h	Kalvarienbergstr. 82, GST 2280/1	Kalvarienbergstr. GStNr. 2280/1 KG Lend	Bestandgabe	Österr. Jugendbewegung (JungeÖVP?)
30	h	Aribonenstr. 27a	Aribonenstr. 27a,	Vermiet-Auflös. Prekarium bis 30.6.2005	SPÖ Bezirksorg. Straßgang
31	a	EZ 145 KG Lend	EZ 145 KG Lend	Bewilligung Demolierung - Neubau	Kinderfreunde
32	h	GrStNr. 555/4 KG Wetzelsdorf, Grundstür	GrStNr. 555/4 KG Wetzelsdorf, Grundstücksteil	Prek. Überlassung, Erricht. Schaukasten	FPÖ
33	h	Friedrichgasse 24	Friedrichgasse 24	Anmietung von Räumlichkeiten	Kinderfreunde
34	h	Pz. 2/20 EZ 701 KG Liebenau	Pz. 2/20 EZ 701 KG Liebenau	Bestandg. 1.000m² Teilfläche	SPÖ Freie Schule KinderfreundeStmk
35	a	Schippingerstr. 17	Schippingerstr. 17	Anmietung Heim	Kinderfreunde
36	h	Kärntnerstr. 402	Kärntner Str. 402	Bestandgabe ab 1.9.1982	ÖVP Graz-Straßgang


Vorläufiger Stand - dies gibt nicht das endgültige Prüfungsergebnis des Stadtrechnungshofes wieder

