Land Burgenland
Landes-Rechnungshof

22 - 535

Prüfungsbericht

BELIG - Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH 2016 bis 2019 (BELIG)

korrekt. sachlich. konsequent.
Vertrauen durch Kompetenz.

Auskünfte	**Burgenländischer Landes-Rechnungshof**
	Eisenstadt, Landhaus-Neu, Zugang Waschstattgasse
Post	A-7000 Eisenstadt, Europaplatz 1
Telefon	+43 2682 63066
E-Mail	post@blrh.at
Internet	https://www.blrh.at
Berichtstitel	Prüfung „BELIG - Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH 2016 bis 2019“ „BELIG“)
Berichtszahl	LRH-320-24/151-2021
Berichtsveröffentlichung	Mai 2021
Redaktion und Grafik	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
Titelbild	Burgenländischer Landes-Rechnungshof

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Abkürzungsverzeichnis 3
Abbildungsverzeichnis 6
Tabellenverzeichnis 7
Glossar 8
Vorlage an den Landtag 10
Darstellung der Prüfungsergebnisse 10
Zusammenfassung 11
Kenndatenfeld 16
Feststellungen 17
Grundlagen 45
Prüfungsergebnis 48
ZUSTÄNDIGKEIT UND STRATEGIE 48
1 Politische und fachliche Zuständigkeit 48
2 Liegenschaftsstrategie des Landes Burgenland 49
3 Unternehmensgegenstand und Strategie 49
4 Masterplan Immobilienmanagement 52
ORGANISATORISCHE GRUNDLAGEN DER BELIG 57
5 Gesellschaftsrechtliche Grundlagen 57
6 Tochtergesellschaften 66
7 Interne Organisation 67
GESCHÄFTSFÜHRUNG 70
8 Bestellungen, Verlängerungen 70
9 Geschäftsführerverträge 73
10 Prokurist 76
11 Entgelt 77
12 Prämien 89
PERSONAL 97
13 Personalstand 97
14 Personalaufwand und Gehälter 99
15 Personalzuweisungen Land Burgenland 103
WIRTSCHAFTLICHE LAGE 106
16 Jahresabschlüsse 106

17 URG-Kennzahlen 109
18 Vermögensstruktur 111
19 Kapitalstruktur 116
20 Ergebnisentwicklung 125
21 Mittelherkunft 128
22 Berechnung der Mieten 131
23 Betriebsaufwendungen 132
24 Cashflow 136
LIEGENSCHAFTEN 142
25 Liegenschaftsverwaltung 142
26 Liegenschaftszukäufe 143
27 Liegenschaftsverkäufe 149
28 Verkäufe im Bezirk Neusiedl am See 150
29 Grundstücksabtretung und Aufschließung im Bezirk Neusiedl am See 158
30 Verkäufe im Bezirk Oberwart 166
31 Verkauf im Bezirk Güssing 172
32 Leerstände 173
INTERNES KONTROLLSYSTEM UND COMPLIANCE 175
33 Internes Kontrollsystem 175
34 Compliance und Korruptionspräventionssystem 179
MIETZAHLUNGEN, EINNAHMEN, FINANZBEDARF LAND BURGENLAND 181
35 Mietzahlungen des Landes Burgenland 181
36 Einnahmen des Landes Burgenland 185
37 Haftungen des Landes Burgenland 186
38 Finanzbedarf Land Burgenland 187
Schlussbemerkungen 191
Anlagen 197
Anlage 1: Entscheidungsträger 197
Anlage 2: Geschäftsführerbestellungen und Abschlüsse Geschäftsführerverträge 198
Anlage 3: Abschluss Zielvereinbarungen und Genehmigung Prämienabrechnungen 199
Anlage 4: Rechtsgeschäfte gem. 35. AR-Umlaufbeschluss vom September 2016 200
Anlage 5: Ausschreibung Verkauf Liegenschaft im Bezirk Güssing 201

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
BECO	Hauptreferat Beteiligungen und Controlling in der Abteilung 3 – Finanzen beim Amt der Bgld. Landesregierung
BELIG	BELIG - Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH
BGBl.	Bundesgesetzblatt
Bgld.	Burgenland; Burgenländische(r)
Bgld. LRHG	Burgenländisches Landes-Rechnungshof-Gesetz
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
EU	Europäische Union
EUR	Euro
exkl.	exklusive
FN	Firmenbuchnummer
FH-Errichtungs GmbH	Fachhochschulerrichtungs GmbH
Finanzabteilung	Abteilung 3 – Finanzen beim Amt der Bgld. Landesregierung
FMB	FMB Burgenland GmbH
FMB GmbH	FMB Facility Management Burgenland GmbH
gem.	gemäß
Geschäftseinteilung	Geschäftseinteilung des Amtes der Bgld. Landesregierung
GeO-GF	Geschäftsordnung für die Geschäftsführung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	GmbH-Gesetz
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung

idgF.	in der geltenden Fassung
IKS	Internes Kontrollsystem
inkl.	inklusive
IR	Interne Revision
iZm	im Zusammenhang mit
k.A.	keine Angabe
KBB	KBB - Kultur-Betriebe Burgenland GmbH
KSB	KSB - Kultur-Service Burgenland GmbH
Landesholding	Landesholding Burgenland GmbH
lfd.	laufend
LGBl.	Landesgesetzblatt
LIB	LIB-Landesimmobilien Burgenland GmbH
LR	Landesrat
LReg	Landesregierung
m^2	Quadratmeter
MA	Mitarbeiter
Mag.	Magister
Mio.	Millionen
OGH	Oberster Gerichtshof
rd.	rund
RA	Rechnungsabschluss
Referatseinteilung	Referatseinteilung der Bgld. Landesregierung
RGBl.	Reichsgesetzblatt
RH	Rechnungshof
u.a.	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
USt.	Umsatzsteuer
usw.	und so weiter

UrlG	Urlaubsgesetz
VetragsschablonenVO	Vertragsschablonenverordnung
vgl.	vergleiche
Viva GmbH	Landessportzentrum VIVA GmbH
VZÄ	Vollzeitäquivalent
WBG	Wohnbau Burgenland GmbH
WPK	WPK – Wohnpark Kittsee Erwerbs-, Erschließungs- und Errichtungs-Gesellschaft m.b.H.
z.B.	zum Beispiel

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beteiligungen der BELIG 66
Abbildung 2: Organigramm BELIG 11/2019 68
Abbildung 3: Entwicklung Fixbezug Geschäftsführung 78
Abbildung 4: Personalstand in VZÄ nach Bereichen 98
Abbildung 5: Entwicklung Personalaufwand 99
Abbildung 6: Ausbezahlte Prämien 100
Abbildung 7: Investitionsbereiche 2016-2019 113
Abbildung 8: Zugekaufte Grundstücksflächen pro Bezirk in m^2 144
Abbildung 9: Verkaufte Grundstücksflächen pro Bezirk in m^2 149
Abbildung 10: Entwicklung Leerstandsflächen 2016-2019 173

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aufträge „Masterplan Immobilienmanagement“ 53
Tabelle 2: Umlaufbeschlüsse Aufsichtsrat 59
Tabelle 3: Zielvereinbarungen Abschluss, Zielerreichung, Abrechnung 90
Tabelle 4: Personalstand BELIG 97
Tabelle 5: Bilanzielle Entwicklung 107
Tabelle 6: Übersicht GuV-Entwicklung 107
Tabelle 7: Bilanzwerte FH-Errichtungs GmbH und KSB per 31.12.2018 108
Tabelle 8: Ergebnisstruktur von FH-Errichtungs GmbH und KSB 2018 108
Tabelle 9: URG-Kennzahlen 110
Tabelle 10: Entwicklung Vermögensstruktur 111
Tabelle 11: Entwicklung Anlagevermögen 112
Tabelle 12: Beteiligungsansätze der BELIG an ihren Tochterunternehmen 114
Tabelle 13: Entwicklung Kapitalstruktur 116
Tabelle 14: Anleihefinanzierungen 118
Tabelle 15: Entwicklung der Bankfinanzierungen 119
Tabelle 16: Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen 120
Tabelle 17: Fremdfinanzierungsvolumen per 31.12.2019 121
Tabelle 18: GuV-Entwicklung 126
Tabelle 19: Entwicklung der Umsatzerlöse nach Erlösarten 129
Tabelle 20: Entwicklung der Umsatzerlöse nach Kundengruppen 130
Tabelle 21: Entwicklung der sonstigen betrieblichen Erträge 130
Tabelle 22: Entwicklung der Betriebsaufwendungen 133
Tabelle 23: Entwicklung des Personalaufwandes 133
Tabelle 24: Entwicklung des Finanzergebnisses 135
Tabelle 25: Geldflussrechnungen aus den Wirtschaftsprüfungsberichten 137
Tabelle 26: Praktiker-Cashflow der BELIG 138
Tabelle 27: Deckung von Kredittilgungen und Ausschüttungen im Praktiker-Cashflow. 139
Tabelle 28: Tilgungsvolumen 2020–2023 139
Tabelle 29: Anschaffungskosten Zukäufe je Bezirk 2016-2019 144
Tabelle 30: Verkäufe je Bezirk 2016-2019 150
Tabelle 31: Preisveränderungen 2016-2019 zu Mindestverkaufspreisen 151
Tabelle 32: Arbeitsablauf Rechnungen 176
Tabelle 33: Arbeitsablauf technische Rechnungsprüfung 176
Tabelle 34: Kontrollmaßnahmen 177
Tabelle 35: Mietzahlungen Land Burgenland 181
Tabelle 36: Betriebskostennachzahlungen 182
Tabelle 37: Einnahmen Land Burgenland 185
Tabelle 38: Haftungen des Landes Burgenland für Finanzierungen der BELIG 186
Tabelle 39: Mietaufwendungen gemäß Finanzplan 2016–2020, 4. Fortführung 187

Glossar

Barvorlagen sind kurzfristige Kredite mit einer fix vereinbarten Laufzeit, einem fixen Betrag und einem Zinssatz, der sich meist an den aktuellen Geldmarktzinssätzen orientiert. Barvorlagen dienen häufig zur kurzfristigen Überbrückung von Liquiditätsengpässen. Die Rückführung erfolgt in der Regel in Höhe des gewährten Betrages zuzüglich der Zinsen.

Der Ausdruck **Cashflow** bezeichnet eine betriebswirtschaftliche Kennzahl, die Ein- und Auszahlungen eines bestimmten Zeitraums gegenüberstellt. In der Betriebswirtschaft haben sich viele Unterarten des Cashflows herausgebildet. Dazu zählen beispielsweise Cashflow aus dem operativen Ergebnis, Cashflow aus der Investitionstätigkeit, Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit usw. Mitunter verwenden Unternehmen eigene durch sie definierte Cashflow-Kennzahlen.

Instandhaltung bezieht sich auf Maßnahmen, die während der Nutzungsdauer einer Sache zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs durchgeführt werden müssen. Dazu zählt beispielsweise die Reparatur eines undichten Daches. **Instandsetzung** bezieht sich auf Maßnahmen, die bei bereits eingetretenen Mängeln und Schäden zur Wiederherstellung eines früheren bestimmungsgemäßen Zustandes bzw. Nutzungsmöglichkeit dienen. Instandsetzungsarbeiten können den Wert oder die Nutzungsdauer eines Gebäudes wesentlich erhöhen bzw. verlängern. Dazu zählt beispielsweise die komplette Erneuerung eines alten Daches.

Der BLRH verwendete den Begriff **Liegenschaft** im vorliegenden Bericht gleichbedeutend mit dem Begriff Grundstück. Liegenschaften bzw. Grundstücke konnten sowohl bebaut als auch unbebaut sein.

Unter **Nutzfläche** versteht man jenen Teil eines Gebäudes, der für einen bestimmten Zweck, beispielsweise zum Wohnen, genutzt wird. Nicht zur Nutzfläche zählen u.a. Verkehrsflächen, wie etwa Eingangsbereiche oder Technikflächen, wie z.B. Heizungsräume.

Der Begriff **Objekt** bildet eine Immobilie der BELIG ab, wie beispielsweise das Landhaus, das Joseph Haydn Konservatorium, die Biologische Station Illmitz, ein Kulturzentrum oder eine Bezirkshauptmannschaft. Ein Objekt kann aus mehreren bebauten und unbebauten Grundstücken bzw. Liegenschaften bestehen.

Beim **Praktiker-Cashflow** handelt es sich um eine betriebswirtschaftliche Kennzahl. Ausgehend vom Periodenergebnis werden die unbaren Aufwendungen wie beispielsweise die Abschreibungen hinzugerechnet und die unbaren Erträge wie beispielsweise die Auflösung von Rücklagen abgezogen. Diese so errechnete Kennzahl sagt aus, ob die einzahlungswirksamen Erlöse alle auszahlungswirksamen Aufwendungen abdecken. Bleiben darüber hinaus noch Mittel übrig, können diese beispielsweise für Kredittilgungen, Gewinnausschüttungen, Investitionen etc. verwendet werden. Bleiben keine Mittel übrig oder reicht der Praktiker-Cashflow für die genannten Verwendungsbeispiele nicht aus, so sind dem Unternehmen Mittel aus anderen Quellen zuzuführen.

Ein **Public Corporate Governance Kodex** enthält wesentliche Bestimmungen des geltenden Rechts zur Leitung und Überwachung von Unternehmen, an denen eine Gebietskörperschaft (Bund, Länder, Gemeinden) beteiligt ist. Er ergänzt diese Bestimmungen um international und national anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Ziel ist es, die Unternehmensführung und -überwachung transparenter und nachvollziehbarer zu gestalten und die Rolle der Gebietskörperschaft als Gesellschafter klar zu definieren. Dies insbesondere vor dem Hintergrund einer erhöhten Sorgfaltspflicht im Umgang mit öffentlichen Mitteln.

Unter **Verschmelzung** versteht man die Übertragung des gesamten Vermögens einer Kapitalgesellschaft auf eine andere bestehende oder neu zu gründende Kapitalgesellschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge. Die übertragende Gesellschaft wird ohne Abwicklung aufgelöst. Die Anteilseigener der übertragenden Kapitalgesellschaft erhalten eine Beteiligung an der übernehmenden Kapitalgesellschaft.

Vorlage an den Landtag

Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) hat gemäß § 8 Bgld. LRHG unverzüglich nach Abschluss einer Prüfung das Ergebnis dem Bgld. Landtag, der antragstellenden und der geprüften Stelle sowie der Bgld. Landesregierung in einem schriftlichen Bericht zur Kenntnis zu bringen.

Das vorliegende Prüfungsergebnis behandelt alle aus Sicht des BLRH wesentlichen Sachverhalte. Der BLRH berät die geprüfte Stelle durch seine Empfehlungen. Als prüfendes und beratendes Organ des Bgld. Landtages ist es dem BLRH ein zentrales Anliegen, über seine Prüfungsberichte auf die Nutzung vorhandener sowie die Schaffung neuer Verbesserungspotenziale hinzuwirken.

Prüfungsberichte des BLRH erwecken vordergründig den Anschein, eher Defizite denn Stärken der geprüften Stellen aufzuzeigen. Daraus soll und kann nicht grundsätzlich auf eine mangelhafte Arbeit der geprüften Stellen geschlossen werden. Dies auch dann nicht, wenn nach Auffassung der geprüften Stellen die Darstellung ihrer Stärken in den Hintergrund getreten erscheint. Die Tätigkeit des BLRH soll über die gegebenen Empfehlungen dazu beitragen, das vielfach bereits anerkannt hohe Niveau der Leistungsfähigkeit nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit noch weiter zu verbessern.

Darstellung der Prüfungsergebnisse

Das Prüfungsergebnis ist in thematische Abschnitte gegliedert, zum Beispiel **ZUSTÄNDIGKEIT UND STRATEGIE**. Jeder Abschnitt ist in Unterabschnitte, z.B. **1 Politische und fachliche Zuständigkeit**, gegliedert. Diese beinhalten die jeweils überprüften Faktenkreise. Den Endziffern der Unterabschnitte ist dabei folgende Bedeutung zugeordnet:

1.1 Sachverhaltsdarstellung

1.2 Beurteilung durch den BLRH

1.3 Stellungnahme der geprüften Stelle

1.4 Stellungnahme des BLRH (optional)

Im Bericht verwendete geschlechterspezifische Bezeichnungen gelten grundsätzlich für Frauen und Männer.

In Tabellen, Abbildungen und Anlagen des vorliegenden Prüfungsergebnisses können bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Zusammenfassung

(1) Der BLRH überprüfte die Gebarung der BELIG – Burgenländische Liegenschafts- und Beteiligungs GmbH (**BELIG**) in den Jahren 2016 bis 2019. Neben dem Mehrheitseigentümer Landesholding Burgenland GmbH (**Landesholding**) war auch das Land Burgenland, als mittelbarer Eigentümer und größter Mieter der BELIG, geprüfte Stelle. Im Juli 2020 änderte die BELIG ihren Firmenwortlaut auf „LIB-Landesimmobilien Burgenland GmbH" (**LIB**).

(2) Die BELIG erzielte ihre Umsatzerlöse zu rd. 93 Prozent aus der Vermietung von Immobilien an das Land Burgenland und an landesnahe Unternehmen. Die Ergebnisse nach Steuern stiegen von rd. 0,73 Mio. Euro im Jahr 2016 auf rd. 0,96 Mio. Euro im Jahr 2019. In diesem Zeitraum beschloss die Generalversammlung jährliche Gewinnausschüttungen an die Landesholding in Höhe von bis zu 0,75 Mio. Euro. Der BLRH sah diese Gewinnausschüttungen insofern kritisch, da die BELIG ihre Gewinne größtenteils aus Mietzahlungen des Landes Burgenland erzielte. Zudem erhöhten die zu erzielenden Gewinne die Steuerlast in der Gruppenbesteuerung der Landesholding.

(3) Ende 2019 stand den aktiven Vermögenswerten in Höhe von rd. 194,65 Mio. Euro ein Fremdkapital von rd. 183,18 Mio. Euro gegenüber. Das aus Anleihen, Bankfinanzierungen und Finanzierungen über die Landesholding bestehende langfristige Fremdfinanzierungsvolumen lag bei rd. 174,16 Mio. Euro. Der BLRH bemängelte in diesem Zusammenhang, dass davon rd. 89,66 Mio. Euro keinen laufenden Tilgungen unterworfen und endfällig waren. Diese Tilgungen hätten aber auch, wie der BLRH erkannte, in den Cashflows des operativen Geschäftsgangs der BELIG keine Deckung gefunden. Dennoch tätigte die BELIG im überprüften Zeitraum Gewinnausschüttungen in Höhe von 2,65 Mio. Euro und verzichtete gegenüber ihrem Tochterunternehmen Landessportzentrum Viva GmbH (**Viva GmbH**) auf Forderungen aus Liquiditätsaushilfen in Höhe von rd. 1,42 Mio. Euro. Mit diesen Mitteln hätte die BELIG beispielsweise auch ihr Fremdfinanzierungsvolumen senken können.

(4) Der BLRH wies ferner kritisch darauf hin, dass die BELIG wesentliche Empfehlungen des BLRH aus seinen Vorberichten nicht umsetzte. So prüfte dieselbe Wirtschaftsprüfungskanzlei ohne Unterbrechung die Jahresabschlüsse für die Jahre 2006 bis 2019. Trotz Empfehlung des BLRH aus dem Jahr 2013 beschlossen weder der Aufsichtsrat noch die Generalversammlung unter Führung des Mehrheitsgesellschafters Landesholding einen Wechsel der Wirtschaftsprüfungskanzlei.

Der BLRH kritisierte dies nicht zuletzt im Hinblick auf mehrfache Verstöße gegen Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuchs (**UGB**) sowie die Grundlagen der ordnungsgemäßen Buchführung. Ursache für diese, aber auch eine Vielzahl anderer Kritikpunkte, waren insbesondere strukturelle Defizite wie ein mangelhaftes internes Kontrollsystem, unternehmensinterne Regelungslücken in Verbindung mit weitreichenden Geschäftsführerbefugnissen sowie unzureichende Kontrollstrukturen im Konzernverbund der Landesholding. Diese strukturellen Schwächen wurden durch teilweise unvollständige Informationen an den Aufsichtsrat sowie dessen Passivität insbesondere bei der Nachverfolgung seiner eigenen Beschlüsse verstärkt.

(5) Beispielhaft für das Zusammentreffen verschiedenster kritisch zu beurteilender Aspekte war nach Ansicht des BLRH die Verwertung eines Aufschließungsgebiets im Bezirk Neusiedl am See. Dieses umfasste eine Fläche von rd. 66.600 m² aufgeteilt auf 45 Liegenschaften, welche die BELIG von 2016 bis 2019 vorwiegend an Privatpersonen veräußerte.

Im Zuge seiner Prüfungshandlungen stellte der BLRH zunächst kritisch fest, dass Geschäftsführer A der BELIG bei der Verrechnung von Aufschließungskosten einzelnen Grundstückskäufern Preisnachlässe gewährte.

Einen dieser Grundstückskäufer begünstigte die BELIG im Jahr 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einen Verkaufspreis, der um rd. 38.500 Euro unter dem ursprünglichen Kaufpreis der BELIG aus dem Jahr 2004 lag. Der Verkaufspreis lag aber zudem um rd. 214.500 Euro unter einem per Gutachten aus dem Jahr 2013 ermittelten Wert.

Die BELIG begründete in ihrer Stellungnahme den niedrigen Verkaufspreis mit der starken Kontamination des Grundstücks. Allerdings war dieses Argument für den BLRH nicht nachvollziehbar, da keine prüfbaren Belege wie etwa Gutachten vorlagen. Ebenso wenig informierte Geschäftsführer A den Aufsichtsrat über eine starke Kontamination und eine damit verbundene Wertminderung. In der entsprechenden Aufsichtsratssitzung begründete er den niedrigen Verkaufspreis vorwiegend mit der betrieblichen Nutzung des Grundstücks. Demgegenüber stellte ein von der BELIG beauftragter Gutachter im Jahr 2013 zu den Verkaufspreisen pro m² in dieser Gemeinde keinen Unterschied zwischen gewerblichen Liegenschaftstransaktionen und privatem Wohnbau fest.

Darüber hinaus veranlasste Geschäftsführer A in den Jahren 2016 und 2019 zugunsten desselben Käufers Zahlungen von insgesamt rd. 25.800 Euro. Der BLRH sah diese Zahlungen nicht nur im Zusammenhang mit dem zuvor angeführten äußerst niedrigen Kaufpreis kritisch, sondern auch vor dem Hintergrund der Bestimmungen des Kaufvertrags, der derartige Zahlungen nach Abschluss des Kaufvertrags ausschloss.

(6) Bei der Verwertung desselben Aufschließungsgebiets verstieß die BELIG zudem mehrfach gegen Bestimmungen des UGB. Das geschah in den Jahren 2014 und 2015, als die BELIG Grundstücksflächen im Ausmaß von rd. 25.100 m² unentgeltlich an die Gemeinde abtrat, in deren Gebiet die Liegenschaften lagen.

Diese Abtretungsflächen hatten einen Buchwert von insgesamt rd. 1,00 Mio. Euro. Die Verluste aus der unentgeltlichen Abtretung erfasste die BELIG allerdings nicht in den betreffenden Geschäftsjahren, sondern ließ lediglich im Jahr 2016 rd. 338.100 Euro an Verlusten ausbuchen. Die restlichen 0,66 Mio. Euro an Buchwertverlusten ließ Geschäftsführer A auf andere Grundstücke des Aufschließungsgebiets buchwerterhöhend aufteilen. Dies, obwohl Buchwerterhöhungen über die historischen Anschaffungskosten gemäß UGB nicht zulässig waren.

Der BLRH wies ferner kritisch darauf hin, dass nicht gebuchte Verluste die Jahresergebnisse der BELIG erhöhten. Diese waren wiederum Grundlage für Gewinnausschüttungen an die Landesholding. Der BLRH hinterfragte diese Vorgangsweise auch insofern kritisch, da derartige Gewinnausschüttungen bzw. die Einhaltung der sogenannten *„Dividendenpläne"* wiederholt Grundlage für Prämienauszahlungen an Geschäftsführer A waren.

Die BELIG führte in ihrer Stellungnahme dazu aus, dass sie die abgetretene Fläche nicht als Buchwertabgang behandelte. Stattdessen habe sie diese als nachträgliche Anschaffungskosten bzw. als Erschließungskosten für jene Grundstücke bilanziell aktiviert, die von der Verkehrs- und Infrastrukturerschließung profitierten. Diese Argumentation stand nach Ansicht des BLRH im Widerspruch zu den vorliegenden Unterlagen. Zudem hätte die BELIG gemäß ihrer Argumentationslogik sowie entsprechend den Bestimmungen der Kaufverträge zumindest rd. 450.000 Euro an die Grundstückskäufer weiterverrechnen müssen. Entsprechende Zahlungseingänge fand der BLRH allerdings nicht vor.

(7) Dass unternehmensinterne Regelungslücken und daraus resultierende weitreichende Handlungsspielräume der Geschäftsführung nicht nur Intransparenz verursachen, sondern auch das Risiko von Informationsdefiziten beim Aufsichtsrat mit sich bringen, dokumentiert der Verkauf dreier Objekte im Bezirk Oberwart durch die BELIG.

Im Zuge der Prüfung dieser Verkäufe stieß der BLRH auf außerplanmäßige Abschreibungen. Diese ließ Geschäftsführer A im April 2019 für den Jahresabschluss 2018 in Höhe von rd. 489.500 Euro für die drei Verkaufsobjekte durchführen. Dadurch entstand vordergründig der Eindruck, dass die Buchwerte des Jahres 2019 ohnedies annähernd den Verkaufspreisen von August 2019 entsprachen. Eigens für diese Verkäufe beauftragte Gutachten lagen allerdings erst im Mai 2019 und somit nach Durchführung der außerplanmäßigen Abschreibungen vor. Diese Gutachten bewerteten die Verkaufsobjekte zudem um insgesamt rd. 150.000 Euro höher als die abgeschriebenen Buchwerte. Der Gesamtverkaufspreis lag letztlich um rd. 155.000 Euro unter den Gutachtenswerten.

Die BELIG verwies in ihrer Stellungnahme auf erfahrungsgemäße Schwankungsbandbreiten von bis zu 20 Prozent und dem dadurch vertretbaren Abgehen von ermittelten Gutachtenswerten. Der BLRH stellte demgegenüber jedoch fest, dass die BELIG die Buchwerte der einzelnen Objekte um bis zu 47 Prozent unter den Gutachtenswerten abwertete.

Wie der BLRH zudem kritisierte, bewirkte diese Vorgangsweise, dass im Jahresabschluss der BELIG für das Geschäftsjahr 2019 keine Verluste aus dem Verkauf dieser im Jahr 2019 veräußerten Liegenschaften aufschienen. Dem Aufsichtsrat der BELIG wiederum musste der Geschäftsführer diese Vorgangsweise weder berichten noch einen Beschlussantrag vorlegen, da die gesellschaftsinternen Regelungen eine Genehmigung außerplanmäßiger Abschreibungen durch den Aufsichtsrat nicht vorsahen. Ebenso wenig waren die außerplanmäßigen Abschreibungen gesondert in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses ausgewiesen, obwohl dies gemäß § 232 Abs. 5 UGB vorgesehen wäre.

(8) Diese lückenhaften gesellschaftsinternen Regelungen eröffneten dem Geschäftsführer vielfältige Handlungsspielräume. So verzichtete die BELIG etwa im überprüften Zeitraum auf die Rückzahlung von Liquiditätshilfen im Ausmaß von rd. 1,42 Mio. Euro, die sie ihrem Tochterunternehmen Viva GmbH gewährte. Auch in diesem Zusammenhang hielt der BLRH kritisch fest, dass die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung dafür keine Zustimmung durch den Aufsichtsrat erforderte.

(9) Bereits im Jahr 2011 forderte der BLRH die BELIG in seinem Prüfungsbericht auf, die Bestimmungen der Bgld. Vertragsschablonenverordnung einzuhalten. Trotz mehrmaliger Gelegenheit im Zuge der Verlängerungen des Geschäftsführervertrags von A in den Jahren 2014 bzw. 2016 und 2019 behob die BELIG die aufgezeigten Verstöße nicht. So sah dieser u.a. die Indexierung des Geschäftsführerentgelts vor, obwohl diese in der Bgld. Vertragsschablonenverordnung nicht vorgesehen war.

(10) Zusätzlich zum Geschäftsführerentgelt für die BELIG erhielt A von Feber 2008 bis Dezember 2019 ein Entgelt für die Geschäftsführung der Wohnbau Burgenland GmbH (**WBG**), einem Unternehmen im Konzernverbund der Landesholding.

Eine derartige zusätzliche monatliche Vergütung für eine weitere Geschäftsführertätigkeit im Konzernverbund der Landesholding stand im Widerspruch zur Bgld. Vertragsschablonenverordnung. Dieses zusätzliche Entgelt wurde über die BELIG ausbezahlt und beruhte auf einer Ergänzung zum Geschäftsführervertrag zwischen A und der BELIG aus dem Jahr 2009, die wiederum rückwirkend ab Mitte Feber 2008 galt. Auf Basis einer weiteren gesonderten Vereinbarung aus dem Jahr 2009 hatte die WBG das vereinbarte Entgelt an die BELIG zu refundieren.

Im Jahr 2013 beschloss der Aufsichtsrat der WBG, die Geschäftsführervergütung an A um rd. 37 Prozent zu reduzieren. Obwohl die WBG in weiterer Folge die Refundierung an die BELIG entsprechend verringerte, zahlte die BELIG weiterhin das ursprünglich höhere Entgelt samt Indexierung an Geschäftsführer A aus. Gemäß den vorliegenden Unterlagen musste der BLRH davon ausgehen, dass die BELIG im überprüften Zeitraum somit Personalkosten inkl. Dienstgeberbeiträge im unteren sechsstelligen Bereich für die Geschäftsführertätigkeit der WBG trug. Das, obwohl ein zusätzliches Entgelt für die Übernahme von Leitungsfunktionen gemäß Bgld. Vertragsschablonenverordnung ausgeschlossen war und der Aufsichtsrat der WBG zumindest eine Kürzung des Entgelts beschlossen hatte.

(11) Das Fehlen eines dokumentierten Gehaltsschemas für die Mitarbeiter der BELIG war ein weiteres Beispiel für strukturelle Defizite in Verbindung mit weitreichenden Handlungsspielräumen für die Geschäftsführung.

Denn neben den jährlichen Indexierungen erhielten die Mitarbeiter der BELIG im September 2019 eine außerordentliche Gehaltserhöhung zwischen rd. 3,3 und 18,5 Prozent. Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass auch dafür mangels gesellschaftsinterner Vorgaben keine Genehmigungen durch den Aufsichtsrat oder die Generalversammlung vorlagen. Zudem gewährte die BELIG im überprüften Zeitraum ihren Mitarbeitern Prämien in Höhe von rd. 203.800 Euro brutto. Eine Dokumentation der Kriterien zur Festlegung der Prämienhöhe lag allerdings nicht vor. Der BLRH hatte auch diesen Missstand bereits in seinem Prüfungsbericht aus dem Jahr 2011 kritisiert.

(12) Ebenso kritisch bewertete der BLRH, dass die BELIG als liegenschaftsverwaltendes Unternehmen keine verlässlichen Flächenangaben zu den verwalteten Objekten oder Liegenschaften vorlegen konnte. Die verfügbaren Listen waren unvollständig und teilweise widersprüchlich, wodurch mangels standardisierter Objektdatenbank keine verlässliche Datenbasis vorlag.

(13) Angesichts der Vielzahl und Vielfältigkeit der aufgezeigten Defizite hob der BLRH sowohl seine Empfehlung zur Behebung gesellschaftsinterner Reglungslücken als auch zur Einführung eines konzernweiten Public Corporate Governance Kodex in der Landesholding hervor. Dieser sollte die Grundlage für die Durchsetzung einheitlicher Bestimmungen für die Steuerung öffentlicher Unternehmen darstellen und als Richtlinie für das Agieren der gesellschaftsrechtlichen Organe dienen. Dabei sollte dieser Public Corporate Governance Kodex nach Ansicht des BLRH über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehend dem Anspruch der erhöhten Sorgfaltspflicht öffentlicher Unternehmen gerecht werden. Denn diese nehmen letztlich nicht nur Interessen der öffentlichen Hand wahr, sondern werden auch über öffentliche Mittel finanziert.

Kenndatenfeld

BELIG - Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH
(seit Juli 2020: LIB-Landesimmobilien Burgenland GmbH)

Gründung:	Mai 1995 als WPK - Wohnpark Kittsee Erwerbs-, Erschließungs- und Errichtungs-Gesellschaft m.b.H.; FN 134197z Mai 2004 bis Juli 2020: BELIG - Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH ab Juli 2020: LIB-Landesimmobilien Burgenland GmbH
Rechtsgrundlage:	Gesellschaftsvertrag vom März 1995; Änderungen: Mai 2004, August 2009 und Juli 2020
Rechtsform, Sitz:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Marktstraße 3, 7000 Eisenstadt
Unternehmensgegenstand (Auszug):	– die Bereitstellung von Raum für Landeszwecke allein oder gemeinsam mit Dritten, – den Erwerb, die Nutzung, die Verwaltung, die Vermietung, die Verpachtung, die Verwertung und Veräußerung von Liegenschaften, Räumlichkeiten, dinglichen Rechten und beweglichen Sachen, – die Errichtung und die Erhaltung von Bauten, die Organisation und die Erbringung von zentralen Gebäudebewirtschaftungs-, Hausverwaltungs- und Baubetreuungsdienstleistungen, – die Ausübung des Bauträgergewerbes, – die Pachtung und Verpachtung von gleichartigen Betrieben sowie die Übernahme der Geschäftsführung von solchen Betrieben, – die Durchführung sonstiger mit dem Unternehmensgegenstand in Zusammenhang stehender Hilfs- und Nebengeschäfte sowie – Beteiligung an anderen Unternehmen mit gleicher oder ähnlicher Geschäftstätigkeit
Stammkapital:	3.000.000 Euro
Gesellschafter:	ab Mai 2006: – Landesholding Burgenland GmbH (rd. 99,99 %); – Dr. Engelbert Rauchbauer (rd. 0,01 %)

Wirtschaftliche Entwicklung	2016	2017	2018	2019	Veränderung
	[Euro]				[%]
Betriebserträge	20.504.206	19.831.951	20.755.691	24.588.361	+19,9
Betriebsaufwendungen	-17.418.990	-16.538.351	-15.527.344	-20.152.935	+15,7
Betriebsergebnis	3.085.215	3.293.600	5.228.347	4.435.427	+43,8
Finanzergebnis	-2.113.163	-2.219.880	-3.785.796	-3.176.325	+50,3
Ergebnis vor Steuern	972.052	1.073.720	1.442.551	1.259.101	+29,5
Ergebnis nach Steuern	729.793	906.450	854.911	961.407	+31,7
Bilanzsumme	175.047.901	176.268.857	177.508.150	194.654.475	+11,2
Anlagevermögen	170.897.759	172.741.815	173.756.423	192.881.331	+12,9
Fremdfinanzierungsvolumen	163.670.501	163.172.484	166.676.450	177.267.842	+8,3

Flächen	2016	2017	2018	2019	Gesamt
	[m²]				
Zukäufe (inkl. Baurechtsfläche)	19.866	15.034	15.008	53.115	103.023
Verkäufe	29.652	18.966	15.055	32.178	95.851

Personalstand zum 31.12.	2016	2017	2018	2019	Veränderung
	[Köpfe]				[%]
	26	29	28	29	+ 11,5

Mietzahlungen Land Burgenland[1)]	2016	2017	2018	2019	Veränderung
	[Euro]				[%]
	12.617.477	15.470.882	14.308.489	16.725.504	+ 32,6

[1)] gemäß Rechnungsabschluss Land Burgenland; dazu zählten: Mieten, Betriebs- und Verwaltungskosten

Quelle: BELIG, Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Feststellungen

Zuständigkeit und Strategie

1 Politische und fachliche Zuständigkeit

(1) Die politische Zuständigkeit für die BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH (**BELIG**) lag im überprüften Zeitraum bei LR Helmut Bieler (bis Dezember 2017), LR Mag. Hans Peter Doskozil (Dezember 2017 bis Feber 2019) und LR Mag. Heinrich Dorner (ab Feber 2019).

(2) Bis Dezember 2019 war die Landesamtsdirektion in allgemeinen Angelegenheiten für die BELIG zuständig. Ab Jänner 2020 wechselte die fachliche Zuständigkeit für die BELIG in die Stabsabteilung Protokoll und Zentrale Dienste sowie die Stabsabteilung Recht. Der Finanzabteilung oblag seit Juli 2016 die Verwaltung der Beteiligungen des Landes Burgenland. (siehe 1.2)

2 Liegenschaftsstrategie des Landes Burgenland

Das Land Burgenland verfügte weder über eine Liegenschaftsstrategie noch erteilte es der BELIG entsprechende Vorgaben. (siehe 2.2)

3 Unternehmensgegenstand und Strategie

(1) Die BELIG allerdings erkannte strategische Vorgaben von Seiten des Landes Burgenland insbesondere im Unternehmensgegenstand gemäß Gesellschaftsvertrag aus Mai 2004. Die Gesellschaft arbeitete darauf aufbauend ihr Leitbild aus.

(2) Im Juli 2020 beschlossen die Gesellschafter der BELIG einen neuen Gesellschaftsvertrag. Damit verbunden waren die Änderung des Firmenwortlautes in LIB–Landesimmobilien Burgenland GmbH (**LIB**) und eine Überarbeitung des Unternehmensgegenstandes. Die Gesellschafter definierten die LIB u.a. als *„zentrale Immobiliengesellschaft des Landes Burgenland*". Die Grundlage für den neuen Unternehmenszweck bildeten die Ergebnisse des Projekts *„Masterplan Immobilienmanagement*".

(3) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die BELIG im überprüften Zeitraum über keine von den Gesellschaftern beschlossenen strategischen Ziele verfügte. Im Unternehmensgegenstand erkannte er – im Gegensatz zur BELIG – lediglich eine Auflistung zulässiger Tätigkeiten.

Bereits im Jahr 2006 kritisierte der BLRH, dass die Gesellschaft keine schriftlich festgehaltene Unternehmensstrategie vorlegen konnte. Er wiederholte seine Kritik bereits in seiner Follow-Up-Prüfung im Herbst 2007. Nun musste der BLRH erneut auf das Fehlen einer schriftlichen und damit nachvollziehbaren Unternehmensstrategie kritisch hinweisen. (siehe 3.2)

4 Masterplan Immobilienmanagement

(1) In der zweiten Jahreshälfte 2018 nahm die BELIG in Abstimmung mit der Landesholding das Projekt *„Masterplan Immobilienmanagement*" in Angriff. Die Grundlage dafür bildete das Regierungsübereinkommen 2015 bis 2020. Dieses definierte die BELIG als Dachgesellschaft der Säule *„Immobilien*" innerhalb der Landesholding.

(2) Am 19.11.2018 fand ein Kick-Off-Meeting statt. An diesem nahm u.a. ein Beratungsunternehmen teil. Die BELIG beauftragte dieses Beratungsunternehmen am 18.12.2018 mit der *„Erstellung eines Berichtes zur Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation"*. Der BLRH kritisierte, dass die Beauftragung erst 30 Tage nach der ersten Leistungserbringung im Rahmen des Kick-Off-Meetings erfolgte. Die Auftragssumme betrug 92.000 Euro.

Parallel zum oben angeführten Beratungsunternehmen erbrachte eine Steuerberatungskanzlei eine *„steuerliche Beratung iZm der Neustrukturierung des Immobilienportfolios"*. Die Auftragssumme betrug laut Angebot 31.000 Euro. Die Beauftragung erfolgte, wie der BLRH beanstandete, lediglich mündlich.

Beide Beauftragungen erfolgten im Wege der Direktvergabe, weswegen der BLRH das Fehlen von Vergleichsangeboten bemängelte. Durch diesen Verzicht konnte die BELIG mögliche Preisvorteile nicht nutzen.

Die beiden beauftragten Unternehmen legten der BELIG ihren Endbericht im Juli 2019 als *„Masterplan Immobilienmanagement"* vor. Die Kosten betrugen insgesamt 125.700 Euro.

(3) Der *„Masterplan Immobilienmanagement"* bildete eine Beilage zur 58. Aufsichtsratssitzung im September 2019. Eine Vorstellung der Ergebnisse sowie eine Beschlussfassung über den Masterplan waren im Protokoll nicht dokumentiert. Dies, obwohl die Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik der BELIG laut Gesellschaftsvertrag eine Aufgabe ihres Aufsichtsrats war.

(4) Im Gegensatz dazu legte der Geschäftsführer der Landesholding den *„Masterplan Immobilienmanagement"* im Oktober 2019 dem Aufsichtsrat vor. Er berichtete, dass einzelne Teile bereits umgesetzt waren. Der Aufsichtsrat der Landesholding nahm den Bericht des Geschäftsführers zur Kenntnis.

(5) Zur Umsetzung der Ergebnisse des *„Masterplan Immobilienmanagement"* erteilten die Gesellschafter der Geschäftsführung im März 2020 eine umfassende Weisung. Dazu zählte die Vorgabe, die BELIG als *„zentrale Immobiliengesellschaft"* des Landes Burgenland sowie der Landesholding zu positionieren.

Der BLRH bemängelte, dass im Umlaufbeschluss der Gesellschafter keine Abwägung der Vor- und Nachteile der Beschlusspunkte sowie Kosten-Nutzenüberlegungen dokumentiert waren.

(6) Im Juli 2020 beschlossen die Gesellschafter eine Änderung des Gesellschaftsvertrages. Dabei adaptierten sie auch den Unternehmensgegenstand auf Grundlage der Ergebnisse des *„Masterplan Immobilienmanagement"*. (siehe 4.2)

Organisatorische Grundlagen der BELIG

5 Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

(1) Das Land Burgenland übernahm im Mai 2004 die WPK – Wohnpark Kittsee GmbH als Mehrheitseigentümer. Im Rahmen einer Neufassung des Gesellschaftsvertrages änderten sie die Bezeichnung auf BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH und erhöhten das Stammkapital auf 3,00 Mio. Euro. Davon übernahm das Land rd. 99,99 Prozent. Das restliche Stammkapital hielt eine Privatperson. Im Mai 2006 erwarb die Landesholding den Anteil des Landes Burgenland.

(2) Im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag der BELIG bemängelte der BLRH, dass dieser die einzelnen Stammeinlagen nicht auswies. Dies widersprach § 4 Abs. 1 GmbHG und betraf sowohl die Fassung des Gesellschaftsvertrages vom August 2009 als auch jene vom Juli 2020.

(3) Der Gesellschaftsvertrag sah vor, dass die Gesellschaft einen Geschäftsführer hatte. Weiters konnte der Geschäftsführer Prokura an eine oder mehrere Personen erteilen. Die Erteilung von Prokura sowie die Dienstverträge von Prokuristen hatte die Generalversammlung zu genehmigen. Im überprüften Zeitraum waren A (bis Oktober 2019) und B (ab November 2019) als Geschäftsführer sowie C als Prokurist tätig.

Der Gesellschaftsvertrag 2009 definierte zehn Geschäfte, die der Genehmigung des Aufsichtsrats unterlagen. Zu den aufsichtsratspflichtigen Geschäften zählten u.a. der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Liegenschaften, Investitionen über 100.000 Euro sowie die Aufnahme oder die Gewährung von Anleihen, Darlehen und Krediten über 1,00 Mio. Euro im Einzelnen und über 3,00 Mio. Euro in einem Geschäftsjahr. Vor dem Hintergrund, dass die Gewährung von Anleihen, Darlehen und Krediten nicht zum typischen Geschäftsumfang einer Immobiliengesellschaft zählten, hinterfragte der BLRH die genannten Betragsgrenzen kritisch.

Weiters bemängelte der BLRH, dass der Aufsichtsrat u.a. folgenden Geschäften nicht zustimmen musste: der Erstellung des Jahresbudgets und einer mittelfristigen Finanzplanung, der Gewährung von außerordentlichen Gehaltserhöhungen, der Auszahlung von Prämien ohne Zielvereinbarungen, der Durchführung von außerplanmäßigen Abschreibungen und Beteiligungsabwertungen sowie dem Verzicht auf Forderungen. Der BLRH erkannte darin signifikante Regelungslücken, die dem alleinigen Geschäftsführer große Handlungsspielräume ohne wirksame Kontrolle eröffneten.

(4) Für die Geschäftsführung bestand eine Geschäftsordnung. Diese beschlossen die Gesellschafter im März 2010. Die Geschäftsordnung regelte u.a. den Tätigkeitsbereich des Prokuristen.

(5) Der Aufsichtsrat bestand gemäß Gesellschaftsvertrag aus fünf bis sieben Mitgliedern. Diese entsandte ausschließlich die Landesholding.

Bis zur Sitzung im März 2016 bestand der Aufsichtsrat aus fünf Mitgliedern, ab Juni 2016 entsandte die Landesholding sieben Mitglieder. Den Vorsitz im Aufsichtsrat führte durchgängig das für die BELIG zuständige Mitglied der Bgld. Landesregierung.

Der Aufsichtsrat hielt im überprüften Zeitraum 16 Sitzungen ab. Weiters fasste er neun Umlaufbeschlüsse. Beschlussthemen waren insbesondere der Kauf von Liegenschaften, der Verkauf von Grundstücken oder die Änderung eines Kredits. Vor dem Hintergrund der Beschlussgegenstände beanstandete der BLRH, dass diese aufgrund der Beschlussfassung im Umlauf der inhaltlichen Auseinandersetzung zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführer entzogen waren.

(6) Seit September 2018 verfügte der Aufsichtsrat der BELIG über eine Geschäftsordnung. Sie führte die organisatorischen Regelungen des Gesellschaftsvertrages weiter aus. Ein Beschluss des Aufsichtsrats über die Geschäftsordnung lag nicht vor. Die Aufsichtsratsmitglieder nahmen sie durch Unterfertigung zur Kenntnis. Die Unterschriften waren jedoch nicht datiert. Sie erfolgten laut Auskunft der BELIG am 27.09.2018 im Rahmen der 54. Sitzung.

Der BLRH bemängelte in diesem Zusammenhang, dass zum einen kein Beschluss des Aufsichtsrats über die Geschäftsordnung vorlag und zum anderen ihr Inkrafttreten nicht dokumentiert war.

(7) Im überprüften Zeitraum fanden vier ordentliche und im Jahr 2019 drei außerordentliche Generalversammlungen statt.

Der Gesellschaftsvertrag sah vor, dass die ordentliche Generalversammlung innerhalb von sechs Monaten stattzufinden hatte. Diese hatte den Jahresabschluss des vorangegangenen Geschäftsjahres zu behandeln. Der BLRH bemängelte in diesem Zusammenhang, dass in den Geschäftsjahren 2017 bis 2019 die gesellschaftsinterne Frist von sechs Monaten für die Beschlussfassung über den Jahresabschluss zwischen neun und 25 Tage überzogen wurde.

(8) In der BELIG waren für den überprüften Zeitraum zwei Weisungen der Gesellschafter an die Geschäftsführung dokumentiert. Eine Weisung aus dem Jahr 2016 umfasste die Umsetzung der Konzernrichtlinien der Landesholding. Die zweite Weisung aus dem Jahr 2019 sah vor, bestimmte Grundstücke anzukaufen bzw. *„eine langfristige Nutzungsmöglichkeit sicherzustellen.“* Der BLRH bemängelte in diesem Zusammenhang, dass die Gesellschafter keine Rahmenbedingungen, wie etwa Preisobergrenzen, für den Kauf der Grundstücke festlegten. (siehe 5.2)

6 Tochtergesellschaften

(1) Die BELIG hielt im überprüften Zeitraum bis zu fünf Beteiligungen. Das Beteiligungsausmaß betrug in zwei Fällen 99 Prozent: Landessportzentrum Viva GmbH (**Viva GmbH**) und Fachhochschulerrichtungs GmbH (**FH-Errichtungs GmbH**). An den drei weiteren Gesellschaften FMB Burgenland GmbH (**FMB**), FMB Facility Management Burgenland GmbH (**FMB GmbH**) und Gästehäuser Burgenland GmbH (**Gästehäuser GmbH**) war die BELIG zu 100 Prozent beteiligt.

Die FH-Errichtungs GmbH und die FMB übernahm die BELIG im Rahmen von Verschmelzungen im Juli 2019 bzw. Juli 2020.

(2) Im Jahr 2019 übernahm die BELIG ebenfalls ihre Schwestergesellschaft KSB – Kultur-Service Burgenland GmbH (**KSB**) durch Verschmelzung rückwirkend zum 01.01.2019. (siehe 6.2)

7 Interne Organisation

(1) Die BELIG verfügte seit Dezember 2011 über ein Organisationshandbuch. Dieses überarbeitete die Gesellschaft im überprüften Zeitraum dreimal. Das Organisationshandbuch enthielt u.a. Beschreibungen der erbrachten Dienstleistungen, eine Darstellung der Organisationsstruktur, eine Personalliste, allgemeine Stellenbeschreibungen und Beispiele für Arbeitsabläufe sowie eine Darstellung der Kontrollmaßnahmen des Internen Kontrollsystems.

(2) Das Organisationshandbuch der BELIG enthielt allgemeine Stellenbeschreibungen u.a. für den kaufmännischen und den technischen Bereich. Ebenso definierte das Organisationshandbuch auch die Beispiele für Arbeitsabläufe lediglich in Grundzügen.

Der BLRH bemängelte, dass die BELIG über keine Stellenbeschreibungen für die einzelnen Mitarbeiter bzw. umfassend dargestellte Arbeitsabläufe verfügte. Er sah dies insbesondere vor dem Hintergrund mangelnder Steuerungs- und Kontrollmöglichkeiten kritisch. Zudem erleichtert die Stellenbeschreibung die Besetzung von freien bzw. freiwerdenden Stellen. (siehe 7.2)

Geschäftsführung

8 Bestellungen, Verlängerungen

(1) Die BELIG unterlag im überprüften Zeitraum der Kontrollbefugnis des österreichischen Rechnungshofes. Sie hatte daher das Stellenbesetzungsgesetz anzuwenden. Dieses regelt die Bestellung von *„Mitgliedern des Leitungsorgans (Vorstandsmitglieder, Geschäftsführer)"* eines Unternehmens.

(2) Die BELIG gab bekannt, dass vor der erneuten Bestellung von A zum Geschäftsführer durch die Generalversammlung im August 2014 eine Ausschreibung der Position erfolgte. Unterlagen dazu konnte die BELIG allerdings nicht vorlegen, wie der BLRH bemängelte.

Im August 2014 beschloss die Generalversammlung letztlich, A erneut zum Geschäftsführer zu bestellen.

(3) Im Juli 2019 beauftragte die Generalversammlung den Vertreter des Mehrheitsgesellschafters Landesholding mit allen erforderlichen Schritten für die Ausschreibung der Geschäftsführerposition. Davon umfasst war auch die Verlängerung des Geschäftsführervertrags mit A bis zur Bestellung eines neuen Geschäftsführers.

Der BLRH kritisierte in diesem Zusammenhang, dass die BELIG den Geschäftsführervertrag mit A entgegen dem Beschluss der Generalversammlung bis 31.12.2019 verlängerte. Dieser Beschluss sah ausschließlich eine Verlängerung bis zur Bestellung eines neuen Geschäftsführers vor. Dieser trat seine Funktion allerdings bereits Anfang November 2019 an.

(4) Für die Abwicklung des Auswahlprozesses beauftragte die Generalversammlung im Juli 2019 einen Personalberater. Die Auftragssumme betrug 24.000 Euro. Bis zum Ende der Prüfungshandlungen des BLRH im November 2020 lag noch keine Abrechnung des Personalberaters vor. Im Wege von Teilabrechnungen zahlte die BELIG bis dahin 21.320 Euro einschließlich der Kosten für die Inserate.

Der Personalberater empfahl fünf Kandidaten für die Position. Zwei davon reihte er an erster Stelle. Darunter war auch B.

(5) Im Oktober 2019 beschloss die Generalversammlung, B ab November 2019 zum Geschäftsführer der BELIG zu bestellen. Er war bis März 2020 Geschäftsführer jenes Beratungsunternehmens, das an der Erstellung des „Masterplan Immobilienmanagements" mitwirkte. (siehe 8.2)

9 Geschäftsführerverträge

(1) Der BLRH wies erneut darauf hin, dass die BELIG im überprüften Zeitraum der Kontrollbefugnis des österreichischen Rechnungshofes unterlag. Aus diesem Grund hatten die Geschäftsführerverträge den Vorgaben der Bgld. Vertragsschablonenverordnung vom Mai 1999 (**Bgld. VertragsschablonenVO 1999**) zu entsprechen.

(2) Ab August 2004 war A als Geschäftsführer der BELIG tätig. Nach seiner Wiederbestellung im Jahr 2009 schlossen die BELIG und A im Dezember 2009 einen neuen Geschäftsführervertrag bis August 2014. Diesen Vertrag verlängerten die BELIG und A im Oktober 2016 bis August 2019 und im August 2019 bis Jahresende 2019.

Der BLRH bemängelte, dass die BELIG und Geschäftsführer A die Verlängerung des Geschäftsführervertrags erst rd. 26 Monate nach Wiederbestellung von A vereinbarten. Ferner kritisierte er, dass die Vereinbarung lediglich in Form eines *„Aktenvermerkes"* erfolgte.

Darüber hinaus passte die Generalversammlung den Geschäftsführervertrag aus dem Jahr 2009 im Zuge der Verlängerungen in den Jahren 2014 bzw. 2016 und 2019 nicht an die Bgld. VertragsschablonenVO 1999 an. So enthielt dieser keine Kündigungsmöglichkeit, definierte den variablen Bezugsbestandteil als Betrag und nicht als Prozentsatz vom Fixbezug und sah die Wertsicherung des Fixbezugs vor. Der BLRH verwies auch in diesem Zusammenhang auf seine Kritik und Empfehlung aus dem Jahr 2011.

(3) Die BELIG und B schlossen im Oktober 2019 einen Geschäftsführervertrag. Die Laufzeit des Vertrages beträgt fünf Jahre und endet am 31.10.2024 ohne weitere Erklärung. Der Vertrag baute auf den Inhalten der Bgld. VertragsschablonenVO 1999 auf.

Der BLRH bewertete positiv, dass der Geschäftsführervertrag eine Akontierung der Prämie und die Indexierung des Entgelts ausschloss. (siehe 9.2)

10 Prokurist

(1) Die BELIG verfügte ab Jänner 2010 neben einem Geschäftsführer auch über einen Prokuristen. Diese Funktion übte seither C aus. Er war als Landesbediensteter unter Fortzahlung der Bezüge der BELIG zur Dienstleistung zugewiesen.

Sein Aufgabenbereich umfasste laut GeO-GF vom März 2010 die *„Umsetzung der* Aufgaben *der BELIG im technischen Bereich"* und die *„Realisierung des Bundesschulenbauprogramm."*

(2) Die Gesellschaft und C schlossen im Dezember 2009 einen Dienstvertrag. Dieser sogenannte *„Prokuristenvertrag"* war bis August 2014 befristet. Die Generalversammlung der BELIG beschloss zwei Verlängerungen. Im Juli 2014 verlängerte sie den Vertrag bis August 2019 und im Juli 2019 nochmals bis Ende 2019. (siehe 10.2)

11 Entgelt

(1) Das Entgelt der Mitglieder der Geschäftsführung bestand im überprüften Zeitraum aus einem Fixbezug und einer jährlichen Prämie. Die Fixbezüge von Geschäftsführer A und Prokurist C waren wertgesichert. Der BLRH stellte fest, dass die Fixbezüge aufgrund der Wertsicherung im überprüften Zeitraum um rd. 6 Prozent stiegen. Für den Fixbezug von Geschäftsführer B sah der Geschäftsführervertrag keine Wertsicherung vor.

(2) Die BELIG und Geschäftsführer A verlängerten den im August 2019 auslaufenden Geschäftsführervertrag bis Ende 2019. Dies stand im Widerspruch zum Beschluss der Generalversammlung vom Juli 2019. Demnach sollte der Vertrag ausschließlich bis zur Bestellung eines neuen Geschäftsführers verlängert werden.

Die Generalversammlung beschloss im Oktober 2019 B zum Geschäftsführer zu bestellen und A von der Funktion abzuberufen. Geschäftsführer B begann seine Tätigkeit im darauffolgenden Monat. Das Dienstverhältnis von A blieb unverändert bestehen.

Vor diesem Hintergrund kritisierte der BLRH, dass die BELIG in den Monaten November und Dezember 2019 sowohl A als auch B jeweils den vertraglich vereinbarten Fixbezug ausbezahlte.

(3) Geschäftsführer A führte zwischen Feber 2008 und Dezember 2019 auch die Geschäfte der WBG. Er erhielt dafür ein zusätzliches monatliches Entgelt in Höhe von rd. 31 Prozent des monatlichen Entgelts der BELIG. Die Auszahlung erfolgte durch die BELIG.

In Übereinstimmung mit der Bgld. VertragsschablonenVO 1999 vereinbarten Geschäftsführer A und die BELIG am 09.12.2009 im Geschäftsführervertrag, dass A Funktionen in konzernangehörigen Unternehmen oder in Beteiligungen übernehmen musste. Dafür stand dem Geschäftsführer kein gesondertes Entgelt zu. Etwaige Entgeltansprüche hatte er an die Gesellschaft abzutreten.

Am selben Tag schlossen A und die BELIG jedoch eine „Ergänzung zum Geschäftsführervertrag" ab. Diese galt rückwirkend ab Feber 2008. Geschäftsführer A und die BELIG vereinbarten darin ein wertgesichertes Entgelt für die Geschäftsführung der WBG. Die Vertragsparteien begründeten dieses zusätzliche Entgelt damit, dass die Geschäftsführertätigkeit in der WBG „eine quantitative und qualitative Ausweitung des Tätigkeitsbereiches" darstellte. Der BLRH wies jedoch kritisch darauf hin, dass der „quantitative" Mehraufwand für die Geschäftsführertätigkeit der WBG nicht beziffert war. Eine wirksame Kontrolle dieser von der Bgld. VertragsschablonenVO 1999 abweichenden Regelung durch Organe der beiden Gesellschaften war somit nicht möglich.

Der BLRH wies ferner darauf hin, dass die Bgld. VertragsschablonenVO 1999 keine Bestimmung enthielt, die diese Ausnahme rechtfertigte. Vor diesem Hintergrund kritisierte er, dass die BELIG mit Geschäftsführer A ein zusätzliches Entgelt für die Geschäftsführung der WBG vereinbarte.

(4) Die BELIG und die WBG schlossen ebenfalls im Dezember 2009 eine Vereinbarung über die Refundierung der Vergütung von Geschäftsführer A ab. Im Dezember 2013 vereinbarten die beiden Gesellschaften eine Änderung der Refundierungsvereinbarung. Dieser lag ein Beschluss des Aufsichtsrats der WBG zugrunde, der eine Reduktion der Geschäftsführervergütung um rd. 37 Prozent vorsah. Ausgehend von diesem Aufsichtsratsbeschluss der WBG verminderten die Vertragspartner den Refundierungsbetrag der WBG gegenüber der BELIG auf rd. 63 Prozent des Ausgangswerts gemäß *„Ergänzung zum Geschäftsführervertrag*".

Die Reduktion des Refundierungsbetrags hatte allerdings, wie der BLRH auf Basis der ihm vorliegenden Unterlagen kritisierte, keine Änderung der *„Ergänzung zum Geschäftsführervertrag*" zwischen Geschäftsführer A und der BELIG zur Folge. Denn tatsächlich erhielt Geschäftsführer A von der BELIG im überprüften Zeitraum weiterhin ein wertgesichertes Entgelt auf Basis der ursprünglichen Höhe. Die WBG refundierte hingegen ausschließlich den verminderten Betrag. Die BELIG trug dadurch im überprüften Zeitraum rd. 51 Prozent der Kosten für das zusätzliche Gehalt inkl. Dienstgeberbeiträge. Das entsprach immerhin einem Betrag im unteren sechsstelligen Bereich.

Der BLRH sah dies insofern kritisch, da die BELIG demnach Kosten der WBG trug. Darüber hinaus wies der BLRH erneut darauf hin, dass dieses zusätzliche Entgelt zur Gänze sowohl im Widerspruch zur Bgld. VertragsschablonenVO 1999 als auch zum Geschäftsführervertrag von A mit der BELIG stand. Ferner brachte der Beschluss des Aufsichtsrats der WBG aus September 2013 klar zum Ausdruck, dass die Geschäftsführervergütung um 37 Prozent reduziert werden sollte. Die Beibehaltung der Entgeltzahlungen in voller Höhe stand somit auch im Widerspruch zur Intention des Aufsichtsrats der WBG. Den daraus resultierenden Vermögensnachteil der BELIG sah der BLRH auch insofern kritisch, da nicht nur der Geschäftsführer, sondern auch Aufsichtsratsmitglieder der BELIG und der WBG teilweise personenident waren.

Ferner wies der BLRH darauf hin, dass die vertragliche sowie praktische Abweichung von der Bgld. VertragsschablonenVO 1999 in Kenntnis und mit Zustimmung des damaligen sowie des jetzigen Eigentümervertreters geschah. Dies ging aus den übermittelten Stellungnahmen zum vorläufigen Prüfungsergebnis hervor.

(5) Im Vorfeld zur Ausschreibung der Geschäftsführerfunktion im Juli 2019 erstellte das Hauptreferat Beteiligungen und Controlling (**BECO**) in der Finanzabteilung im März 2019 einen *„Vorschlag für den Geschäftsführerbezug*". Dieser sah für den Fixbezug einen Korridor ohne Indexierung und für die Prämie eine maximale Höhe von 15 Prozent vor.

Der im Geschäftsführervertrag zwischen der BELIG und B vereinbarte Fixbezug lag am oberen Ende des vorgeschlagenen Korridors. Der Vertrag legte die Prämie mit maximal 20 Prozent fest. Der BLRH hinterfragte vor dem Hintergrund der Nebentätigkeiten von Geschäftsführer B das Abgehen vom Vorschlag des BECO kritisch. So genehmigte die BELIG im Geschäftsführervertrag mit B, insbesondere die weitere Ausübung seiner Universitätsprofessur im reduzierten Umfang und die Beteiligung an einem Beratungsunternehmen.

Weiters bemängelte der BLRH in diesem Zusammenhang, dass das BECO nicht in den Abschluss des Geschäftsführervertrags einbezogen war. (siehe 11.2)

12 Prämien

(1) Die Dienstverträge von Geschäftsführer A und Geschäftsführer B enthielten Prämienregelungen. Beide Verträge sahen vor, dass Zielvereinbarungen abgeschlossen werden mussten.

(2) Für Geschäftsführer A war vorgesehen, dass die Zielvereinbarung mit der Generalversammlung für das jeweilige Geschäftsjahr im Vorhinein abzuschließen war. Der BLRH kritisierte in diesem Zusammenhang, dass die BELIG und Geschäftsführer A die Zielvereinbarungen bis zu 323 Tage nach Beginn des laufenden Geschäftsjahres abschlossen.

Im Geschäftsführervertrag von B war vorgesehen, dass die Zielvereinbarungen mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats abzuschließen sind. Sie schlossen Mitte Dezember 2019 für die Monate November und Dezember sowie Mitte Jänner 2020 für das Geschäftsjahr 2020 Zielvereinbarungen ab. Der BLRH wies in diesem Zusammenhang auf die Bestimmung im Geschäftsführervertrag hin, wonach die Zielvereinbarung vor Beginn des Geschäftsjahres abzuschließen war.

(3) Die Zielvereinbarungen von Geschäftsführer A und B enthielten sowohl qualitative als auch quantitative Ziele. Zum Beispiel hatte Geschäftsführer B gemäß Zielvereinbarung 2020 die Abhängigkeit von externen Dienstleistern zu reduzieren. Der BLRH bemängelte in diesem Zusammenhang, dass die Zielvereinbarung keinen Indikator für die Messung der Erreichung des Zieles definierte.

Zudem beanstandete der BLRH, dass die Zielvereinbarungen von Geschäftsführer A in den Jahren 2017 und 2018 idente Teilziele enthielten. Obwohl er das Teilziel im Jahr 2017 nicht vollständig erfüllte, bewertete es die Landesholding als vollständig erfüllt. Im Jahr 2018 wurde das Teilziel ebenfalls als vollständig erfüllt bewertet, obwohl es Geschäftsführer A bereits im Jahr 2017 teilweise erfüllte.

(4) Geschäftsführer A hatte gemäß Geschäftsführervertrag der Generalversammlung gemeinsam mit dem Jahresabschluss eine schriftliche Darstellung der vereinbarten und erreichten Ziele sowie der Berechnung der Zielerreichung zur Beschlussfassung vorzulegen. Den Jahresabschluss behandelte die ordentliche Generalversammlung im überprüften Zeitraum durchgängig. Diese hatte gemäß Gesellschaftsvertrag innerhalb der ersten sechs Monate des Kalenderjahres stattzufinden.

Die Berechnung der Zielerreichung genehmigten die Gesellschafter für die Geschäftsjahre 2016, 2017 und 2018 allerdings jeweils im Umlauf. Geschäftsführer A erfüllte die vereinbarten Ziele zwischen 75 und rd. 94 Prozent. Der BLRH kritisierte, dass die Genehmigung bis zu 437 Tage nach Ablauf der gesellschaftsinternen Frist für die Abhaltung der ordentlichen Generalversammlung erfolgte.

Der Geschäftsführervertrag von B sah wiederum vor, dass er dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats gemeinsam mit dem Jahresabschluss eine schriftliche Darstellung der vereinbarten und der erreichten Ziele zur Prüfung vorzulegen hat.

Der BLRH hielt ferner kritisch fest, dass zum Ende seiner Prüfungshandlungen im November 2020 weder die Prüfung der Zielerreichung für Geschäftsführer A noch für Geschäftsführer B betreffend das Geschäftsjahr 2019 vorlag.

(5) Der BLRH hielt fest, dass die Zielvereinbarungen der Geschäftsführer und des Prokuristen Ziele enthielten, die Aufgaben umfassten, die in der Regel vom jeweiligen Tätigkeitsbereich umfasst waren bzw. sind. Er bemängelte vor dem Hintergrund der Höhe der Prämie diese unambitionierten Ziele. So hinterfragte er z.B. das Ziel *„Übernahme von Liegenschaften"*. Dies insbesondere deshalb, da die BELIG eine Immobiliengesellschaft war bzw. ist.

Die Zielvereinbarungen des Prokuristen umfassten im überprüften Zeitraum 26 Ziele. Der BLRH stellte fest, dass neun davon die Betreuung von Bundesschulen auf Grundlage einer Vereinbarung zwischen der BELIG und dem Land Burgenland betrafen. Er sah dies insbesondere deshalb kritisch, da der Dienstvertrag von C aus dem Jahr 2009 für diese Betreuung einen eigenen Entgeltbestandteil vorsah. Dieser betrug im Jahr 2019 rd. 13 Prozent. Darüber hinaus wies die GeO-GF die Abwicklung des so genannten *„Bundesschulenbauprogamms"* dem Prokuristen zu. Der BLRH bewertete diese Aufgabe daher als laufende Tätigkeit.

Der BLRH hielt kritisch fest, dass zum Ende seiner Prüfungshandlungen die Prüfung der Zielerreichung durch Prokurist C für das Geschäftsjahr 2019 nicht vorlag.

(6) Der *„Prokuristenvertrag"* enthielt wie die Geschäftsführerverträge eine Prämienregelung. Die maximale Höhe der Prämie betrug 20 Prozent des Fixbezugs.

Im überprüften Zeitraum schloss Prokurist C mit Geschäftsführer A Zielvereinbarungen ab. Dieser überprüfte auch die Zielerreichung. In den Geschäftsjahren 2016 bis 2018 erfüllte Prokurist C die vereinbarten Ziele vollständig. Der BLRH bemängelte in diesem Zusammenhang, dass der *„Prokuristenvertrag"* nicht regelte, mit wem Prokurist C die Zielvereinbarung abzuschließen hatte bzw. wer für die Überprüfung der Zielerreichung zuständig war.

(7) Der BLRH beanstandete weiters, dass das Land Burgenland für seine Beteiligungen keine zusammengefassten Vorgaben im Sinne eines Public Corporate Governance Kodex festlegte. Ein solcher Kodex sollte in allen Beteiligungen unabhängig vom Beteiligungsausmaß eingeführt werden. Er gibt die gesetzlichen Bestimmungen wieder und ergänzt diese um anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Dieser könnte Bestimmungen für die Gewährung von Prämien an die Geschäftsführung enthalten. Dazu zählten insbesondere die Gestaltung und der Abschluss von Zielvereinbarungen, die Auszahlungsmodalitäten von Prämien sowie die Prüfung der Zielerreichung. Ebenso bemängelte der BLRH, dass die Landesholding keine entsprechende Konzernrichtlinie erließ. (siehe 12.2)

Personal

13 Personalstand

Der Personalstand der BELIG stieg im überprüften Zeitraum von 26 auf 29 Mitarbeiter. Das entsprach rd. 23,9 bis rd. 27,2 VZÄ. Zwischen 01.01.2016 und 31.12.2019 traten 13 Mitarbeiter neu in das Unternehmen ein, während es sieben Mitarbeiter verließen. Rund die Hälfte der Mitarbeiter war im technischen Bereich beschäftigt. (siehe 13.2)

14 Personalaufwand und Gehälter

(1) Der Personalaufwand stieg von 2016 bis 2019 von rd. 1,71 Mio. Euro auf rd. 2,32 Mio. Euro. Das entsprach einem Zuwachs von rd. 36 Prozent. Im überprüften Zeitraum betrug der Personalaufwand insgesamt rd. 8,00 Mio. Euro.

Für die jährlichen Indexierungen übernahm die BELIG die Werte des Landes Burgenland. Diese Vorgehensweise vereinbarte die BELIG mit den Mitarbeitern im Dienstvertrag.

Die BELIG unterlag im geprüften Zeitraum keinem Kollektivvertrag. Der BLRH hielt kritisch fest, dass auch kein dokumentiertes Gehaltsschema vorlag.

(2) Im überprüften Zeitraum gewährte die BELIG ihren Mitarbeitern jährliche Prämien für das vorangegangene Geschäftsjahr. Diese betrugen zwischen 46.100 Euro und 54.600 Euro. Die Höhe der einzelnen Prämie pro Mitarbeiter schwankte zwischen 300 Euro und 7.800 Euro. Die Grundlage für die Auszahlung bildeten Einzelvereinbarungen.

Der BLRH kritisierte, dass keine Dokumentation der Kriterien zur Festlegung der Prämienhöhe vorlag.

Im Geschäftsjahr 2020 plante die BELIG die Auszahlung von Prämien für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 40.250 Euro an die Mitarbeiter.

Ferner verwies der BLRH auf seinen Prüfungsbericht zur BELIG aus dem Jahr 2011. Er kritisierte bereits damals, dass die BELIG über keine verbindlichen Regelungen für die Gewährung von Prämien an die Mitarbeiter verfügte. Der BLRH empfahl daher bereits 2011, entsprechende Regelungen zu schaffen.

(3) Der BLRH stellte fest, dass die BELIG im September 2019 ihren Mitarbeitern eine *„außerordentliche"* Gehaltserhöhung gewährte. Die Gesellschaft begründete die Gehaltserhöhung damit, dass den Mitarbeitern keine automatischen Gehaltserhöhungen aufgrund der Zugehörigkeit zum Unternehmen zustanden. Die Gehaltserhöhungen betrugen zwischen rd. 3,3 und 18,5 Prozent. Der BLRH hinterfragte diese Erhöhungen insbesondere vor dem Hintergrund der jährlichen Prämien an die Mitarbeiter kritisch.

Darüber hinaus kritisierte er, dass Geschäftsführer A die Gehaltserhöhungen weder dem Aufsichtsrat noch der Generalversammlung zumindest zur Kenntnis brachte bzw. zur Genehmigung vorlegte. Der BLRH sah dies insbesondere im Zusammenhang mit dem fehlenden Erfordernis, die Jahresbudgets dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

(4) Mitarbeiter haben gemäß Urlaubsgesetz Anspruch auf bezahlten Urlaub. Dieser beträgt je nach Betriebszugehörigkeit im Regelfall fünf bzw. sechs Wochen und soll der Erholung der Mitarbeiter dienen.

Mit Stichtag 31.12.2019 standen den Mitarbeitern inkl. Geschäftsführer 558 nicht verbrauchte Urlaubstage zur Verfügung. Drei Mitarbeiter verfügten über mehr als 60 nicht verbrauchte Urlaubstage. Der BLRH bemängelte, dass die BELIG nicht dafür sorgte, dass die Mitarbeiter den ihnen zustehenden Urlaub zur Erholung konsumieren konnten.

Die BELIG bildete im überprüften Zeitraum Urlaubsrückstellungen. Per 31.12.2019 betrugen diese rd. 183.700 Euro inkl. Lohnnebenkosten. (siehe 14.2)

15 Personalzuweisungen Land Burgenland

(1) Im überprüften Zeitraum waren drei vom Land Burgenland dienstzugewiesene Mitarbeiter in der BELIG beschäftigt. Darunter war auch Prokurist C. Zum Zeitpunkt der Prüfungshandlungen waren zwei Dienstzuweisungen aufrecht.

(2) Das Land Burgenland schrieb der BELIG Personalkosten in Höhe von rd. 0,85 Mio. Euro zur Refundierung vor. Dieser Betrag enthielt einen Beitrag zur Deckung des Pensionsaufwandes für die zwei zugewiesenen Beamten in Höhe von rd. 85.500 Euro. Die BELIG refundierte im überprüften Zeitraum die vorgeschriebenen Beträge.

(3) Prokurist C verfügte durchgängig über ein Dienstverhältnis zum Land Burgenland und über ein Dienstverhältnis zur BELIG. Die beiden weiteren dienstzugewiesenen Bediensteten erhielten von der BELIG jährlich eine Prämie gewährt. Zu diesem Zweck schloss die Gesellschaft mit den beiden Bediensteten jährlich ein einmonatiges Dienstverhältnis. Das dafür ausbezahlte Entgelt entsprach der Prämie.

Der BLRH kritisierte in diesem Zusammenhang, dass die dienstzugewiesenen Mitarbeiter sowohl von der BELIG als auch vom Land Burgenland Bezüge erhielten. Sie waren gleichzeitig öffentliche Bedienstete und privatrechtliche Dienstnehmer. Darüber hinaus wies der BLRH kritisch auf den administrativen Mehraufwand für die Verwaltung der Dienstverhältnisse in zwei Rechtsträgern hin. (siehe 15.2)

Wirtschaftliche Lage

16 Jahresabschlüsse

(1) Das Wirtschaftsjahr der BELIG entsprach dem Kalenderjahr. Sie war gesetzlich verpflichtet, ihren Jahresabschluss von einem Wirtschaftsprüfer zu prüfen und bestätigen zu lassen.

Der BLRH kritisierte, dass die BELIG für die Jahresabschlussprüfung von 2006 bis 2019 ununterbrochen dieselbe Wirtschaftsprüfungskanzlei beauftragte. Die Tatsache, dass er der BELIG bereits in einem Prüfungsbericht aus dem Jahr 2013 den Wechsel der Wirtschaftsprüfungskanzlei empfahl, verstärkte diese Kritik.

(2) Die Bilanzsumme stieg im überprüften Zeitraum von rd. 175,05 Mio. Euro auf rd. 194,65 Mio. Euro. Der Grund dieses Anstieges lag im Anlagevermögen und war neben den jährlichen Investitionen u.a. auch auf die Verschmelzung der FH-Errichtungs GmbH im Jahr 2019 auf die BELIG zurückzuführen. Das Anlagevermögen hatte einen Anteil von bis zu rd. 99 Prozent an der Bilanzsumme.

Die betrieblichen Erträge stiegen im überprüften Zeitraum von rd. 20,50 Mio. Euro auf rd. 24,59 Mio. Euro. Entsprechend dieser Entwicklung stiegen auch die betrieblichen Aufwendungen von rd. 13,79 Mio. Euro auf rd. 15,22 Mio. Euro und die Abschreibungen von rd. 3,63 Mio. Euro auf rd. 4,93 Mio. Euro. Auch hier hatte insbesondere die Verschmelzung der FH-Errichtungs GmbH maßgeblichen Anteil am Anstieg. (siehe 16.2)

17 URG-Kennzahlen

Die BELIG erfüllte im überprüften Zeitraum die URG-Kennzahlen nicht. Die Eigenmittelquote lag jeweils zwischen rd. 2,9 Prozent und rd. 4,1 Prozent und unterschritt damit deutlich den geforderten Mindestwert von 8 Prozent. Die fiktive Schuldentilgungsdauer betrug zwischen rd. 35 Jahren und rd. 46 Jahren und überschritt damit deutlich den geforderten Maximalwert von 15 Jahren.

Da beide Kriterien nicht erfüllt waren, kam die Wirtschaftsprüfungskanzlei ihrer gesetzlichen Redepflicht schriftlich nach. Sowohl die Geschäftsführung als auch die Vertreter der Wirtschaftsprüfungskanzlei verneinten jedoch einen Reorganisationsbedarf mit dem Hinweis auf die Finanzierungs- und Mieterstruktur der BELIG. Die Wirtschaftsprüfungskanzlei versah die Jahresabschlüsse der Geschäftsjahre 2016 bis 2019 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. (siehe 17.2)

18 Vermögensstruktur

(1) Die Summe der aktiven Vermögenswerte stieg von rd. 175,05 Mio. Euro auf rd. 194,65 Mio. Euro an. Gründe dafür waren einerseits die jährlichen aktivierten Investitionen. Andererseits übernahm die BELIG durch die Verschmelzung mit der FH-Errichtungs GmbH deren Anlagevermögen mit einem Buchwert von rd. 17,84 Mio. Euro. Das Anlagevermögen der BELIG bestand bis zu rd. 99 Prozent aus Grundstücken und Bauten sowie geleisteten Anzahlungen für Anlagen in Bau.

(2) Die Finanzanlagen betrafen die Beteiligungsansätze der BELIG an ihren fünf Tochterunternehmen. Der BLRH kritisierte, dass die BELIG keine Berechnung zur Abwertung des Beteiligungsansatzes an der Viva GmbH im Geschäftsjahr 2018 vorlegen konnte. Die BELIG wertete diese von 2,60 Mio. Euro auf 1,40 Mio. Euro ab. Sie legte lediglich einen Aktenvermerk von Geschäftsführer A vor, mit der er die Abwertung aufgrund von hohen Instandhaltungsaufwendungen und Planverfehlungen bei den prognostizierten Umsätzen begründete. In der Aufsichtsratssitzung vom Juni 2019 verwies der Geschäftsführer der BELIG darauf, dass der Beteiligungsansatz von 1,40 Mio. Euro einen im Hinblick auf das vorhandene Vermögen realistischen Wert darstellte.

(3) Die Geschäftsführung der BELIG hatte für die Gewährung von Liquiditätshilfen an Tochtergesellschaften wie beispielsweise die Viva GmbH keine Genehmigungen einzuholen. Eine entsprechende Bestimmung fehlte sowohl im Gesellschaftsvertrag als auch in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung. Davon umfasst war auch der Verzicht auf die daraus entstandenen Forderungen von insgesamt rd. 1,42 Mio. Euro der BELIG.

(4) Die BELIG gab im Jahr 2013 für einen Finanzierungsrahmen der Viva GmbH zugunsten der finanzierenden Bank eine Patronatserklärung in Höhe von 350.000 Euro ab. Auch für die Abgabe von Garantieerklärungen sahen weder der Gesellschaftsvertrag noch die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung eine Genehmigung des Aufsichtsrats vor. (siehe 18.2)

19 Kapitalstruktur

(1) Das Eigenkapital der BELIG hatte einen Anteil von rd. 3 Prozent bis rd. 4 Prozent an der Bilanzsumme. Es stieg von rd. 5,09 Mio. Euro auf rd. 7,80 Mio. Euro an. Am Stammkapital von 3,00 Mio. Euro hielten die Landesholding rd. 99,99 Prozent und eine Privatperson rd. 0,01 Prozent. Der Anstieg des Eigenkapitals war neben den jährlichen Gewinnen der BELIG auch auf einen Verschmelzungsgewinn aus der FH-Errichtungs GmbH und aus der Übernahme einer Kapitalrücklage aus der KSB zurückzuführen.

Der BLRH hinterfragte kritisch die Gewinnausschüttungen an die Landesholding in Höhe von rd. 2,65 Mio. Euro im überprüften Zeitraum. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass dazu die BELIG Gewinne erzielen musste, die sie wiederum zu einem Großteil durch die Mieterlöse von Seiten des Landes Burgenland generierte. Darüber hinaus erhöhten die zu erzielenden Gewinne die Steuerlast in der Gruppenbesteuerung der Landesholding.

Auch der Anstieg der Investitionszuschüsse von rd. 140.300 Euro auf rd. 3,82 Mio. Euro resultierte insbesondere aus der Verschmelzung der FH-Errichtungs GmbH auf die BELIG.

(2) Das Fremdkapital der BELIG stieg im überprüften Zeitraum von rd. 169,81 Mio. Euro auf rd. 183,18 Mio. Euro. Damit hatte es einen Anteil zwischen rd. 94 Prozent und rd. 97 Prozent an der Bilanzsumme. Grund für diesen Anstieg war zum Großteil die Übernahme einer Finanzierung der FH-Errichtungs GmbH in Höhe von rd. 12,16 Mio. Euro im Zuge der Verschmelzung auf die BELIG.

Wesentliche Positionen im Fremdkapital waren drei Anleihen, Bankkredite und Finanzierungen über die Landesholding. Ihr Anteil an der Bilanzsumme lag zwischen rd. 91 Prozent und rd. 94 Prozent. Ausgehend von einem ursprünglichen Nominale in Höhe von rd. 144,20 Mio. Euro haftete das Land Burgenland zum 31.12.2019 für die Anleihen und langfristigen Bankkredite im Ausmaß von insgesamt rd. 86,50 Mio. Euro.

(3) Der offene Betrag der drei Anleihen zum 31.12.2019 betrug rd. 53,99 Mio. Euro. Eine Anleihe aus dem Begebungsjahr 2005 mit einem ursprünglichen Nominale von 60,00 Mio. Euro war im April 2020 vollständig getilgt. Zwei weitere Anleihen aus dem Begebungsjahr 2006 mit einem Nominale von zusammen 51,20 Mio. Euro waren endfällig. Dies betraf 25,00 Mio. Euro im Jahr 2031 und 26,20 Mio. Euro im Jahr 2036. Beide waren in den Vertragsunterlagen als *„strukturierte Anleihen"* bezeichnet und hatten ursprünglich eine Fixzinsphase und eine variable Zinsphase. Die variable Zinsphase war von der Entwicklung von Swap-Sätzen bzw. von Wechselkursen determiniert.

Der BLRH erkannte insbesondere in den variablen Zinskomponenten ein finanzielles Risiko. Dies deshalb, da bei einer ungünstigen Entwicklung der Parameter ein jährlicher Zinssatz von bis zu 9,5 Prozent möglich war. Im Jahr 2012 änderten die Vertragspartner die Regelungen zur Verzinsung der Anleihe über 26,20 Mio. Euro. Demnach hatte sie ab 2017 bis Laufzeitende eine fixe Verzinsung von 3,49 Prozent jährlich. Der Anleihe über 25,00 Mio. Euro lag weiterhin die variable Verzinsung in Abhängigkeit der Entwicklung des 10-Jahres-Euro-Swapsatzes und des 2-Jahres-Euro-Swapsatzes zugrunde.

(4) Die Bankfinanzierungen stiegen von 17,65 Mio. Euro auf rd. 32,26 Mio. Euro. Sie bestanden aus zwei kurzfristigen Barvorlagen und zwei langfristigen Tilgungskrediten. Für die Barvorlagenrahmen bestand mit Bank Z eine schriftliche Vereinbarung bis zu einer ausnutzbaren Höhe von 15,00 Mio. Euro. Der BLRH hielt kritisch fest, dass dem zweiten Barvorlagenrahmen bei Bank Y in Höhe von 10,00 Mio. Euro nur eine mündliche Vereinbarung zugrunde lag.

Im September 2019 nahm die BELIG einen langfristigen Tilgungskredit in Höhe von 25,00 Mio. Euro auf. Dieser diente zur Finanzierung von Investitionen bzw. zur Umfinanzierung von kurzfristigen Barvorlagen. Dafür übernahm das Land Burgenland die Haftung.

(5) Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen von rd. 79,43 Mio. Euro auf rd. 91,40 Mio. Euro. Dieser Anstieg resultierte aus der Übernahme der FH-Errichtungs GmbH und ihrer Fremdfinanzierung in Höhe von 12,16 Mio. Euro, die sie bei der Landesholding offen hatte.

Von den rd. 91,40 Mio. Euro betrafen rd. 88,81 Mio. die Landesholding und rd. 2,51 Mio. Euro die WBG, die der BELIG einen Barvorlagenrahmen in Höhe von 2,50 Mio. Euro gewährte.

(6) In den passiven Rechnungsabgrenzungen der Geschäftsjahre 2017 bis 2019 war ein Betrag von gleichbleibend 300.000 Euro für einen einzigen Sachverhalt ausgewiesen. Dabei handelte es sich im Zuge eines Gebäudeankaufs um einen Kaufpreisabzug für einen Mangel an der Außenfassade des Gebäudes. Der BLRH bemängelte, dass die BELIG entgegen den Regelungen des § 203 Abs. 2 UGB diese Anschaffungspreisminderung nicht vom aktivierten Anschaffungswert abzog. Stattdessen aktivierte sie den vollen Kaufpreis und stellte die 300.000 Euro in der passiven Rechnungsabgrenzung dar.

Der BLRH konnte weiters nicht nachvollziehen, warum die BELIG den genannten Betrag in der passiven Rechnungsabgrenzung darstellte. Gemäß § 198 Abs. 6 UGB sind in der passiven Rechnungsabgrenzung Einnahmen vor dem Bilanzstichtag auszuweisen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag sind. Inwiefern es sich hier um eine abzugrenzende Einnahme für die BELIG handelte, war für den BLRH nicht schlüssig.

(7) Das aus Anleihen, Bankfinanzierungen und Finanzierungen über die Landesholding bestehende Fremdfinanzierungsvolumen lag zum 31.12.2019 bei rd. 177,27 Mio. Euro. Das entsprach rd. 91 Prozent der Bilanzsumme. Rund die Hälfte davon unterlag laufenden Tilgungsverpflichtungen, während die andere Hälfte verschiedene endfällige Rückzahlungstermine hatte.

Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die BELIG mit rd. 89,66 Mio. Euro beträchtliche Teile dieser langfristigen Fremdfinanzierungen endfällig zu tilgen hatte. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Zinsbelastung langfristig für die gesamten Verbindlichkeiten zu tragen war. Im Übrigen erkannte der BLRH, dass die Cashflows aus dem operativen Geschäftsgang der BELIG nicht ausreichend waren, um das gesamte langfristige Fremdfinanzierungsvolumen einer laufenden Tilgung zu unterziehen. Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die BELIG über keine strategischen Vorgaben verfügte, die den Abbau der langfristigen Verbindlichkeiten vorsahen. (siehe 19.2)

20 Ergebnisentwicklung

(1) Die Ergebnisse der BELIG nach Steuern beliefen sich im überprüften Zeitraum auf jährlich rd. 0,73 Mio. Euro bis rd. 0,96 Mio. Euro. Im überprüften Zeitraum waren dies insgesamt rd. 3,45 Mio. Euro. Davon waren rd. 1,98 Mio. Euro auf den Verkauf von Liegenschaften zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2019 erhöhte ein Verschmelzungsgewinn in Höhe von rd. 1,78 Mio. Euro aus der Übernahme der FH-Errichtungs GmbH den Jahresüberschuss auf rd. 2,74 Mio. Euro.