Beilage II

Jahr	Org	Titel	Vertragsart	Vertragspartner	Status
1968	GR	GST 585/1 EZ181 KGWenisbuch; 596/1	Aufl. Pachtvertrag, Begründung Bestand.	SPÖ	Mariatroster Str 128, jetzt Volksschule, dahinter Kindergarten
1966	STS	Fasangarteng.,GStNr. 1794/102, EZ 1474 KG Gries	Bestandgabe Teilfläche (1.507m²), 90J, J	ÖVP-Landesleitung Steiermark	nicht vorhanden lt. Auskunft Abt. f. Immobilien; EZ 1474, KG Gries - Grünfläche
1960	GR	MarienwieseGSt230/1,232/1EZ133KGLend	Baurecht	Volkshilfe	Straßenanlage 232/1
1974	STS	St. Peter Hauptstr. 95	Bestandnahme Räumlichkeiten	SPÖ	dzt. städtischer Kindergarten
1965	STS	Krausgasse 16, Johanna Kollegger Heim	Bestandnahme Räumlichkeiten, 10 Mo.	Kinderfreunde?	dzt. städtischer Kindergarten
1946	GR	GST 400/1 KG Strassgang	Verpachtung	SPÖ - Lokalorg. Strassgang	Aribonestr. 26, Immopaket VIII, dzt. Sportverein, Kiosk
1990	STS	Räumlichkeiten Rathaus, Unterbestandgabe	Unterbestandgabe	SPÖ Landesorganisation	gänzliche Untervermietung/Assessorize
1955	STS	Straßenbahndendstation Andritz	Anbringung einer Anschlagtafel	SPÖ	nicht mehr vorhanden, Umbau der Endhaltestelle
1964	STS	Stiftingtalstr., EZ 1052, KG Geidorf,	BestandnahmeWiesenparzelle(14.000m²)	(Josef Rohrer)f.Pestalozzi Kinderheim	EZ 1052 nicht mehr lt. GB vorhanden, Umgestaltung LKH-Bereich und Einfahrt Stiftingtal
1966	STS	Lagergasse, GSt 1925, EZ 947, KG Gries	Bestandgabe Teilfläche (580m²)	SPÖ Graz Bezirksorganisation	Grundstücksänderungen, GST Nr. 1925 (EZ 947) nicht mehr in GB vorhanden
1988	STS	Lagergasse, GSt 1925, KG Gries	einvernehmliche Auflösung Bestandvertr.	SPÖ	dzt. Lt. GB GSt nicht vorhanden
1973	GR	GST 190/158 KG Webling (Knabl-Gasse)	Übereignung	FPÖ-Landesgruppe	dzt Straßenanlage
1964	STS	GStNr. 2006/2, EZ 1754 KG Jakomini	Bestandgabe einer Teilfläche	FPÖ Landesgruppe Steiermark	lt. GB priv., Einfahrt Baumax lt. Kataster, priv. Eigentümer
1946	STS	Steinbergstr. 9	Miete von 2 Räumen	ÖVP Bezirksleitung Wetzelsdorf	dzt. Vermietung an Gehörlosen u. Kulturverein
1996	GR	Jauerburgg., GST 2287/1,2288/1 Jakomini	Verkauf	Spitzer GmbH	2288/1 - Spitzer Dach; 2287/1 Jauerburgg.22; dzt EZ 972 GST 2287/11 Stadt Graz
1948	STS	Wetzelsdorf Kienzelsiedlung	Verpachtung eines Grundstücks	SPÖ - Freie Schule Kinderfreunde	WHV: dzt nur Wohnhäuser, Spielplatz, historisch
1948	GR	EZ391KGGeidorf, Hochsteing.10-18, 1078/6	Verpachtung mit Kaufrecht	SPÖ-Freie Schule Kinderfreunde	Eigentümer jetzt: Kammer d. gewerbl. Wirtschaft
1980	GR	EZ 1600 KG Geidorf, an der Hochsteing.	Abtretung einer Fläche, Bestandgabe	Kammer d. gewerbl. Wirtschaft	jetzt Straßenanlage
1972	GR	St.PeterHauptstr. 87, Zentralis. Dienstst.	Verlegung d. SPÖVereinslokals,Jugend	SPÖ	Mieter: LEER, Kindergarten, Bezirksamt
1974	STS	Anton Kleinoscheg Str. 23	prek. Überlassung eines Raumes	ÖVP Gösting	dzt. Hort u. Kindergarten,
1994	STS	Kärntner Str. 428	Verzicht eines Raumes	ÖVP Straßgang	dzt. EZ 1 KG Straßgang, Privatbesitz Übergabsvertrag 2004
1973	STS	GstNr. 489/11 KG Wetzelsdorf - Peter Rosegger Str.	Bestandgabe Grundstück, Err. Jugendh.	Junge Generation d. ÖVP	Hnr. 110, dzt. Privateigentum, KV 1998
1982	STS	Körblergasse 77a	Bestandgabe Räumlichkeiten, Grünfl.	Junge ÖVP Stmk	dzt. Werkstätten GBG-GmbH
1983	GR	Fasangarteng GST 1794/157 KG Gries	Genehmigung zur Unterbestandgabe	Junge ÖVP Landesleitung	MV-Auflösung 1987, dzt. EZ 2697
1973	STS	Karl Morre Str. 42,	Vermietung v. Büroräumlichkeiten	Landesparteilitung SPÖ	dzt. Kindergarten, Beratung Kinder/Jugend, div.
1951	STS	Graz-Liebenau, Hauptstr. 84	Übertr.d.Hauptmietre. v. Anton Macher	SPÖ - Freie Schule Kinderfreunde	MV-Ende 31.5.1998, dzt. ehem. Bezirksamt, Problemstoffsammelstelle, Mieter, GSTNr. 210/2,.,81/1,.,81/2