Die Geschäftsjahre des überprüften Zeitraumes wiesen mitunter außergewöhnliche Sachverhalte auf. So wertete die BELIG etwa im Geschäftsjahr 2018 ihren Beteiligungsansatz am Tochterunternehmen Viva GmbH um 1,20 Mio. Euro ab.

Ebenfalls außergewöhnlich war im Geschäftsjahr 2018 eine Abwertung von drei Liegenschaften im Bezirk Oberwart in Höhe von insgesamt rd. 489.500 Euro. (vgl. Unterabschnitt 30)

Im Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 verbuchte die BELIG einen Erlös in Höhe von 420.000 Euro aus dem Verkauf der Heizkesselanlage im Landhaus neu. Diesem stand kein Buchwertabgang gegenüber, weil sie die Installations- bzw. Sanierungskosten im Jahr 2013 aufwandswirksam verbuchte. Ohne diesen Verkaufserlös hätte die BELIG im Geschäftsjahr 2019 nur einen Gewinn nach Steuern in Höhe von rd. 645.600 Euro statt rd. 961.400 Euro erzielt.

Liegenschaftsverkäufe mit Gewinn wies die BELIG in ihren Jahresabschlüssen saldiert mit den Buchwertabgängen in den sonstigen Erlösen aus. Liegenschaftsverkäufe mit Verlust wies sie in den Sachaufwendungen saldiert mit den Buchwertabgängen aus. Dies erfolgte jedoch nicht durchgängig. So wies sie beispielsweise im Geschäftsjahr 2017 einen Buchwertabgang für einen Liegenschaftsverkauf in Höhe von rd. 167.700 Euro im Sachaufwand aus, während sie den Erlös in Höhe von 130.000 Euro unter den sonstigen Erlösen erfasste. Damit durchbrach sie die zuvor beschriebene Logik.

(2) Die bezogenen Leistungen bestanden vor allem aus Instandhaltungen, Instandsetzungen und Betriebskosten. Ihre Werte schwankten im überprüften Zeitraum zwischen rd. 7,94 Mio. Euro und 11,30 Mio. Euro. Teile der Instandhaltungsaufwendungen aktivierte die BELIG und verringerte damit buchtechnisch die Aufwendungen. Eine erfolgswirksame Berücksichtigung erfolgte somit nur mehr über die Abschreibungen. (siehe 20.2)

21 Mittelherkunft

Die BELIG erzielte ihre Erträge aus Umsatzerlösen, sonstigen Erlösen, Gewinnausschüttungen einer Tochtergesellschaft und Negativzinsen.

Die Umsatzerlöse bestanden aus Mieten, Betriebskosten, Verwaltungshonoraren und Betreuungshonoraren für Schulen. Sie betrugen im überprüften Zeitraum rd. 82,60 Mio. Euro. Der Anteil der Mieten betrug rd. 74 Prozent. Jener der Betriebskostenverrechnung lag bei rd. 16 Prozent.

Der BLRH wies darauf hin, dass rd. 72 Prozent der Umsatzerlöse dem Land Burgenland zuzurechnen waren. Weitere rd. 21 Prozent stammten von verbundenen Unternehmen. Ein Anteil von rd. 7 Prozent betraf Umsatzerlöse von Dritten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich im überprüften Zeitraum auf rd. 3,08 Mio. Euro. Sie enthielten neben Versicherungsvergütungen, Sachbezügen, Auflösung von Investitionszuschüssen und Rückstellungen vor allem die Erträge aus den Liegenschaftsverkäufen sowie die Kostenvergütungen für die Weiterverrechnung von Aufschließungskosten.

Aus der Beteiligung an der FMB erzielte die BELIG im überprüften Zeitraum Gewinnausschüttungen von 0,90 Mio. Euro. Ausschüttungen von den anderen Tochtergesellschaften erhielt sie von 2016 bis 2019 nicht.

Der BLRH wies ferner darauf hin, dass die BELIG für eine ihrer drei Anleihen sogenannte Negativzinsen erhielt. Im überprüften Zeitraum betrugen diese rd. 0,62 Mio. Euro. (siehe 21.2)

22 Berechnung der Mieten

Der BLRH prüfte die Mietberechnungen der BELIG anhand von sechs Objekten. Die Berechnungen waren vom Anschaffungspreis zuzüglich eventueller Anfangsinvestitionen abhängig. Für diesen Betrag rechnete die BELIG einen Tilgungsplan mit einer Laufzeit von 25 Jahren. Die jährlichen Annuitäten auf Monate heruntergebrochen ergaben die monatlichen Mieten.

Ziel der BELIG war es, aus den Mietzahlungen die dem Objekt zugrundeliegende Finanzierung zu bedienen. In der Stichprobe waren die Mieten in den Vertragsunterlagen meist pauschal für das gesamte Objekt angegeben. Bei zwei Objekten war ein Quadratmeterpreis angeführt. Zu den Mieten hob die BELIG auch Betriebskosten und Verwaltungskosten ein. Die Betriebskosten rechnete sie jährlich nach tatsächlicher Höhe ab und stellte sie den akontierten Beträgen gegenüber. Das führte zu Nachforderungen oder Gutschriften. Somit war die Berechnung für den BLRH nachvollziehbar und die Finanzierung der überprüften Objekte gewährleistet. (siehe 22.2)

23 Betriebsaufwendungen

(1) Die Betriebsaufwendungen der BELIG schwankten im überprüften Zeitraum zwischen rd. 15,53 Mio. Euro und rd. 20,15 Mio. Euro. Der Anstieg im Geschäftsjahr 2019 war teilweise auf die Verschmelzungen von FH-Errichtungs GmbH und KSB zurückzuführen. Ein Grund für die jährlichen Schwankungen waren die bezogenen Leistungen. Diese hingen von der Bilanzpolitik der BELIG und insbesondere von der Aktivierung von Instandsetzungsaufwendungen ab. Eine deutliche Steigerung im Sachaufwand wiesen beispielsweise die Beratungsaufwendungen, die Forderungsverzichte gegenüber dem Tochterunternehmen Viva GmbH oder die Konzernumlagen an die Landesholding auf.

Der BLRH hinterfragte den Anstieg des Personalaufwands im Verhältnis zu den Umsatzerlösen kritisch. Dies insofern als im Jahr 2016 für die Leistungserbringung noch rd. 9 Prozent Personalaufwand notwendig waren, im Jahr 2019 waren es aber bereits rd. 10 Prozent. Der BLRH wies weiters darauf hin, dass auch der durchschnittliche Personalaufwand je VZÄ von rd. 71.700 Euro auf rd. 85.200 Euro anstieg.

Ein Teil des Anstiegs der Abschreibungen resultierte aus der Übernahme des Anlagevermögens insbesondere der FH-Errichtungs GmbH aufgrund ihrer Verschmelzung auf die BELIG. Zudem führte die BELIG im Geschäftsjahr 2018 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von rd. 489.500 Euro für drei Liegenschaften im Bezirk Oberwart durch.

(2) Das jährliche Finanzergebnis schwankte zwischen rd. -2,11 Mio. Euro und rd. -3,79 Mio. Euro. Die BELIG zahlte Zinsen für Anleihen, Bankkredite und Finanzierungen von verbundenen Unternehmen, insbesondere von der Landesholding. Zinserträge erzielte sie aus den Negativzinsen einer Anleihe. Das Finanzergebnis enthielt weiters die Gewinnausschüttungen vom Tochterunternehmen FMB, Haftungsentgelte gegenüber dem Land Burgenland für abgegebene Sicherheiten sowie Gebühren im Zusammenhang mit Kreditaufnahmen. Im Jahr 2018 belastete zudem die Abwertung des Beteiligungsansatzes am Tochterunternehmen Viva GmH in Höhe von 1,20 Mio. Euro das Finanzergebnis der BELIG. (siehe 23.2)

24 Cashflow

(1) Im überprüften Zeitraum sank der Finanzmittelbestand zum 01.01.2016 von rd. 1,33 Mio. Euro auf rd. 314.000 Euro zum 31.12.2019. Der Praktiker-Cashflow inklusive der Mittelzuflüsse aus Liegenschaftsverkäufen in Höhe von rd. 8,16 Mio. Euro ergab rd. 29,16 Mio. Euro. Ohne die Liegenschaftsverkäufe betrug er rd. 21,00 Mio. Euro. Damit hätte die BELIG die Tilgungen und die Gewinnausschüttungen von zusammen rd. 27,23 Mio. Euro nicht abdecken können.

(2) Die Tilgungserfordernisse betrugen auf Basis der per 31.12.2019 vorhandenen Finanzierungen in den Geschäftsjahren 2020 bis 2023 rd. 50,36 Mio. Euro. Darin insbesondere 30,00 Mio. Euro gegenüber der Landesholding, die im September 2020 endfällig waren. Die laufenden Tilgungen für die anderen langfristigen Finanzierungen beliefen sich auf jährlich rd. 4,54 Mio. Euro bis rd. 6,87 Mio. Euro. Von 2020 bis Ende 2023 waren dies rd. 20,36 Mio. Euro.

Der BLRH bemängelte in diesem Zusammenhang, dass vom langfristigen Finanzierungsvolumen in Höhe von rd. 174,16 Mio. Euro ein Betrag von rd. 89,66 Mio. Euro, das war rund die Hälfte, keinen laufenden Tilgungen unterworfen war. Diese hätten in den bisherigen jährlichen Cashflows keine Deckung gefunden. In diesem Zusammenhang verwies der BLRH auf die Gewinnausschüttungen in Höhe von 2,65 Mio. Euro sowie auf die Forderungsverzichte gegenüber der Viva GmbH in Höhe von rd. 1,42 Mio. Euro im überprüften Zeitraum. Damit hätte die BELIG auch ihr Fremdfinanzierungsvolumen senken können. (siehe 24.2)

Liegenschaften

25 Liegenschaftsverwaltung

Die BELIG verwaltete ihre Liegenschaften zum einen im Anlagenverzeichnis in der Buchhaltung und zum anderen in einer Kalkulationsdatenbank (Objektliste). Der BLRH stellte kritisch fest, dass sowohl das Anlagenverzeichnis als auch die Objektliste Mängel aufwiesen.

Im Anlagenverzeichnis führten mangelhafte Bezeichnungen bzw. fehlende Angaben dazu, dass nicht sämtliche Grundstücke der BELIG nachvollziehbar abgebildet waren. In der Objektliste zum 31.12.2019 befanden sich u.a. abweichende Angaben zum Anlagenverzeichnis sowie nicht erfasste Grundstückszukäufe. Angesichts dieser Defizite bewerte der BLRH die geplante Erfassung aller Liegenschaften in einem Hausverwaltungsprogramm positiv. (siehe 25.2)

26 Liegenschaftszukäufe

(1) Die BELIG kaufte im überprüften Zeitraum bebaute und unbebaute Liegenschaften um rd. 12,79 Mio. Euro zu. Dabei erwarb sie Grundstücksflächen von rd. 91.900 m^2 sowie Baurechtsflächen von rd. 11.200 m^2. Diese Zukäufe tätigte die BELIG im Interesse bzw. auf Initiative des Landes Burgenland.

(2) Geschäftsführer A holte die erforderlichen Aufsichtsratsbeschlüsse für die Zukäufe der bebauten und unbebauten Liegenschaften ein.

Der BLRH stellte jedoch kritisch fest, dass Geschäftsführer A dem Aufsichtsrat lediglich eines von acht Bewertungsgutachten vollständig vorlegte. In sechs Fällen erhielt der Aufsichtsrat diese unvollständig, insbesondere ohne Fotodokumentation. In einem Fall fehlte das Gutachten in den Sitzungsunterlagen zur Gänze.

Zudem kritisierte der BLRH, dass die Aufsichtsratsmitglieder gemäß den Sitzungsprotokollen keine vollständige Dokumentation einforderten.

(3) Der BLRH hielt fest, dass der Kaufpreis in vier Fällen exakt dem Gutachtenswert entsprach. Der Kaufpreis für ein weiteres Objekt lag unwesentlich über dem Gutachtenswert. Diese fünf Gutachten betrafen Zukäufe von Kulturbauten landesnaher Kulturvereine. Der BLRH wies jedoch kritisch darauf hin, dass den jeweiligen Regierungsbeschlüssen keine Kosten-Nutzen-Abwägungen für diese Zukäufe beilagen.

So fielen der BELIG für diese Zukäufe Nebenkosten in Höhe von rd. 0,53 Mio. Euro an Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr und Beratungskosten an. Davon flossen rd. 431.000 Euro an aktivierten Kosten direkt in die Berechnung der Mieten. Die Mieten betrafen insbesondere die KBB – Kultur-Betriebe Burgenland GmbH (**KBB**), welche von Zuschüssen des Landes Burgenland abhängig war.

(4) Der Kaufpreis einer bebauten Liegenschaft lag um rd. 5 Prozent unter dem Gutachtenswert. Gemäß Beschlussantrag an den Aufsichtsrat im April 2019 ging Geschäftsführer A allerdings von einem finanziellen Aufwand im Anschaffungsjahr von rd. 58 Prozent über dem Gutachtenswert aus.

Der BLRH kritisierte, dass beim Zukauf dieser Liegenschaft zum Zeitpunkt der Genehmigung durch den Aufsichtsrat kein konkretes Nutzungskonzept vorlag. Die Höhe der künftig dafür anfallenden Investitionen lag dem Aufsichtsrat somit nicht als Beschlussgrundlage vor. Die Bgld. Landesregierung beschloss im Jänner 2020, die BELIG mit der Projektabwicklung zur Revitalisierung des Objekts zu beauftragen. Der Kostenrahmen dafür betrug mit rd. 4,01 Mio. Euro ein Vielfaches des Kaufpreises.

(5) Die größte Abweichung zwischen dem Kaufpreis und dem Gutachtenswert trat beim Ankauf einer bebauten Liegenschaft im Jahr 2019 auf. Der Kaufpreis lag um rd. 22 Prozent bzw. rd. 232.000 Euro über dem Gutachtenswert. Ferner war dieser Zukauf an weitere Vertragsbedingungen geknüpft. Die BELIG hatte demnach zukünftig Leistungen an der erworbenen Liegenschaft sowie an der angrenzenden Liegenschaft des Verkäufers zu erbringen.

Der BLRH merkte kritisch an, dass gemäß Aufsichtsratsprotokoll weder Geschäftsführer A noch die Aufsichtsratsmitglieder die Überschreitung des gutachterlich festgestellten Werts thematisierten. Ebenso wenig behandelten sie die künftigen finanziellen Auswirkungen der weiteren vertraglichen Verpflichtungen. Dies, obwohl der Vertragsentwurf den Sitzungsunterlagen beilag. (siehe 26.2)

27 Liegenschaftsverkäufe

Die BELIG verkaufte von 2016 bis 2019 bebaute und unbebaute Liegenschaften um insgesamt rd. 8,16 Mio. Euro. Dem standen in Summe Buchwertabgänge von rd. 6,18 Mio. Euro gegenüber. Dies entsprach einem Gesamtgewinn aus Liegenschaftsverkäufen von rd. 1,98 Mio. Euro im überprüften Zeitraum. (siehe 27.2)

28 Verkäufe im Bezirk Neusiedl am See

(1) Im Bezirk Neusiedl am See verwertete die BELIG von 2016 bis 2019 ein Aufschließungsgebiet mit dem Verkauf von insgesamt 45 Grundstücken in einem Ausmaß von 66.612 m². Im Vorfeld des ersten Grundstücksverkaufs legte Geschäftsführer A dem Aufsichtsrat im Oktober 2013 Mindestverkaufspreise für betriebliche Nutzflächen und Wohnbauflächen zur Genehmigung vor.

Der BLRH kritisierte, dass Geschäftsführer A gemäß Sitzungsprotokoll dabei nicht auf ein Bewertungsgutachten vom Juli 2013 Bezug nahm. Der Gutachter ermittelte einen Verkaufspreis von 72 Euro pro m². Dabei stellte er keinen Unterschied zwischen gewerblichen Liegenschaftstransaktionen und privatem Wohnbau fest. Dennoch legte Geschäftsführer A dem Aufsichtsrat im Beschlussantrag einen Mindestverkaufspreis von 60 Euro pro m² für betriebliche Nutzflächen und somit rd. 17 Prozent unter dem Gutachtenswert zur Genehmigung vor. Jenen für Wohnbauflächen setzte er mit 80 Euro pro m² um rd. 11 Prozent über dem Gutachtenswert an. Der Aufsichtsrat beschloss den Antrag einstimmig. Der BLRH wies zudem kritisch darauf hin, dass keine Nachfragen der Aufsichtsratsmitglieder zu den Grundlagen für die Festlegung des Mindestverkaufspreises dokumentiert waren.

(2) Der BLRH wies ferner kritisch darauf hin, dass die BELIG 14 von 45 Grundstücken im Aufschließungsgebiet im Bezirk Neusiedl am See in den Jahren 2016 bis 2019 zum bzw. unter dem Mindestverkaufspreis aus dem Jahr 2013 verkaufte. Allein bei den drei Grundstücken unter dem Mindestverkaufspreis waren dies zumindest rd. 159.600 Euro an geringeren Verkaufserlösen. Gemäß den Sitzungsunterlagen der Aufsichtsratssitzung vom Oktober 2013 wären die Verkaufspreise entsprechend der Inflationsabgeltung bzw. der entsprechenden Nachfrage jährlich zu evaluieren.

Dass der Aufsichtsrat keine Beschlüsse zu Anpassungen der Mindestverkaufspreise fasste, beurteilte der BLRH ebenso kritisch.

(3) Genauso kritisch bewertete der BLRH, dass die BELIG im Jahr 2016 eines der Grundstücke um rd. 45 Prozent unter dem Mindestverkaufspreis aus dem Jahr 2013 veräußerte. Dies waren rd. 148.500 Euro weniger als der Mindestkaufpreis bzw. rd. 214.500 Euro weniger als der Gutachtenswert aus 2013. Ferner hob der BLRH hervor, dass der Verkaufspreis um rd. 38.500 Euro unter dem ursprünglichen Kaufpreis der BELIG aus dem Jahr 2004 lag. Geschäftsführer A holte u.a. für diesen Verkauf im August 2016 einen Umlaufbeschluss des Aufsichtsrats ein.

Ohne Bezug auf den Mindestverkaufspreis sowie den ursprünglichen Kaufpreis zu nehmen, begründete er den geringeren Verkaufspreis gemäß Beschlussantrag mit *„eingeschränkten Verfügungsmöglichkeiten*" aufgrund der gewerblichen Nutzung durch Käufer R. Zudem verwies er auf eine Bestimmung im Kaufvertrag, wonach die Vertragsparteien *„sämtliche Ansprüche des Käufers aus dem Titel der Kontamination oder sonstigen Verunreinigung […]*" ausdrücklich ausschlossen. Der BLRH konnte dieser Argumentation nicht folgen. Er verwies auf das Bewertungsgutachten aus dem Jahr 2013, wonach der Gutachter keinen Unterschied zwischen gewerblichen Liegenschaftstransaktionen und privatem Wohnbau feststellte. Auch war für den BLRH die Höhe dieses Nachlasses aufgrund einer möglichen Kontamination nicht nachvollziehbar.

Der BLRH hinterfragte zudem Angaben zu einem *„Überhang*" von rd. 0,62 Mio. Euro im Beschlussantrag kritisch. Dieser sollte der BELIG aus dem Verkauf an Käufer R, einem weiteren Liegenschaftsverkauf und der unentgeltlichen Abtretung von Flächen an die betreffende Gemeinde verbleiben. Nach Ansicht des BLRH hätte die BELIG bei Verbuchung gemäß Unternehmensgesetzbuch (**UGB**) in den betreffenden Geschäftsjahren von 2014 bis 2016 dabei allerdings einen Verlust von rd. 27.100 Euro erzielt. Mögliche Nachfragen der Aufsichtsratsmitglieder zum errechneten *„Überhang*" waren aufgrund der Beschlussfassung im Umlauf nicht dokumentiert.

Der BLRH vermerkte kritisch, dass der Aufsichtsrat den Liegenschaftsverkauf an Käufer R einstimmig genehmigte. Er stellte hierbei sowohl das Handeln von Geschäftsführer A als auch die Abstimmung des Aufsichtsrats im Unternehmensinteresse der BELIG in Frage. Dies insofern, als die BELIG Käufer R zu ihren Lasten ohne nachvollziehbare Gründe begünstigte. Die Erzielung des bestmöglichen Verkaufspreises war für den BLRH nicht erkennbar.

Darüber hinaus wies der BLRH darauf hin, dass die BELIG gemäß Kaufvertrag für dieses Grundstück *„keinerlei gesonderte Gewährleistung für einen bestimmten Bau- oder Ausstattungszustand, für eine bestimmte Beschaffenheit, Verwend- oder Verwertbarkeit […]*" trug.

In diesem Zusammenhang kritisierte der BLRH, dass Geschäftsführer A und Prokurist C im September 2016 ein Bauunternehmen für die Baureifmachung jenes Grundstücks beauftragten. Obwohl das Grundstück nicht mehr im Eigentum der BELIG stand, trug sie die Kosten von rd. 18.800 Euro.

Ferner kritisierte er, dass die BELIG Käufer R im Jänner 2019 einen Kostenersatz von rd. 7.000 Euro zahlte. Der BLRH hinterfragte auch diese Zahlung auf Grundlage der vertraglich ausgeschlossenen *„falschen Widmung*".

Das Handeln der BELIG stand somit in mehrfachem Widerspruch zum Kaufvertrag und begünstigte Käufer R ohne entsprechende Grundlage und zu Lasten der BELIG. (siehe 28.2)

29 Grundstücksabtretung und Aufschließung im Bezirk Neusiedl am See

(1) Im Zuge der Verwertung des Aufschließungsgebiets im Bezirk Neusiedl am See trat die BELIG einen Teil der Aufschließungsfläche unentgeltlich an die Gemeinde ab, in deren Gebiet die Aufschließungsfläche lag.

Im Beschlussantrag an den Aufsichtsrat vom Oktober 2013 legte Geschäftsführer A neben den Mindestverkaufspreisen auch eine unentgeltliche Abtretung von rd. 22 Prozent der gesamten Aufschließungsfläche an die betreffende Gemeinde zur Genehmigung vor. Die Abtretung sollte für Verkehrs- und Grünflächen mit gesonderter Vereinbarung erfolgen.

Der BLRH bemängelte, dass der Aufsichtsrat den Antrag ohne weitere Auskünfte genehmigte. Beispielsweise hinterfragte dieser gemäß Sitzungsprotokoll den Wert der geplanten Abtretung an die Gemeinde nicht.

(2) Die BELIG schloss im Mai 2014 und im August 2015 Abtretungsverträge mit der Gemeinde ab. Damit übertrug sie Grundstücksflächen von rd. 25.100 m^2 aus dem Aufschließungsgebiet unentgeltlich in öffentliches Gut. Dies entsprach rd. 17 Prozent der gesamten Aufschließungsfläche.

Der Buchwert dieser Fläche betrug insgesamt rd. 1,00 Mio. Euro. Der BLRH kritisierte, dass die abgetretenen Flächen in den Jahren 2014 und 2015 in der Buchhaltung der BELIG verblieben. Dies, obwohl die Flächen nicht mehr im Eigentum der BELIG standen. Der Verlust aus der unentgeltlichen Abtretung von insgesamt rd. 1,00 Mio. Euro schien somit in beiden Jahresabschlüssen nicht auf. Der BLRH sah hier klare Verstöße gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung, wie etwa die Grundsätze der Vollständigkeit und der Bilanzwahrheit.

(3) Im August 2016 stellte Geschäftsführer A einen Antrag für einen Umlaufbeschluss an den Aufsichtsrat. Der Umlaufbeschluss behandelte den Verkauf zweier Liegenschaften im Aufschließungsgebiet. Im Antrag führte Geschäftsführer A einen Buchwert für die zwei Verkaufsliegenschaften samt unentgeltlich abgetretener Flächen an. Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass der angeführte Buchwertabgang allerdings nicht dem tatsächlichen Buchwertabgang gemäß Buchhaltung entsprach. Zudem umfasste weder der im Umlaufbeschluss angeführte Buchwertabgang noch der tatsächliche Buchwertabgang gemäß Buchhaltung die gesamte unentgeltlich abgetretene Fläche.

Denn der Buchwertabgang gemäß Buchhaltung im Jahr 2016 enthielt lediglich rd. 338.100 Euro für die unentgeltlich abgetretenen Flächen. Dies entsprach rd. 34 Prozent der im Jahr 2014 und 2015 abgetretenen Flächen.

Der BLRH kritisierte, dass die BELIG den Buchwert der restlichen Abtretungsfläche von rd. 0,66 Mio. Euro auf die einzelnen Buchwerte der Bauplätze sowie auf eine BELIG-eigene Liegenschaft buchwerterhöhend aufteilte. Dies erfolgte in der Anlagenbuchhaltung im Zuge der Neuaufteilung der Bauplätze zwischen dem 31.12.2016 und dem 01.01.2017.

Der BLRH erkannte in den Buchwerterhöhungen erneut einen Verstoß gegen Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuchs. Er verwies auf § 208 Abs. 1 UGB, wonach Zuschreibungen bei zuvor vorgenommenen Abschreibungen bis zu den Anschaffungskosten vorzunehmen waren. Buchwerterhöhungen über die historischen Anschaffungskosten waren gemäß UGB nicht zulässig.

Mit den einzelnen Grundstücksverkäufen in den Jahren 2017 bis 2019 buchte die BELIG die im Widerspruch zum UGB erhöhten Buchwerte von insgesamt rd. 0,52 Mio. Euro aus. Aufgrund der Zuteilung auf eine BELIG-eigene Liegenschaft verblieben rd. 145.900 Euro an erhöhten Buchwerten im Anlagevermögen der BELIG. Dies waren nicht verbuchte Verluste aus der Flächenabtretung in den Jahren 2014 und 2015.

Der BLRH wies darauf hin, dass Verluste aus Buchwertabgängen den Effekt gehabt hätten, die Jahresergebnisse der BELIG zu verringern. Die positiven Jahresergebnisse wiederum bildeten die Grundlage für Gewinnausschüttungen an die Landesholding. Ferner merkte der BLRH in diesem Zusammenhang an, dass Geschäftsführer A gemäß seinen Zielvereinbarungen für die jährlichen Prämienauszahlungen u.a. *„Dividendenpläne"* einzuhalten hatte.

Die LIB führte in ihrer Stellungnahme dazu aus, dass sie die abgetretene Fläche nicht als Buchwertabgang behandelte. Stattdessen habe sie diese als nachträgliche Anschaffungskosten bzw. als Erschließungskosten für jene Grundstücke bilanziell aktiviert, die von der Verkehrs- und Infrastrukturerschließung profitierten. Diese Argumentation stand nach Ansicht des BLRH im Widerspruch zu den vorliegenden Unterlagen. Zudem hätte die BELIG gemäß ihrer Argumentationslogik sowie entsprechend den Bestimmungen der Kaufverträge zumindest rd. 450.000 Euro an die Grundstückskäufer weiterverrechnen müssen. Entsprechende Zahlungseingänge fand der BLRH allerdings nicht vor. (siehe 29.4)

(3) Für die Aufschließung der Baugrundstücke stellte Geschäftsführer A im Juli 2015 einen Antrag für einen Aufsichtsratsbeschluss im Umlauf. Demnach sollten die Kosten dafür rd. 800.000 Euro exkl. Umsatzsteuer betragen. Der Aufsichtsrat stimmte dem Antrag zur Vorfinanzierung der Aufschließungskosten durch die BELIG einstimmig zu. Im Zuge des Verkaufs der einzelnen Grundstücke war geplant, dass die BELIG die Aufschließungskosten zur Gänze an die Grundstückskäufer verrechnet.

Der BLRH stellte fest, dass in der BELIG von 2015 bis Jänner 2017 Aufschließungskosten von rd. 1,39 Mio. Euro inkl. Umsatzsteuer anfielen. Darin enthalten waren die Aufschließungsmaßnahmen gemäß Umlaufbeschluss sowie Kosten für die Errichtung einer Ampelanlage und für die Bebauungsplanung. Die BELIG verrechnete davon rd. 1,09 Mio. Euro an die Grundstückskäufer.

Weiters vermerkte der BLRH kritisch, dass die BELIG bestimmten Grundstückskäufern Nachlässe gewährte, die vom Umlaufbeschluss 2015 nicht umfasst waren. Ebenso wenig konnte der BLRH erkennen, aus welchem Grund die BELIG bestimmte Käufer derart begünstigte.

Zudem wies der BLRH kritisch darauf hin, dass die BELIG rd. 294.800 Euro an Aufschließungskosten nicht weiterverrechnete. Darin waren u.a. die Kosten von rd. 18.800 Euro für das Bauunternehmen im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf aus dem Jahr 2016 an Käufer R enthalten.

Da der Aufsichtsrat gemäß Gesellschaftsvertrag Investitionen über 100.000 Euro genehmigen musste, kritisierte der BLRH weiters, dass Geschäftsführer A für jene Aufschließungskosten von rd. 294.800 Euro keinen Aufsichtsratsbeschluss einholte. (siehe 0)

30 Verkäufe im Bezirk Oberwart

(1) Die BELIG verkaufte im Jahr 2017 ein Objekt im Bezirk Oberwart. Für das Objekt lagen drei Kaufangebote vor, davon zwei schriftliche und ein mündliches Kaufangebot. Der BLRH stellte kritisch fest, dass die BELIG keine schriftliche Bewertung der Kaufangebote vorlegen konnte. Der BLRH konnte die Verkaufsentscheidung somit mangels Dokumentation nicht nachvollziehen.

Die Zustimmung des Aufsichtsrats zum Verkauf des Aufsichtsrats zum Verkauf holte Geschäftsführer A mittels Tischvorlage im September 2017 ein. Im Beschlussantrag berichtete er, dass *„nur für einen Teilbereich des Areals ein Interessent gefunden werden konnte.“* Den Zuschlag erhielt jener Interessent, der das mündliche Angebot abgab. Aus diesem Grund sei die BELIG mit dem letztlichen Käufer T in Verkaufsverhandlungen gegangen. Der Aufsichtsrat genehmigte den Antrag einstimmig.

Der BLRH hinterfragte die Angaben im Beschlussantrag kritisch. Denn entgegen diesen Angaben ging aus einem schriftlichen Angebot etwa das Interesse am gesamten Objekt hervor. Zudem unterbreitete der Interessent einen Vorschlag zu einem anderen Objekt, an dem die BELIG Kaufinteresse hatte. Letztlich kaufte die BELIG jenes Objekt im Jahr 2019 um rd. 22 Prozent über dem Gutachtenswert zu.

(2) Im Zusammenhang mit dem Zukauf dieses Objekts merkte der BLRH kritisch an, dass die BELIG eine aufschiebende Bedingung einging. Demnach war die BELIG an den Verkauf drei ihrer Liegenschaften vertraglich gebunden.

Im Vorfeld des Vertragsabschlusses veranlasste Geschäftsführer A im April 2019 außerplanmäßige Abschreibungen von rd. 489.500 Euro an den drei Verkaufsliegenschaften. Diese außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgten im Zuge der Jahresabschlusserstellung für das Jahr 2018. Damit sank der Buchwert der Liegenschaften annähernd auf den später vertraglich festgelegten Verkaufspreis.

Diese außerplanmäßigen Abschreibungen legte Geschäftsführer A dem Aufsichtsrat nicht zur Genehmigung vor. Sie fielen aber auch nicht, wie der BLRH in diesem Zusammenhang kritisch anmerkte, unter die genehmigungspflichtigen Geschäfte gemäß Gesellschaftsvertrag der BELIG.

Der BLRH kritisierte ferner, dass die BELIG die außerplanmäßigen Abschreibungen vornahm, bevor die eigens dafür beauftragten Gutachten für die Liegenschaften vorlagen. Der Gutachter bewertete die drei Liegenschaften um rd. 150.000 Euro höher als die außerplanmäßig abgeschriebenen Buchwerte zum 31.12.2018.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr 2018 hatten zur Folge, wie der BLRH kritisch anmerkte, dass die BELIG diese Liegenschaftsverkäufe trotz des Verkaufs unter dem Gutachtenswert ohne Verlust ausweisen konnte. Ferner wies der BLRH kritisch darauf hin, dass der letztlich vereinbarte Verkaufspreis um 155.000 Euro unter dem Liegenschaftswert laut Gutachten lag.

Zu den außerplanmäßigen Abschreibungen verwies der BLRH auf § 204 Abs. 2 UGB. Demnach sind Gegenstände des Anlagevermögens *„bei voraussichtlich dauernder Wertminderung […] außerplanmäßig auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert abzuschreiben*".

Für den BLRH war eine außerplanmäßige Abschreibung der Liegenschaften unter dem Gutachtenswert nicht mit den Bestimmungen des UGB vereinbar. Dies sah er insbesondere vor dem Hintergrund des nicht bedingungsfreien Verkaufs der Liegenschaften. Somit fand nach Ansicht des BLRH kein wettbewerbsfördernder Verkaufsprozess statt.

Der BLRH kritisierte zudem die unzureichenden Informationen, die der Genehmigung der Liegenschaftsverkäufe durch den Aufsichtsrat zugrunde lagen. Geschäftsführer A legte gemäß Sitzungsprotokoll die Gutachten zu den drei Liegenschaften nicht vor, der Aufsichtsrat forderte diese auch nicht ein. Ferner nahm Geschäftsführer A demnach weder auf die außerplanmäßigen Abschreibungen noch auf erforderliche Ersatzinvestitionen von rd. 250.000 Euro Bezug. (siehe 30.2)

Darüber hinaus wies der BLRH kritisch darauf hin, dass die außerplanmäßigen Abschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses nicht gesondert ausgewiesen waren. Gemäß § 232 Abs. 5 UGB wäre dies allerdings vorgesehen. (siehe 30.4)

31 Verkauf im Bezirk Güssing

Die BELIG schrieb ein leerstehendes Objekt im August 2019 für einen Monat zum Verkauf aus. Die Ausschreibung erfolgte nach Angaben der BELIG in einer österreichweiten Tageszeitung sowie in einer regionalen Wochenzeitung. Der BLRH bemängelte, dass die BELIG die Ausschreibung in der Wochenzeitung nicht vorlegen konnte. Zudem hinterfragte er in Bezug auf die österreichweite Tageszeitung, ob die BELIG für die Ausschreibung das geeignete Medium auswählte. Er wies darauf hin, dass sie das Objekt mit einem Verlust von rd. 17.400 Euro an den einzigen Kaufinteressenten verkaufte.

Ferner beanstandete der BLRH, dass die BELIG den Kaufvertrag im November 2019 vor der Genehmigung des Aufsichtsrats im Dezember 2019 abschloss. (siehe 31.2)

32 Leerstände

Die Leerstandsflächen schwankten im überprüften Zeitraum zwischen rd. 3.400 m² und 6.200 m². In Relation zur Nutzfläche waren dies zwischen rd. 1,8 Prozent und rd. 3,4 Prozent. Der BLRH stellte fest, dass die Leerstandsquote ab dem vierten Quartal 2018 bis Ende 2019 bei rd. 3 Prozent lag und kaum sank.

Ferner bemängelte er, dass die BELIG die Nutzflächen in der Berichterstattung an den Aufsichtsrat zuletzt im Jänner 2018 aktualisierte. (siehe 32.2)

Internes Kontrollsystem und Compliance

33 Internes Kontrollsystem

(1) In Gesellschaften mit beschränkter Haftung haben Geschäftsführer dafür zu sorgen, dass ein den Anforderungen der Gesellschaft entsprechendes Rechnungswesen und Internes Kontrollsystem (**IKS**) eingerichtet ist. In der BELIG waren Kontrollmaßnahmen im Organisationshandbuch festgelegt.

Der BLRH bemängelte vor dem Hintergrund mangelnder Steuerungs- und Kontrollmöglichkeiten die Darstellung der Arbeitsabläufe ohne durchgängig eingebettete Kontrollmaßnahmen. Ferner konnte dadurch nicht sichergestellt werden, dass alle externen und internen Anforderungen an die Abläufe erfüllt werden.

(2) Der BLRH kritisierte, dass die BELIG im überprüften Zeitraum keine Risikoanalyse als Grundlage für die Weiterentwicklung des IKS durchführte.

Ferner hinterfragte der BLRH kritisch die Mitteilung der BELIG, wonach die Geschäftsführung die bestehenden Risiken im Rahmen der *„laufenden Geschäftskontrolle"* überwachte. Er erkannte darin einerseits das Risiko von Interessenskonflikten und andererseits das Fehlen einer wirksamen Kontrolle.

Der BLRH sah dies insbesondere vor dem Hintergrund unvollständiger bzw. nicht vorgelegter Gutachten und Tischvorlagen in den Aufsichtsratssitzungen sowie Umlaufbeschlüssen der Gesellschafter und des Aufsichtsrats. Ferner verfügte die Geschäftsführung über eine Geschäftsordnung mit umfassendem Handlungsspielraum auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages.

(3) Die Interne Revision (**IR**) der Landesholding prüfte den kaufmännischen Teil des IKS der BELIG. Sie sprach zwölf Empfehlungen aus. Der BLRH bemängelte in diesem Zusammenhang, dass die BELIG nach eigenen Angaben bis September 2020 lediglich fünf Empfehlungen ganz bzw. teilweise umsetzte. Die Umsetzung sechs weiterer Empfehlungen plante die Gesellschaft im Rahmen der Neustrukturierung der Organisation.

(4) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die IR der Landesholding die BELIG zwischen 2016 und 2019 lediglich zweimal einer Prüfung unterzog. Er bemängelte in diesem Zusammenhang, dass externe Prüfberichte keine Grundlage für die Prüfungen der IR waren. Der BLRH veröffentlichte in den Jahren 2006, 2008, 2011 und 2013 Prüfungsberichte zur BELIG. Darin kritisierte er u.a. die Gestaltung des Geschäftsführervertrags, die durchgängige Beauftragung derselben Wirtschaftsprüfungskanzlei oder die Gewährung von Prämien an die Mitarbeiter ohne Kriterien. Die Umsetzung der dazu abgegebenen Empfehlungen prüfte die Interne Revision der Landesholding nicht.

(5) Die Landesholding verfügte nach eigenen Angaben über 70 Tochtergesellschaften, mehr als 4.300 Mitarbeiter, eine konsolidierte Bilanzsumme von rd. 2,22 Mrd. Euro und Umsatzerlöse von rd. 614,00 Mio. Euro. Der BLRH hinterfragte vor diesem Hintergrund die Personalausstattung der IR kritisch, da dieser lediglich ein Mitarbeiter zugewiesen war. (siehe 33.2)

34 Compliance und Korruptionspräventionssystem

Die BELIG wandte ab Ende 2012 die „Compliance Standards der Unternehmensgruppe Burgenland" an und fügte diese ab Oktober 2017 in das Organisationshandbuch ein. Der BLRH kritisierte in diesem Zusammenhang, dass die Gesellschaft keine Korruptionspräventionsanalyse durchführte. Sie konnte daher kein auf den Immobilienbereich angepasstes Korruptionspräventionssystem einführen. Darüber hinaus war im überprüften Zeitraum kein Compliance- und Korruptionspräventionsbeauftragter benannt. (siehe 34.2)

Mietzahlungen, Einnahmen, Finanzbedarf Land Burgenland

35 Mietzahlungen des Landes Burgenland

(1) Für das Land Burgenland fielen von 2016 bis 2019 Mietzahlungen samt Betriebs- und Verwaltungskosten von insgesamt rd. 59,12 Mio. Euro an. Von 2016 bis 2019 stiegen die Ausgaben von rd. 12,62 Mio. Euro auf rd. 16,73 Mio. Euro. Das entsprach einem Zuwachs von rd. 33 Prozent.

Der BLRH hielt kritisch fest, dass die Erhöhung u.a. auch auf nicht periodengerechte Buchungen von Miete und Betriebskosten zurückzuführen war. So buchte das Land Burgenland die Miete inkl. Betriebs- und Verwaltungskosten von rd. 1,15 Mio. Euro für Dezember 2016 erst im Jänner 2017. Betriebskosten bezahlte es für die Jahre 2015 bis 2017 erst zwischen 14 und 16 Monate nach Rechnungsausstellung der BELIG. Im Jahr 2019 lagen neun Monate zwischen Rechnungsausstellung und Bezahlung. Dies, obwohl Prüfungsberichte zu den Betriebskosten zwischen zwei und acht Monate nach Rechnungsausstellung der BELIG vorlagen.

(2) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die geforderten Nachzahlungen zu den Betriebskosten von rd. 188.900 Euro für das Jahr 2015 auf rd. 0,71 Mio. Euro für das Jahr 2018 stiegen. Er bewertete hingegen positiv, dass das Land Burgenland Prüfungen zu den Betriebskostenabrechnungen durchführte. Basierend auf den Prüfungsberichten erkannte das Land Burgenland für die Jahre 2015 bis 2017 Betriebskosten von rd. 4.300 Euro nicht an. Für das Jahr 2018 waren Ende 2019 noch rd. 49.000 Euro offen.

(3) Der BLRH bemängelte, dass die BELIG nicht sämtliche Bestimmungen des Mietvertrags 2004 einhielt und das Land Burgenland die Einhaltung auch nicht sicherstellte. Dies betraf die Bildung von Reserven für werterhöhende Maßnahmen sowie die jährliche Vorlage eines Investitionsplanes für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten für drei Jahre.

(4) Das Land Burgenland war für die gewerbliche Nutzung bestimmter Objekte vorsteuerabzugsberechtigt. Der BLRH hinterfragte daher, weshalb es in den Jahren 2017 und 2019 für Rechnungen von insgesamt rd. 161.000 Euro keinen Vorsteuerabzug geltend machte. Dies waren rd. 26.700 Euro an Vorsteuer. (siehe 35.2)

36 Einnahmen des Landes Burgenland

Die Einnahmen des Landes Burgenland von der BELIG betrugen von 2016 bis 2019 rd. 3,20 Mio. Euro. Davon stammten 1,65 Mio. Euro aus einem Liegenschaftsverkauf. Die Refundierung von Personalkosten betrug rd. 0,86 Mio. Euro. An Haftungsentgelten zahlte die BELIG rd. 0,66 Mio. Euro. (siehe 36.2)

37 Haftungen des Landes Burgenland

Das Land Burgenland haftete für drei Anleihefinanzierungen und für zwei langfristige Bankkredite der BELIG mit einem ursprünglichen Nominale von 144,20 Mio. Euro. In den Geschäftsjahren 2016 bis 2019 stieg die offene Haftungssumme von rd. 76,12 Mio. Euro auf rd. 86,50 Mio. Euro. Grund dafür war ein neuer Bankkredit der BELIG vom September 2019 über 25,00 Mio. Euro, für den das Land Burgenland die Haftung übernahm.

Für die übernommenen Haftungen erhielt das Land Burgenland jährliche Haftungsentgelte zwischen 0,25 Prozent und 0,40 Prozent der aushaftenden Summen. Im überprüften Zeitraum waren dies jährlich zwischen rd. 151.800 Euro und rd. 170.900 Euro, insgesamt rd. 0,66 Mio. Euro. (siehe 37.2)

38 Finanzbedarf Land Burgenland

(1) Das Land Burgenland wies in seinem *„Finanzplan 2016 – 2020, 4. Fortführung"* aus 2019, Miet- und Pachtaufwendungen inkl. Betriebskosten und Reinigung sowie Verwaltungsaufwendungen aus. Für das Jahr 2020 waren dies 20,40 Mio. Euro. Diese steigerte es bis 2023 um jährlich 2 Prozent. Darin enthalten waren auch Fremdreinigungen und andere nicht die BELIG betreffende Mieten. Der für 2020 geplante Wert für die BELIG ließ sich mit 17,40 Mio. Euro darstellen.

Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland in seinen Planungen für die Miet- und Pachtaufwendungen keine Umsetzung von neuen Bauvorhaben und Umbaumaßnahmen berücksichtigte, obwohl es die BELIG beauftragte. Dies sah der BLRH insbesondere vor dem Hintergrund, dass Bauvorhaben mit einem Volumen in einer Größenordnung von rd. 100,00 Mio. Euro geplant bzw. bereits in Umsetzung waren. Diese Bauvorhaben, wie etwa der Neubau der Straßenmeisterei in Stoob, hatten zumindest teilweise Einfluss auf die direkten Miet- bzw. Pachtaufwendungen.

(2) Bei einem Volumen von rd. 100,00 Mio. Euro für die geplanten bzw. bereits in Umsetzung befindlichen Bauprojekte ging der BLRH von einem jährlichen Mehraufwand für das Land Burgenland von zumindest rd. 4,54 Mio. Euro aus. Dies vor dem Hintergrund, dass gemäß der bisherigen Vorgangsweise der BELIG zur Mietberechnung die Finanzierung auf 25 Jahre auszulegen war.

(3) Der BLRH bemängelte zudem, dass von zehn Regierungsbeschlüssen zu Großprojekten nur einer aus dem Jahr 2019 neben dem jeweiligen Kostenvolumen auch die jährlichen Mehrbelastungen für das Landesbudget enthielt. (siehe 38.2)

Grundlagen

Prüfungsgegenstand

Der BLRH überprüfte die Gebarung der BELIG - Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH (**BELIG**).

Rechtliche Grundlagen

Der Prüfung lagen die §§ 2, 4, 5 und 6 Bgld. LRHG zugrunde.

Prüfungsanlass

Es lag eine Initiativprüfung gemäß § 5 Abs. 2 Bgld. LRHG vor.

Geprüfte Stellen

Geprüfte Stellen waren

- die BELIG,
- die Landesholding Burgenland GmbH (**Landesholding**) sowie
- das Land Burgenland.

Die BELIG wurde im Juli 2020 zur „LIB-Landesimmobilien Burgenland GmbH" (**LIB**) umfirmiert.

Der BLRH verwendete im vorliegenden Prüfungsbericht aufgrund des überprüften Zeitraums von 2016 bis 2019 die Firmenbezeichnung BELIG. Sämtliche Empfehlungen richtete er an die nunmehrige LIB.

Prüfungsziele

Prüfungsziele waren insbesondere

- die Darstellung der strategischen Vorgaben des Landes Burgenland,
- die Analyse des Anlagevermögens der BELIG samt Zu- und Verkäufen von Liegenschaften,
- die Darstellung der vermieteten Liegenschaften sowie die Berechnungsgrundlagen für die Festlegung der Mieten,
- die Organisation der BELIG (Personal inkl. Geschäftsführung und leitendes Personal),
- die Analyse der finanziellen Entwicklung und Finanzierung der BELIG,
- die Prüfung der Regelungen zum Internen Kontrollsystem sowie zur Korruptionsprävention sowie
- die Ausgaben und der künftige Finanzbedarf des Landes Burgenland für die BELIG.

Von der Prüfung nicht umfasst waren Bauprojekte sowie in diesem Zusammenhang stehende vergaberechtliche Aspekte im Zuge von Leistungsbeauftragungen.

Überprüfter Zeitraum

Der überprüfte Zeitraum umfasste die Geschäftsjahre 2016 bis 2019. Die für spezifische Einzelbetrachtungen erforderlichen Dokumente und Vorgänge außerhalb dieses Zeitraumes bezog der BLRH nach Erfordernis in die Prüfungshandlungen mit ein.

Prüfungshandlungen

Die Prüfung umfasste folgende Prüfungshandlungen:

- Einsichtnahme in Unterlagen,
- Auswertungen aus dem Buchhaltungssystem,
- Befragungen und Einholung schriftlicher Auskünfte,
- Prüfung an Ort und Stelle,
- Nachberechnungen,
- Nachvollziehen sowie
- analytische Prüfungshandlungen.

Zur Abklärung bestimmter Buchungs- und Bilanzierungsvorgänge kontaktierte der BLRH die langjährige Wirtschaftsprüfungskanzlei der BELIG. Diese knüpfte ihre Gesprächsbereitschaft aufgrund unternehmensinterner Regularien an bestimmte Bedingungen. Da diese Bedingungen teilweise nicht im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen des BLRH standen, konnte ein klärendes Gespräch mit Vertretern der Wirtschaftsprüfungskanzlei nicht stattfinden.

Prüfungsablauf

(1) Der BLRH leitete die Prüfung am 06.02.2020 beim Land Burgenland ein. Am 07.02.2020 erfolgte dies bei der Landesholding und am 10.02.2020 bei der BELIG. Die Sachverhaltserhebung endete im November 2020. Alle bis zu diesem Zeitpunkt eingelangten Unterlagen fanden bei der Erstellung des vorläufigen Prüfungsergebnisses Berücksichtigung.

(2) Auf Einladung des BLRH fanden im Jänner 2021 Schlussbesprechungen mit den geprüften Stellen statt. Daran nahmen

- für das Land Burgenland Vertreter der Stabsabteilung Protokoll und Zentrale Dienste, der Abteilung 3 – Finanzen und der Stabsabteilung Recht
- für die Landesholding der Geschäftsführer und eine leitende Mitarbeiterin
- für die LIB-Landesimmobilien Burgenland GmbH der Geschäftsführer und die kaufmännische Leiterin

teil.

(3) Der BLRH übergab das vorläufige Prüfungsergebnis am 01.02.2021 an den Landesamtsdirektor, den Geschäftsführer der Landesholding und den Geschäftsführer der LIB.

Die Stellungnahmefrist gemäß § 7 Bgld. LRHG endete am 12.04.2021.

Vollständigkeitserklärung

Der Landesamtsdirektor gab die Vollständigkeitserklärung für das Land Burgenland im April 2021 ab:

„Unter Bezugnahme auf oben angeführte Überprüfung bestätige ich, […], dass der Bgld. Landes-Rechnungshof sämtliche Aufklärungen und Nachweise, die im Zusammenhang mit der Überprüfung angefordert wurden bzw. die zur Klärung des Sachverhaltes erforderlich waren, gem. § 6 Bgld. LRHG vollständig und wahrheitsgemäß erhalten hat."

Weder die Landesholding noch die LIB legten dem BLRH – trotz schriftlicher Urgenz – eine Vollständigkeitserklärung vor. Der BLRH hinterfragte dies insbesondere im Hinblick auf die Bestimmungen in § 6 Bgld. LRHG kritisch. Demnach hatte die geprüfte Stelle jedem auf Abs. 2 gegründeten Verlangen des BLRH unverzüglich, wahrheitsgemäß und vollständig zu entsprechen.

Stellungnahme

Das Land Burgenland, die Landesholding und die LIB nahmen zum Prüfungsergebnis Stellung. Die Stellungnahmen langten beim BLRH am 01.04.2021 bzw. am 12.04.2021 und damit innerhalb der Stellungnahmefrist ein. Die Landesholding stütze ihre Stellungnahme u.a. auf ein beigefügtes *„Memorandum"* einer Rechtsanwaltskanzlei (**Rechtsanwalt M**) sowie eine beigefügte Stellungnahme einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei (**Wirtschaftsprüfer E**). Sie fügte ihrer Stellungnahme ferner zwei Aktenvermerke der Internen Revision der Landesholding an. Die LIB legte dieselbe Stellungnahme der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei sowie ein Schreiben einer Rechtsanwaltskanzlei, die Geschäftsführer A vertrat, bei. Die beigefügte Stellungnahme der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei stammte allerdings nicht von jener Wirtschaftsprüfungskanzlei, die im überprüften Zeitraum die Jahresabschlüsse der BELIG geprüft hatte.

Der BLRH berücksichtigte die berichtsrelevanten Aspekte in den einzelnen Unterabschnitten.

Nach Prüfungsabschluss

Im Zuge seiner Prüfungshandlungen erhielt der BLRH Kenntnis über Sachverhalte, die ihm Anlass zum Verdacht der Verwirklichung strafrechtsrelevanter Tatbestände gaben. Da die geprüften Stellen selbst im Rahmen ihrer schriftlichen Stellungnahme gemäß § 7 Abs. 2 Bgld. LRHG diese objektiv begründete Verdachtslage nicht widerspruchsfrei entkräften konnten, übermittelte der BLRH die relevanten Sachverhalte[1] an die zuständige Staatsanwaltschaft.

Prüfungsbehinderung

Der BLRH stellte keine Prüfungsbehinderungen fest. Er verwies allerdings auf zeitliche Verzögerungen bei Unterlagenübermittlungen seitens der BELIG.

[1] Dies betraf die Unterabschnitte 11, 12, 28, 29 und 30.

Prüfungsergebnis

ZUSTÄNDIGKEIT UND STRATEGIE

1 Politische und fachliche Zuständigkeit

1.1 (1) Die im überprüften Zeitraum geltenden Referatseinteilungen der Bgld. Landesregierung[2] wiesen die politische Zuständigkeit für die BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH (**BELIG**) folgenden Mitgliedern zu:

- LR Helmut Bieler (bis Dezember 2017),
- LR Mag. Hans Peter Doskozil (Dezember 2017 bis Feber 2019) und
- LR Mag. Heinrich Dorner (ab Feber 2019).

(2) Die Geschäftseinteilung des Amtes der Bgld. Landesregierung (**Geschäftseinteilung**) wies die BELIG bis Juli 2016 keiner Abteilung zu. Aufgrund einer Generalklausel hatte die Landesamtsdirektion *„Angelegenheiten […] die nicht einer anderen Abteilung zugewiesen sind*" wahrzunehmen.[3]

Zwischen Juli 2016 und Dezember 2019 war die Landesamtsdirektion gemäß Geschäftseinteilung für die BELIG zuständig, *„soweit es sich nicht um Angelegenheiten der Beteiligungsverwaltung handelt.*" Die Verwaltung und das Controlling der Beteiligungen des Landes Burgenland oblag der Abteilung 3 – Finanzen (**Finanzabteilung**).[4]

Seit Jänner 2020 waren die Angelegenheiten der BELIG auf drei Abteilungen aufgeteilt:

- Stabsabteilung Protokoll und Zentrale Dienste, *„soweit sie im Zusammenhang mit Amtsgebäuden oder Dienststellen stehen und es sich nicht um Angelegenheiten der Beteiligungsverwaltung handelt*",
- Stabsabteilung Recht, *„soweit sie nicht einer anderen Abteilung vorbehalten sind oder es sich nicht um Angelegenheiten der Beteiligungsverwaltung handelt*" und
- Finanzabteilung, *„Angelegenheiten der Beteiligungsverwaltung*".[5]

1.2 Zu (1) Die politische Zuständigkeit für die BELIG lag im überprüften Zeitraum bei LR Helmut Bieler (bis Dezember 2017), LR Mag. Hans Peter Doskozil (Dezember 2017 bis Feber 2019) und LR Mag. Heinrich Dorner (ab Feber 2019).

---

[2] Vgl. Verordnung der Bgld. Landesregierung vom 14. Juli 2015, mit der die Referate auf die Mitglieder der Landesregierung aufgeteilt werden (LGBl. Nr. 34/2015) sowie deren Änderungen LGBl. Nr. 77/2017 und LGBl. Nr. 13/2019 und Verordnung der Bgld. Landesregierung vom 18. Februar 2020, mit der die Referate auf die Mitglieder der Landesregierung aufgeteilt werden (LGBl. Nr. 7/2020).

[3] Vgl. Verordnung des Landeshauptmannes von Burgenland vom 20. November 2001, mit der eine Geschäftseinteilung des Amtes der Burgenländischen Landesregierung erlassen wird (LGBl. Nr. 30/2002).

[4] Vgl. Verordnung des Landeshauptmannes von Burgenland vom 13. April 2016, mit der die Geschäftseinteilung des Amtes der Burgenländischen Landesregierung erlassen wird (LGBl. Nr. 35/2016).

[5] Vgl. Verordnung des Landeshauptmannes von Burgenland 3. Oktober 2019, mit der die Geschäftseinteilung des Amtes der Burgenländischen Landesregierung geändert wird (LGBl. Nr. 66/2019).

Zu (2) Bis Juli 2016 war die BELIG nicht explizit einer Abteilung beim Amt der Bgld. Landesregierung fachlich zugeordnet. Ihre Angelegenheiten hatte somit die Landesamtsdirektion wahrzunehmen. Zwischen Juli 2016 und Dezember 2019 war die Landesamtsdirektion in allgemeinen Angelegenheiten für die BELIG zuständig. Ab Jänner 2020 waren die Stabsabteilung Protokoll und Zentrale Dienste sowie die Stabsabteilung Recht für die BELIG fachlich zuständig. Der Finanzabteilung oblag seit Juli 2016 die Verwaltung der Beteiligungen des Landes Burgenland.

2 Liegenschaftsstrategie des Landes Burgenland

2.1 Das Land Burgenland teilte dem BLRH mit, dass im überprüften Zeitraum keine Liegenschaftsstrategie vorlag. Weiters erteilte es der BELIG keine strategischen Vorgaben.

2.2 Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland über keine Liegenschaftsstrategie verfügte und auch der BELIG keine entsprechenden Vorgaben machte.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, eine Liegenschaftsstrategie zu erstellen und der LIB durch die Landesholding als Mehrheitsgesellschafter vorzugeben. Die Strategie sollte insbesondere festlegen, welche Liegenschaften im Einflussbereich des Landes Burgenland und seiner Beteiligungen stehen sollten. Dabei wäre zu definieren welche Liegenschaften gekauft bzw. verkauft werden. Weiters sollte die Verwendung der Liegenschaften festgelegt werden.

2.3 Das Land Burgenland merkte dazu an, dass mit Beschluss der Bgld. Landesregierung vom 12.05.2020 ein Lenkungsausschuss für burgenländische Bau- und Immobilienangelegenheiten eingerichtet wurde. In diesem Ausschuss würden quartalsweise sämtliche strategischen und relevanten Bau- und Immobilienangelegenheiten erörtert.

3 Unternehmensgegenstand und Strategie

3.1 (1) Die BELIG erkannte strategische Vorgaben von Seiten des Landes Burgenland insbesondere im Unternehmensgegenstand gemäß Gesellschaftsvertrag aus Mai 2004. Dieser umfasste *„unter Berücksichtigung der Interessen des Landes Burgenland*":

- die Bereitstellung von Raum für Landeszwecke allein oder gemeinsam mit Dritten,
- den Erwerb, die Nutzung, die Verwaltung, die Vermietung, die Verpachtung, die Verwertung und Veräußerung von Liegenschaften, Räumlichkeiten, dinglichen Rechten und beweglichen Sachen,
- die Errichtung und die Erhaltung von Bauten, die Organisation und die Erbringung von zentralen Gebäudebewirtschaftungs-, Hausverwaltungs- und Baubetreuungsdienstleistungen,
- die Ausübung des Bauträgergewerbes,
- die Werbemittlung,
- die Pachtung und Verpachtung von gleichartigen Betrieben sowie die Übernahme der Geschäftsführung von solchen Betrieben,

- den Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen des Landes Burgenland an Gesellschaften sowie
- die Durchführung sonstiger mit dem Unternehmensgegenstand in Zusammenhang stehender Hilfs- und Nebengeschäfte.

Weiters war die BELIG dazu berechtigt:

- Beteiligungen an anderen Unternehmen mit gleicher oder ähnlicher Geschäftstätigkeit einzugehen sowie
- alle Geschäfte und Maßnahmen durchzuführen, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig waren.

Alle Geschäfte, die den Bestimmungen des Kreditwesengesetzes unterliegen, waren vom Unternehmensgegenstand ausgeschlossen.

Die Gesellschaft erarbeitete darauf aufbauend ihr Leitbild. Dieses lautet: *„Die erworbene Bausubstanz unter Berücksichtigung des kulturellen Wertes und einer zeitgemäßen Nutzungsmöglichkeit zu erhalten sowie unsere Flächen hocheffizient zu bewirtschaften stellt das Leitbild der BELIG dar. Die zentrale Aufgabe besteht darin, den Wert der im Eigentum der BELIG befindlichen Immobilien durch professionelle Entwicklungstätigkeit zu erhöhen, die entwickelten Flächen zu verwerten und bestmöglich die Verwirklichung einer zeitgemäßen Formensprache mit den Ansprüchen einer modernen Architektur an die heutige Arbeitswelt zu gewährleisten.*"

(2) Im Juli 2020 beschlossen die Gesellschafter der BELIG einen neuen Gesellschaftsvertrag. Damit verbunden waren die Änderung des Firmenwortlautes in LIB–Landesimmobilien Burgenland GmbH (**LIB**) und eine Überarbeitung des Unternehmensgegenstandes. Die Gesellschafter definierten die LIB als *„zentrale Immobiliengesellschaft des Landes Burgenland*". Sie wiesen ihr u.a. die Aufgabe zu, sich inhaltlich und organisatorisch mit dem gesamten Lebenszyklus von Gebäuden und Immobilien auseinanderzusetzen. Dabei sollte eine Regionalisierung[6] der Unternehmenstätigkeit *„durch eine entsprechende Aufbauorganisation bzw. unter Hebung jedmöglicher Synergie- und Effizienzeffekte*" realisiert werden. Die Grundlage für den neuen Unternehmenszweck bildeten die Ergebnisse des Projekts *„Masterplan Immobilienmanagement*". (vgl. Unterabschnitt 4)

(3) Die BELIG verfügte über keine mittel- bis langfristigen von den Gesellschaftern beschlossenen strategischen Ziele, die auf dem Unternehmensgegenstand laut Gesellschaftsvertrag aufbauten.

Der BLRH verwies auf seinen Prüfungsbericht zur BELIG aus dem Jahr 2006. Er kritisierte darin, dass die Gesellschaft keine schriftlich festgehaltene Unternehmensstrategie vorlegen konnte.[7] Die BELIG setzte die dazu ausgesprochene Empfehlung bis zur Follow-Up-Prüfung im Herbst 2007 nicht um.[8]

---

[6] Dazu zählte u.a. die Einrichtung eines weiteren Standortes im Bezirk Oberwart für die Betreuung der Liegenschaften im Südburgenland.

[7] Vgl. Prüfungsbericht „Die Gebarung der BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH unter Berücksichtigung von § 4 Bgld. LRHG" (2006) Unterabschnitt 4.3.

[8] Vgl. Prüfungsbericht „Follow-Up-Überprüfung betreffend die Umsetzung der im Kalenderjahr 2006 geäußerten Empfehlungen" (2008) Unterabschnitt 3.4.

3.2 Zu (1) Die BELIG erkannte die strategische Vorgabe von Seiten des Landes Burgenland insbesondere im Unternehmensgegenstand gemäß Gesellschaftsvertrag aus Mai 2004. Die Gesellschaft arbeitete darauf aufbauend ihr Leitbild aus.

Zu (2) Im Juli 2020 beschlossen die Gesellschafter der BELIG einen neuen Gesellschaftsvertrag. Damit verbunden waren die Änderung des Firmenwortlautes in LIB–Landesimmobilien Burgenland GmbH (LIB) und eine Überarbeitung des Unternehmensgegenstandes. Die Gesellschafter definierten die LIB u.a. als *„zentrale Immobiliengesellschaft des Landes Burgenland*". Die Grundlage für den neuen Unternehmenszweck bildeten die Ergebnisse des Projekts *„Masterplan Immobilienmanagement*".

Zu (3) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die BELIG im überprüften Zeitraum über keine von den Gesellschaftern beschlossenen strategischen Ziele verfügte. Im Unternehmensgegenstand erkannte er – im Gegensatz zur BELIG – lediglich eine Auflistung zulässiger Tätigkeiten.

Bereits im Jahr 2006 kritisierte der BLRH, dass die Gesellschaft keine schriftlich festgehaltene Unternehmensstrategie vorlegen konnte. Er wiederholte seine Kritik bereits in der entsprechenden Follow-Up-Prüfung im Herbst 2007. Nun musste der BLRH erneut auf das Fehlen einer schriftlichen und damit nachvollziehbaren Unternehmensstrategie kritisch hinweisen.

Der BLRH empfahl der Landesholding als Mehrheitsgesellschafter, für die LIB strategische Vorgaben mit messbaren quantitativen und qualitativen Zielen festzulegen. Dazu zählten insbesondere finanzielle Ziele, Leistungsziele und personelle Ziele. Die strategischen Vorgaben wären durch jährliche operative Ziele zu konkretisieren.

Ferner empfahl der BLRH den Gesellschaftern der LIB erneut, eine Unternehmensstrategie schriftlich auszuarbeiten und zu beschließen.

3.3 Die Landesholding verwies in ihrer Stellungnahme auf eine Gesellschafterweisung an ihre Geschäftsführung vom 19.03.2020. Sie zitierte dabei aus dem Protokoll der Generalversammlung, wonach diese für die Neuausrichtung der BELIG strategische Ziele vorgab. Diese waren an die BELIG weiterzugeben.[9] Die Landesholding gab als Mehrheitsgesellschafter die Weisung am 26.03.2020 an den Geschäftsführer der BELIG weiter.

Die Landesholding erkannte in diesem Beschluss die Vorgabe von strategischen Zielen. Die laufende Begleitung und Kontrolle der operativen Umsetzung der strategischen Ziele obliege dem Aufsichtsrat der BELIG. Zudem würden die operativen Ziele in der jährlichen Prämienvereinbarung mit der Geschäftsführung ihren Niederschlag finden. Entsprechende Beschlüsse seien laufend erfolgt.

Im Zuge der Umsetzung des angeführten Generalversammlungsbeschlusses sei auch der Gesellschaftsvertrag der BELIG entsprechend adaptiert und der Unternehmensgegenstand erweitert, ergänzt und präzisiert worden.

[9] Zum Inhalt der Weisung vergleiche Unterabschnitt 4.1.

Weiters informierte die Landesholding, dass sie das Projekt *„Strategische Zielvorgaben für die einzelnen Säulen/Geschäftsbereiche"* im Konzern aufgesetzt habe. Intention sei, die in den unterschiedlichsten Dokumenten in den Beteiligungen bereits vorhandenen Strategien (Zukunftsplan Burgenland, Generalversammlungsbeschlüsse in Beteiligungsgesellschaften usw.) zusammenzuführen und um wirtschaftliche Parameter zu ergänzen.

3.4 Der BLRH entgegnete der Landesholding, dass die von ihr angeführten Punkte aufgrund fehlender messbarer quantitativer und qualitativer Ziele keine strategischen Vorgaben darstellten. Ebenso stellten Zielvereinbarungen mit dem Geschäftsführer keine strategischen Vorgaben an die Gesellschaft selbst dar. Dies, da der Abschluss von Zielvereinbarungen z.B. gemäß Vertrag von Geschäftsführer A ausschließlich mit dem Aufsichtsratsvorsitzendem erfolgte. Der BLRH hielt seine Empfehlung daher aufrecht.

4 Masterplan Immobilienmanagement

4.1 (1) In der zweiten Jahreshälfte 2018 startete die BELIG in Abstimmung mit der Landesholding das Projekt *„Masterplan Immobilienmanagement"*. Die Grundlage dafür bildete das Regierungsübereinkommen 2015 bis 2020.[10] Dieses definierte die BELIG als Dachgesellschaft der Immobiliensäule der Landesholding. Die Zielsetzungen des Projekts waren:

- *„Entwicklung einer modernen Immobilienmanagementstruktur innerhalb der Landesholding Burgenland Gruppe nach modernen, effizienten und marktkonformen Kriterien. Vermeidung von Doppelstrukturen in der Gruppe.*
- *Steuerliche Optimierung der Organisation im Immobilienbereich*
- *Definition der künftigen Aufgabenbereiche unter Berücksichtigung einer Stärken-Schwächen-Analyse […]*
- *Definition der optimalen Organisationsstruktur unter Berücksichtigung der Gruppe Landesholding […]*
- *Definition einer Zielstruktur, Grobdesign Organigramm*
- *Aufgabenbeschreibung/Stellenprofil Leitungsfunktionen und sonstigem Key-Staff*
- *Erarbeitung eines notwendigen Leistungskataloges einer modernen Immobilienmanagementsoftware für die definierten Aufgabenbereiche"*

(2) Nach dem Kick-off-Meeting am 19.11.2018 beauftragte die BELIG am 18.12.2018 ein Beratungsunternehmen mit der *„Erstellung eines Berichtes zur Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation"*. Die Angebotssumme betrug 92.000 Euro exkl. USt. Die Beauftragung erfolgte durch Gegenzeichnung des vorgelegten Angebots 30 Tage nach der ersten Leistungserbringung.

Eine Steuerberatungskanzlei leistete *„steuerliche Beratung iZm der Neustrukturierung des Immobilienportfolios"*. Die BELIG beauftragte die Steuerberatungskanzlei mündlich. Die Auftragssumme betrug laut Angebot 31.000 Euro exkl. USt.

[10] Vgl. Übereinkommen zwischen SPÖ und FPÖ für die XXI. Gesetzgebungsperiode 2015 bis 2020 des Burgenländischen Landtags, X. Verwaltung/Konzern Burgenland.

Beide Beauftragungen erfolgten im Rahmen der Direktvergabe. Vergleichsangebote lagen nicht vor.

Die beiden Unternehmen legten der BELIG ihren Endbericht im Juli 2019 als *„Masterplan Immobilienmanagement"* vor. Die Kosten der Beratung betrugen insgesamt 125.700 Euro exkl. USt.

Die folgende Tabelle fasst die beiden Aufträge zusammen:

Tabelle 1: Aufträge „Masterplan Immobilienmanagement"

Auftrag-geber	Auftrag-nehmer	Leistungs-empfänger	Kosten-träger	Leistungs-zeitraum	Auftrags-summe	Kosten
					[Euro]	
BELIG, schriftlich	Beratungs-unternehmen	BELIG	BELIG	01/2019 - 06/2019	92.000	93.200
BELIG, mündlich	Steuerberatungs-kanzlei	BELIG	BELIG	10/2018 - 06/2019	31.000	32.500
Gesamt					**123.000**	**125.700**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

(3) Eine Aufgabe des Aufsichtsrats der BELIG war laut Gesellschaftsvertrag die Beschlussfassung über die Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik. (vgl. Unterabschnitt 5)

Der *„Masterplan Immobilienmanagement"* bildete eine Beilage zur 58. Aufsichtsratssitzung im September 2019. Eine Vorstellung der Ergebnisse sowie ein Beschluss über die Kenntnisnahme waren im Protokoll nicht dokumentiert. Fragen zur Beauftragung der Steuerberatungskanzlei bzw. den Kosten des Berichts waren hingegen protokolliert.

(4) Der Geschäftsführer der Landesholding legte den *„Masterplan Immobilienmanagement"* im Oktober 2019 dem Aufsichtsrat der Landesholding vor. Er berichtete, dass einzelne Teile bereits umgesetzt waren. Dies betraf die Zusammenführung der sechs Technologiezentren in einer Gesellschaft und die Verschmelzung der Fachhochschulerrichtungs GmbH (**FH-Errichtungs GmbH**) mit der BELIG. Nach dem Bericht des Geschäftsführers beschloss der Aufsichtsrat der Landesholding ohne weitere Wortmeldung

- den *„Masterplan Immobilienmanagement"* zur Kenntnis zu nehmen,
- die Verschmelzung der FMB Burgenland GmbH (**FMB**) mit der BELIG zu genehmigen und
- die Geschäftsführung zu ermächtigen, alle erforderlichen Schritte für die Verschmelzung umzusetzen.

(5) Zur Umsetzung der Ergebnisse des *„Masterplan Immobilienmanagement"* wiesen die Gesellschafter der BELIG Geschäftsführer B im März 2020 per Umlaufbeschluss an:

- Die BELIG als zentrale Immobiliengesellschaft des Landes Burgenland, der Landesholding und ihrer Tochtergesellschaften zu positionieren.
- Synergie- und Effizienzmaßnahmen zu realisieren und daher die BELIG mit der FMB zu verschmelzen. (vgl. Unterabschnitt 5 und 6)

- Die BELIG soll sich mit dem gesamten Lebenszyklus von Gebäuden und Immobilien auseinandersetzen.
- Die Aufbauorganisation soll eine *„verstärkte Regionalisierung"* widerspiegeln.
- Die Stärkung der eigenen Kompetenzen in den Bereichen Planung und Projektentwicklung soll angestrebt werden.
- Die Tätigkeiten der BELIG sollen um die selbstständige Entwicklung von Immobilienprojekten außerhalb des bisherigen Geschäftsbereiches erweitert werden. Dazu ist nach einer rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung eine Tochtergesellschaft zu gründen.

In diesem Umlaufbeschluss der Gesellschafter war keine Abwägung der Vor- und Nachteile der Beschlusspunkte dokumentiert.

(6) Im Juli 2020 beschlossen die Gesellschafter eine Änderung des Gesellschaftsvertrages. Dabei adaptierten sie auch den Unternehmensgegenstand auf Grundlage der Ergebnisse des *„Masterplan Immobilienmanagement"*. (vgl. Unterabschnitt 5)

4.2 Zu (1) In der zweiten Jahreshälfte 2018 begann die BELIG in Abstimmung mit der Landesholding das Projekt *„Masterplan Immobilienmanagement"*. Die Grundlage dafür bildete das Regierungsübereinkommen 2015 bis 2020. Dieses definierte die BELIG als Dachgesellschaft der Säule *„Immobilien"* innerhalb der Landesholding.

Zu (2) Am 19.11.2018 fand ein Kick-Off-Meeting statt. An diesem nahm u.a. ein Beratungsunternehmen teil. Die BELIG beauftragte dieses Beratungsunternehmen am 18.12.2018 mit der *„Erstellung eines Berichtes zur Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation"*. Der BLRH kritisierte, dass die Beauftragung erst 30 Tage nach der ersten Leistungserbringung im Rahmen des Kick-Off-Meetings erfolgte. Die Auftragssumme betrug 92.000 Euro.

Eine Steuerberatungskanzlei leistete *„steuerliche Beratung iZm der Neustrukturierung des Immobilienportfolios"*. Der BLRH beanstandete, dass die BELIG die Steuerberatungskanzlei mündlich beauftragte. Die Auftragssumme betrug laut Angebot 31.000 Euro.

Beide Beauftragungen erfolgten im Wege der Direktvergabe. Der BLRH bemängelte in diesem Zusammenhang, dass die BELIG keine Vergleichsangebote einholte. Durch diesen Verzicht konnte die BELIG mögliche Preisvorteile nicht nutzen.

Der BLRH empfahl der LIB, aus Gründen der Rechtssicherheit Aufträge jedenfalls schriftlich und vor Erbringung der ersten Leistungen zu erteilen. Darüber hinaus sollte sie auch bei der Direktvergabe von Beratungsleistungen Vergleichsangebote einholen.

Weiters empfahl der BLRH, Beauftragungen aus Gründen der Nachvollziehbarkeit durchgängig zu dokumentieren. Die Dokumentation sollte insbesondere schriftliche Angebote, eine schriftliche Beauftragung und Abrechnungsunterlagen enthalten.

Die beiden Unternehmen legten der BELIG ihren Endbericht im Juli 2019 als *„Masterplan Immobilienmanagement"* vor. Die Kosten betrugen insgesamt 125.700 Euro.

Zu (3) Der *„Masterplan Immobilienmanagement"* bildete eine Beilage zur 58. Aufsichtsratssitzung im September 2019. Eine Vorstellung der Ergebnisse sowie eine Beschlussfassung über den Masterplan waren im Protokoll nicht dokumentiert.

Eine Aufgabe des Aufsichtsrats der BELIG war laut Gesellschaftsvertrag die Beschlussfassung über die Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik. Vor diesem Hintergrund hielt der BLRH kritisch fest, dass in den Protokollen des Aufsichtsrats keine inhaltliche Behandlung des *„Masterplan Immobilien-management"* bzw. dessen Genehmigung dokumentiert war.

Der BLRH empfahl der LIB, Dokumente, die Auswirkungen auf die zukünftige Ausrichtung der Gesellschaft haben, jedenfalls dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorzulegen. Dies wäre in den Protokollen des Aufsichtsrats entsprechend zu dokumentieren.

Zu (4) Der Geschäftsführer der Landesholding legte den *„Masterplan Immobilien-management"* im Oktober 2019 dem Aufsichtsrat vor. Er berichtete, dass einzelne Teile bereits umgesetzt waren. Der Aufsichtsrat der Landesholding nahm den Bericht des Geschäftsführers zur Kenntnis.

Zu (5) Zur Umsetzung der Ergebnisse des *„Masterplan Immobilienmanagement"* erteilten die Gesellschafter der Geschäftsführung im März 2020 eine umfassende Weisung. Dazu zählte die Vorgabe, die BELIG als *„zentrale Immobiliengesellschaft"* des Landes Burgenland sowie der Landesholding zu positionieren.

Der BLRH bemängelte, dass im Umlaufbeschluss der Gesellschafter keine Abwägung der Vor- und Nachteile der Beschlusspunkte sowie Kosten-Nutzenüberlegungen dokumentiert waren.

Der BLRH empfahl der LIB, in Generalversammlungs- bzw. Umlaufbeschlüssen die Beschlussgrundlagen zu dokumentieren oder in Form von Beilagen anzuschließen.

Zu (6) Im Juli 2020 beschlossen die Gesellschafter eine Änderung des Gesell-schaftsvertrages. Dabei adaptierten sie auch den Unternehmensgegenstand auf Grundlage der Ergebnisse des *„Masterplan Immobilienmanagement"*.

4.3 Zu (2) Die LIB hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass sie das Bundesvergabegesetz für die Leistungsvergabe anzuwenden habe. Im Rahmen der Implementierung des Qualitätsmanagementhandbuchs im Geschäftsjahr 2020 sei eine Beschaffungs-matrix für die Vergabe von Bau-, FM- und Internen Leistungen festgelegt worden.

Die Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Erstellung eines Berichts zur Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation sei im Rahmen der Direktvergabe erfolgt. Beratungsleistungen, die ein besonderes Vertrauensverhältnis voraussetzen sowie Spezialwissen und geistig-schöpferische Leistungs- und Lösungsansätze erfordern, seien nicht mit *„klassischen"* Werkvertragsleistungen vergleichbar.

Zu (3) und (5) Die Landesholding als auch die LIB gaben bekannt, dass die Genehmigung und Beschlussfassung zur Umsetzung des Masterplans Immobilienmanagement vom direkten Eigentümer der Landesholding, dem Land Burgenland, vorgenommen worden sei. Dies sei im Wege einer Gesellschafterweisung an die Landesholding erfolgt. Die Landesholding habe diese Weisung im Wege einer Gesellschafterweisung an ihre Tochtergesellschaft BELIG umgesetzt. Die Entscheidung zur Realisierung des Masterplans Immobilienmanagement sei auf Basis des vorliegenden Masterplans vom Eigentümer Land Burgenland getroffen worden. Der Masterplan sei dem Land Burgenland, der Landesholding wie auch der BELIG vorgelegen. Daher sei auf eine diesbezügliche Beilage verzichtet worden.

Die LIB führte weiters aus, dass aus Sicht von Geschäftsführer A aufgrund der Weisung eine Genehmigung durch den Aufsichtsrat nicht notwendig war. Er berichtete daher lediglich mündlich.

4.4 Zu (2) Der BLRH stellte klar, dass seine Kritik nicht das Vergabeverfahren betraf. Er beanstandete insbesondere den Ablauf und die lückenhafte Dokumentation.

Zu (3) und (5) Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit hält es der BLRH für notwendig, jedem Beschluss der Gesellschaftsorgane dessen Grundlagen anzuschließen. Gleiches galt für Berichte an die Gesellschaftsorgane. Auch wenn Dokumente beim Mehrheitsgesellschafter bzw. dem Land Burgenland vorliegen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese sämtlichen Aufsichtsratsmitgliedern bekannt sind.

ORGANISATORISCHE GRUNDLAGEN DER BELIG

5 Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

5.1 (1) Das Land Burgenland und eine Privatperson übernahmen im Mai 2004 die WPK – Wohnpark Kittsee Erwerbs-, Erschließungs- und Errichtungs-Gesellschaft m.b.H. (**WPK – Wohnpark Kittsee GmbH**). Diese Privatperson war zu diesem Zeitpunkt Vorstand einer Abteilung beim Amt der Bgld. Landesregierung. Er hielt den Gesellschaftsanteil treuhänderisch für das Land Burgenland.

Im Rahmen einer Neufassung des Gesellschaftsvertrages änderten die Gesellschafter die Bezeichnung auf BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH (**BELIG**) und erhöhten das Stammkapital auf 3,00 Mio. Euro. Dieses übernahm das Land Burgenland zu rd. 99,99 Prozent.

Im Mai 2006 erwarb die damalige Burgenländische Landesholding GmbH[11] (**Landesholding**) den Anteil des Landes Burgenland an der Gesellschaft.

(2) Im überprüften Zeitraum kam der Gesellschaftsvertrag vom August 2009 (**Gesellschaftsvertrag 2009**) zur Anwendung. Das GmbH-Gesetz[12] (**GmbHG**) regelte in § 4 Abs. 1, dass die Höhe des Stammkapitals und jene der einzelnen Anteile (Stammeinlagen) im Gesellschaftsvertrag definiert werden mussten. Der Gesellschaftsvertrag 2009 enthielt keine entsprechende Bestimmung zu den einzelnen Stammeinlagen.

Im Juli 2020 beschlossen die Gesellschafter der BELIG eine Änderung des Gesellschaftsvertrages. Dabei änderten sie auch deren Bezeichnung auf LIB–Landesimmobilien Burgenland GmbH (**LIB**). Der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom Juli 2020 (**Gesellschaftsvertrag 2020**) enthielt insbesondere einen geänderten Unternehmenszweck. (vgl. Unterabschnitt 3)

Wie der Gesellschaftsvertrag 2009 enthielt der Gesellschaftsvertrag 2020 keine Angabe bezüglich Höhe der einzelnen Anteile am Stammkapital (Stammeinlage) gemäß § 4 Abs. 1 GmbHG.

(3) Als Organe der Gesellschaft nannte der Gesellschaftsvertrag die Geschäftsführung, den Aufsichtsrat und die Generalversammlung.

(4) Der Gesellschaftsvertrag sah vor, dass die Gesellschaft einen Geschäftsführer hatte. Weiters konnte der Geschäftsführer Prokura an eine oder mehrere Personen erteilen. Die Erteilung von Prokura sowie die Dienstverträge von Prokuristen hatte die Generalversammlung zu genehmigen.

[11] Seit November 2016: Landesholding Burgenland GmbH.
[12] RGBl. Nr. 58/1906 idgF.

Im überprüften Zeitraum bestand die Geschäftsführung durchgängig aus einem Geschäftsführer und einem Gesamtprokuristen. Dieser kann nur mit dem Geschäftsführer oder einem weiteren Gesamtprokuristen die Gesellschaft vertreten. Die Tätigkeiten übten:

- Geschäftsführer A bis Ende Oktober 2019,
- Geschäftsführer B ab November 2019 und
- Prokurist C durchgängig

aus.

Der Gesellschaftsvertrag 2009 definierte zehn Geschäfte, die der Genehmigung des Aufsichtsrats unterlagen. Zu diesen Geschäften zählten u.a.:

- die Ausübung von Gesellschafterrechten in Tochtergesellschaften,
- der Erwerb, die Veräußerung, die Belastung sowie die Stilllegung von Beteiligungen, Unternehmen und Betrieben,
- der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Liegenschaften,
- die Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik,
- der Abschluss von Geschäftsführerverträgen und deren Änderung in Tochtergesellschaften,
- Investitionen über 100.000 Euro sowie
- die Aufnahme oder die Gewährung von Anleihen, Darlehen und Krediten über 1,00 Mio. Euro im Einzelnen und über 3,00 Mio. Euro in einem Geschäftsjahr.

Im Gesellschaftsvertrag 2020 ergänzten die Gesellschafter die aufsichtsratspflichtigen Geschäfte um die *„Verpfändung, Sicherheitsübertragung oder Gewährung anderer Sicherheiten außerhalb des normalen Geschäftsbetriebes.*"

Für folgende Geschäfte, die über den laufenden Geschäftsumfang hinausgingen, sah der Gesellschaftsvertrag keine Zustimmungspflicht des Aufsichtsrats vor:

- die Genehmigung des Jahresbudgets und einer mittelfristigen Finanzplanung,
- die Gewährung von außerordentlichen Gehaltserhöhungen und die Auszahlung von Prämien ohne Zielvereinbarungen,
- die Erstellung eines Gehaltsschemas,
- die Durchführung außerplanmäßiger Abschreibungen und Beteiligungsabwertungen sowie
- den Verzicht auf Forderungen.

Für die Geschäftsführung bestand eine Geschäftsordnung (**GeO-GF**). Diese erließ die Generalversammlung im März 2010. Die GeO-GF enthielt insbesondere:

- Regelungen zum Tätigkeitsbereich des Prokuristen (Umsetzung der Aufgaben der BELIG im technischen Bereich und Realisierung des Bundesschulenbauprogramms),
- die zustimmungspflichtigen Geschäfte gemäß Gesellschaftsvertrag 2009,
- Regelungen zu den Berichtspflichten an den Aufsichtsrat sowie
- die Verpflichtung zur Abstimmung mit den Mietern.

(5) Der Aufsichtsrat bestand gemäß Gesellschaftsvertrag aus fünf bis sieben Mitgliedern. Das alleinige Entsendungsrecht stand der Landesholding zu. Die Funktionsdauer der Aufsichtsratsmitglieder war nicht beschränkt. Neben organisatorischen Regelungen über den Aufsichtsrat enthielt der Gesellschaftsvertrag auch eine Reihe von zustimmungspflichtigen Geschäften. Diese wiederholte die GeO-GF.

Bis zur Sitzung im März 2016 bestand der Aufsichtsrat aus fünf Mitgliedern. Ab Juni 2016 entsandte die Landesholding sieben Mitglieder. Den Vorsitz im Aufsichtsrat führte durchgängig das für die BELIG zuständige Mitglied der Bgld. Landesregierung. Insgesamt waren im überprüften Zeitraum 15 Personen als Mitglieder des Aufsichtsrats tätig.

Der Aufsichtsrat hielt im überprüften Zeitraum 16 Sitzungen ab. Weiters fasste der Aufsichtsrat neun Umlaufbeschlüsse.

Tabelle 2: Umlaufbeschlüsse Aufsichtsrat

Jahr	Anzahl	Inhalte
2016	3	Kauf von Liegenschaften, Verkauf von Liegenschaften, Änderungen eines Kredits
2017	3	Kauf von Liegenschaften, Verkauf von Liegenschaften, Gründung der Gästehäuser Burgenland GmbH
2018	1	Kauf einer Liegenschaft
2019	2	Kauf von Liegenschaften

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Der Aufsichtsrat verfügte ab September 2018 über eine Geschäftsordnung. Die Geschäftsordnung führte die organisatorischen Regelungen des Gesellschaftsvertrages weiter aus und legte u.a. ein Dirimierungsrecht für den Vorsitzenden fest. Bei Stimmengleichheit gibt daher die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

Ein Beschluss über die Geschäftsordnung lag nicht vor. Die Aufsichtsratsmitglieder nahmen die Geschäftsordnung durch Unterfertigung zur Kenntnis. Die Unterschriften waren nicht datiert. Sie erfolgten laut Auskunft der BELIG am 27.09.2018 im Rahmen der 54. Aufsichtsratssitzung.

(6) Im überprüften Zeitraum fanden vier ordentliche und im Jahr 2019 drei außerordentliche Generalversammlungen statt.