1965	STS	Riesstrasse 132, SPÖ-Heim	Vermietung zusätzl. Raum	SPÖ Bezirksleitung Geidorf	EZ 156, KG Ragnitz, Privat - Einantwortung 2010
1946	STS	Richard-Wagner-G. 33a	Pachtung einer Baracke	SPÖ Freie Schule Kinderfreunde	lt. GB nicht vorhanden dzt. Nr. 33 land u. stadt Baurecht, Bühnen Graz
1949	STS	?	Barackenverkauf	SPÖ - Freie Schule Kinderfreunde	historisch lt. Abt. f. Immobilien
1947	STS	Jakominigürtel - Ecke Klosterwiesgasse	Vermietung Baracke	KPÖ	Immopaket III, jetzt Askö-Fläche lt. Abteilung f. Immobilien
1948	STS	Liebenau Holzhaussiedlung	Miete eines Barackenraumes	Freie Schule Kinderfreunde	nicht mehr vorhanden, Sanierung Grünangersiedlung
1945	STS	Lendkai 94	Vermietung der Kanzleibaracke	KPÖ	Adresse nicht vorhanden lt. GB, jetzt "Blumenfreunde" Heimgartenverein lt. Abt. f. Immobilien
1947	STS	Mittelstr. 78a, Strassgang	Vermietung	SPÖ	lt. GB nicht vorhanden, Adresse nicht nachvollziehbar, jetzt Aribonestr. 27a
1945	STS	Garteng. 4 u. 4a, Wetzelsdorf	Verpachtung Grundstück	SPÖ	Garteng. dzt. Bezirk St. Leonhard, Wetzelsdorf nicht vorhanden, Adresse nicht nachvollziehbar
1989	STS	Kärntner Str. 411	Zuweisung von Räumlichkeiten	SPÖ	WHV, Rückgabe vor 2003 erfolgt - Umbau zu Whg. lt. WHV
1946	STS	Straßgang ?	?	SPÖ Lokalorganisation Straßgang	? historisch
1981	STS	Straßgangerstr. 84	Bestandgabe des Objektes	SPÖ Bezirksorg. Graz-Stadt	lt. GB nicht vorhanden
1945	STS	Blockhütte (Unfallstation) Schöckl	Verpachtung d. Blockhütte	"Die Naturfreunde" Landesleit. Stmk	? historisch
1963	STS	Triestersiedlung (wo?)	Abschluss eines neuen Bestandsvertrages	Freie Schule Kinderfreunde	? historisch
1949	STS	Wienerstr.	Barackeninstandsetzung	SPÖ-Jugendheim	? demoliert, nicht vorhanden lt. Abt. f. Immobilien
1946	STS	Mariatrost Kroisbach ?	Grundverpachtung	SPÖ Sektion Mariatrost Kroisbach	? historisch
1946	STS	Kainbach ?	Vermietung d.Feuerwehrdepots Kainbach	SPÖ	?ehem. Feuerwehr Mariatrost, dzt. Freiwillige FW u. Bezirksstelle/Servicestelle
1947	STS	?	Barackentausch	SPÖ u. Stadtgemeinde	? historisch
1965	STS	GStNr. 299/3, KG Webling	Bestandgabe Teilfläche (1.200m²)	ÖVP-Landesleitung Steiermark	dzt. Heimgarten Grillweg lt. Abt. f. Immobilien
1966	GR	GST 299/3 KG Webling, Err. Jugendheim	Bestandgabe - Err. Jugendheim	ÖVP Landesleitung Stmk	Gst nicht vorhanden, lt. GB, Kapellenstr.? - ev. nicht mehr vorhanden
1967	STS	GStNr. 299/22, KG Webling	Prek. Überlassung	ÖVP-Landesleitung Steiermark	lt. GB Gstnr. nicht vorhanden, GSt. Nr 299/1 u. 299/4 Privat/Wall - Betriebsansiedelungen
1945	STS	"Jahnhütte" ?	"Jahnhütte Umbenennung in"Draxlerhütte"	?	? nicht bekannt lt. Abt. f. Immobilien
1947	STS	Draxlerhütte ?	Verpachtung	Touristenverein "Die Naturfreunde"	? nicht bekannt lt. Abt. f. Immobilien
1950	STS	Strassgang?	Mietraumwechsel	KPÖ	? historisch
1967	GR	GST 742/11 EZ1689 KG Lend	Überlassung im Baurechtswege	Kammer f. Arb. u. Angestellte	? Historisch; Vertragspartner nicht im Prüfradar

Anmerkung: Zusammenfassung gem. Titel d.h. es wurde eine Informationszeile pro Objekt erstellt

Der Status des jeweiligen Objektes wurde nach Befragungen der MitarbeiterInnen der mit Immobilienverwaltung betrauten Abteilungen vermerkt. (Abteilung für Immobilien, GBG GmbH, Wohnhausverwaltung)

	Signiert von	Riel Katharina
	Zertifikat	CN=Riel Katharina,OU=Stadtrechnungshof,O=Stadt Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2012-06-01T11:27:43+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Windhaber Hans-Georg
	Zertifikat	CN=Windhaber Hans-Georg,OU=Stadtrechnungshof,O=Stadt Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2012-06-01T11:30:07+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.