Der Gesellschaftsvertrag sah vor, dass die ordentliche Generalversammlung innerhalb von sechs Monaten stattzufinden hatte. Diese behandelte den Jahresabschluss des vorangegangenen Geschäftsjahres. In den Geschäftsjahren 2017 bis 2019 fand sie zwischen neun und 25 Tage nach Ablauf der Frist gemäß Gesellschaftsvertrag statt.

Themen der außerordentlichen Generalversammlungen waren die Abberufung von Geschäftsführer A in Verbindung mit der Bestellung von Geschäftsführer B sowie zwei Verschmelzungen.

Neben den Generalversammlungen fassten die Gesellschafter neun Umlaufbeschlüsse. Inhalt der Beschlüsse waren u.a.

- die Genehmigung der Prämienabrechnungen für Geschäftsführer A,
- die Gründung einer Tochtergesellschaft einschließlich der Bestellung des Geschäftsführers oder
- die Weisung bestimmte Grundstücke zu kaufen.

(7) In der BELIG waren für den überprüften Zeitraum zwei Weisungen der Gesellschafter an die Geschäftsführung dokumentiert:

- Im Juni 2016 beschlossen die Gesellschafter im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung den Geschäftsführer anzuweisen, die Konzernrichtlinien der Landesholding umzusetzen.
- Im November 2019 fassten die Gesellschafter einen Umlaufbeschluss mit dem der Geschäftsführer angewiesen wurde, bestimmte Grundstücke im Bezirk Jennersdorf inklusive dem betriebsnotwendigen Zubehör anzukaufen oder *„eine langfristige Nutzungsmöglichkeit sicherzustellen."* Die Gesellschafter legten keine Rahmenbedingungen für den Kauf fest. Weiters wiesen die Gesellschafter die BELIG an, *„die Prüfung der Übernahme allfällig weiterer Standorte und Kulturevents durchzuführen und die notwendigen Entscheidungsgrundlagen für die Organe zu erarbeiten."*

5.2 Zu (1) Das Land Burgenland und eine Privatperson übernahmen im Mai 2004 die WPK – Wohnpark Kittsee GmbH. Im Rahmen einer Neufassung des Gesellschaftsvertrages änderten sie die Bezeichnung auf BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH und erhöhten das Stammkapital auf 3,00 Mio. Euro. Davon übernahm das Land rd. 99,99 Prozent. Im Mai 2006 erwarb die Landesholding den Anteil des Landes Burgenland.

(2) Im überprüften Zeitraum kam der Gesellschaftsvertrag in der Fassung August 2009 zur Anwendung.

Der BLRH bemängelte, dass der Gesellschaftsvertrag der BELIG die einzelnen Stammeinlagen nicht auswies. Dies widersprach § 4 Abs. 1 GmbHG und betraf sowohl die Fassung des Gesellschaftsvertrages vom August 2009 als auch jene vom Juli 2020.

Der BLRH empfahl der LIB, den Gesellschaftsvertrag an die Bestimmungen des GmbHG anzupassen.

Zu (4) Der Gesellschaftsvertrag sah vor, dass die Gesellschaft einen Geschäftsführer hatte. Weiters konnte der Geschäftsführer Prokura an eine oder mehrere Personen erteilen. Die Erteilung von Prokura sowie die Dienstverträge von Prokuristen hatte die Generalversammlung zu genehmigen. Im überprüften Zeitraum waren A (bis Oktober 2019) und B (ab November 2019) als Geschäftsführer sowie C als Prokurist tätig.

Der Gesellschaftsvertrag 2009 definierte zehn Geschäfte, die der Genehmigung des Aufsichtsrats unterlagen. Zu den aufsichtsratspflichtigen Geschäften zählten u.a. der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Liegenschaften, Investitionen über 100.000 Euro sowie die Aufnahme oder die Gewährung von Anleihen, Darlehen und Krediten über 1,00 Mio. Euro im Einzelnen und über 3,00 Mio. Euro in einem Geschäftsjahr. Vor dem Hintergrund, dass die Gewährung von Anleihen, Darlehen und Krediten nicht zum typischen Geschäftsumfang einer Immobiliengesellschaft zählten, hinterfragte der BLRH die genannten Betragsgrenzen kritisch.

Weiters bemängelte der BLRH, dass der Aufsichtsrat u.a. folgenden Geschäften nicht zustimmen musste: der Erstellung des Jahresbudgets und einer mittelfristigen Finanzplanung, der Gewährung von außerordentlichen Gehaltserhöhungen, der Auszahlung von Prämien ohne Zielvereinbarungen, der Durchführung von außerplanmäßigen Abschreibungen und Beteiligungsabwertungen sowie dem Verzicht auf Forderungen. Er erkannte darin signifikante Regelungslücken, die dem alleinigen Geschäftsführer große Handlungsspielräume ohne wirksame Kontrolle eröffneten.

Der BLRH empfahl der LIB, die aufgezeigten Regelungslücken im Gesellschaftsvertrag und in der GeO-GF zu schließen.

Für die Geschäftsführung bestand eine Geschäftsordnung. Diese beschlossen die Gesellschafter im März 2010. Die Geschäftsordnung regelte u.a. den Tätigkeitsbereich des Prokuristen.

Zu (5) Der Aufsichtsrat bestand gemäß Gesellschaftsvertrag aus fünf bis sieben Mitgliedern. Diese entsandte ausschließlich die Landesholding.

Bis zur Sitzung im März 2016 bestand der Aufsichtsrat aus fünf Mitgliedern, ab Juni 2016 entsandte die Landesholding sieben Mitglieder. Den Vorsitz im Aufsichtsrat führte durchgängig das für die BELIG zuständige Mitglied der Bgld. Landesregierung.

Der Aufsichtsrat hielt im überprüften Zeitraum 16 Sitzungen ab. Weiters fasste er neun Umlaufbeschlüsse. Beschlussthemen waren insbesondere der Kauf von Liegenschaften, der Verkauf von Grundstücken oder die Änderung eines Kredits. Vor dem Hintergrund der Beschlussgegenstände beanstandete der BLRH, dass diese aufgrund der Beschlussfassung im Umlauf der inhaltlichen Auseinandersetzung zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführer entzogen waren.

Der BLRH empfahl der LIB, Beschlüsse des Aufsichtsrats, die einer inhaltlichen Erläuterung durch die Geschäftsführung bedürfen, nicht im Umlaufweg zu fassen.

Der Aufsichtsrat verfügte ab September 2018 über eine Geschäftsordnung. Sie führte die organisatorischen Regelungen des Gesellschaftsvertrages weiter aus. Ein Beschluss des Aufsichtsrats über die Geschäftsordnung lag nicht vor. Die Aufsichtsratsmitglieder nahmen sie durch Unterfertigung zur Kenntnis. Die Unterschriften waren jedoch nicht datiert. Sie erfolgten laut Auskunft der BELIG am 27.09.2018 im Rahmen der 54. Sitzung.

Der BLRH bemängelte in diesem Zusammenhang, dass zum einen kein Beschluss des Aufsichtsrats über die Geschäftsordnung vorlag und zum anderen ihr Inkrafttreten nicht dokumentiert war.

Der BLRH empfahl der LIB, die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats sowie etwaige Änderungen jedenfalls dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Darüber hinaus wäre das Inkrafttreten auf der Geschäftsordnung zu dokumentieren.

Zu (6) Im überprüften Zeitraum fanden vier ordentliche und im Jahr 2019 drei außerordentliche Generalversammlungen statt.

Der Gesellschaftsvertrag sah vor, dass die ordentliche Generalversammlung innerhalb von sechs Monaten stattzufinden hatte. Diese hatte den Jahresabschluss des vorangegangenen Geschäftsjahres zu behandeln. Der BLRH bemängelte in diesem Zusammenhang, dass in den Geschäftsjahren 2017 bis 2019 die gesellschaftsinterne Frist von sechs Monaten für die Beschlussfassung über den Jahresabschluss zwischen neun und 25 Tage überzogen wurde.

Der BLRH empfahl der LIB, gesellschaftsinterne Fristen einzuhalten.

Zu (7) In der BELIG waren für den überprüften Zeitraum zwei Weisungen der Gesellschafter an die Geschäftsführung dokumentiert. Eine Weisung aus dem Jahr 2016 umfasste die Umsetzung der Konzernrichtlinien der Landesholding. Die zweite Weisung aus dem Jahr 2019 sah vor, bestimmte Grundstücke anzukaufen bzw. *„eine langfristige Nutzungsmöglichkeit sicherzustellen."* Der BLRH bemängelte in diesem Zusammenhang, dass die Gesellschafter keine Rahmenbedingungen, wie etwa Preisobergrenzen, für den Kauf festlegten.

Der BLRH empfahl der LIB, in Weisungen an die Geschäftsführung auch Rahmenbedingungen für deren Umsetzung festzulegen.

5.3 Zu (2) Zur Anpassung des Gesellschaftsvertrags an die Bestimmungen des GmbHG, hielt die Landesholding ausdrücklich fest, dass der Gesellschaftsvertrag der BELIG - wie auch aller anderen Gesellschaften in der Unternehmensgruppe Landesholding Burgenland – den Vorschriften des GmbHG entspreche. In Bezug auf den Gesellschaftsvertrag der BELIG verwies die Landesholding auf den beiliegenden Rechtssatz des OGH 3 0b 402/58: *„Bei vollständiger Einzahlung der Stammeinlagen durch den Gesellschafter muss in der Neufassung des Gesellschaftsvertrages lediglich die Höhe des Stammkapitals aufgenommen werden, nicht aber die Namen der Gesellschafter und der von ihnen geleisteten Stammeinlagen."* Aus Sicht der Landesholding traf dieser Rechtssatz des OGH hier zu.

Die diesbezügliche Stellungnahme der LIB entsprach inhaltlich jener der Landesholding.

Zu (4) Im Zusammenhang mit der Empfehlung Regelungslücken im Gesellschaftsvertrag und in der GeO-GF zu schließen, betonten die Landesholding sowie die LIB nochmals, dass der Gesellschaftsvertrag der BELIG den Vorschriften des GmbHG entspreche und grundsätzliche Regelungen für die Geschäftsführung vorsehe. Sofern im Gesellschaftsvertrag und in den Geschäftsordnungen der Organe keine expliziten Regelungen verankert seien, greife jedenfalls immer das GmbHG. Somit seien keine Regelungslücken gegeben.

In Bezug auf die vom BLRH angesprochenen vermeintlichen Regelungslücken hielten die Landesholding und die LIB fest, dass außerordentliche Abschreibungen grundsätzlich als Bilanzierungsmaßnahmen - sofern erforderlich - im Zuge der Jahresabschlusserstellung durch die Geschäftsführung gesetzt werden. In weiterer Folge werde der Jahresabschluss vom Organ Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung genehmigt. In Zuge dieser Handlungen werden nach Ansicht der Landesholding und der LIB auch außerplanmäßige Abschreibungen genehmigt. Hier bestehe keine Regelungslücke. Die Kritik des BLRH sei nicht nachvollziehbar.

Die Genehmigung des Budgets durch den Aufsichtsrat sei in § 28 a GmbHG festgelegt: *„Die Geschäftsführer haben dem Aufsichtsrat mindestens einmal jährlich über grundsätzliche Fragen der künftigen Geschäftspolitik des Unternehmens zu berichten sowie die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage anhand einer Vorschaurechnung darzustellen (Jahresbericht)*". Auch wenn der Gesellschaftsvertrag bezüglich Budgetgenehmigung keine explizite Regelung vorsieht, sei jedenfalls das GmbHG zur Anwendung zu bringen. Somit sei auch hier für die Landesholding und die LIB keine Regelungslücke gegeben und die Kritik des BLRH nicht nachvollziehbar.

Zudem informierte die Landesholding, dass sie das Projekt *„Systematik der Gesellschaftsverträge und Geschäftsordnungen für Geschäftsführung und Aufsichtsrat*" im Konzern aufgesetzt habe. Ziel sei u.a. eine einheitliche Systematik für die Gesellschaftsverträge und Geschäftsordnungen, insbesondere einheitliche Regelungen der Kompetenzen von Generalversammlung und Aufsichtsrat. In die Überlegungen des Projektteams werden die Empfehlungen des BLRH aufgenommen. Bis Jahresmitte soll die einheitliche Systematik fertiggestellt sein und dem Aufsichtsrat und der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Anschließend komme es - soweit erforderlich - zur Anpassung der Gesellschaftsverträge und Geschäftsordnungen. Das gesamte Projekt werde im Jahr 2021 umgesetzt.

Zu (5) Zur Empfehlung, Beschlüsse des Aufsichtsrats, die einer inhaltlichen Erläuterung durch die Geschäftsführung bedürfen, nicht im Umlaufweg zu fassen, entgegnete die LIB, dass über die per Umlaufbeschluss gefassten Geschäftsfälle im geprüften Zeitraum von Geschäftsführer A im Rahmen der ordentlichen Aufsichtsratssitzungen im Vorfeld jeweils berichtet worden seien. Auf diese Berichte werde in den Umlaufbeschlüssen auch Bezug genommen bzw. der Beschlussfassung im Umlaufwege in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung bereits zugestimmt.

Die LIB nehme die Empfehlung des BRLH, Beschlüsse des Aufsichtsrats, die einer weiteren inhaltlichen Erläuterung bedürfen, nicht im Umlaufwege zu fassen, auf. Darüber hinaus würden sämtliche Aufsichtsratsbeschlüsse, die bereits umgesetzt worden seien, in einem eigenen Tagesordnungspunkt in den Aufsichtsratssitzungen erfasst und schriftlich festgehalten.

Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats sei gemäß Stellungnahme der LIB von den Aufsichtsräten in der 53. und 54. Aufsichtsratssitzung abgestimmt und durch Unterschrift angenommen worden. Die LIB sagte zu, die Empfehlung des BLRH aufzunehmen. Sie werde Beschlussfassung und Inkrafttreten oder Änderungen der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats dokumentieren.

Zu (6) Zur Empfehlung, gesellschaftsinterne Fristen einzuhalten, verwiesen die Landesholding und die LIB auf die Neufassung des Gesellschaftsvertrags der LIB in 2020. Darin seien die Abhaltung von Generalversammlungen und die damit verbundenen Fristen auf die gesetzlichen Vorgaben des GmbHG abgestellt worden. Diese gesetzlichen Fristen würden eingehalten.

Zu (7) Zur Empfehlung, bei Weisungen an die Geschäftsführung auch Rahmenbedingungen für deren Umsetzung festzulegen, verwiesen die Landesholding und die LIB auf die betroffene Transaktion. Diese sei auf Basis einer Gesellschafterweisung der Generalversammlung der Landesholding und in weiterer Folge im Wege einer Gesellschafterweisung der Generalversammlung der BELIG – gemäß der schriftlich erteilten Weisung und gemäß den vorgesehenen Inhalten – umgesetzt worden.

Die LIB ergänzte dazu, dass sie die Empfehlung des BLRH aufnehme. Künftig werde sie bei allfälligen Unklarheiten bezüglich der Rahmenbedingungen von Gesellschafterweisungen der Landesholding mit dieser Rücksprache halten und die Rahmenbedingungen entsprechend schriftlich fixieren.

5.4 Zu (2) Der BLRH erwiderte der Landesholding und der LIB, dass das GmbHG in § 4 keine Unterscheidung nach Erst- oder Neufassung des Gesellschaftsvertrages vornahm. Die Mindestvertragsbestandteile galten jedenfalls. Den zitierten Rechtssatz nahm der BLRH zur Kenntnis. Er verwies in diesem Zusammenhang allerdings auf die erhöhte Sorgfaltspflicht in Zusammenhang mit öffentlichen Geldern. Dementsprechend sollte nach Ansicht des BLRH im Sinne der Transparenz jederzeit aus dem Gesellschaftsvertrag die Stammeinlage bzw. das Beteiligungsausmaß der einzelnen Gesellschafter erkennbar sein.

Zu (4) Das GmbHG gibt einen Mindestrahmen für die Gestaltung der gesellschaftsrechtlichen Dokumente und Grundlagen vor. So sollen gemäß § 30j Abs. 5 GmbHG bestimmte Geschäfte nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates abgeschlossen werden. Laut herrschender Meinung ist das genannte *„sollen"* als *„dürfen"* zu verstehen.[13]

[13] Vgl. *Rauter*, in: *Straube/Ratka/Rauter*, GmbHG. Wiener Kommentar (Stand: 01.01.2019, rdb.at) Rz 64 zu § 30j.

Dieser Rahmen kann jederzeit strenger gefasst werden. Dazu legt § 30j Abs. 5 3. Satz GmbHG in Zusammenhang mit zustimmungspflichtigen Geschäften fest: *„Der Gesellschaftsvertrag oder der Aufsichtsrat kann auch anordnen, daß bestimmte Arten von Geschäften nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates vorgenommen werden sollen.*" Von dieser Möglichkeit sollte nach Ansicht des BLRH insbesondere bei öffentlichen Unternehmen Gebrauch gemacht werden. Die Literatur führt dazu allgemein aus, dass der Aufsichtsrat den gesetzlichen Katalog so zu ergänzen hat, dass er seinen Überwachungserfordernissen im betroffenen Unternehmen Rechnung trägt. Dies insbesondere deshalb, da der gesetzliche Katalog typischerweise lückenhaft ist. So sind z.B. Maßnahmen von Tochter- und Enkelgesellschaften nicht umfasst. Der Aufsichtsrat hat weiters regelmäßig die zustimmungspflichtigen Geschäfte zu überprüfen, um Regelungslücken schließen zu können. Die Literatur schlägt dafür einen Rhythmus von drei bis fünf Jahren vor.[14]

Zu den *„außerordentlichen*" Abschreibungen merkte der BLRH an, dass diese über den laufenden Geschäftsumfang der BELIG hinausgingen. Beispielsweise nahm die BELIG von 2016 bis 2019 lediglich im Jahresabschluss 2018 außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen vor. Deren nachträgliche Genehmigung im Rahmen der Beschlussfassung über den Jahresabschluss war für den BLRH nicht zweckmäßig. Eine Genehmigung sollte vor Durchführung der Geschäfte, die über den laufenden Geschäftsumfang hinausgehen, erfolgen. Dies sah der BLRH u.a. auch in Zusammenhang mit dem Verzicht auf Forderungen oder außerordentlichen Gehaltserhöhungen.

In Bezug auf die fehlende Genehmigung des Budgets erwiderte der BLRH, dass § 28a GmbHG lediglich eine Berichtspflicht der Geschäftsführung gegenüber dem Aufsichtsrat normierte. Die genannte Bestimmung umfasst keinesfalls einen Budgetbeschluss bzw. kann ein Bericht der Geschäftsführung diesen nicht ersetzen.

Der BLRH hielt seine Empfehlung aufrecht.

Zu (5) Der BLRH bewertete die Stellungnahmen der Landesholding und der LIB, auf Umlaufbeschlüsse zu verzichten, sollte eine inhaltliche Erläuterung notwendig sein, positiv. Ebenso positiv sah er die Ankündigung der LIB, das Inkrafttreten der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates zu dokumentieren.

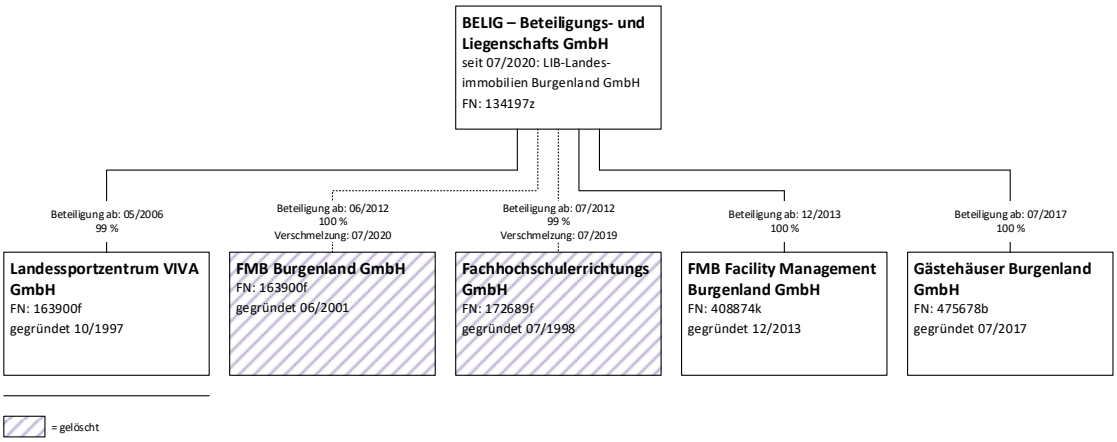
Zu (7) Der BLRH sah Gesellschafterweisungen insofern kritisch, da diese den Nutzen und die Vorteile von ausgegliederten Unternehmen in Frage stellen könnten. Sollten diese jedoch zur Durchsetzung von strategischen Entscheidungen bzw. der Wahrung von Gesellschafterinteressen notwendig sein, wären Weisungen so zu gestalten, dass sie dem Geschäftsführer lediglich in der Detailgestaltung Spielraum lassen. Im vorliegenden Fall enthielt die Weisung allerdings zu viele offene Möglichkeiten. Die langfristige Nutzung hätte beispielsweise ebenso durch den Abschluss eines Pachtvertrages erreicht werden können. Darüber hinaus wurde die Geschäftsführung angewiesen, die Übernahme weiterer Kulturstandorte zu prüfen und Entscheidungsgrundlagen dafür auszuarbeiten.

[14] Vgl. *Rauter*, in: *Straube/Ratka/Rauter*, GmbHG. Wiener Kommentar (Stand: 01.01.2019, rdb.at) Rz 117 zu § 30j und *Eckert/Schopper*, in: *Torggler* (Hg.), GmbHG (Stand: 01.08.2014, rdb.at) Rz 30 zu §30j.

6 Tochtergesellschaften

6.1 (1) Die BELIG hielt im überprüften Zeitraum Beteiligungen an bis zu fünf Gesellschaften:

Abbildung 1: Beteiligungen der BELIG



Quelle: BELIG, Firmenbuch; Darstellung: BLRH

An der Landessportzentrum VIVA GmbH (**Viva GmbH**) und der Fachhochschul-errichtungs GmbH (**FH-Errichtungs GmbH**) betrug die Beteiligung 99 Prozent. An den übrigen drei Gesellschaften FMB Burgenland GmbH (**FMB**), FMB Facility Management Burgenland GmbH (**FMB GmbH**) und Gästehäuser Burgenland GmbH (**Gästehäuser GmbH**) war die BELIG zu 100 Prozent beteiligt.

Die BELIG gründete die Gästehäuser GmbH im Juli 2017. Die übrigen Beteiligungen bestanden bereits vor Beginn des überprüften Zeitraums.

Zwei der Beteiligungen übernahm die BELIG durch Verschmelzung:

- im Juli 2019 die FH-Errichtungs GmbH und
- im Juli 2020 die FMB.

Die Verschmelzungen erfolgten jeweils rückwirkend zum Beginn des Geschäftsjahres.

(2) Im Jahr 2019 übernahm die BELIG ebenfalls ihre Schwestergesellschaft KSB – Kultur-Service Burgenland GmbH (**KSB**) durch Verschmelzung rückwirkend zum 01.01.2019.

6.2 Zu (1) Die BELIG hielt im überprüften Zeitraum bis zu fünf Beteiligungen. Das Beteiligungsausmaß betrug in zwei Fällen 99 Prozent: Viva GmbH und FH-Errichtungs GmbH. An den drei weiteren Gesellschaften FMB, FMB GmbH und Gästehäuser GmbH war die BELIG zu 100 Prozent beteiligt.

Die FH-Errichtungs GmbH und die FMB übernahm die BELIG im Rahmen von Verschmelzungen im Juli 2019 bzw. Juli 2020.

Zu (2) Im Jahr 2019 übernahm die BELIG ebenfalls ihre Schwestergesellschaft KSB durch Verschmelzung rückwirkend zum 01.01.2019.

7 Interne Organisation

7.1 (1) Ein Organisationshandbuch stellt eine Zusammenfassung aller wesentlichen Ziele und Regelungen eines Unternehmens bzw. einer Organisationseinheit dar. Es soll für die Mitarbeiter insbesondere Aufbau, Abläufe und sonstige (interne) Vorschriften[15] erläutern. (vgl. Unterabschnitt 33)

Im überprüften Zeitraum fanden die Organisationshandbücher mit Stand Dezember 2011, Oktober 2017, Mai 2018 und November 2019 Anwendung. Die Organisationshandbücher enthielten durchgängig:

- eine Darstellung des Unternehmensgegenstands und der -geschichte,
- eine Beschreibung der erbrachten Dienstleistungen,
- eine Darstellung der Gesellschaftsorgane,
- eine Auflistung der aufsichtsratspflichtigen Geschäfte,
- eine Darstellung der Organisationsstruktur,
- eine Personalliste sowie allgemeine Stellenbeschreibungen einschließlich Beispiele für Arbeitsabläufe,
- eine Auflistung der Objekte der BELIG,

Darüber hinaus umfassten die Organisationshandbücher

- ab Oktober 2017 ein Leitbild,
- eine Darstellung der Kontrollmaßnahmen des Internen Kontrollsystems (**IKS**),
- eine Zusammenfassung der Compliance Standards der Unternehmensgruppe Burgenland sowie
- ab Mai 2018 Ausführungen zum Datenschutz und zur Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen.

(2) Ein Organigramm bildet den Aufbau einer Organisation ab. Es veranschaulicht u.a. die Abteilungen, die Aufgabenteilung einschließlich Verantwortung sowie die Kommunikationsbeziehungen.

Die Gesellschaft verfügte seit September 2016 über Organigramme. Diese untergliederten insbesondere den Bereich *„Technik"* in Teilbereiche und wiesen die Mitarbeiter den Bereichen sowie (mehreren) Teilbereichen zu. Die Organigramme zeigten auch, dass die BELIG im überprüften Zeitraum für

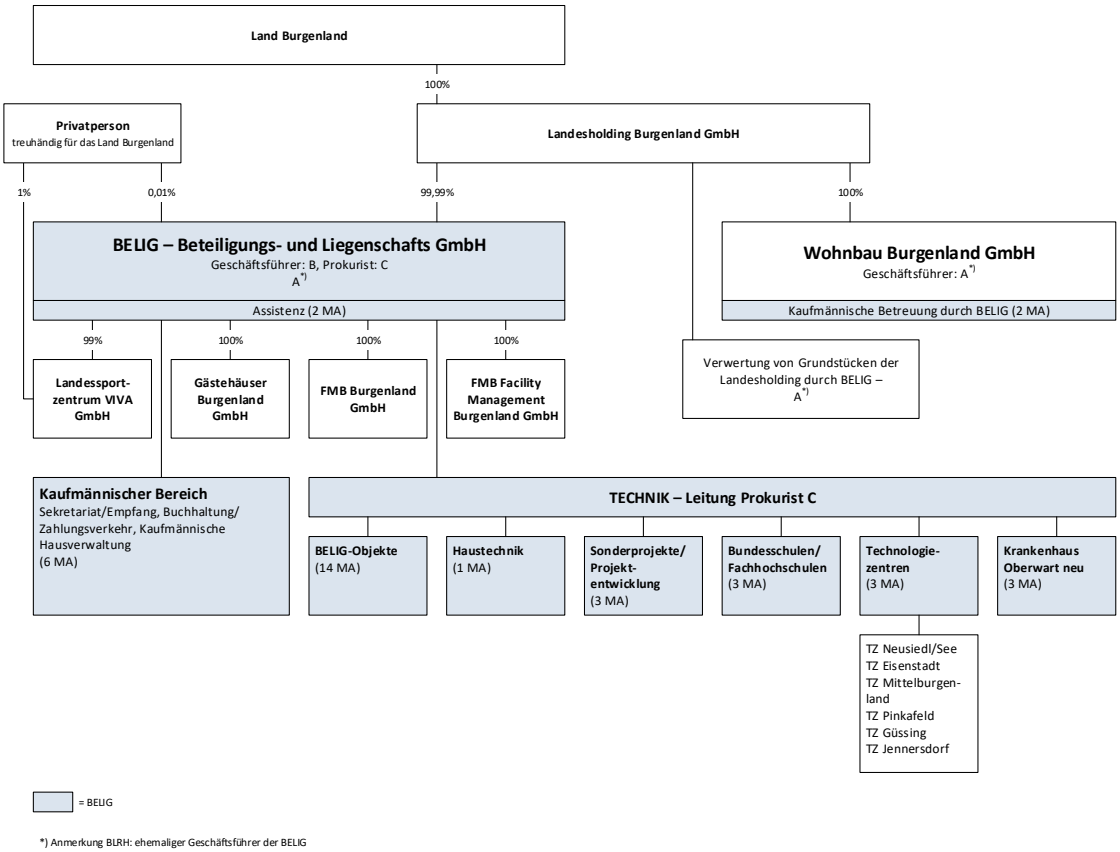
- die kaufmännische Verwaltung der Wohnbau Burgenland GmbH (**WBG**), der FH Errichtungs GmbH und der sechs Technologiezentren sowie
- die technische Verwaltung der sechs Technologiezentren

zuständig war.

[15] Z.B. über das Interne Kontrollsystem (IKS).

Die folgende Abbildung zeigt das Organigramm der BELIG vom November 2019. Zumindest elf Mitarbeiter waren in mehreren Bereichen innerhalb der BELIG tätig.

Abbildung 2: Organigramm BELIG 11/2019



Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

(3) Eine Stellenbeschreibung stellt eine verbindliche und schriftliche Fixierung der organisatorischen Eingliederung einer Stelle in eine Organisationseinheit dar. Dies insbesondere hinsichtlich der Ziele, Aufgaben, Kompetenzen und Rechte. Sie hat den Zweck:

- Zuständigkeiten transparent, umfassend und überschneidungsfrei zu regeln sowie
- als Hilfsmittel insbesondere im Rahmen der Arbeitsbewertung, der Personalführung und der Ermittlung des Personalbedarfs zu dienen.

Insofern ist die Stellenbeschreibung auch ein Instrument der Personalplanung.

Das Organisationshandbuch der BELIG enthielt allgemeine Stellenbeschreibungen insbesondere für den kaufmännischen und den technischen Bereich. Über Stellenbeschreibungen für die einzelnen Mitarbeiter verfügte die BELIG nicht.

(4) Ein Arbeitsablauf ist ein Verfahren zur Bewältigung festgelegter Aufgaben und zur Erreichung festgelegter Ziele unter Verwendung bestimmter Ressourcen.

Das Organisationshandbuch enthielt Beispiele für Arbeitsabläufe. Diese waren in Grundzügen dargestellt. Aus dem Organisationshandbuch ging nicht hervor, wie die Auswahl der dargestellten Arbeitsabläufe erfolgte.

7.2 Zu (1) Die BELIG verfügte seit Dezember 2011 über ein Organisationshandbuch. Dieses überarbeitete die Gesellschaft im überprüften Zeitraum dreimal. Das Organisationshandbuch enthielt u.a. Beschreibungen der erbrachten Dienstleistungen, eine Darstellung der Organisationsstruktur, eine Personalliste, allgemeine Stellenbeschreibungen und Beispiele für Arbeitsabläufe sowie eine Darstellung der Kontrollmaßnahmen des IKS.

Zu (3) und (4) Das Organisationshandbuch der BELIG enthielt allgemeine Stellenbeschreibungen u.a. für den kaufmännischen und den technischen Bereich. Weiters definierte das Organisationshandbuch lediglich Beispiele für Arbeitsabläufe in Grundzügen.

Der BLRH bemängelte, dass die BELIG über keine Stellenbeschreibungen für die einzelnen Mitarbeiter bzw. umfassend dargestellte Arbeitsabläufe verfügte. Er sah dies insbesondere vor dem Hintergrund mangelnder Steuerungs- und Kontrollmöglichkeiten kritisch. Zudem erleichtert die Stellenbeschreibung die Besetzung von freien bzw. freiwerdenden Stellen.

Der BLRH empfahl der LIB, für sämtliche Mitarbeiter Stellenbeschreibungen zu erstellen. Diese wären vom Geschäftsführer und den jeweiligen Stelleninhabern zu unterfertigen, laufend zu evaluieren und gegebenenfalls anzupassen.

Ferner empfahl der BLRH der LIB, die wichtigsten Arbeitsabläufe zu identifizieren und in weiterer Folge detailliert im Organisationshandbuch darzustellen. Dieses wäre den Mitarbeitern zugänglich zu machen.

7.3 Die LIB merkte dazu an, dass die Empfehlung bereits in Umsetzung sei und sie in 2020 ein Qualitätsmanagementhandbuch (**QM-Handbuch**) mit detaillierter Darstellung der Prozesse der einzelnen Geschäftsbereiche implementiert habe. Ein wesentlicher Teil des QM-Handbuchs seien neben Prozessbeschreibungen und Beschaffungsmatrix das Organigramm und Stellenbeschreibungen für die einzelnen Tätigkeitsbereiche. Die Zuordnung der einzelnen Mitarbeiter sei gemäß Organigramm erfolgt. Im QM-Handbuch seien Arbeitsabläufe, Genehmigungsschritte sowie Verantwortlichkeiten klar ersichtlich. Das QM-Handbuch sei für alle Mitarbeiter einsehbar.

7.4 Der BLRH sah die Erstellung eines aktuellen QM-Handbuches positiv. Er merkte jedoch an, dass ihm dieses zum Zeitpunkt der Prüfungshandlungen noch nicht vorlag und auch im Rahmen der Stellungnahme nicht übermittelt wurde. Eine abschließende Bewertung war dem BLRH daher nicht möglich.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

8 Bestellungen, Verlängerungen

8.1 (1) Die BELIG unterlag im überprüften Zeitraum der Kontrollbefugnis des österreichischen Rechnungshofes. Sie hatte daher das Stellenbesetzungsgesetz[16] anzuwenden. Dieses regelt die Bestellung von *„Mitgliedern des Leitungsorgans (Vorstandsmitglieder, Geschäftsführer)"* eines Unternehmens. Gemäß § 2 Stellenbesetzungsgesetz sind solche Stellen sechs Monate vor bzw. spätestens ein Monat nach Freiwerden öffentlich auszuschreiben.

(2) Die BELIG gab bekannt, dass sie die Geschäftsführerfunktion 2014 nach Auslaufen des Geschäftsführervertrags von A öffentlich ausschrieb. Unterlagen zur Ausschreibung konnte die BELIG nicht vorlegen.

Die Generalversammlung der BELIG beschloss im August 2014 A wieder zum Geschäftsführer zu bestellen.

(3) Der Vertrag von Geschäftsführer A endete am 14.08.2019. Vor Ablauf dieser Frist beauftragte und bevollmächtigte die Generalversammlung am 09.07.2019 den Vertreter des Mehrheitsgesellschafters Landesholding damit

- alle erforderlichen Schritte für die Ausschreibung der Geschäftsführerposition zu setzen und
- mit Geschäftsführer A eine Vertragsverlängerung bis zur Bestellung eines neuen Geschäftsführers abzuschließen.

Im Beschluss erklärte die BELIG, dass sie die Ausschreibung erst nach Vorlage des *„Masterplan Immobilienmanagement"* plante. Die genannten Beschlüsse waren aufgrund von *„Zeitverzögerungen"* bei der Vorlage des Masterplans zu fassen. (vgl. Unterabschnitt 4)

Auf Grundlage dieses Beschlusses vereinbarten die BELIG und Geschäftsführer A im August 2019 eine Vertragsverlängerung. Diese war bis 31.12.2019 befristet. Eine vorzeitige Abberufung von Geschäftsführer A hatte keine Auswirkungen auf die Vertragslaufzeit. Dies stand im Gegensatz zum Beschluss der Generalversammlung vom Juli 2019.

(4) Im Juli 2019 beauftragte die Generalversammlung der BELIG einen Personalberater mit der Abwicklung des Auswahlprozesses. Die Auftragssumme betrug 24.000 Euro exkl. USt. Bis zum Ende der Prüfungshandlungen des BLRH lag noch keine Abrechnung des Personalberaters vor. Bis dahin bezahlte die BELIG im Wege von Teilrechnungen 21.320 Euro exkl. USt einschließlich der Kosten für die Inserate.

Die Stellenausschreibung wurde im Landesamtsblatt für das Burgenland, der Wiener Zeitung, einer österreichweiten Tageszeitung sowie im Internet veröffentlicht.

[16] BGBl. I Nr. 26/1998 idgF.

Gemäß den Unterlagen des Personalberaters bewarben sich 45 Personen für die ausgeschriebene Position. Der Personalberater empfahl in seinem dreiseitigen Bericht vom September 2019 zwei Bewerber für die Position. Darunter war B. Drei weitere Bewerber nannte der Personalberater für den Fall, dass kein Vertragsabschluss mit einem der beiden erstgereihten Bewerber erfolgte. Eine Reihung der Personen nach gewichteten Faktoren, beispielsweise in Form eines Punkteschemas, enthielt die Präsentation des Personalberaters nicht.

(5) Die Generalversammlung beschloss im Oktober 2019, B ab November 2019 zum Geschäftsführer der BELIG zu bestellen. Er war bis März 2020 Geschäftsführer jenes Beratungsunternehmen, das an der Erstellung des *„Masterplan Immobilienmanagements*" mitwirkte. (vgl. Unterabschnitte 4 und 9)

8.2 Zu (1) Die BELIG unterlag im überprüften Zeitraum der Kontrollbefugnis des österreichischen Rechnungshofes. Sie hatte daher das Stellenbesetzungsgesetz anzuwenden. Dieses regelt die Bestellung von *„Mitgliedern des Leitungsorgans (Vorstandsmitglieder, Geschäftsführer)*" eines Unternehmens.

Zu (2) Die BELIG gab bekannt, dass vor der erneuten Bestellung von A zum Geschäftsführer durch die Generalversammlung im August 2014 eine Ausschreibung der Position erfolgte. Der BLRH bemängelte, dass die BELIG keine Unterlagen dazu vorlegen konnte.

Der BLRH empfahl der LIB, Beschlüsse der Gesellschaftsgremien dauerhaft und die weiteren Geschäftsunterlagen der gesetzlichen Frist der Bundesabgaben-ordnung entsprechend sieben Jahre lang aufzubewahren.

Zu (3) und (4) Im Juli 2019 beauftragte und bevollmächtigte die Generalversammlung den Vertreter des Mehrheitsgesellschafters Landesholding mit allen erforderlichen Schritten für die Ausschreibung der Geschäftsführerposition. Davon umfasst war auch die Verlängerung des Geschäftsführervertrags mit A bis zur Bestellung eines neuen Geschäftsführers.

Der BLRH kritisierte in diesem Zusammenhang, dass die BELIG den Geschäftsführervertrag mit A entgegen dem Beschluss der Generalversammlung bis 31.12.2019 verlängerte. Dieser Beschluss sah ausschließlich eine Verlängerung bis zur Bestellung eines neuen Geschäftsführers vor.

Der BLRH empfahl der LIB, auf die Einhaltung von Beschlüssen der Gesellschaftsorgane zu achten.

Für die Abwicklung des Auswahlprozesses beauftragte die Generalversammlung einen Personalberater. Die Auftragssumme betrug 24.000 Euro. Bis zum Ende der Prüfungshandlungen des BLRH lag noch keine Abrechnung des Personalberaters vor. Im Wege von Teilrechnungen bezahlte die BELIG bis dahin 21.320 Euro einschließlich der Kosten für die Inserate.

Der Personalberater empfahl fünf Kandidaten für die Position. Zwei davon reihte er an erster Stelle. Darunter war auch B.

Zu (5) Die Generalversammlung beschloss im Oktober 2019, B ab November 2019 zum Geschäftsführer der BELIG zu bestellen. Er war bis März 2020 Geschäftsführer jenes Beratungsunternehmen, das an der Erstellung des *„Masterplan Immobilienmanagements"* mitwirkte.

8.3 Zu (2) Die LIB führte in ihrer Stellungnahme aus, dass der Beschluss der Generalversammlung zur Bestellung bzw. Verlängerung des Geschäftsführervertrags mit A in der LIB aufliege und dem BLRH im Rahmen der Prüfungshandlungen übermittelt worden sei. Die LIB nehme die Empfehlung, Beschlüsse der Gesellschaftsgremien dauerhaft und die weiteren Geschäftsunterlagen der gesetzlichen Frist der Bundesabgabenordnung entsprechend sieben Jahre lang aufzubewahren, auf und werde künftig gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen setzen.

Zu (3) und (4) Nach Ansicht der Landesholding und der LIB werde die Einhaltung von Organbeschlüssen, beispielsweise Aufsichtsrats- oder Generalversammlungsbeschlüsse, grundsätzlich in Form von To-Do-Listen und Prüfungen der Internen Revision (**IR**) der Landesholding mitverfolgt und überwacht. In diesem spezifischen Fall sei ein Generalversammlungsbeschluss gefasst worden, um die Zeit bis zur Bestellung der neuen Geschäftsführung nach erfolgter Ausschreibung zu überbrücken. Geschäftsführer A habe sich konkret bereit erklärt, bis 31.12.2019 zur Verfügung zu stehen. Die Festlegung eines bestimmten Zeithorizontes sei dabei sowohl im Interesse von Geschäftsführer A wie auch der Landesholding gelegen, um einen reibungslosen Geschäftsübergang zu ermöglichen und sicherzustellen. Die Umsetzung des vom BLRH angesprochenen Generalversammlungsbeschlusses sei sinngemäß erfolgt und ausschließlich im Interesse und zum Wohl des Unternehmens gelegen.

Die Landesholding verwies in diesem Zusammenhang auch auf ihre Stellungnahme in Unterabschnitt 11.

8.4 Zu (2) Der BLRH wies darauf hin, dass seine Kritik nicht den Generalversammlungsbeschluss bezüglich Wiederbestellung von Geschäftsführer A im Jahr 2014 betraf. Die LIB konnte keine Unterlagen (z.B. Zeitungsinserate bzw. Beauftragung, Berichte und Abrechnung eines Personalberaters) über die Stellenausschreibung vorlegen. Diese Unterlagen wären als Grundlage für die Bestellung von Geschäftsführern jedenfalls in der Gesellschaft aufzubewahren.

Zu (3) und (4) Die Generalversammlung der BELIG beschloss im Juli 2019 die Verlängerung des Geschäftsführervertrages mit A bis zur Bestellung eines neuen Geschäftsführers. Diese erfolgte per November 2019. Entgegen dem Beschluss verlängerte der Vertreter des Mehrheitsgesellschafters den Vertrag bis Ende 2019. Auf die Notwendigkeit einer *„reibungslosen"* Geschäftsübergabe wurde im Beschluss vom Juli 2019 nicht verwiesen. Der BLRH konnte daher nicht nachvollziehen, dass die BELIG den gegenständlichen Beschluss sinngemäß umsetzte. Ferner verwies der BLRH darauf, dass A nach Beendigung der Geschäftsführerfunktion weiterhin als Mitarbeiter in der BELIG verblieb.

9 Geschäftsführerverträge

9.1 (1) Die BELIG unterlag im überprüften Zeitraum der Kontrollbefugnis des österreichischen Rechnungshofes. Aus diesem Grund hatten die Geschäftsführerverträge den Vorgaben der Bgld. Vertragsschablonenverordnung vom Mai 1999[17] (**Bgld. VertragsschablonenVO 1999**) zu entsprechen. Gemäß dieser hatten die Verträge u.a. folgende Punkte zu enthalten:

- Befristung des Anstellungsverhältnisses auf maximal fünf Jahre einschließlich einer Kündigungsmöglichkeit,
- eine Verpflichtung, Organfunktionen in Konzern- und Beteiligungsgesellschaften ohne Erhalt von zusätzlichen geldwerten Vorteilen auszuüben sowie
- die Festlegung eines Fixbezugs.

Die Verordnung sah je nach Unternehmensart Höchstgrenzen für den Fixbezug vor. Bei Unternehmen, die hauptsächlich gemeinwirtschaftliche Aufgaben wahrnahmen oder sich überwiegend durch Pflichtbeiträge finanzieren, legte sie den Bezug eines Landesrates als Höchstgrenze fest. Waren die Unternehmen am nationalen oder internationalem Markt tätig bzw. erhöhten wirtschaftlichen Risiken ausgesetzt, galt der Bezug des Landeshauptmannes als Höchstgrenze. Neben dem Fixbezug waren variable Bezugsbestandteile möglich. Diese mussten leistungs- und erfolgsorientiert ausgestaltet werden und waren mit einem Prozentsatz des Fixbezugs festzulegen.

(2) Ab August 2004 war A als Geschäftsführer der BELIG tätig. Die Generalversammlung bestellte ihn im August 2009 erneut zum Geschäftsführer. Die BELIG und Geschäftsführer A schlossen im Dezember 2009 einen neuen Geschäftsführervertrag ab. Dieser sollte im August 2014 ohne weitere Erklärung enden.

Die Generalversammlung bestellte A im August 2014 wieder zum Geschäftsführer. Die Laufzeit des Geschäftsführervertrags aus Dezember 2009 verlängerten die BELIG und A im Oktober 2016 mittels *„Aktenvermerk"* bis August 2019. Eine weitere Verlängerung fand im August 2019 statt und galt unabhängig vom Zeitpunkt der Bestellung eines neuen Geschäftsführers bis zum Jahresende. (vgl. Unterabschnitt 8)

Der Geschäftsführervertrag wich von der Bgld. VertragsschablonenVO 1999 ab. So enthielt er u.a. keine Kündigungsmöglichkeit, definierte den variablen Bezugsbestandteil als Betrag und nicht als Prozentsatz vom Fixbezug und sah die Wertsicherung des Fixbezugs vor. (vgl. Unterabschnitt 11)

Der BLRH verwies auf seine Prüfung der BELIG aus dem Jahr 2011. Er kritisierte in diesem Zusammenhang, dass der Geschäftsführervertrag von Dezember 2009 weiterhin eine Wertsicherungsklausel enthielt. Der BLRH empfahl im Jahr 2011 die Bestimmungen der Bgld. VertragsschablonenVO 1999 einzuhalten.[18]

[17] LGBl. Nr. 24/1999.
[18] Vgl. zum Vertrag von Geschäftsführer A Prüfungsbericht „Überprüfung der BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH hinsichtlich des Personalaufwandes, Bericht I/II" (2011) Unterabschnitt 2.6.

(3) Die BELIG und B schlossen im Oktober 2019 einen Geschäftsführervertrag. Der Vorsitzende der Generalversammlung vertrat die BELIG beim Abschluss. Der Vertrag begann am 01.11.2019 zu laufen. Die Vertragslaufzeit betrug fünf Jahre und endete am 31.10.2024 ohne weitere Erklärung. Darüber hinaus konnte die Gesellschaft den Vertrag unter Einhaltung einer halbjährigen Frist jeweils zum Quartalsende kündigen.

Der Tätigkeitsbereich von Geschäftsführer B umfasste die *„Leitung, Überwachung und operative sowie finanzielle Gesamtverantwortung der Gesellschaft und die Entscheidung in allen Angelegenheiten, die nicht nach dem Gesetz, dem Gesellschaftsvertrag oder einem Gesellschafterbeschluss der Generalversammlung vorbehalten sind.*" Der Vertrag verwies weiters auf die Einschränkungen gemäß GeO-GF. Ferner sah er vor, dass für Geschäfte, die *„über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen*", die Zustimmung der Generalversammlung einzuholen war. In diesem Zusammenhang verwies der Geschäftsführervertrag auf § 30j Abs. 5 GmbHG.

Geschäftsführer B war gemäß Geschäftsführervertrag an keine festen Arbeitszeiten gebunden. Er hatte zu den üblichen Bürozeiten anwesend oder erreichbar zu sein und war dazu verpflichtet, Mehr- und Überstunden im erforderlichen Ausmaß zu leisten.

Die Vertragsparteien vereinbarten einen Jahresfixbezug, der 14mal zur Auszahlung gelangte. Darüber hinaus sah der Geschäftsführervertrag eine Erfolgsprämie in Höhe von maximal 20 Prozent des JahresFixbezugs vor. Die Prämie konnte nur aufgrund einer *„jährlich im Vorhinein*" zwischen dem Geschäftsführer und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats abgeschlossenen Zielvereinbarung ausbezahlt werden. Gemäß Vertrag hatte der Geschäftsführer dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats *„eine schriftliche Darstellung der vereinbarten und erreichten Ziele zur Prüfung vorzulegen*". Eine Wertsicherung der Entgeltbestandteile schloss der Vertrag aus. Durch das Entgelt waren sämtliche Tätigkeiten des Geschäftsführers abgegolten. Das umfasste neben Mehr- und Überstunden auch die Übernahme von Organfunktionen in konzernangehörigen Unternehmen oder Beteiligungsunternehmen.

Geschäftsführer B unterlag dem Wettbewerbsverbot gemäß § 24 GmbHG. Durch den Vertrag genehmigte die BELIG

- die Weiterführung einer auf 50 Prozent reduzierten Tätigkeit als Universitätsprofessor an der Technischen Universität Wien sowie
- von ehrenamtlichen Tätigkeiten, die mit der Professur in Zusammenhang stehen (z.B. für einen Verein).

Weiters vereinbarten die Vertragsparteien, dass Geschäftsführer B bis 30.04.2020 seine Tätigkeit als geschäftsführender Gesellschafter eines Beratungsunternehmens zu beenden und sein Einzelunternehmen ruhend zu stellen hatte. Die Beteiligung am Beratungsunternehmen nahm die BELIG im Geschäftsführervertrag zur Kenntnis. Weitere Nebenbeschäftigungen durfte Geschäftsführer B nur nach Genehmigung der Gesellschaft eingehen. Die Genehmigung konnte der Aufsichtsrat widerrufen.

(4) Zur zeitlichen Abfolge der Geschäftsführerbestellungen und der Abschlüsse der dazugehörigen Geschäftsführerverträge siehe Anlage 2.

9.2 Zu (1) Der BLRH hielt fest, dass die BELIG im überprüften Zeitraum der Kontrollbefugnis des österreichischen Rechnungshofes unterlag. Aus diesem Grund hatten die Geschäftsführerverträge den Vorgaben der Vertragsschablonenverordnung 1999 zu entsprechen.

Zu (2) Ab August 2004 war A als Geschäftsführer der BELIG tätig. Nach seiner Wiederbestellung im Jahr 2009 schlossen die BELIG und A im Dezember 2009 einen neuen Geschäftsführervertrag bis August 2014. Diesen Vertrag verlängerten die BELIG und A im Oktober 2016 bis August 2019 und im August 2019 bis Jahresende 2019. Der BLRH bemängelte, dass die BELIG und Geschäftsführer A die Verlängerung des Geschäftsführervertrags erst rd. 26 Monate nach Wiederbestellung von A vereinbarten. Ferner kritisierte er, dass die Vereinbarung lediglich in Form eines *„Aktenvermerkes"* erfolgte.

Der BLRH empfahl der LIB, Geschäftsführerverträge zeitnah zur Geschäftsführerbestellung bzw. Wiederbestellung abzuschließen. Eine Vereinbarung in Form eines Aktenvermerkes stellt keinen adäquaten Ersatz für einen Vertrag dar.

Der BLRH kritisierte, dass die Generalversammlung den Geschäftsführervertrag aus dem Jahr 2009 im Zuge der Verlängerungen in den Jahren 2014 bzw. 2016 und 2019 nicht an die Bgld. VertragsschablonenVO 1999 anpasste. So enthielt dieser keine Kündigungsmöglichkeit, definierte den variablen Bezugsbestandteil als Betrag und nicht als Prozentsatz vom Fixbezug und sah die Wertsicherung des Fixbezugs vor. Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang auf seine Kritik und Empfehlung aus dem Jahr 2011.

Der BLRH empfahl der LIB, bei der Verlängerung von Geschäftsführerverträgen darauf zu achten, dass diese der geltenden Bgld. VertragsschablonenVO entsprechen.

Zu (3) Die BELIG und B schlossen im Oktober 2019 einen Geschäftsführervertrag. Die Laufzeit des Vertrages beträgt fünf Jahre und endet am 31.10.2024 ohne weitere Erklärung. Der Vertrag baute auf den Inhalten der Vertragsschablonenverordnung 1999 auf.

Der BLRH bewertete positiv, dass der Geschäftsführervertrag eine Akontierung der Prämie und die Indexierung des Entgelts ausschloss.

9.3 Zur Empfehlung, Geschäftsführerverträge zeitnah abzuschließen, stellten die Landesholding und die LIB fest, dass die Geschäftsführung im Jahr 2014 nach vorangegangener Ausschreibung mit Generalversammlungsbeschluss wiederbestellt wurde. Im Zuge der Verhandlungen über den Geschäftsführervertrag zwischen dem Eigentümervertreter und Geschäftsführer A sei es schließlich zu einer mündlichen Vereinbarung gekommen. Der alte bestehende Geschäftsführervertrag sei fortgeführt worden.

Im Jahr 2016 habe der neue Eigentümervertreter auf Anraten eines externen Rechtsberaters einen Aktenvermerk zu dieser Situation erstellt, dargestellt durch den bisherigen Eigentümervertreter und Geschäftsführer A. Der Aktenvermerk habe zur Schaffung von Rechtssicherheit und der Dokumentation der Situation aus 2014 gedient. Er habe definitiv keine neue Vereinbarung oder eine Verlängerung der bestehenden Vereinbarung dargestellt.

Die LIB ergänzte in ihrer Stellungnahme, dass ihr eine rechtliche Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei vorliege, die ihren Standpunkt auf rechtlicher Grundlage stütze.

Zudem erklärte die Landesholding, dass aktuell alle bestehenden Geschäftsführerverträge gemäß der Bgld. VertragsschablonenVO abgeschlossen bzw. verlängert worden seien. Die interimistische Verlängerung des Vertrags von Geschäftsführer A habe eine Sondersituation dargestellt.

Ebenso erklärte die LIB, dass der aktuell bestehende Geschäftsführervertrag gemäß der Bgld. VertragsschablonenVO abgeschlossen worden sei.

9.4 Der BLRH entgegnete der Landesholding und der LIB, dass die Bgld. VertragsschablonenVO seit 1999 festlegte, dass Geschäftsführerverträge ausschließlich schriftlich abzuschließen waren. Jede Änderung bedurfte der Schriftform. Darüber hinaus waren weder schriftliche noch mündliche Nebenabreden zulässig. Diese Vorgaben galten sowohl für die Bestellung als auch die Wiederbestellung.

Aus Sicht des BLRH widersprachen daher sowohl die mündliche Verlängerung aus dem Jahr 2014 als auch die Vereinbarung in Form eines Aktenvermerks aus dem Jahr 2016 der Bgld. VertragsschablonenVO 1999.

10 Prokurist

10.1 (1) Die BELIG verfügte über einen Prokuristen. Geschäftsführer A erteilte die Prokura nach Zustimmung der Generalversammlung im Dezember 2009. Ab Jänner 2010 übte mit C ein Landesbediensteter diese Funktion aus. Das Land Burgenland wies ihn unter Fortzahlung der Bezüge der BELIG zur Dienstleistung zu.

Gemäß GeO-GF vom März 2010 waren dem Prokuristen folgende Aufgabenbereiche zugewiesen:

- *„Umsetzung der Aufgaben der BELIG im technischen Bereich*
- *Realisierung des Bundesschulenbauprogramm.*"

(2) Im Dezember 2009 schlossen die BELIG und C einen Dienstvertrag ab. Dieser war bis August 2014 befristet und als *„Prokuristenvertrag*" bezeichnet.

Im Juni 2014 beschloss die Generalversammlung, den Vertrag mit C um weitere fünf Jahre bis August 2019 zu verlängern. Eine weitere Verlängerung bis Ende 2019 beschloss die Generalversammlung im Juli 2019.

(3) Der zwischen der BELIG und C im Dezember 2009 abgeschlossene Dienstvertrag regelte insbesondere die Laufzeit und das Gehalt. Die Laufzeit war auf fünf Jahre befristet. Das Gehalt bestand aus einem Fixbezug, einer betragsmäßig festgesetzten Prämie sowie einer Vergütung für die technische Betreuung von Bundesschulen im Burgenland. Diese Vergütung entfiel, wenn der zugrundeliegende Vertrag zwischen dem Land Burgenland und der BELIG endete. Der Fixbezug war wertgesichert. Weiters stand dem Prokuristen laut Vertrag ein Dienstwagen zur Verfügung, den er auch privat nutzen konnte.

Im Dezember 2012 schlossen die BELIG und Prokurist C eine Zusatzvereinbarung zum Vertrag vom Dezember 2009 ab. Als Folge erhöhte sich der Fixbetrag sowie die mögliche Prämie um jeweils rd. 28,6 Prozent im Vergleich zum ursprünglichen Vertrag von Dezember 2009.

10.2 Zu (1) Die BELIG verfügte ab Jänner 2010 neben einem Geschäftsführer auch über einen Prokuristen. Diese Funktion übte seither C aus. Er war als Landesbediensteter unter Fortzahlung der Bezüge der BELIG zur Dienstleistung zugewiesen.

Sein Aufgabenbereich umfasste laut GeO-GF vom März 2010 die *„Umsetzung der Aufgaben der BELIG im technischen Bereich*" und die *„Realisierung des Bundesschulenbauprogramm."*

Zu (2) und (3) Die Gesellschaft und C schlossen im Dezember 2009 einen Dienstvertrag. Dieser sogenannte *„Prokuristenvertrag*" war bis August 2014 befristet. Die Generalversammlung der BELIG beschloss zwei Verlängerungen. Im Juli 2014 verlängerte sie den Vertrag bis August 2019 und im Juli 2019 nochmals bis Ende 2019.

10.3 Die geprüften Stellen gaben keine Stellungnahme gemäß § 7 Abs. 2 Bgld. LRHG ab.

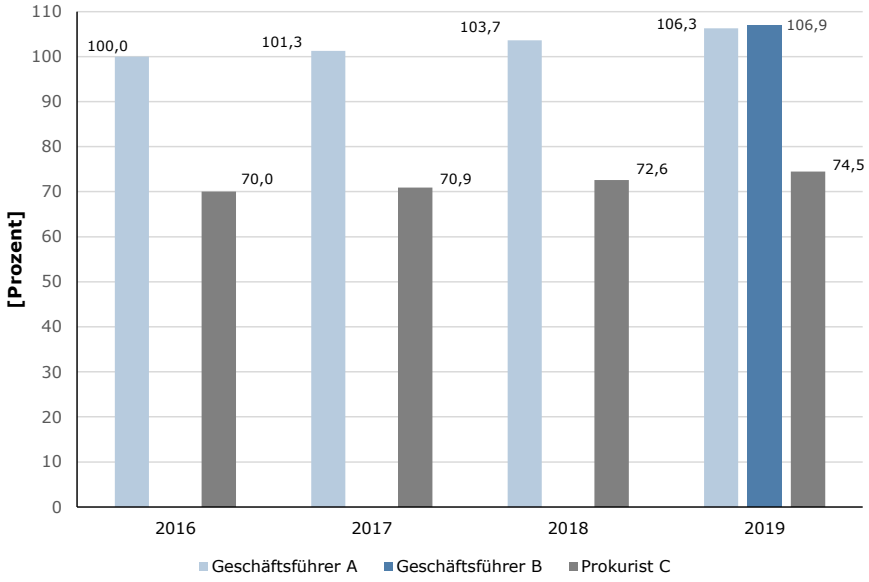
11 Entgelt

11.1 (1) Das Entgelt der Mitglieder der Geschäftsführung bestand aus einem Fixbezug und einer Prämie. Die Fixbezüge von Geschäftsführer A und Prokurist C waren laut den zugrundeliegenden Dienstverträgen wertgesichert. Ihre Fixbezüge stiegen im überprüften Zeitraum um rd. 6 Prozent.

Der Geschäftsführervertrag von B vom Oktober 2019 enthielt keine Wertsicherung.

Ausgehend vom Fixbezug von Geschäftsführer A im Jänner 2016 zeigten die Fixbezüge im überprüften Zeitraum folgende Entwicklung:

Abbildung 3: Entwicklung Fixbezug Geschäftsführung



Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

(2) Im August 2019 verlängerten Geschäftsführer A und die BELIG den ausgelaufenen Geschäftsführervertrag bis Ende 2019. Dies stand im Gegensatz zum Beschluss der Generalversammlung vom Juli 2019. Demgemäß sollte der Vertrag lediglich bis zur Bestellung des neuen Geschäftsführers verlängert werden. (vgl. Unterabschnitt 8)

Die Generalversammlung beschloss im Oktober 2019 B zum Geschäftsführer zu bestellen und A von der Funktion abzuberufen. Geschäftsführer B begann seine Tätigkeit für die Gesellschaft im November 2019. Die BELIG und Geschäftsführer A beendeten das Dienstverhältnis nicht.

In den Monaten November und Dezember 2019 erhielten A und B jeweils das vertraglich vereinbarte Gehalt für die Geschäftsführertätigkeit.

(3) Geschäftsführer A führte zwischen Feber 2008 und Dezember 2019 auch die Geschäfte der WBG. Für diese Geschäftsführertätigkeit erhielt er eine zusätzliche monatliche Vergütung.

Geschäftsführer A und die BELIG schlossen am 11.12.2009 den Geschäftsführervertrag ab. Dieser bestimmte, dass Geschäftsführer A dazu verpflichtet war *„die Bestellung/Wahl als Geschäftsführer, […] in konzernangehörigen Unternehmen oder Beteiligungsunternehmen […] anzunehmen, sofern dies im Hinblick auf den Grad der Arbeitsbelastung und die Art der Ausbildung und Tätigkeit des Geschäftsführers zumutbar ist.*" Darüber hinaus war vorgesehen, dass dafür kein Vergütungsanspruch bestand und der Geschäftsführer etwaige Ansprüche an die Gesellschaft abzutreten hatte. Diese Bestimmungen im Geschäftsführervertrag entsprachen der Bgld. VertragsschablonenVO 1999.

Am selben Tag vereinbarten A und die BELIG in einer *„Ergänzung zum Geschäftsführervertrag"*, dass A die Geschäftsführung der WBG übernahm. Er erhielt dafür ein wertgesichertes Jahresentgelt. Im Jahr 2009 betrug dieses rd. 31 Prozent des Jahresentgelts der BELIG. Die Auszahlung erfolgte durch die BELIG. Die Vertragsparteien begründeten den Bezug damit, dass die Geschäftsführertätigkeit in der WBG *„eine quantitative und qualitative Ausweitung des Tätigkeitsbereiches"* darstellte. Der „quantitative" Mehraufwand für die Geschäftsführertätigkeit der WBG war nicht beziffert. Die Vereinbarung galt rückwirkend ab Feber 2008. Der Geschäftsführer des Mehrheitsgesellschafters vertrat die BELIG beim Abschluss dieser Ergänzung.

Die BELIG und die WBG schlossen ebenfalls am 11.12.2009 eine Vereinbarung über die Refundierung der Vergütung von Geschäftsführer A ab. Auf dieser Grundlage hatte die WBG das in der *„Ergänzung zum Geschäftsführervertrag"* vereinbarte Entgelt inklusive aller Nebenkosten zu refundieren.

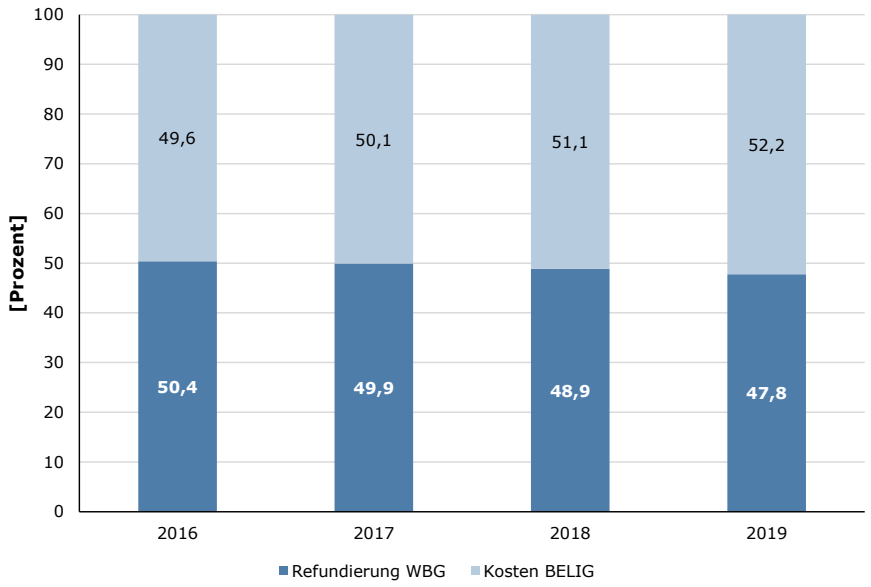
Im September 2013 beschloss der Aufsichtsrat der WBG, dass die *„Geschäftsführervergütung ab dem Geschäftsjahr 2013 von Euro […] gemäß ursprünglicher Vereinbarung auf Euro […] (inklusive aller Nebenkosten, jedoch exklusive USt.) aufgrund der eingeschränkten Tätigkeit unter Beachtung der wirtschaftlichen Verantwortung sowie einer Inflationsabgeltung festgelegt wird."* Das entsprach einer Reduktion um rd. 37 Prozent.

Die BELIG und die WBG ergänzten im November 2013 die im Jahr 2009 abgeschlossene Vereinbarung über die Geschäftsführung. Sie senkten den Refundierungsbetrag der WBG auf rd. 63 Prozent des ursprünglichen Entgelts von Geschäftsführer A gemäß *„Ergänzung zum Geschäftsführervertrag"*. Diese Vereinbarung sah für den Refundierungsbetrag keine Wertsicherung vor.

Die *„Ergänzung zum Geschäftsführervertrag"* vom 11.12.2009 änderten Geschäftsführer A und die BELIG nicht. Er erhielt von der BELIG für die Geschäftsführertätigkeit in der WBG weiterhin ein wertgesichertes Entgelt auf Basis der ursprünglichen Höhe. Die WBG refundierte hingegen durchgängig den laut Vereinbarung aus dem Jahr 2013 gesenkten Betrag. Die restlichen Anteile des Entgelts für die Geschäftsführertätigkeit der WBG von A finanzierte die BELIG.

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Kosten der BELIG inkl. Dienstgeberbeiträge sowie der Refundierung der WBG für das Entgelt von Geschäftsführer A:

Abbildung 4: Entwicklung der Kostenanteile für die WBG-Geschäftsführung



Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Die Kosten für das Entgelt inkl. Dienstgeberbeiträge stiegen aufgrund der Wertsicherung jährlich. Das entsprach rd. 5,5 Prozent in vier Jahren. Der Anteil der Refundierung durch die WBG sank hingegen im selben Zeitraum von rd. 50 Prozent auf rd. 48 Prozent, da dieser Betrag keiner Wertsicherung unterlag. Aus diesem Grund trug die BELIG im überprüften Zeitraum rd. 51 Prozent der Kosten im unteren sechsstelligen Bereich für die Geschäftsführertätigkeit der WBG.

(4) Die Zusammenarbeit zwischen dem Land Burgenland und der Landesholding regelte die Beteiligungsrichtlinie. Auf Seiten des Landes Burgenland war die Finanzabteilung als zuständige Stelle benannt. Die Richtlinie sah u.a. vor, dass das Land Burgenland Bandbreiten für die Gehälter von Geschäftsführern und Prokuristen vorgab. Dies galt auch für Beteiligungen der Landesholding.

Das Hauptreferat Beteiligungen und Controlling (**BECO**) in der Finanzabteilung erstellte im März 2019 einen *„Vorschlag für den Geschäftsführerbezug"*. Die Grundlage dafür bildeten das Gehalt von Geschäftsführer A und das Gutachten eines Beratungsunternehmens aus Juli 2012 mit indexierten Werten. Der Vorschlag nannte für den Fixbezug einen Korridor ohne Indexierung und für die Prämie eine Höhe von maximal 15 Prozent des Fixbezugs.

Der im Geschäftsführervertrag zwischen der BELIG und B vereinbarte Fixbezug lag am oberen Ende des vorgeschlagenen Korridors. Die Prämie wurde mit maximal 20 Prozent festgelegt.

Das BECO war in den Abschluss des Geschäftsführervertrags nicht eingebunden.

11.2 Zu (1) Das Entgelt der Mitglieder der Geschäftsführung bestand im überprüften Zeitraum aus einem Fixbezug und einer jährlichen Prämie. Die Fixbezüge von Geschäftsführer A und Prokurist C waren wertgesichert. Der BLRH stellte fest, dass die Fixbezüge aufgrund der Wertsicherung im überprüften Zeitraum um rd. 6 Prozent stiegen. Für den Fixbezug von Geschäftsführer B sah der Geschäftsführervertrag keine Wertsicherung vor.

Zu (2) Die BELIG und Geschäftsführer A verlängerten den im August 2019 auslaufenden Geschäftsführervertrag bis Ende 2019. Dies stand im Widerspruch zum Beschluss der Generalversammlung vom Juli 2019. Demnach sollte der Vertrag ausschließlich bis zur Bestellung eines neuen Geschäftsführers verlängert werden.

Die Generalversammlung beschloss im Oktober 2019 B zum Geschäftsführer zu bestellen und A von der Funktion abzuberufen. Geschäftsführer B begann seine Tätigkeit im darauffolgenden Monat. Das Dienstverhältnis von A blieb unverändert bestehen.

Vor diesem Hintergrund kritisierte der BLRH, dass die BELIG in den Monaten November und Dezember 2019 sowohl A als auch B jeweils den vertraglich vereinbarten Fixbezug ausbezahlte.

Der BLRH empfahl der LIB darauf zu achten, dass ausschließlich der im Firmenbuch eingetragene Geschäftsführer den für diese Tätigkeit vereinbarten Fixbezug erhält.

Zu (3) Geschäftsführer A führte zwischen Feber 2008 und Dezember 2019 die Geschäfte der WBG. Er erhielt dafür ein zusätzliches monatliches Entgelt in Höhe von rd. 31 Prozent des monatlichen Entgelts der BELIG. Die Auszahlung erfolgte durch die BELIG.

Geschäftsführer A und die BELIG vereinbarten am 09.12.2009 im Geschäftsführervertrag der Bgld. VertragsschablonenVO 1999 entsprechend, dass A Funktionen in konzernangehörigen Unternehmen oder in Beteiligungen übernehmen musste. Dafür stand dem Geschäftsführer kein gesondertes Entgelt zu. Etwaige Entgeltansprüche hatte er an die Gesellschaft abzutreten.

Am selben Tag schlossen A und die BELIG eine *„Ergänzung zum Geschäftsführervertrag"* ab. Diese galt rückwirkend ab Feber 2008. Geschäftsführer A und die BELIG vereinbarten darin ein wertgesichertes Entgelt für die Geschäftsführung der WBG. Die Vertragsparteien begründeten das Entgelt damit, dass die Geschäftsführertätigkeit in der WBG *„eine quantitative und qualitative Ausweitung des Tätigkeitsbereiches"* darstellte. Der BLRH beanstandete, dass der *„quantitative"* Mehraufwand für die Geschäftsführertätigkeit der WBG nicht beziffert war. Eine Kontrolle durch die Organe der beiden Gesellschaften war daher nicht möglich.

Der BLRH empfahl der LIB, den Mehraufwand für die Übernahme von zusätzlichen Aufgaben durch den Geschäftsführer im Vorfeld zu definieren. Auf dieser Grundlage sollte die Generalversammlung entscheiden, ob die Übernahme der Aufgabe im Rahmen des bestehenden Dienstverhältnisses möglich ist. Nach Übernahme der Aufgabe wären vom Geschäftsführer Leistungsnachweise einzufordern, um die Tätigkeit laufend evaluieren zu können. Bei einem zu hohen Mehraufwand wäre die Genehmigung zu widerrufen.

Der BLRH stellte fest, dass die Bgld. VertragsschablonenVO 1999 keine Bestimmung enthielt, die diese Ausnahme rechtfertigte. Vor diesem Hintergrund kritisierte der BLRH, dass die BELIG mit Geschäftsführer A ein zusätzliches Entgelt für die Geschäftsführung der WBG vereinbarte.

Der BLRH empfahl der LIB, beim Abschluss oder der Änderung von Geschäftsführerverträgen ausschließlich Inhalte entsprechend der Vertragsschablonenverordnung aufzunehmen. Dementsprechend darf insbesondere für die Übernahme von Geschäftsführerfunktionen in Tochter- und Schwestergesellschaften kein Entgelt vereinbart werden.

Ferner empfahl der BLRH der Landesholding, regelmäßig die Geschäftsführerverträge in ihren Tochtergesellschaften auf ihre Übereinstimmung mit der jeweils geltenden Bgld. VertragsschablonenVO zu überprüfen. Im Fall von Abweichungen wäre von der Landesholding darauf hinzuwirken, die Verträge entsprechend anzupassen.

Die BELIG und die WBG schlossen ebenfalls im Dezember 2009 eine Vereinbarung über die Refundierung der Vergütung von Geschäftsführer A ab. Im Dezember 2013 vereinbarten die beiden Gesellschaften eine Änderung der Refundierungsvereinbarung. Dieser lag ein Beschluss des Aufsichtsrats der WBG zugrunde, der eine Reduktion der Geschäftsführervergütung um rd. 37 Prozent vorsah. Ausgehend von diesem Beschluss verminderten die Vertragspartner den Refundierungsbetrag der WBG gegenüber der BELIG auf rd. 63 Prozent des Ausgangswerts gemäß *„Ergänzung zum Geschäftsführervertrag"*.

Der BLRH hinterfragte auf Basis der ihm vorliegenden Unterlagen kritisch, warum die Reduktion des Refundierungsbetrags keine Änderung der *„Ergänzung zum Geschäftsführervertrag"* zwischen Geschäftsführer A und der BELIG zur Folge hatte. Geschäftsführer A erhielt von der BELIG im überprüften Zeitraum weiterhin ein wertgesichertes Entgelt auf Basis der ursprünglichen Höhe. Die WBG refundierte hingegen ausschließlich den verminderten Betrag. Aus diesem Grund trug die BELIG im überprüften Zeitraum rd. 51 Prozent der Kosten im unteren sechsstelligen Bereich für das zusätzliche Gehalt inkl. Dienstgeberbeiträge. Der BLRH sah dies insofern kritisch, da die BELIG demnach Kosten der WBG trug. Darüber hinaus wies der BLRH erneut darauf hin, dass dieses zusätzliche Entgelt zur Gänze sowohl im Widerspruch zur Bgld. VertragsschablonenVO 1999 als auch zum Geschäftsführervertrag von A mit der BELIG stand.

Ferner brachte der Beschluss des Aufsichtsrats der WBG aus September 2013 klar zum Ausdruck, dass die Geschäftsführervergütung um 37 Prozent reduziert werden sollte. Die Beibehaltung der Entgeltzahlungen in voller Höhe stand somit im Widerspruch der Intention des Aufsichtsrats der WBG. Den daraus resultierenden Vermögensnachteil der BELIG sah der BLRH auch insofern kritisch, da nicht nur der Geschäftsführer, sondern auch Aufsichtsratsmitglieder der BELIG und der WBG teilweise personenident waren.

Der BLRH empfahl der Landesholding, die Vereinbarungen zwischen der BELIG und der WBG aus den Jahren 2009 und 2013 zu untersuchen. Dies deshalb, da die BELIG nicht nur im überprüften Zeitraum Kosten der WBG trug, sondern diese Entwicklung bereits davor begann. Dabei sollte sie insbesondere hinterfragen, warum die Reduktion des Refundierungsbetrags nicht auch eine Verringerung des Entgelts für die Geschäftsführertätigkeit bei der WBG zur Folge hatte. Das schriftliche Ergebnis dieser Untersuchung unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Rechtsgrundlagen und die möglichen Konsequenzen wären dem Aufsichtsrat bzw. der Generalversammlung zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.

Zu (4) Das Hauptreferat Beteiligungen und Controlling in der Finanzabteilung erstellte im März 2019 einen *„Vorschlag für den Geschäftsführerbezug*". Dieser sah für den Fixbezug einen Korridor ohne Indexierung und für die Prämie eine maximale Höhe von 15 Prozent vor.

Der im Geschäftsführervertrag zwischen der BELIG und B vereinbarte Fixbezug lag am oberen Ende des vorgeschlagenen Korridors. Der Vertrag legte die Prämie mit maximal 20 Prozent fest. Der BLRH hinterfragte vor dem Hintergrund der Nebentätigkeiten von Geschäftsführer B das Abgehen vom Vorschlag des BECO kritisch. So genehmigte die BELIG im Geschäftsführervertrag mit B, insbesondere die weitere Ausübung seiner Universitätsprofessur im reduzierten Umfang und die Beteiligung an einem Beratungsunternehmen.

Der BLRH empfahl der Landesholding, auf die Einhaltung von Entlohnungsvorschlägen des Landes Burgenland in ihren Tochtergesellschaften zu achten.

Weiters bemängelte der BLRH in diesem Zusammenhang, dass das BECO nicht in den Abschluss des Geschäftsführervertrags einbezogen war.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, die Landesholding anzuweisen, das BECO in den Abschluss von Geschäftsführerverträgen bzw. deren Änderung einzubeziehen.

11.3 Zu (2) Die Landesholding führte zu diesem Sachverhalt aus:

„Das Vertragsverhältnis mit der alten Geschäftsführung war abgelaufen, das neue Ausschreibungsverfahren war noch nicht abgeschlossen. Eine interimistische Verlängerung war daher notwendig und wurde dahingehend ein Generalversammlungsbeschluss gefasst. Von Seiten des Geschäftsführers A war die entsprechende Bereitschaft gegeben, zu unveränderten vertraglichen Bedingungen und für einen fixen Zeitraum bis 31.12.2019 zur Verfügung zu stehen. Bei der Vertragsverlängerung des Geschäftsführers A wurde mit Unterstützung eines externen Rechtsberaters eine juristisch einwandfreie Lösung, welche auf die Sondersituation der Neuausschreibung der Geschäftsführung der Gesellschaft und gleichzeitiger Verlängerung des Vertrages der aktuellen Geschäftsführung bis zur Bestellung der neuen Geschäftsführung Bedacht nimmt, umgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vom Rechnungshof kritisierte Abweichen von der VertragsschablonenVO in Hinblick auf die laufende Valorisierung des Bezuges im Rahmen der diesbezüglichen Verlängerung nicht erfolgt ist (das Vertragsverhältnis ist mit 31.12.2019 ausgelaufen). Es gab diesbezüglich im Sinne des Unternehmens keine sinnvolle Handlungsalternative. Zudem wird noch darauf hingewiesen, dass ein gewisser Zeitrahmen für eine professionelle und adäquate Geschäftsübergabe bei einer Gesellschaft dieser Größenordnung unter Berücksichtigung einer Einarbeitungszeit der neuen Geschäftsführung von zwei Monaten als durchaus angemessen erscheint und im Interesse des Unternehmens lag."

Die LIB teilte hierzu in ihrer Stellungnahme mit, dass bei der seinerzeitigen Vertragsverlängerung von Geschäftsführer A von der Landesholding mit Unterstützung eines externen Rechtsberaters eine juristisch einwandfreie Lösung umgesetzt worden sei. Diese betraf die Sondersituation der Neuausschreibung der Geschäftsführung der Gesellschaft und gleichzeitiger Verlängerung des Vertrags der aktuellen Geschäftsführung bis zur Bestellung der neuen Geschäftsführung.

Die Verlängerung von Geschäftsführer A sei auf Basis seiner Forderung der Aufrechterhaltung des bestehenden Vertragsverhältnisses zu aktuellen Konditionen erfolgt. Diesbezüglich habe es keine Handlungsalternative gegeben. Zudem erscheine ein gewisser Zeithorizont für eine professionelle und adäquate Geschäftsübergabe bei einer Gesellschaft dieser Größenordnung und diesem Immobilienbesitz unter Berücksichtigung einer Einarbeitungszeit der neuen Geschäftsführung von zwei Monaten als durchaus angemessen.

Zu (3) Die Landesholding gab bekannt, den Mehraufwand für die Übernahme von zusätzlichen Aufgaben im Vorfeld zu definieren. Sie werde dafür entsprechende Maßnahmen setzen.

Die LIB teilte dazu mit, dass Geschäftsführerverträge die Übernahme von Geschäftsführungsfunktionen im Konzern vorsehen würden, um Kosten zu sparen. Sie werde die Empfehlung des BLRH aufnehmen, den Mehraufwand für die Übernahme von zusätzlichen Aufgaben durch den Geschäftsführer hinkünftig im Vorfeld zu definieren und auf dieser Grundlage die Entscheidung der Generalversammlung herbeizuführen.

Die Landesholding nahm zur Empfehlung, beim Abschluss oder der Änderung von Geschäftsführerverträgen ausschließlich Inhalte entsprechend der VertragsschablonenVO aufzunehmen und dementsprechend für die Übernahme von Geschäftsführerfunktionen in Tochter- und Schwestergesellschaften kein Entgelt zu vereinbaren, Stellung. Sie hielt dazu fest, dass sowohl die Geschäftsführerverträge als auch die Dienstverträge der Mitarbeiter der Landesholding die Übernahme von Geschäftsführerfunktionen im Konzern vorsehen würden. Dies mit der Intention, Kosten zu sparen. Zudem gab die Landesholding an, dass die Empfehlung bereits zur Umsetzung gekommen sei und auch künftig entsprechende Berücksichtigung finden werde. Aktuell würden alle bestehenden Geschäftsführerverträge gemäß Bgld. VertragsschablonenVO abgeschlossen bzw. verlängert werden.

Die LIB verwies in ihrer Stellungnahme darauf, dass der aktuell bestehende Geschäftsführervertrag gemäß der Bgld. VertragsschablonenVO 1999 abgeschlossen worden sei. Sie nehme die Empfehlung des BLRH auf. Diese werde auch künftig entsprechende Berücksichtigung finden.

Zudem nahm die Landesholding zur Empfehlung, die Vereinbarungen zwischen der BELIG und der WBG aus den Jahren 2009 und 2013 zu untersuchen, Stellung. Sie führte aus, den Sachverhalt geprüft zu haben. Diesbezüglich sei auch eine Rechtsanwaltskanzlei (**Rechtsanwalt M**) beigezogen worden, die laut Landesholding eine *„juristische Bewertung*" vorgenommen habe. Basis dafür bildete eine Stellungnahme von Geschäftsführer A sowie eine Darstellung des Sachverhalts durch den seinerzeitigen Eigentümervertreter, dem Geschäftsführer der Landesholding.

Zusammengefasst werde als Ergebnis dieser Prüfung durch die Rechtsanwalt M festgehalten, dass *„der gegenständliche Sachverhalt sowohl in strafrechtlicher als auch in zivilrechtlicher Hinsicht als unbedenklich erachtet werden kann*". Von Rechtsanwalt M werde dabei darauf verwiesen, dass gemäß den Darstellungen die Auszahlung unter ausdrücklicher Einwilligung des Eigentümers erfolgt sei. Rechtsanwalt M merkte auch an, dass man im Rahmen der Prüfung durch die Einholung einer Stellungnahme des damaligen Geschäftsführers der Landesholding den Sachverhalt hätte klären können.

Die Landesholding werde die Empfehlung des BLRH aufnehmen und das Ergebnis der Prüfung samt juristischer Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei dem Aufsichtsrat und der Generalversammlung der LIB vorlegen.

Zu (4) Zur Empfehlung auf die Einhaltung von Entlohnungsvorschlägen des Landes Burgenland in ihren Tochtergesellschaften zu achten, verwies die Landesholding auf die Beteiligungsrichtlinie. In der Unternehmensgruppe Landesholding sei diese als Konzernrichtlinie zur Umsetzung gebracht worden. Zudem betonte die Landesholding, dass sie die Beteiligungsrichtlinie einhalte. Demnach werden die Bandbreiten für die Geschäftsführerbezüge vom BECO vorgegeben. Die Landesholding würde vor Geschäftsführerbestellungen um diesbezügliche Informationen vom BECO ersuchen. Informationen, die seitens BECO zur Verfügung gestellt werden, würden auch umgesetzt werden.

Im gegenständlichen Fall wurde gemäß Landesholding die Vorgangsweise wie oben dargelegt umgesetzt.

Zur Empfehlung, das BECO in den Abschluss von Geschäftsführerverträgen bzw. deren Änderung einzubeziehen, verwies das Land Burgenland auf eine Neufassung der Beteiligungsrichtlinie zwischen dem Land Burgenland und der Landesholding mit Regierungsbeschluss vom 04.12.2018.

Dabei führte das Land Burgenland u.a. an, in welchen Bereichen die Finanzabteilung die Gesellschafterrechte als Eigentümervertreter für das Land Burgenland wahrzunehmen hätte.

Dies betraf für den Bereich Personal (Geschäftsführer und Prokuristen):

- die verbindliche Vorgabe eines Mustervertrags in Form eines der Bgld. VertragsschablonenVO entsprechenden Entwurfs,
- die Vorgabe von Bandbreiten der Gehälter für Geschäftsführer und Prokuristen sowie
- die Vorgabe eines Kriterienkatalogs für Erfolgsprämien von Geschäftsführern und Prokuristen.

Diese Beteiligungsrichtlinie werde in der praktischen Zusammenarbeit auch dementsprechend gelebt. Im Fall der Abberufung und Neubestellung von Geschäftsführern werde im Gesamtprozess zwischen der Finanzabteilung und der Landesholding eng zusammengearbeitet.

Laut Stellungnahme des Landes Burgenland habe sich im gegenständlichen Fall *„eine nicht mehr eindeutig nachvollziehbare Lücke im Kommunikationsfluss ergeben*", sodass Informationen seitens des BECO hinsichtlich Geschäftsführerbezug/-vertrag nicht die Landesholding erreicht hätten.

Die Anregung des BLRH werde insofern gerne aufgenommen, als dass die Finanzabteilung derzeit prüfe, ob die Beteiligungsrichtlinie die Einbindung in den Abschluss bzw. Änderungen von Geschäftsführerverträgen ausreichend abdeckt, oder ob eine Ausweitung der Beteiligungsrichtlinie vonnöten sei.

Die Landesholding verwies in diesem Zusammenhang auf ihre obigen Ausführungen. Die Bestellung eines Geschäftsführers und der Abschluss des Geschäftsführungsvertrags würden grundsätzlich in der Kompetenz der Generalversammlung liegen. Dies sofern im Gesellschaftsvertrag der jeweiligen Gesellschaft keine andere Regelung vorgesehen sei. Eine darüber hinaus gehende Einbindung weiterer Stellen sei weder im GmbHG noch in der Beteiligungsrichtlinie vorgesehen.

11.4 Zu (2) Der BLRH erwiderte, dass auf die Notwendigkeit einer *„reibungslosen*" Geschäftsübergabe im Generalversammlungsbeschluss vom Juli 2019 nicht eingegangen wurde. Er hinterfragte in diesem Zusammenhang allerdings die Höhe des Entgelts für die Zeit der Übergabe. Dies insbesondere, als A zu diesem Zeitpunkt bereits als Geschäftsführer aus dem Firmenbuch gelöscht war und keine gesellschaftsrechtliche Verantwortung mehr trug. Ferner wies der BLRH darauf hin, dass A nach Beendigung seiner Geschäftsführerfunktion als Mitarbeiter in der BELIG verblieb und somit ohnedies für den neuen Geschäftsführer für inhaltliche Auskünfte verfügbar war.

Zu (3) Der BLRH verwies auf die Bgld. VertragsschablonenVO. Diese legte seit 1999 in Bezug auf Organfunktionen in Konzern- und Beteiligungsgesellschaften Folgendes fest: *„Es ist zu vereinbaren, dass das Leitungsorgan verpflichtet ist Organfunktionen in Konzern- und Beteiligungsgesellschaften auszuüben; mit derartigen Tätigkeiten verbundene geldwerte Vorteile (Jahresvergütungen, Sitzungsgelder ua.) sind an die Unternehmung abzuführen.*"

Der Vertrag von Geschäftsführer A mit der BELIG vom 11.12.2009 wiederholte diese Bestimmung in Punkt IV Abs. 1 und 3. Dennoch schloss die BELIG mit Geschäftsführer A ebenfalls am 11.12.2009 eine Vereinbarung über ein zusätzliches Entgelt für die Übernahme der Geschäftsführung der WBG ab. Die genannte Vereinbarung widersprach somit der Bgld. VertragsschablonenVO 1999 und dem Geschäftsführervertrag.

Der BLRH wies ferner darauf hin, dass der von der Landesholding beauftragte Rechtsanwalt M in seinem sogenannten *„Memorandum"* weder auf die Bgld. VertragsschablonenVO 1999 noch auf die entsprechende Bestimmung im Geschäftsführervertrag von A mit der BELIG einging.

Die von Rechtsanwalt M angeführte Zustimmung der Generalversammlung ist nach Ansicht des BLRH nicht ausreichend, das Abgehen von den rechtlichen Bestimmungen zu rechtfertigen und/oder zu beheben. Dies insbesondere deswegen, da die Zustimmung für die nicht durchgeführte Gehaltsreduktion für die WBG-Geschäftsführung ausschließlich in einem Aktenvermerk vom März 2021 dokumentiert war. Nachträglich eingeholte mündliche Auskünfte liefern zwar eine mögliche Begründung für die Vernachlässigung der Bestimmungen der Bgld. VertragsschablonenVO 1999 bzw. der darauf aufbauenden vertraglichen Regelungen. Das daraus entstandene grundsätzlich mangelhafte Vertragsverhältnis konnte nach Ansicht des BLRH dadurch allerdings nicht behoben werden.

Ferner wies der BLRH auf die Gesellschaftsstruktur hin. Mehrheitsgesellschafter der BELIG war die Landesholding. Diese stand wiederum im Alleineigentum des Landes Burgenland. Daraus folgt nach Ansicht des BLRH, dass die Landesholding keinesfalls als ausschließlich wirtschaftlich Berechtigter der BELIG zu betrachten war. Sämtliche finanzielle Nachteile im Umfeld der BELIG gingen somit zumindest auch indirekt zu Lasten des Landes Burgenland bzw. der Steuerzahler.

Weiters merkte der BLRH an, dass das Land Burgenland nicht nur unmittelbar wirtschaftlich Berechtigter an der Landesholding war, sondern in Form der Bgld. Landesregierung auch Verordnungsgeber der Bgld. VertragsschablonenVO. Es war somit für die Bestimmungen inhaltlich verantwortlich, die im Rahmen der Beschäftigung von Geschäftsführer A vernachlässigt wurden. Die Zustimmung des Eigentümervertreters der BELIG zur Vernachlässigung der geltenden Bestimmungen kann die Bgld. VertragsschablonenVO nach Ansicht des BLRH nicht abändern.

Zusammenfassend hielt der BLRH fest, dass die Bgld. VertragsschablonenVO seit 1999 Bestandteile von Geschäftsführerverträgen festlegte. Gemäß § 2 Abs. 3 durften ausschließlich diese Vertragsbestandteile vereinbart werden.

Das Vertragsverhältnis von A mit der BELIG widersprach insbesondere in folgenden Punkten der Bgld. VertragsschablonenVO 1999:

- es war keine Kündigungsmöglichkeit vereinbart,[19]
- der variable Bezugsbestandteil (Prämie) war als Betrag und nicht als Prozentsatz des Fixbezugs definiert,[20]
- die Wertsicherung des Fixbezuges war vorgesehen[21] und
- eine Nebenvereinbarung wurde abgeschlossen. Solche waren – unabhängig ob schriftlich oder mündlich abgeschlossen – nicht gestattet.[22]

Die vertragliche bzw. praktische[23] Abweichung von der Bgld. VertragsschablonenVO 1999 geschah in Kenntnis und mit Zustimmung des seinerzeitigen sowie des jetzigen Eigentümervertreters. Dies ging aus den übermittelten Stellungnahmen und insbesondere einem Aktenvermerk über ein Gespräch im März 2021 hervor.

Die Landesholding brachte in ihrer Stellungnahme vor, dass dieser Sachverhalt durch ein Gespräch mit ihrem seinerzeitigen Geschäftsführer geklärt hätte werden können. Der BLRH hielt zunächst dazu fest, dass er seine Feststellungen aufgrund der von der BELIG übermittelten Unterlagen traf. Aufgrund dieser erschien ein Gespräch mit dem bereits im Jahr 2016 aus der Funktion ausgeschiedenen Geschäftsführer daher im Rahmen der Prüfung im Jahr 2020 nicht erforderlich.

Der BLRH verwies weiters auf seine gesetzlichen Bestimmungen und die darin normierten Verpflichtungen der geprüften Stellen. Gemäß § 6 Abs. 3 Bgld. LRHG haben die geprüften Stellen jedes Verlangen des BLRH unverzüglich, wahrheitsgemäß und vollständig zu beantworten. Aufgrund dieser Bestimmung kann der BLRH erwarten, dass ihm sämtliche Unterlagen sowie Auskünfte für die Durchführung der Prüfung und die Beurteilung eines Sachverhalts übermittelt bzw. erteilt werden. Demnach verpflichtet das Bgld. LRHG die geprüften Stellen zu einer aktiven Mitwirkung an den Prüfungshandlungen des BLRH.

Unabhängig davon verwies der BLRH darauf, dass die im nunmehrigen Stellungnahmeverfahren vorgebrachten Erklärungen den in der Kritik stehenden Sachverhalt nicht widerspruchsfrei aufklären konnten.

Zu (4) Der BLRH entgegnete der Landesholding, dass die Einbindung des BECO in den Abschluss von Geschäftsführerverträgen auch ohne entsprechende Bestimmung im GmbHG bzw. der Beteiligungsrichtlinie möglich und sinnvoll wäre. Insbesondere deshalb, da das GmbHG als Bundesgesetz nicht die Einbindung des Beteiligungsmanagements jedes Bundeslandes regeln kann.

---

[19] Vgl. § 2 Abs. 3 Z 1 lit. b Bgld. VertragsschablonenVO 1999.
[20] Vgl. § 2 Abs. 3 Z 4 Bgld. VertragsschablonenVO 1999.
[21] Gemäß § 2 Abs. 3 Bgld. VertragsschablonenVO 1999 durften Geschäftsführerverträge ausschließlich genannte Bestandteile in Geschäftsführerverträge aufgenommen werden. In Z 4 der genannten Bestimmung war das Entgelt geregelt. Neben den Fixbezug konnten variable Bezugsbestandteile (Prämien) vereinbart werden. Die Wertsicherung war nicht vorgesehen.
[22] Vgl. § 2 Abs. 2 Bgld. VertragsschablonenVO 1999.
[23] Der Geschäftsführervertrag zwischen Geschäftsführer A und der BELIG enthielt eine Regelung gemäß § 2 Abs. 3 Z 9 Bgld. VertragsschablonenVO 1999 wonach für die Übernahme von Organfunktionen in Konzern- und Beteiligungsunternehmen kein Entgelt zustand. In der praktischen Anwendung wurde davon allerdings abgewichen.

12 Prämien

12.1 (1) Die Dienstverträge von Geschäftsführer A und Geschäftsführer B enthielten neben den Fixbezügen jeweils eine Prämienregelung. Die Verträge sahen als Voraussetzung für die Auszahlung der Prämie den Abschluss einer Zielvereinbarung und die Kontrolle der Zielerreichung vor.

(2) Geschäftsführer A hatte laut seinem Geschäftsführervertrag die Zielvereinbarung jährlich im Vorhinein mit der Generalversammlung abzuschließen.

Geschäftsführer A schloss die Zielvereinbarungen für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 mit der Generalversammlung und für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 mit einem Vertreter des Mehrheitsgesellschaftes Landesholding ab. Der Abschluss der Zielvereinbarungen erfolgte bis zu 323 Tage nach Beginn des Geschäftsjahres.

(3) Die Zielvereinbarungen enthielten pro Geschäftsjahr drei bzw. vier Ziele. Folgende Ziele waren durchgängig vereinbart:

- *„Erreichung der geplanten Ertragsziele und Einhaltung Dividendenplan"*,
- *„Erarbeitung und Umsetzung von kurz-, mittel- und langfristigen Effizienzmaßnahmen" sowie*
- *„Umsetzung von diversen Projekten".*

Die Zielvereinbarungen 2017 bis 2019 enthielten jeweils ein Ziel im Zusammenhang mit dem Neubau des Krankenhauses Oberwart.[24] Die Zielvereinbarungen umfassten quantitative und qualitative Ziele.

Das Ziel *„Umsetzung diverse Projekte"* enthielt in den Jahren 2017 und 2018 idente Teilziele. Die BELIG hatte die Liegenschaften der Vereine „Seefestpiele Mörbisch" (**Seefestspiele**) und der „Franz Liszt-Gesellschaft Burgenland" (**Liszt-Gesellschaft**) zu übernehmen und an eine Schwestergesellschaft zu vermieten. Die Prüfung der Zielerreichung durch die Landesholding ergab:

- Die BELIG übernahm im Jahr 2017 die Liegenschaft der Liszt-Gesellschaft in Raiding, nicht jedoch die Liegenschaft der Seefestspiele. Die Prüfung der Zielerreichung durch die Landesholding hatte dennoch das Ergebnis, dass Geschäftsführer A beide Teilziele erreichte. Der Prämienanteil dafür betrug rd. 17 Prozent.
- Die Liegenschaft der Seefestspiele kaufte die BELIG im Jahr 2018 an. Die Landesholding kam bei der Prüfung der Zielerreichung wiederum zum Ergebnis, dass Geschäftsführer A beide Teilziele erreichte. Dies, obwohl die BELIG die Liegenschaft der Liszt-Gesellschaft bereits 2017 erwarb und vermietete. Der Prämienanteil dafür betrug rd. 13 Prozent.

(4) Der Geschäftsführervertrag von A zählte Unterlagen auf, die er der Generalversammlung gemeinsam mit dem Jahresabschluss zur Beschlussfassung vorlegen musste. Dies waren eine schriftliche Darstellung der vereinbarten und der erreichten Ziele sowie der Nachweis der erreichten Ziele. Die Berechnung der Zielerreichung prüfte die Landesholding vorab.

[24] Z.B. Übernahme Projektverantwortung (Zielvereinbarungen 2017 und 2018) und Koordinierung der Projektleitung (Zielvereinbarungen 2017 bis 2019).

Den Jahresabschluss behandelte die ordentliche Generalversammlung im überprüften Zeitraum durchgängig. Diese hatte gemäß Gesellschaftsvertrag innerhalb der ersten sechs Monate des Kalenderjahres stattzufinden.

Die Berechnung der Zielerreichung genehmigten die Gesellschafter im Umlauf bis zu 437 Tage nach Ablauf der gesellschaftsinternen Frist für die Abhaltung der ordentlichen Generalversammlung. (vgl. Anlage 3)

Die Protokolle über die Prüfung der Zielerreichung durch die Landesholding lagen den Beschlüssen der Gesellschafter für die Geschäftsjahre 2016 und 2018 nicht bei. Weiters waren sie in der BELIG nicht dokumentiert.

Für die Geschäftsjahre 2016 bis 2018 erfüllte Geschäftsführer A zwischen 75 und rd. 94 Prozent der vereinbarten Ziele.

Die Prämienabrechnung für das Geschäftsjahr 2019 lag bis zum Ende der Prüfungshandlungen des BLRH nicht vor.

(5) Die folgende Tabelle fasst den Abschluss, die Abrechnung und den Grad der Zielerreichung der Zielvereinbarungen im überprüften Zeitraum für Geschäftsführer A zusammen:

Tabelle 3: Zielvereinbarungen Abschluss, Zielerreichung, Abrechnung

Jahr	Abschluss	Ziel-erreichung	Genehmigung der Abrechnung
		[%]	
2016	18.11.2016; Umlaufbeschluss der Gesellschafter	75,00	22.12.2017; Umlaufbeschluss der Gesellschafter, Prüfung durch Landesholding
2017	23.05.2017; Umlaufbeschluss der Gesellschafter	93,75	27.11.2018; Umlaufbeschluss der Gesellschafter, Prüfung durch Landesholding
2018	15.05.2018; Vereinbarung mit einem Vertreter der Landesholding[1)]	87,50	09.09.2020; Umlaufbeschluss der Gesellschafter, Prüfung durch Landesholding
2019	27.04.2019; Vereinbarung mit einem Vertreter der Landesholding[1)]	-	-

[1)] Mehrheitsgesellschafter

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

(6) Die BELIG und Geschäftsführer B vereinbarten im Geschäftsführervertrag, dass er die Zielvereinbarung mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats jährlich im Vorhinein abzuschließen hat.

Geschäftsführer B und der Vorsitzende des Aufsichtsrats schlossen zwei Zielvereinbarungen ab:

- Mitte Dezember 2019 für die Monate November und Dezember 2019 und
- Mitte Jänner 2020 für das Geschäftsjahr 2020.

(7) Die Zielvereinbarung von Geschäftsführer B für November und Dezember 2019 enthielt sechs qualitative Ziele. Diese waren mit keinen messbaren Indikatoren hinterlegt.

Für das Geschäftsjahr 2020 vereinbarten Geschäftsführer B und der Vorsitzende des Aufsichtsrats vier Ziele mit insgesamt zwölf quantitativen und qualitativen Teilzielen. Ein quantitatives Teilziel lautete z.B. *„monetäre Reduktion der Abhängigkeit von ‚externen Dienstleistern' […] durch die Stärkung der Inhouse-Kompetenz in der BELIGneu"*. Einen Indikator für die Zielerreichung definierte die Zielvereinbarung nicht.

Weiters hatte Geschäftsführer B den *„mit den Eigentümern vereinbarten Dividendenplan"* zu erfüllen. Dieses Ziel enthielten bereits die Zielvereinbarungen von Geschäftsführer A im überprüften Zeitraum.

(8) Der Geschäftsführervertrag von B sieht vor, dass er dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats gemeinsam mit dem Jahresabschluss eine schriftliche Darstellung der vereinbarten und der erreichten Ziele zur Prüfung vorzulegen hat. In welcher Weise das Prüfungsergebnis des Vorsitzenden des Aufsichtsrats weiter zu behandeln ist, regelt der Geschäftsführervertrag nicht.

Die Prüfung der Zielerreichung für das Jahr 2019 durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrats lag bis zum Ende der Prüfungshandlungen des BLRH nicht vor.

(9) Die Zielvereinbarungen der Geschäftsführer beinhalteten im überprüften Zeitraum u.a. folgende Ziele:

- Erreichung der geplanten Ertragsziele und Einhaltung des *„Dividenplans"*,
- Setzung von kurz-, mittel- und langfristigen Effizienzmaßnahmen,
- Übernahme von bestimmten Liegenschaften,
- Durchführung öffentlicher Stellenausschreibungen zur Verstärkung des technischen Personals,
- Stärkung der gesellschaftsinternen Fachkompetenz durch gezielte personelle Verstärkungen,
- Umsetzung der Gleitzeitvereinbarung und Einführung eines Zeiterfassungssystems oder
- Stärkung der internen Zusammenarbeit der Mitarbeiter durch ein Teambuilding-Seminar.

(10) Der *„Prokuristenvertrag"* enthielt wie die Geschäftsführerverträge eine Prämienregelung. Die maximale Höhe der Prämie betrug 20 Prozent des Fixbezugs.

Der Vertrag enthielt keine nähere Bestimmung darüber, mit welchem Organ der Abschluss der Zielvereinbarung erfolgen sollte. Prokurist C und Geschäftsführer A schlossen im überprüften Zeitraum jeweils im März Zielvereinbarungen ab.

Die vier Zielvereinbarungen im überprüften Zeitraum umfassten 26 Ziele. Davon betrafen neun die Betreuung von Bundesschulen auf Grundlage einer Vereinbarung zwischen der BELIG und dem Land Burgenland. Der *„Prokuristenvertrag"* aus dem Jahr 2009 sah dafür einen eigenen Entgeltbestandteil vor. Dieser betrug im Jahr 2019 rd. 13 Prozent. Die GeO-GF wies die Abwicklung des so genannten *„Bundesschulenbauprogamms"* dem Prokuristen zu.

Im *„Prokuristenvertrag"* von C ist nicht geregelt, wer die Zielerreichung von Prokurist C zu überprüfen hat. Für die Geschäftsjahre 2016 bis 2018 nahm die Überprüfung Geschäftsführer A vor. Prokurist C erfüllte in diesen Geschäftsjahren die vereinbarten Ziele vollständig. Die Ziele, die Bundesschulen betrafen, betrugen rd. 29 Prozent der ausbezahlten Prämien.

Die Prämienabrechnung für das Geschäftsjahr 2019 lag bis zum Ende der Prüfungshandlungen des BLRH nicht vor.

(11) Das Land Burgenland legte für seine Beteiligungen keine zusammengefassten Vorgaben in einem Public Corporate Governance Kodex fest. Dieser könnte Bestimmungen für die Gewährung von Prämien an die Geschäftsführung enthalten. Ebenso erließ die Landesholding keine Konzernrichtlinie zu diesem Thema.

12.2 Zu (1) Die Dienstverträge von Geschäftsführer A und Geschäftsführer B enthielten Prämienregelungen. Beide Verträge sahen vor, dass Zielvereinbarungen abgeschlossen werden mussten.

Zu (2) und (6) Für Geschäftsführer A war vorgesehen, dass die Zielvereinbarung mit der Generalversammlung für das jeweilige Geschäftsjahr im Vorhinein abzuschließen war. Der BLRH kritisierte in diesem Zusammenhang, dass die BELIG und Geschäftsführer A die Zielvereinbarungen bis zu 323 Tage nach Beginn des laufenden Geschäftsjahres abschlossen.

Im Geschäftsführervertrag von B war vorgesehen, dass die Zielvereinbarungen mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats abzuschließen sind. Sie schlossen Mitte Dezember 2019 für die Monate November und Dezember sowie Mitte Jänner 2020 für das Geschäftsjahr 2020 Zielvereinbarungen ab. Der BLRH wies in diesem Zusammenhang auf die Bestimmung im Geschäftsführervertrag hin, wonach die Zielvereinbarung vor Beginn des Geschäftsjahres abzuschließen war.

Der BLRH empfahl der LIB sicherzustellen, dass Zielvereinbarungen mit der Geschäftsführung vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres abgeschlossen werden.

Zu (3) und (7) Die Zielvereinbarungen von Geschäftsführer A und B enthielten sowohl qualitative als auch quantitative Ziele. Zum Beispiel hatte Geschäftsführer B gemäß Zielvereinbarung 2020 die Abhängigkeit von externen Dienstleistern zu reduzieren. Der BLRH bemängelte in diesem Zusammenhang, dass die Zielvereinbarung keinen Indikator für die Messung der Erreichung des Zieles definierte.

Der BLRH empfahl der LIB darauf hinzuwirken, dass in Zielvereinbarungen ausschließlich messbare Ziele aufgenommen werden.

Der BLRH beanstandete, dass die Zielvereinbarungen von Geschäftsführer A in den Jahren 2017 und 2018 idente Teilziele enthielten. Obwohl er das Teilziel im Jahr 2017 nicht vollständig erfüllte, bewertete es die Landesholding als vollständig erfüllt. Im Jahr 2018 wurde das Teilziel ebenfalls als vollständig erfüllt bewertet, obwohl es Geschäftsführer A bereits im Jahr 2017 teilweise erfüllte.

Der BLRH empfahl der LIB darauf zu achten, nicht erfüllte Ziele und Teilziele bereits in der Prämienabrechnung zu berücksichtigen sowie bereits erfüllte Ziele und Teilziele nicht neuerlich in Zielvereinbarungen aufzunehmen.

Zu (4), (5) und (8) Geschäftsführer A hatte gemäß Geschäftsführervertrag der Generalversammlung gemeinsam mit dem Jahresabschluss eine schriftliche Darstellung der vereinbarten und erreichten Ziele sowie der Berechnung der Zielerreichung zur Beschlussfassung vorzulegen. Den Jahresabschluss behandelte die ordentliche Generalversammlung im überprüften Zeitraum durchgängig. Diese hatte gemäß Gesellschaftsvertrag innerhalb der ersten sechs Monate des Kalenderjahres stattzufinden.

Die Berechnung der Zielerreichung genehmigten die Gesellschafter für die Geschäftsjahre 2016, 2017 und 2018 allerdings jeweils im Umlauf. Geschäftsführer A erfüllte die vereinbarten Ziele zwischen 75 und rd. 94 Prozent. Der BLRH kritisierte, dass die Genehmigung bis zu 437 Tage nach Ablauf der gesellschafts-internen Frist für die Abhaltung der ordentlichen Generalversammlung erfolgte.

Der Geschäftsführervertrag von B sah vor, dass er dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats gemeinsam mit dem Jahresabschluss eine schriftliche Darstellung der vereinbarten und der erreichten Ziele zur Prüfung vorzulegen hat.

Der BLRH hielt kritisch fest, dass zum Ende seiner Prüfungshandlungen im November 2020 weder die Prüfung der Zielerreichung für Geschäftsführer A noch für Geschäftsführer B betreffend das Geschäftsjahr 2019 vorlag.

Der BLRH empfahl der LIB sicherzustellen, die Zielerreichung zeitnah zu den vertraglich vorgesehenen Fristen zu prüfen und zu genehmigen. Weiters sollten der Abschluss der Zielvereinbarung und die Genehmigung der Zielerreichung im Sinne eines Vier-Augen-Prinzips voneinander getrennt werden.

Zu (9) und (10) Der BLRH hielt fest, dass die Zielvereinbarungen der Geschäftsführer und des Prokuristen Ziele enthielten, die Aufgaben umfassten, die in der Regel vom jeweiligen Tätigkeitsbereich umfasst waren bzw. sind. Er bemängelte vor dem Hintergrund der Höhe der Prämie diese unambitionierten Ziele. So hinterfragte er z.B. das Ziel *„Übernahme von Liegenschaften*". Dies insbesondere deshalb, da die BELIG eine Immobiliengesellschaft war bzw. ist.

Die Zielvereinbarungen des Prokuristen umfassten im überprüften Zeitraum 26 Ziele. Der BLRH stellte fest, dass neun davon die Betreuung von Bundesschulen auf Grundlage einer Vereinbarung zwischen der BELIG und dem Land Burgenland betrafen. Er sah dies insbesondere deshalb kritisch, da der Dienstvertrag von C aus dem Jahr 2009 für diese Betreuung einen eigenen Entgeltbestandteil vorsah. Dieser betrug im Jahr 2019 rd. 13 Prozent. Darüber hinaus wies die GeO-GF die Abwicklung des so genannten *„Bundesschulenbauprogamms*" dem Prokuristen zu. Der BLRH bewertete diese Aufgabe daher als laufende Tätigkeit.

Der BLRH hielt kritisch fest, dass zum Ende seiner Prüfungshandlungen die Prüfung der Zielerreichung durch Prokurist C für das Geschäftsjahr 2019 nicht vorlag.

Der BLRH empfahl der LIB, mit Geschäftsführern und Prokuristen ausschließlich ambitionierte und messbare Ziele zu vereinbaren, die über die vertraglich festgelegten bzw. durch sonstige gesellschaftsinterne Dokumente zugewiesenen Tätigkeiten hinausgehen. Eine Prämie sollte besondere Leistungen anerkennen.

Zu (10) Der *„Prokuristenvertrag"* enthielt wie die Geschäftsführerverträge eine Prämienregelung. Die maximale Höhe der Prämie betrug 20 Prozent des Fixbezugs.

Im überprüften Zeitraum schloss Prokurist C mit Geschäftsführer A Zielvereinbarungen ab. Dieser überprüfte auch die Zielerreichung. In den Geschäftsjahren 2016 bis 2018 erfüllte Prokurist C die vereinbarten Ziele vollständig. Der BLRH bemängelte in diesem Zusammenhang, dass der *„Prokuristenvertrag"* nicht regelte, mit wem Prokurist C die Zielvereinbarung abzuschließen hatte bzw. wer für die Überprüfung der Zielerreichung zuständig war.

Der BLRH empfahl der LIB in Verträgen mit Mitarbeitern, die Prämien aufgrund von Zielvereinbarungen erhielten, klar zu regeln mit wem Zielvereinbarungen abzuschließen sind und wer für die Überprüfung der Zielerreichung zuständig ist.

Zu (11) Der BLRH bemängelte, dass das Land Burgenland für seine Beteiligungen keine zusammengefassten Vorgaben im Sinne eines Public Corporate Governance Kodex festlegte. Ein solcher Kodex sollte in allen Beteiligungen unabhängig vom Beteiligungsausmaß eingeführt werden. Er gibt die gesetzlichen Bestimmungen wieder und ergänzt diese um anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Dieser könnte Bestimmungen für die Gewährung von Prämien an die Geschäftsführung enthalten. Dazu zählten insbesondere die Gestaltung und der Abschluss von Zielvereinbarungen, die Auszahlungsmodalitäten von Prämien sowie die Prüfung der Zielerreichung. Ebenso bemängelte der BLRH, dass die Landesholding keine entsprechende Konzernrichtlinie erließ.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland in Abstimmung mit der Landesholding, einen Public Corporate Governance Kodex zu erstellen. Dieser wäre von der Bgld. Landesregierung zu beschließen und zu veröffentlichen. Die Landesholding wäre in weiterer Folge anzuweisen, die Regelungen in ihren Konzerngesellschaften einzuführen.

12.3 Zu (2) und (6) Zur Empfehlung, Zielvereinbarungen mit der Geschäftsführung vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres abzuschließen, führten die Landesholding und die LIB aus, dass die Festlegung der Kriterien für Geschäftsführerprämien in der Unternehmensgruppe der Landesholding gemäß Beteiligungsrichtlinie in Abstimmung mit dem BECO erfolge. Die Festlegung der Zielvereinbarungen erfolge aus funktionalen und organisatorischen Gründen spätestens im ersten Quartal des jeweiligen Jahres. Dies begründeten die Landesholding und die LIB damit, dass in der Unternehmensgruppe der gesamte Budgetierungsprozess in der zweiten Hälfte des Novembers und im Dezember für das kommende Jahr durchgeführt werde.

Ebenso würden im ersten Quartal unter Umständen noch maßgebliche Inhalte (quantitativ und qualitativ) für das neue Geschäftsjahr definiert. Dies wäre bei den Zielvereinbarungen zu berücksichtigen. Abschließend verwiesen die Landesholding und die LIB auf die Geschäftsführungsverträge, wonach die Zielvereinbarung *„im Vorhinein*", jedoch nicht *„vor Beginn*" des jeweiligen Geschäftsjahres zu erfolgen habe. Dem werde mit der praktizierten Vorgangsweise jedenfalls entsprochen.

Zu (3), (7), (9) und (10) Zur Empfehlung, ausschließlich messbare Ziele aufzunehmen, teilten die Landesholding und die LIB mit, dass in den Zielvereinbarungen sowohl qualitative als auch quantitative Kriterien festgelegt seien. Das Bestreben liege jedenfalls darin, messbare Kriterien zu definieren.

Darüber hinaus verwiesen die Landesholding und die LIB darauf, dass es gerade in der Immobilienbrache Projekte mit einem längeren Zeithorizont ab einem Jahr geben könne, wie z.B. den Bau eines neuen Krankenhauses. Somit könnten zu dem *„einen*" Projekt durchaus über mehrere Jahre, zumindest über ein Jahr hinaus, Kriterien festgelegt werden. Es sei auch möglich, dass die Umsetzung eines Projekts begonnen werde und die Finalisierung im darauffolgenden Jahr erfolgt. Auch dadurch sei ein Vorhaben in mehr als einem Jahr für die Festlegung der Ziele herangezogen worden. Bei diesen Projekten seien jährlich unterschiedliche Inhalte festgelegt, geprüft und genehmigt worden.

Zudem entgegneten die Landesholding und die LIB, dass die Gesellschaft und ihr Unternehmensgegenstand auf das Immobilienwesen ausgerichtet seien. Somit sei für die Geschäftsführung der Tätigkeitsbereich klar definiert. Die Kriterien für die Zielvereinbarung könnten sich nur auf Projekte, die dem Unternehmensgegenstand entsprechen, beziehen. Die LIB ergänzte, dass es sich dabei nicht um *„simple*" Immobilienübernahmen gehandelt habe, sondern um durchaus herausfordernde, mit einem ambitionierten Zeitplan versehene Transaktionen.

Zu (4), (5) und (8) Gemäß Stellungnahme der Landesholding liege die Nachweiserbringung für die Erreichung der vereinbarten Ziele bei der jeweiligen Geschäftsführung. Mit der Prüfung könne erst begonnen werden, wenn die Unterlagen vorliegen würden. Würde die Geschäftsführung diese verspätet vorlegen, so könne auch mit der Prüfung erst zu diesem späteren Zeitpunkt begonnen werden. Bei einer späteren Vorlage der Unterlagen würde der Gesellschaft jedenfalls kein Schaden erwachsen. Die Empfehlung des BLRH werde aber aufgegriffen und die Geschäftsführung der Landesholding werde die Geschäftsführungen in den Tochtergesellschaften ersuchen, eine zeitnahe Übermittlung der Unterlagen vorzunehmen.

Die LIB führte in ihrer Stellungnahme aus, dass durch die verspätete Vorlage der Unterlage zum Nachweis der Zielerreichung der Gesellschaft kein Schaden erwachsen sei. Sie nehme die Empfehlung des BLRH auf und werde diese künftig entsprechend berücksichtigen. Eine zeitnahe Vorlage der Unterlagen werde hinkünftig angestrebt.

Die Empfehlung des Vier-Augen-Prinzips sei gemäß Stellungnahme der Landesholding bereits umgesetzt. Die Prüfung der Erreichung der vereinbarten Ziele erfolge durch die Stabstelle Organbetreuung, unabhängig von der Geschäftsführung, welche die Zielvereinbarungen abschließt, sofern die diesbezügliche Kompetenz bei der Generalversammlung liege.

Zu (10) Zur Empfehlung, in Verträgen mit Mitarbeitern, klar zu regeln mit wem Zielvereinbarungen abzuschließen sind und wer für die Überprüfung der Zielerreichung zuständig ist, erklärte die LIB, dass sich diese bereits in Umsetzung befinde. Die Vereinbarung von Zielen sowie die Überprüfung der Zielerreichung werde klar geregelt. Die LIB nehme die Empfehlung des BLRH auf und werde künftig dementsprechende Maßnahmen und Verantwortlichkeiten setzen.

Zu (11) Das Land Burgenland merkte hierzu an, dass der Public Corporate Governance Kodex in Ausarbeitung sei und in naher Zukunft der Landesregierung zur Beschlussfassung vorgelegt werde.

12.4 Zu (2) und (6) Der BLRH entgegnete den beiden Gesellschaften, dass in den Geschäftsführerverträgen sowohl von A als auch von B festgelegt war, dass Zielvereinbarungen *„jährlich im Vorhinein für das kommende Geschäftsjahr*" schriftlich zu vereinbaren waren. Somit widersprach der Abschluss von Zielvereinbarungen im laufenden Geschäftsjahr der vertraglichen Vereinbarung. Der BLRH hielt seine Empfehlung daher aufrecht.

Zu (3), (7), (9) und (10) Der BLRH stimmt der LIB zu, dass für mehrjährige Projekte, wie dem Bau eines Krankenhauses, auch mehrmals Prämien ausbezahlt werden können. Gleichlautende Ziele in aufeinanderfolgenden Jahren sollten allerdings nicht vereinbart werden. Insbesondere dann, wenn der Geschäftsführer das Ziel bereits nach der erstmaligen Vereinbarung erfüllte.

Zu (4), (5) und (8) Die Geschäftsführerverträge spiegelten die angeführte Prüfung der Zielerreichung durch die Stabstelle Organbetreuung der Landesholding nicht wider. So sah der Vertrag von Geschäftsführer A vor, dass er die Zielvereinbarung mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates abzuschließen und diesem auch die Zielerreichung zur Prüfung vorzulegen hatte. Weiters war keine Behandlung dieses Prüfungsergebnisses durch den Aufsichtsrat oder die Generalversammlung vorgesehen. Insofern konnte der BLRH das erwähnte Vier-Augen-Prinzip nicht erkennen.

PERSONAL

13 Personalstand

13.1 (1) Der Personalstand der BELIG stieg im überprüften Zeitraum von 26 Mitarbeitern am 31.12.2016 auf 29 Mitarbeiter Ende 2019 an. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Personalstandes von 2016 bis 2019 in Köpfen:

Tabelle 4: Personalstand BELIG

	2016	2017	2018	2019
	[Köpfe]			
01.01.	23	26	29	28
Zugänge	4	3	2	4
Abgänge	1	0	3	3
31.12.	26	29	28	29

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Der Personalstand enthielt die Geschäftsführer A und B sowie den Prokuristen C. Das Dienstverhältnis von A endete nicht mit seiner Abberufung als Geschäftsführer mit Ende Oktober 2019. (vgl. Unterabschnitt 9) Er blieb weiterhin Mitarbeiter der BELIG und war organisatorisch dem Bereich der Geschäftsführung zugeordnet. (vgl. Abbildung 2)

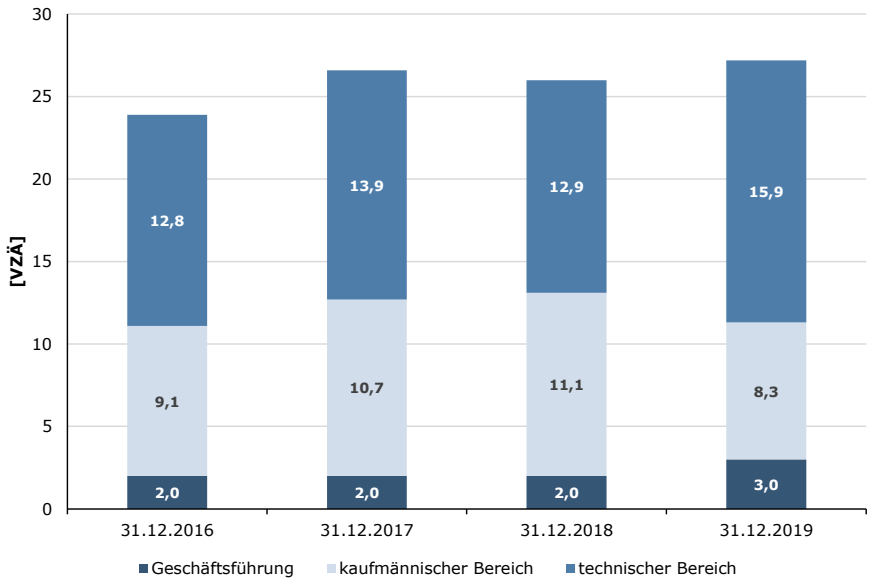
(2) Ein Mitarbeiter schied im ersten Halbjahr 2018 aufgrund seiner Pensionierung aus. Drei Mitarbeiter aus dem kaufmännischen Bereich verließen im ersten Halbjahr 2019 die BELIG. Diese übernahm die TZ Burgenland GmbH. Sie betreuten auch davor die kaufmännischen Agenden der Technologiezentren.

Den Abgängen standen drei Zugänge im technischen Bereich gegenüber. Weiters bildete die BELIG im überprüften Zeitraum zwei Lehrlinge aus. Beide übernahm die Gesellschaft in ein reguläres Dienstverhältnis.

(3) Die BELIG beschäftigte im überprüften Zeitraum insgesamt 35 Mitarbeiter. Nicht davon umfasst waren Ferialmitarbeiter oder Praktikanten.

(4) Der Personalstand in Vollzeitäquivalenten (**VZÄ**) ohne Ferialmitarbeiter oder Praktikanten schwankte zum Stichtag 31.12. zwischen 23,9 und 27,2. Das entsprach einem Anstieg um rd. 14 Prozent. Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung des Personalstands aufgeteilt nach Geschäftsführung, kaufmännischem und technischem Bereich:

Abbildung 4: Personalstand in VZÄ nach Bereichen



Quelle: BELIG, Darstellung: BLRH

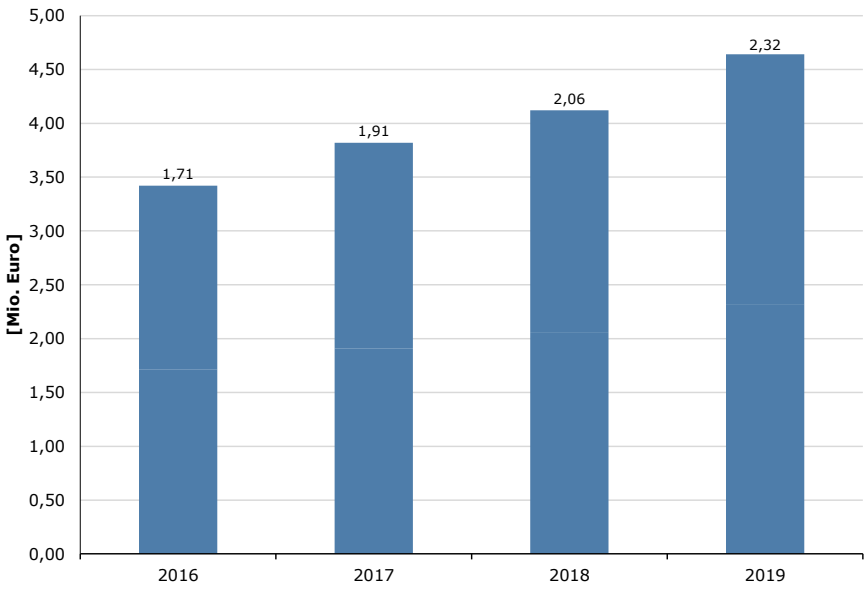
(5) Die BELIG beschäftigte im überprüften Zeitraum keine freien Dienstnehmer oder Mitarbeiter auf Werkvertragsbasis.

13.2 Der Personalstand der BELIG stieg im überprüften Zeitraum von 26 auf 29 Mitarbeiter. Das entsprach rd. 23,9 bis rd. 27,2 VZÄ. Zwischen 01.01.2016 und 31.12.2019 traten 13 Mitarbeiter neu in das Unternehmen ein, während es sieben Mitarbeiter verließen. Rund die Hälfte der Mitarbeiter war im technischen Bereich beschäftigt.

14 Personalaufwand und Gehälter

14.1 (1) Der Personalaufwand stieg im überprüften Zeitraum von rd. 1,71 Mio. Euro auf rd. 2,32 Mio. Euro. Das entsprach einem Anstieg um rd. 36 Prozent. Im überprüften Zeitraum betrug der Personalaufwand insgesamt rd. 8,00 Mio. Euro.

Abbildung 5: Entwicklung Personalaufwand



Quelle: BELIG, Darstellung: BLRH

Die BELIG unterlag im überprüften Zeitraum keinem Kollektivvertrag. Ein dokumentiertes Gehaltsschema lag nicht vor.

Für die jährlichen Indexierungen übernahm die BELIG die Werte des Landes Burgenland. Diese betrugen für den überprüften Zeitraum 1,3 Prozent für das Jahr 2017 sowie 2,33 Prozent für die Jahre 2018 und 2019. Im Jahr 2019 kam ein zusätzlicher monatlicher Fixbetrag von 19,50 Euro zur Anwendung. Diese Vorgehensweise vereinbarte die BELIG mit den Mitarbeitern im Dienstvertrag.

(2) Die BELIG gewährte ihren Mitarbeitern jährliche Prämien für das vorangegangene Geschäftsjahr.[25] Demgemäß erhielten unterjährig ein- bzw. ausgetretene Mitarbeiter keine Prämie. Die Auszahlung erfolgte in den Jahren 2016 und 2019 im August bzw. in den Jahren 2017 und 2018 im September. Die Höhe der einzelnen Prämie pro Mitarbeiter schwankte zwischen 300 Euro und 7.800 Euro. Durchschnittlich betrug die Prämie rd. 2.370 Euro pro Mitarbeiter.

Die Grundlage für die Auszahlung bildeten Einzelvereinbarungen zwischen der BELIG und den Mitarbeitern. Darin wies die Gesellschaft auf eine *„freiwillige einmalige Zahlung"* hin, aus der *„kein Rechtsanspruch für die Zukunft"* abgeleitet werden konnte.

[25] Zu den Prämien der Geschäftsführung vgl. Unterabschnitt 15.

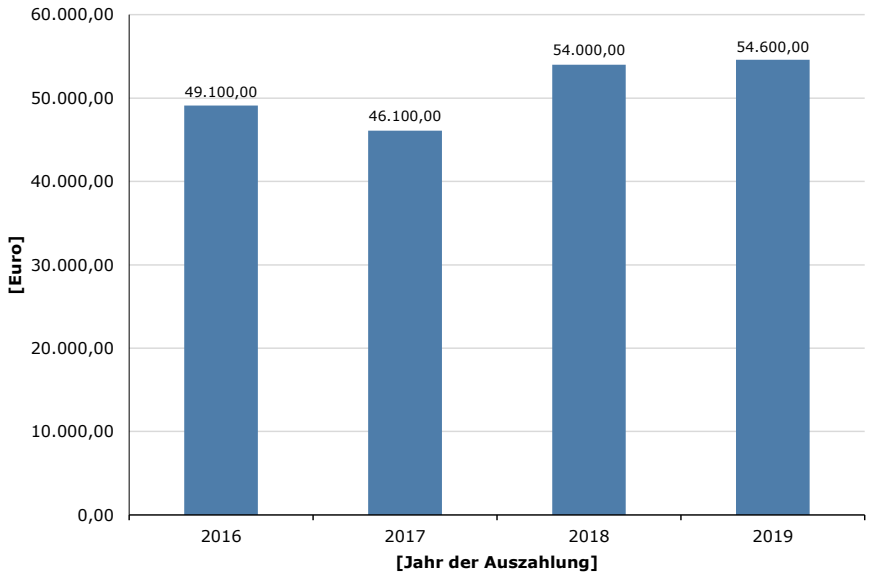
Die Höhe für die Prämie legte Geschäftsführer A

- für den kaufmännischen Bereich alleine
- und für den technischen Bereich nach Rücksprache mit Prokurist C

fest. Eine Dokumentation der Kriterien zur Festlegung der Prämienhöhe lag nicht vor.

Im überprüften Zeitraum betrugen die an die Mitarbeiter ausbezahlten Prämien[26] insgesamt 203.800 Euro. Die folgende Abbildung zeigt die Verteilung auf den überprüften Zeitraum:

Abbildung 6: Ausbezahlte Prämien



Quelle: BELIG, Darstellung: BLRH

Im Geschäftsjahr 2020 plante die BELIG die Auszahlung von Prämien für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 40.250 Euro an die Mitarbeiter. Sie bildete dafür eine Rückstellung inkl. Lohnnebenkosten in Höhe von rd. 73.560 Euro.

Der BLRH verwies auf seinen Prüfungsbericht über die BELIG aus dem Jahr 2011. Er kritisierte darin, dass die BELIG über keine verbindlichen Regelungen für die Gewährung von Prämien an die Mitarbeiter verfügte. Der BLRH empfahl entsprechende Regelungen zu schaffen.[27]

(3) Im September 2019 gewährte die BELIG ihren Mitarbeitern eine *„außerordentliche Gehaltserhöhung"* im Hinblick auf *„Leistungsanfall und Arbeitsqualität"*. Die Gesellschaft begründete diese Erhöhung damit, dass den Mitarbeitern keine automatischen Gehaltserhöhungen[28] aufgrund der Zugehörigkeit zum Unternehmen zustanden. Die Gehaltserhöhung betrug zwischen rd. 3,3 und 18,5 Prozent auf Basis der Gehälter vom August 2019.

[26] D.h. ohne Lohnnebenkosten.
[27] Vgl. Prüfungsbericht „Die Überprüfung der BELIG-Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH hinsichtlich des Personalaufwands" (2011) Unterabschnitt 2.17.
[28] Z.B. in Form von Biennalsprüngen.

Die BELIG schloss mit den Mitarbeitern keine Zusatzvereinbarungen zum Dienstvertrag über die Gehaltserhöhung ab.

Eine Genehmigung der Gehaltserhöhung durch den Aufsichtsrat oder die Generalversammlung lag nicht vor.

(4) Mitarbeiter haben gemäß Urlaubsgesetz (**UrlG**)[29] Anspruch auf bezahlten Urlaub. Dieser beträgt je nach Betriebszugehörigkeit fünf bzw. sechs Wochen[30] und soll der Erholung der Mitarbeiter dienen.

Die Mitarbeiter der BELIG inkl. Geschäftsführer wiesen im überprüften Zeitraum zwischen 512 und 596 nicht verbrauchte Urlaubstage auf:

Mit Stichtag 31.12.2019 standen den Mitarbeitern inkl. Geschäftsführer der BELIG 558 Urlaubstage zur Verfügung. Das entsprach im Durchschnitt rd. 20 Tagen pro Mitarbeiter. Von 28 Mitarbeiterin im Jahr 2019 verfügten

- drei Mitarbeiter über nicht verbrauchte Urlaubstage im Ausmaß von zumindest 60 Tagen und weitere
- fünf Mitarbeiter über nicht verbrauchte Urlaubstage im Ausmaß zwischen 20 und 50 Tagen.

Mitarbeiter, deren Dienstverhältnis im Urlaubsjahr endet, haben gemäß § 10 UrlG Anspruch auf eine Ersatzleistung für den bis dahin nicht verbrauchten Urlaub. Die BELIG bildete für diesen Fall im überprüften Zeitraum Urlaubsrückstellungen. Die Rückstellung betrug per 31.12.2019 rd. 183.700 Euro inkl. Lohnnebenkosten.

14.2 Zu (1) bis (3) Der Personalaufwand stieg von 2016 bis 2019 von rd. 1,71 Mio. Euro auf 2,32 Mio. Euro. Das entsprach einem Zuwachs von rd. 36 Prozent. Im überprüften Zeitraum betrug der Personalaufwand insgesamt rd. 8,00 Mio. Euro.

Für die jährlichen Indexierungen übernahm die BELIG die Werte des Landes Burgenland. Diese Vorgehensweise vereinbarte die BELIG mit den Mitarbeitern im Dienstvertrag.

Die BELIG unterlag im geprüften Zeitraum keinem Kollektivvertrag. Der BLRH hielt kritisch fest, dass auch kein dokumentiertes Gehaltsschema vorlag.

Im überprüften Zeitraum gewährte die BELIG ihren Mitarbeitern jährliche Prämien für das vorangegangene Geschäftsjahr. Diese betrugen zwischen 46.100 Euro und 54.600 Euro. Die Höhe der einzelnen Prämie pro Mitarbeiter schwankte zwischen 300 Euro und 7.800 Euro. Die Grundlage für die Auszahlung bildeten Einzelvereinbarungen.

Der BLRH kritisierte, dass keine Dokumentation der Kriterien zur Festlegung der Prämienhöhe vorlag.

Im Geschäftsjahr 2020 plante die BELIG die Auszahlung von Prämien für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 40.250 Euro an die Mitarbeiter.

[29] BGBl. Nr. 390/1976 idgF.
[30] Das entsprach bei Vollzeitbeschäftigten 25 bzw. 30 Arbeitstage.

Ferner verwies der BLRH auf seinen Prüfungsbericht zur BELIG aus dem Jahr 2011. Er kritisierte bereits damals, dass die BELIG über keine verbindlichen Regelungen für die Gewährung von Prämien an die Mitarbeiter verfügte. Der BLRH empfahl daher bereits 2011, entsprechende Regelungen zu schaffen.

Der BLRH stellte fest, dass die BELIG im September 2019 ihren Mitarbeitern eine *„außerordentliche"* Gehaltserhöhung gewährte. Die Gesellschaft begründete die Gehaltserhöhung damit, dass den Mitarbeitern keine automatischen Gehaltserhöhungen aufgrund der Zugehörigkeit zum Unternehmen zustanden. Die Gehaltserhöhungen betrugen zwischen rd. 3,3 und 18,5 Prozent. Der BLRH hinterfragte diese vor dem Hintergrund der jährlichen Prämien an die Mitarbeiter kritisch.

Darüber hinaus kritisierte er, dass Geschäftsführer A die Gehaltserhöhungen weder dem Aufsichtsrat noch der Generalversammlung zumindest zur Kenntnis brachte bzw. zur Genehmigung vorlegte. Der BLRH sah dies insbesondere im Zusammenhang mit dem fehlenden Erfordernis, die Jahresbudgets dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der BLRH empfahl der LIB, ein Gehaltsschema auszuarbeiten, schriftlich zu dokumentieren und dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorzulegen. Dieses sollte auch Regelungen bezüglich Indexierung und Gewährung von Prämien enthalten. Prämien sollen insbesondere als Anerkennung besonderer Leistungen gewährt werden und keinen regulären Entgeltbestandteil bilden.

Der BLRH empfahl in diesem Zusammenhang erneut, die aufgezeigten Regelungslücken im Gesellschaftsvertrag und in der GeO-GF zu schließen.

Zu (4) Mitarbeiter haben gemäß Urlaubsgesetz Anspruch auf bezahlten Urlaub. Dieser beträgt je nach Betriebszugehörigkeit im Regelfall fünf bzw. sechs Wochen und soll der Erholung der Mitarbeiter dienen.

Mit Stichtag 31.12.2019 standen den Mitarbeitern inkl. Geschäftsführer 558 nicht verbrauchte Urlaubstage zur Verfügung. Drei Mitarbeiter verfügten über mehr als 60 nicht verbrauchte Urlaubstage. Der BLRH bemängelte, dass die BELIG nicht dafür sorgte, dass die Mitarbeiter den ihnen zustehenden Urlaub zur Erholung konsumieren konnten.

Die BELIG bildete im überprüften Zeitraum Urlaubsrückstellungen. Per 31.12.2019 betrugen diese rd. 183.700 Euro inkl. Lohnnebenkosten.

Der BLRH empfahl der LIB, dafür Sorge zu tragen, dass die Mitarbeiter den ihnen zustehenden jährlichen Urlaub zur Erholung konsumieren konnten. Zu diesem Zweck sollte die LIB die Entwicklung der nicht verbrauchten Urlaubstage analysieren. Darauf aufbauend sollte sie die Personalplanung adaptieren, um personelle Engpässe durch die Konsumation von Urlaub zu vermeiden.

14.3 Zu (1) bis (3) Die LIB merkte hierzu an, dass die Empfehlung bereits in Umsetzung sei und aktuell die Überführung aller Mitarbeiter der LIB in entsprechende Kollektivverträge mit dementsprechenden Gehaltsschemata umgesetzt werde.

Weiters hielt die LIB fest, dass die Höhe des jährlichen Personalaufwandes von den regelmäßigen Berichten der wirtschaftlichen Entwicklung anhand von Jahresbudgets und aktualisierter *„Forecasts"* umfasst gewesen sei.

Im Hinblick auf Prämienzahlungen nehme die LIB die Empfehlung des BLRH auf und es werden künftig dementsprechende Überlegungen angestellt und Maßnahmen gesetzt.

Die aktuelle von Eigentümerseite angeregte Unternehmensstrategie – ein verstärktes Insourcing von Leistungen – erfordere personelle Neuaufnahmen. Darüber hinaus sei bei der Aufnahme von qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf die von Privatunternehmen bezahlten Gehältern Bedacht zu nehmen.

Zu (4) Die LIB werde zudem die Empfehlung des BLRH aufnehmen und künftig in Verbindung mit personellen Neuaufnahmen dafür Sorge tragen, dass von den bereits im Unternehmen befindlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht verbrauchte Urlaubstage konsumiert und somit die Urlaubsstände reduziert werden können.

15 Personalzuweisungen Land Burgenland

15.1 (1) Im überprüften Zeitraum waren drei vom Land Burgenland dienstzugewiesene Mitarbeiter in der BELIG beschäftigt. Darunter war auch Prokurist C. (vgl. Unterabschnitt 10)

Die Rechtsgrundlage für die Überlassung bildete das Bgld. Personalzuweisungs- und Betriebsübergangsgesetz (Bgld. PBÜ-G).[31]

Die Zuweisungsvereinbarungen schlossen das Land Burgenland und die BELIG erstmalig in den Jahren 2004, 2009 und 2010. Sie verlängerten diese regelmäßig. Darin war jeweils festgelegt, dass die BELIG die Dienstbezüge, Sonderzahlungen, Zulagen, Nebengebühren, Dienstgeberbeiträge *„(z.B. zur Sozialversicherung)"*, die anteiligen Pensions- und Nebenkosten *„(z.B. für Jubiläumszuwendungen, Abfertigungen)"* sowie eine anfallende Kommunalsteuer zu refundieren hatte. Zwei zugewiesene Mitarbeiter waren Beamte des Landes Burgenland. Für sie hatte die BELIG auch einen *„Beitrag zur Deckung des Pensionsaufwandes"* zu leisten.

Ein Mitarbeiter wurde als Landesbeamter Ende Juni 2018 in den Ruhestand versetzt. Die Zuweisung zur BELIG endete somit. Zum Zeitpunkt der Prüfungshandlungen waren zwei Dienstzuweisungen aufrecht.

(2) Das Land Burgenland schrieb der BELIG Personalkosten in Höhe von rd. 0,85 Mio. Euro zur Refundierung vor. Dieser Betrag enthielt einen Beitrag zur Deckung des Pensionsaufwandes für die zwei zugewiesenen Beamten in Höhe von rd. 85.500 Euro. Die BELIG refundierte im überprüften Zeitraum die vorgeschriebenen Beträge vollständig.

(3) Prokurist C verfügte durchgängig sowohl über ein Dienstverhältnis zum Land Burgenland als auch ein Dienstverhältnis zur BELIG. Er erhielt von beiden Rechtsträgern laufende Bezüge. (Vgl. Unterabschnitt 10)

[31] LGBl. Nr. 27/2004 idgF.

Die beiden weiteren dienstzugewiesenen Mitarbeiter verfügten über durchgängige Dienstverhältnisse zum Land Burgenland. Sie erhielten ihre Bezüge weiter vom Land Burgenland ausbezahlt. Die BELIG gewährte ihnen jährlich eine Prämie. Als Grundlage dafür schloss die Gesellschaft mit den beiden Mitarbeitern jährlich ein einmonatiges Dienstverhältnis ab und meldete dieses der Sozialversicherung. Das Entgelt für dieses Dienstverhältnis entsprach der Prämie.

15.2 Zu (1) Im überprüften Zeitraum waren drei vom Land Burgenland dienstzugewiesene Mitarbeiter in der BELIG beschäftigt. Darunter war auch Prokurist C. Zum Zeitpunkt der Prüfungshandlungen waren zwei Dienstzuweisungen aufrecht.

Zu (2) Das Land Burgenland schrieb der BELIG Personalkosten in Höhe von rd. 0,85 Mio. Euro zur Refundierung vor. Dieser Betrag enthielt einen Beitrag zur Deckung des Pensionsaufwandes für die zwei zugewiesenen Beamten in Höhe von rd. 85.500 Euro. Die BELIG refundierte im überprüften Zeitraum die vorgeschriebenen Beträge.

Zu (3) Prokurist C verfügte durchgängig über ein Dienstverhältnis zum Land Burgenland und über ein Dienstverhältnis zur BELIG. Die beiden weiteren dienstzugewiesenen Bediensteten erhielten von der BELIG jährlich eine Prämie gewährt. Zu diesem Zweck schloss die Gesellschaft mit den beiden Bediensteten jährlich ein einmonatiges Dienstverhältnis. Das dafür ausbezahlte Entgelt entsprach der Prämie.

Der BLRH kritisierte in diesem Zusammenhang, dass die dienstzugewiesenen Mitarbeiter sowohl von der BELIG als auch vom Land Burgenland Bezüge erhielten. Sie waren gleichzeitig öffentliche Bedienstete und privatrechtliche Dienstnehmer. Darüber hinaus wies der BLRH kritisch auf den administrativen Mehraufwand für die Verwaltung der Dienstverhältnisse in zwei Rechtsträgern hin.

Der BLRH empfahl der LIB und dem Land Burgenland, bei dienstzugewiesenen Bediensteten darauf zu achten, dass diese nur eine bezugsauszahlende Stelle haben. Insbesondere sollte vermieden werden, dass es zu einer Vermengung der öffentlichen und der privaten Sphäre kommt.

Ferner empfahl der BLRH dem Land Burgenland bei neuen Personalzuweisungen, auch andere Formen der Personalbereitstellung zu erwägen (z.B. Karenzierung, Dienstfreistellung unter Entfall der Bezüge). Er sah dies zur Minimierung des administrativen Aufwands im Zuge der Refundierungen sowohl für das Land Burgenland als auch für die LIB als zweckmäßig an.

15.3 Die LIB entgegnete, dass eine andere als die gewählte Vorgehensweise sowohl den Vorgaben der Vergütung der Personalkosten für dienstzugewiesene Bedienstete des Landes Burgenland an das Amt der Bgld. Landesregierung als auch den gesetzlichen Vorgaben widersprochen hätte. Der administrative Mehraufwand sei in diesen Fällen unumgänglich gewesen.

Die LIB nehme jedoch die Empfehlung auf, bei neuen Personalzuweisungen auch andere Formen der Personalbereitstellung in Abstimmung mit dem Land Burgenland zu prüfen (z.B. Karenzierung, Dienstfreistellung unter Entfall der Bezüge).

Das Land Burgenland gab hierzu bekannt, die Möglichkeiten für nur eine bezugsauszahlende Stelle zu prüfen. Darüber hinaus werde es die Möglichkeiten der Personalbereitstellung im Rahmen der derzeit geltenden gesetzlichen Grundlagen prüfen. Die Reduzierung bzw. Minimierung des administrativen Aufwands im Zuge der Refundierungen von Personalkosten der zugewiesenen Landesbediensteten sei zu begrüßen. Derzeit sei angedacht vermehrt Karenzurlaub zu gewähren.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

16 Jahresabschlüsse

16.1 (1) Das Wirtschaftsjahr der BELIG entsprach dem Kalenderjahr. Buchhaltung und Personalverrechnung lagerte sie im überprüften Zeitraum an einen Steuerberater aus.

Die BELIG ordnete im Zuge der Buchhaltung die Aufwendungen und Erlöse verschiedenen Kostenstellen zu. Beispielsweise bildeten die einzelnen Objekte jeweils eigene Kostenstellen. Anhand von Kostenstellenauswertungen führte die BELIG eine Aufwandsverfolgung für die einzelnen Objekte durch.

Die Erstellung der Jahresabschlüsse erfolgte mit Unterstützung eines Steuerberaters. Als mittelgroße Kapitalgesellschaft[32] unterlag die BELIG gemäß § 268 Abs. 1 UGB[33] der gesetzlichen Prüfungspflicht für ihren Jahresabschluss. Die BELIG beauftragte für die Jahresabschlussprüfung von 2006 bis 2019 ununterbrochen dieselbe Wirtschaftsprüfungskanzlei. Der BLRH empfahl bereits in seinem Bericht aus dem Jahr 2013[34], die Wirtschaftsprüfungskanzlei aufgrund des langjährigen Auftragsverhältnisses zu wechseln.

Im Jahr 2004 kaufte die BELIG die Immobilien des Landes Burgenland um 141,20 Mio. Euro und vermietete diese wiederum dem Land Burgenland. Seither erwarb sie weitere Liegenschaften und errichtete, erweiterte bzw. sanierte Objekte. Im Zuge einer gesellschaftsrechtlichen Verschmelzung wuchs das Anlagevermögen der BELIG zusätzlich.

(2) Die Bilanzsumme der BELIG stieg im überprüften Zeitraum von rd. 175,05 Mio. Euro auf rd. 194,65 Mio. Euro. Daran hatte das Anlagevermögen einen Anteil von bis zu rd. 99 Prozent. Neben den jährlichen Investitionen war ein Teil dieses Anstieges auf die Verschmelzung der FH-Errichtungs GmbH auf die BELIG im Jahr 2019 zurückzuführen. Durch diese Verschmelzung war ein Vergleich der Werte des Geschäftsjahres 2019 mit den Vorjahreswerten nur mehr bedingt möglich.

[32] Vgl. § 221 Abs. 2 UGB.
[33] dRGBl. S 219/1897 idgF.
[34] Vgl. Prüfungsbericht „Marktadäquanz des Anlagevermögens der BELIG" (2013) Unterabschnitt 6.4.

Die folgende Tabelle fasst die bilanzielle Entwicklung der BELIG im überprüften Zeitraum zusammen:

Tabelle 5: Bilanzielle Entwicklung

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
	[Euro]			
Aktiva	175.047.901	176.268.857	177.508.150	194.654.475
Anlagevermögen	170.897.759	172.741.815	173.756.423	192.881.331
Umlaufvermögen	3.783.448	3.291.680	3.531.940	1.542.082
Aktive Rechnungsabgrenzung	366.693	235.363	219.787	231.062
Passiva	175.047.901	176.268.857	177.508.150	194.654.475
Eigenkapital	5.094.577	5.301.027	5.405.938	7.795.485
Investitionszuschüsse	140.305	136.495	132.686	3.382.872
Fremdkapital	169.813.019	170.531.335	171.669.527	183.176.118
Passive Rechnunsabgrenzung	0	300.000	300.000	300.000

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

(3) Die betrieblichen Erträge der BELIG stiegen im überprüften Zeitraum von rd. 20,50 Mio. Euro auf rd. 24,59 Mio. Euro. Dieser Anstieg war u.a. auf Neuvermietungen wie beispielsweise das Gelände der Seefestspiele Mörbisch und auf die Verschmelzung der FH-Errichtungs GmbH auf die BELIG zurückzuführen. Die gleiche Entwicklung zeigten die betrieblichen Aufwendungen. Diese stiegen von rd. 13,79 Mio. Euro auf rd. 15,22 Mio. Euro an. Ebenso erhöhten sich die Abschreibungen von rd. 3,63 Mio. Euro auf rd. 4,93 Mio.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung im überprüften Zeitraum. Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die BELIG einen Gewinn aus der Verschmelzung der FH-Errichtungs GmbH auf die BELIG in Höhe von rd. 1,78 Mio. Euro. Dieser resultierte aus dem übernommenen Eigenkapital der FH-Errichtungs GmbH.

Tabelle 6: Übersicht GuV-Entwicklung

	2016	2017	2018	2019
	[Euro]			
Betriebliche Erträge	20.504.206	19.831.951	20.755.691	24.588.361
Betriebliche Aufwendungen	-13.792.296	-12.747.735	-11.041.105	-15.221.830
Abschreibungen	-3.626.695	-3.790.616	-4.486.240	-4.931.105
Betriebsergebnis	3.085.215	3.293.600	5.228.347	4.435.427
Finanzergebbnis	-2.113.163	-2.219.880	-3.785.796	-3.176.325
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-242.259	-167.271	-587.640	-297.694
Ergebnis nach Steuern	729.793	906.450	854.911	961.407
Verschmelzungsgewinn FH-Errichtungs GmbH	-	-	-	1.779.631
Jahresergebnis	**729.793**	**906.450**	**854.911**	**2.741.038**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

(4) Die jeweiligen Generalversammlungen beschlossen im Jahr 2019 die Verschmelzungen von FH-Errichtungs GmbH und KSB rückwirkend zum Verschmelzungsstichtag 31.12.2018. Die Zusammenführung der Buchhaltungen erfolgte im Geschäftsjahr 2019. Dies bildete erstmalig der Jahresabschluss 2019 der BELIG ab.

Die folgende Tabelle stellt die Bilanzwerte von FH-Errichtungs GmbH und KSB und zum Verschmelzungsstichtag 31.12.2018 dar:

Tabelle 7: Bilanzwerte FH-Errichtungs GmbH und KSB per 31.12.2018

	FH-Errichtungs GmbH	KSB
	[Euro]	
Aktiva	17.882.732	714.123
Anlagevermögen	15.635.541	35.000
Umlaufvermögen	47.021	678.157
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.200.170	966
Passiva	17.882.732	714.123
Eigenkapital	1.819.761	598.508
Fremdkapital	12.599.040	115.615
Passive Rechnunsabgrenzung	3.463.931	0

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Durch die Verschmelzungen von FH-Errichtungs GmbH und KSB auf die BELIG übernahm diese auch die in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Ertrags- und Aufwandsstruktur. Die Werte der FH-Errichtungs GmbH[35] erhöhten die Werte der BELIG durch die Übernahme der Erlöse aus der Vermietung der beiden FH-Standorte Eisenstadt und Pinkafeld an die Fachhochschule Burgenland GmbH. Vor der Verschmelzung der KSB auf die BELIG verrechnete die BELIG Mieten an die KSB. Diese wiederum verrechnete diese Mieten an die KBB – Kultur-Betriebe Burgenland GmbH (**KBB**) weiter. Nach der Verschmelzung mit der KSB verrechnete die BELIG die Mieten direkt an die KBB. Deswegen führte die Verschmelzung mit der KSB zu keiner Umsatzerhöhung.

Tabelle 8: Ergebnisstruktur von FH-Errichtungs GmbH und KSB 2018

	FH-Errichtungs GmbH	KSB
	[Euro]	
Erträge	2.584.852	3.195.953
Aufwendungen	-2.447.109	-3.381.430
Jahresergebnis	**137.743**	**-185.477**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

16.2 Zu (1) Das Wirtschaftsjahr der BELIG entsprach dem Kalenderjahr. Sie war gesetzlich verpflichtet, ihren Jahresabschluss von einem Wirtschaftsprüfer zu prüfen und bestätigen zu lassen.

[35] Die FH-Errichtungs GmbH erzielte den Großteil ihrer Erträge aus der Vermietung der beiden Fachhochschul-Standorte in Eisenstadt und Pinkafeld an die Fachhochschule Burgenland GmbH. Im Jahr 2018 waren dies rd. 2,20 Mio. Euro.

Der BLRH kritisierte, dass die BELIG für die Jahresabschlussprüfung von 2006 bis 2019 ununterbrochen dieselbe Wirtschaftsprüfungskanzlei beauftragte. Die Tatsache, dass er der BELIG bereits in einem Prüfungsbericht aus dem Jahr 2013 den Wechsel der Wirtschaftsprüfungskanzlei empfahl, verstärkte diese Kritik.

Der BLRH erneuerte seine Empfehlung aus dem Jahr 2013 an die LIB, die Wirtschaftsprüfungskanzlei aufgrund des nunmehr 14-jährigen Vertragsverhältnisses zu wechseln. Ferner empfahl der BLRH der Landesholding, die Rotation der Wirtschaftsprüfungskanzlei für alle Gesellschaften im Konzernverbund verbindlich zu regeln. Der festgelegte Zeitraum der Rotation sollte aus Sicht des BLRH sieben Jahre nicht überschreiten.

Zu (2) bis (4) Die Bilanzsumme stieg im überprüften Zeitraum von rd. 175,05 Mio. Euro auf rd. 194,65 Mio. Euro. Der Grund dieses Anstieges lag im Anlagevermögen und war neben den jährlichen Investitionen u.a. auch auf die Verschmelzung der FH-Errichtungs GmbH im Jahr 2019 auf die BELIG zurückzuführen. Das Anlagevermögen hatte einen Anteil von bis zu rd. 99 Prozent an der Bilanzsumme.

Die betrieblichen Erträge stiegen im überprüften Zeitraum von rd. 20,50 Mio. Euro auf rd. 24,59 Mio. Euro. Entsprechend dieser Entwicklung stiegen auch die betrieblichen Aufwendungen von rd. 13,79 Mio. Euro auf rd. 15,22 Mio. Euro und die Abschreibungen von rd. 3,63 Mio. Euro auf rd. 4,93 Mio. Euro. Auch hier hatte insbesondere die Verschmelzung der FH-Errichtungs GmbH maßgeblichen Anteil am Anstieg.

16.3 Zu (1) Zur Rotation der Wirtschaftsprüfungskanzlei gab die Landesholding bekannt, dass sie diese Empfehlung bereits umgesetzt habe. Für die gesamte Unternehmensgruppe sei im Jahr 2020 eine siebenjährige Rotationsverpflichtung vorgegeben worden, auch für Gesellschaften mit einer freiwilligen Abschlussprüfung. Damit erfülle man nicht nur die gesetzlichen Verpflichtungen, sondern stelle darüber hinaus auch höhere Maßstäbe bei freiwilligen Wirtschaftsprüfungen.

17 URG-Kennzahlen

17.1 (1) Das Unternehmensreorganisationsgesetz[36] (**URG**) geht von der Vermutung eines Reorganisationsbedarfs aus, wenn sowohl die Eigenmittelquote weniger als 8 Prozent als auch die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt.

(2) Im überprüften Zeitraum erfüllte die BELIG keines der beiden URG-Kriterien. Die Eigenmittelquote lag immer unter dem Mindestwert von 8 Prozent. Diese betrug zwischen rd. 2,9 Prozent und rd. 4,1 Prozent. Die fiktive Schuldentilgungsdauer lag immer über dem Maximalwert von 15 Jahren. Diese schwankte zwischen rd. 35 und rd. 46 Jahre.

[36] BGBl. I Nr. 114/1997 idgF.

Die folgende Tabelle fasst die URG-Kennzahlen für die BELIG im überprüften Zeitraum zusammen:

Tabelle 9: URG-Kennzahlen

		2016	2017	2018	2019
Eigenkapital	[Euro]	5.094.577	5.301.027	5.405.938	7.795.485
Gesamtkapital nach § 224 Abs. 3 UGB	[Euro]	175.047.901	176.268.857	177.508.150	194.654.475
Eigenmittelquote	[%]	2,9	3,0	3,0	4,1
fiktive Schuldentilgungsdauer	[Jahre]	46	41	35	36

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Aufgrund der Überschreitungen der Grenzen der URG-Kennzahlen kam die Wirtschaftsprüfungskanzlei ihrer gesetzlichen Redepflicht hinsichtlich der Vermutung eines Reorganisationsbedarfes schriftlich nach. Sowohl Geschäftsführer A als auch Geschäftsführer B verneinten *„aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise"* den Reorganisationsbedarf. Sie begründeten das mit folgenden Argumenten:

- Das Fremdkapital bestand zu einem Teil aus Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, für die das Land Burgenland Garantieerklärungen abgegeben hatte.
- Ein weiterer Teil des Fremdkapitals basierte auf langfristigen konzerninternen Finanzierungen durch die Landesholding.

Ebenso brachten die Geschäftsführer die bestehende Mieterstruktur und die fristenkonforme Finanzierung des Anlagevermögens als Grund ein.

Die Geschäftsführung berichtete darüber jeweils in der zweiten jährlichen Aufsichtsratssitzung sowie den darauffolgenden Generalversammlungen. Sie verneinte einen Reorganisationsbedarf aus den gleichen Gründen wie aus den schriftlichen Antworten an die Wirtschaftsprüfungskanzlei ersichtlich. Vertreter der Wirtschaftsprüfungskanzlei nahmen an diesen Aufsichtsratssitzungen teil. Sie stimmten der Geschäftsführung zu, dass sie die wirtschaftliche Stabilität der Gesellschaft nicht gefährdet sahen und daher kein Reorganisationsbedarf der BELIG bestand.

In der Aufsichtsratssitzung vom Juni 2019 bekräftigen die Vertreter der Wirtschaftsprüfungskanzlei zusätzlich, dass die Werthaltigkeit der Immobilien der BELIG aus ihrer Sicht gegeben war. Sie versahen die Jahresabschlüsse der Geschäftsjahre 2016 bis 2019 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

17.2 Der BLRH hielt fest, dass die BELIG im überprüften Zeitraum die URG-Kennzahlen nicht erfüllte. Die Eigenmittelquote lag jeweils zwischen rd. 2,9 Prozent und rd. 4,1 Prozent und unterschritt damit deutlich den geforderten Mindestwert von 8 Prozent. Die fiktive Schuldentilgungsdauer betrug zwischen rd. 35 Jahren und rd. 46 Jahren und überschritt damit deutlich den geforderten Maximalwert von 15 Jahren.

Da beide Kriterien nicht erfüllt waren, kam die Wirtschaftsprüfungskanzlei ihrer gesetzlichen Redepflicht schriftlich nach. Sowohl die Geschäftsführung als auch die Vertreter der Wirtschaftsprüfungskanzlei verneinten jedoch einen Reorganisationsbedarf mit dem Hinweis auf die Finanzierungs- und Mieterstruktur der BELIG. Die Wirtschaftsprüfungskanzlei versah die Jahresabschlüsse der Geschäftsjahre 2016 bis 2019 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

18 Vermögensstruktur

18.1 (1) Im Zeitraum 2016 bis 2019 stieg die Summe der Aktiva von rd. 175,05 Mio. Euro auf rd. 194,65 Mio. Euro. Aufgrund der Verschmelzungen von KSB und FH-Errichter im Jahr 2019 auf die BELIG waren die Werte des Geschäftsjahres 2019 nur mehr bedingt mit jenen der vorhergehenden Geschäftsjahre vergleichbar.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Vermögensstruktur der BELIG von 2016 bis 2019:

Tabelle 10: Entwicklung Vermögensstruktur

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
	[Euro]			
Anlagevermögen	170.897.759	172.741.815	173.756.423	192.881.331
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.066	14.704	9.643	6.550
Sachanlagen	168.151.063	169.950.481	172.170.150	191.334.780
Finanzanlagen	2.741.630	2.776.630	1.576.630	1.540.000
Umlaufvermögen	3.783.448	3.291.680	3.531.940	1.542.082
Lieferforderungen	1.826.217	1.413.365	829.242	138.428
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	330.776	696.425	482.980	262.039
Sonstige Forderungen	1.559.168	959.281	1.842.345	827.202
Liquide Mittel	67.286	222.609	377.374	314.413
Aktive Rechnungsabgrenzung	**366.693**	**235.363**	**219.787**	**231.062**
Summe	**175.047.901**	**176.268.857**	**177.508.150**	**194.654.475**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Der Hauptgrund für den Anstieg der Bilanzsumme von rd. 175,05 Mio. Euro auf rd. 194,65 Mio. Euro lag neben den jährlichen Investitionen in der Verschmelzung der FH-Errichtungs GmbH auf die BELIG. (vgl. Unterabschnitt 16) Der Anteil des Anlagevermögens der BELIG an ihrem Gesamtvermögen betrug bis zu rd. 99 Prozent.

Das Umlaufvermögen sank von rd. 3,78 Mio. Euro auf rd. 1,54 Mio. Euro. Damit hatte es einen Anteil am Gesamtvermögen bis zu rd. 2 Prozent. Die Lieferforderungen betrafen das Land Burgenland und sonstige Dritte. Im Geschäftsjahr 2017 waren darin auch Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen in Höhe von rd. 1,10 Mio. Euro enthalten. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betrafen die Tochtergesellschaften und Unternehmen aus dem Konzernverbund der Landesholding.

Die sonstigen Forderungen enthielten abgegrenzte Betriebskostenabrechnungen und Finanzamtsguthaben zum jeweiligen Bilanzstichtag. Die liquiden Mittel betrafen die Handkassa sowie Bankguthaben bei drei Banken.

Die aktive Rechnungsabgrenzung stellte die verschiedenen Aufwendungen, beispielsweise Versicherungsprämien, Gas, Strom und Wasser, periodenrein dar. Ebenso waren Haftungsentgelte an das Land Burgenland für dessen Garantieerklärungen umfasst. (vgl. Unterabschnitt 36) Diese lagen im überprüften Zeitraum zwischen rd. 219.800 Euro und rd. 366.700 Euro.

(2) Das Anlagevermögen stieg von rd. 170,90 Mio. Euro auf rd. 192,88 Mio. Euro. Das entsprach einem Anstieg von rd. 13 Prozent. Vom Geschäftsjahr 2018 auf 2019 war die Steigerung neben den Investitionen des Geschäftsjahres 2019 insbesondere auf die Verschmelzung der FH-Errichtungs GmbH auf die BELIG zurückzuführen[37].

Das Anlagevermögen bestand bis zu rd. 99 Prozent aus Grundstücken und Bauten sowie geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau.

Tabelle 11: Entwicklung Anlagevermögen

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	Veränderung
	[Euro]				[%]
immaterielle Vermögensgegenstände	5.066	14.704	9.643	6.550	29,3
Software	5.066	14.704	9.643	6.550	29,3
Sachanlagen	168.151.063	169.950.481	172.170.150	191.334.780	13,8
Grundstücke und Bauten	162.190.138	166.157.002	170.019.245	184.407.538	13,7
davon Grundwert	30.904.444	29.736.829	29.845.048	32.694.082	5,8
davon Investitionen in fremde Gebäude	0	90.953	81.379	102.403	-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.316	137.132	134.978	208.908	70,8
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	5.838.609	3.656.346	2.015.927	6.718.334	15,1
Finanzanlagen	2.741.630	2.776.630	1.576.630	1.540.000	-43,8
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.741.630	2.776.630	1.576.630	1.540.000	-43,8
Anlagevermögen	**170.897.759**	**172.741.815**	**173.756.423**	**192.881.331**	**12,9**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Die Grundstücke und Bauten umfassten sämtliche dem Land Burgenland zuzurechnenden Immobilen wie beispielsweise das Landhaus[38] in Eisenstadt samt Nebengebäuden und den Landhausparkplatz. Ferner beinhalteten diese diverse Kulturbauten, Landesberufsschulen, Fachhochschulen, Bezirkshauptmannschaften, Straßenmeistereien und sonstige. Die Position *„Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau"* erfasste die für die Sanierung bzw. Erweiterung diverser Gebäude aufgewendeten Beträge bis zu deren Fertigstellung.

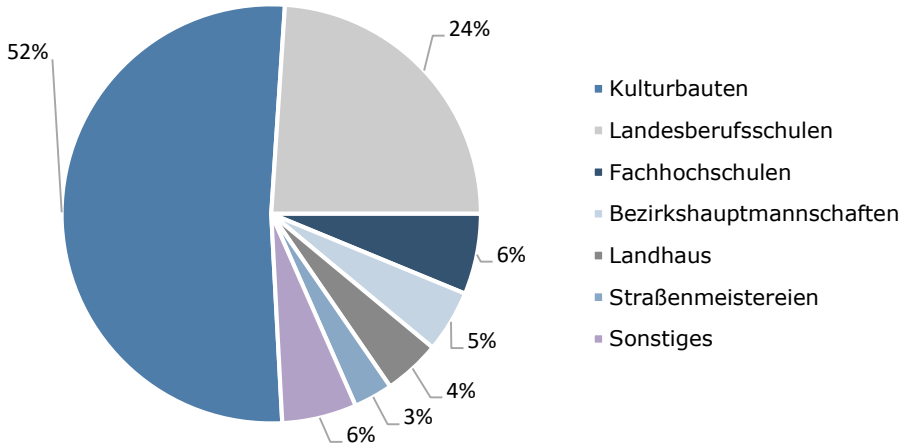
Die Finanzanlagen betrafen die Anteile an den Tochtergesellschaften der BELIG.

[37] Mit 01.01.2019 übernahm die BELIG Anlagevermögen mit einem Buchwert von rd. 17,84 Mio. Euro im Zuge der Verschmelzung mit der FH-Errichtungs GmbH. Davon stammten rd. 2,20 Mio. Euro aus einer Umgliederung von den aktiven Rechnungsabgrenzungen ins Anlagevermögen.

[38] Der BLRH fasste im Begriff Landhaus die Objekte Landhaus alt, Landhaus neu und die sogenannte *„Hegervilla"* in Eisenstadt zusammen.

(3) Die jährlichen aktivierten Investitionen lagen bei durchschnittlich rd. 7,73 Mio. Euro. In den Geschäftsjahren 2016 bis 2019 betrugen diese rd. 30,93 Mio. Euro und entfielen auf folgende Bereiche:

Abbildung 7: Investitionsbereiche 2016-2019



Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Die BELIG tätigte mehr als die Hälfte bzw. rd. 16,05 Mio. Euro ihrer aktivierten Investitionen im Bereich der Kulturbauten. Darunter fielen folgende Zukäufe:

- Festspielgelände in Mörbisch,
- Lisztzentrum in Raiding,
- Schloss Tabor,
- Kulturzentren Mattersburg, Oberschützen und Güssing sowie
- Synagoge Kobersdorf.

Zudem waren davon Investitionen in bauliche Maßnahmen für das Kulturzentrum Mattersburg und die Revitalisierung der Burg Schlaining umfasst.

Knapp ein Viertel der aktivierten Investitionen bzw. rd. 7,41 Mio. Euro flossen in die Landesberufsschulen. Dies betraf mit rd. 5,53 Mio. Euro insbesondere die Sanierung und Erweiterung der Werkstätten für die metallverarbeitenden Berufe in der Landesberufsschule in Pinkafeld.

Für die Fachhochschulen investierte die BELIG im Jahr 2019 rd. 1,92 Mio. Euro. Dies entsprach rd. 6 Prozent der aktivierten Investitionen im überprüften Zeitraum.

Die Investitionen in die Bezirkshauptmannschaften betrugen rd. 1,48 Mio. Euro. Das entsprach rd. 5 Prozent der aktivierten Investitionen. Darin enthalten waren rd. 1,01 Mio. Euro für den Umbau bzw. die Sanierung der Bezirkshauptmannschaft Jennersdorf in den Geschäftsjahren 2016 bis 2018.

Rund 4 Prozent der aktivierten Investitionen bzw. rd. 1,36 Mio. Euro entfielen auf das Landhaus bzw. Grundstückszukäufe in seinem Nahebereich.

In den sonstigen aktivierten Investitionen mit rd. 1,78 Mio. Euro waren u.a. Aufschließungskosten für Baugrundstücke im Bezirk Neusiedl am See, Mittel für die Sanierung einer Sozialeinrichtung in Oberwart, für einen Umbau an der Biologischen Station Illmitz sowie für einen Grundstückszukauf für die Landwirtschaftliche Fachschule in Güssing enthalten.

(4) Die Finanzanlagen der BELIG betrafen die Beteiligungsansätze an ihren Tochterunternehmen und stellten sich wie folgt dar:

Tabelle 12: Beteiligungsansätze der BELIG an ihren Tochterunternehmen

	Anteil	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
	[%]	[Euro]			
Viva GmbH	99	2.600.000	2.600.000	1.400.000	1.400.000
FMB	100	70.000	70.000	70.000	70.000
FMB GmbH	100	35.000	35.000	35.000	35.000
FH-Errichtungs GmbH[1)]	99	36.630	36.630	36.630	-
Gästehäuser GmbH[2)]	100	-	35.000	35.000	35.000
Summe		**2.741.630**	**2.776.630**	**1.576.630**	**1.540.000**

[1)] Die FH-Errichtungs GmbH wurde 2019 rückwirkend per 31.12.2018 auf die BELIG verschmolzen.

[2)] Die Gründung der Gästehäuser Burgenland GmbH erfolgte im Juli 2017.

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Im Geschäftsjahr 2018 wertete die BELIG ihren Beteiligungsansatz an der Viva GmbH von 2,60 Mio. Euro auf 1,40 Mio. ab. Dies begründete Geschäftsführer A einem Aktenvermerk mit Verlusten der Viva GmbH in den Jahren 2015 bis 2018 aufgrund hoher Instandhaltungsmaßnahmen und der Verfehlung der prognostizierten Umsätze. Eine Berechnung zur Ermittlung des Abwertungsbetrages von 1,20 Mio. Euro lag dem BLRH nicht vor. In der Aufsichtsratssitzung vom Juni 2019 berichtete Geschäftsführer A von der Abwertung und wies darauf hin, dass der verbleibende Beteiligungsansatz von 1,40 Mio. Euro *„nunmehr einen im Hinblick auf das vorhandene Vermögen realistischen Wert"* darstellte. In der Generalversammlung vom Juli 2019 erläuterte er, dass die Abwertung vorgenommen wurde, um dem wirtschaftlichen Erfolg der Viva GmbH in den letzten Jahren Rechnung zu tragen.

Die BELIG gewährte der Viva GmbH jährlich bis zu neun Mal Liquiditätshilfen in Form von sogenannten Barvorlagen. Die einzelnen Beträge lagen zwischen 12.000 Euro und 160.000 Euro. Daraus resultierten Forderungen im überprüften Zeitraum in Höhe von rd. 1,37 Mio. Euro sowie ein Rest in Höhe von rd. 50.000 Euro aus dem Geschäftsjahr 2015. Im Zuge der Bilanzerstellung verzichtete die BELIG auf diese Forderungen an die Viva GmbH. Diese Forderungsverzichte betrugen in den Geschäftsjahren 2016 bis 2019 rd. 1,42 Mio. Euro. Gemäß der Verzichtserklärung hatte die Viva GmbH diese erfolgswirksam zu verbuchen. Das wirkte sich positiv auf das jeweilige Jahresergebnis der Viva GmbH aus. Aufgrund der hohen Betragsgrenzen in der GeO-GF der BELIG bzw. im Gesellschaftsvertrag bestand für die Geschäftsführer keine Verpflichtung, Beschlüsse dazu einzuholen. (vgl. Unterabschnitt 5)

Für einen Finanzierungsrahmen der Viva GmbH gab die BELIG im Jahr 2013 eine Patronatserklärung zugunsten der kreditgewährenden Bank in Höhe von 350.000 Euro ab. Für die Abgabe von Garantieerklärungen sahen weder der Gesellschaftsvertrag noch die GeO-GF eine Genehmigung des Aufsichtsrats vor.

18.2 Zu (1) bis (3) Die Summe der aktiven Vermögenswerte stieg von rd. 175,05 Mio. Euro auf rd. 194,65 Mio. Euro an. Gründe dafür waren einerseits die jährlichen aktivierten Investitionen. Andererseits übernahm die BELIG durch die Verschmelzung mit der FH-Errichtungs GmbH deren Anlagevermögen mit einem Buchwert von rd. 17,84 Mio. Euro. Das Anlagevermögen der BELIG bestand bis zu rd. 99 Prozent aus Grundstücken und Bauten sowie geleisteten Anzahlungen für Anlagen in Bau.

Zu (4) Die Finanzanlagen betrafen die Beteiligungsansätze der BELIG an ihren fünf Tochterunternehmen. Der BLRH kritisierte, dass die BELIG keine Berechnung zur Abwertung des Beteiligungsansatzes an der Viva GmbH im Geschäftsjahr 2018 vorlegen konnte. Die BELIG wertete diese von 2,60 Mio. Euro auf 1,40 Mio. Euro ab. Sie legte lediglich einen Aktenvermerk von Geschäftsführer A vor, mit der er die Abwertung aufgrund von hohen Instandhaltungsaufwendungen und Planverfehlungen bei den prognostizierten Umsätzen begründete. In der Aufsichtsratssitzung vom Juni 2019 verwies der Geschäftsführer der BELIG darauf, dass der Beteiligungsansatz von 1,40 Mio. Euro einen im Hinblick auf das vorhandene Vermögen realistischen Wert darstellte.

Der BLRH empfahl der LIB, Abwertungen von Beteiligungsansätzen an Tochtergesellschaften insbesondere in Bezug auf die Ermittlung des Abwertungsbetrages ausreichend und nachvollziehbar zu dokumentieren.

Der BLRH bemängelte, dass Geschäftsführer der BELIG für die Gewährung von Liquiditätshilfen an Tochtergesellschaften wie beispielsweise die Viva GmbH keine Genehmigungen einzuholen hatte. Eine entsprechende Bestimmung fehlte sowohl im Gesellschaftsvertrag als auch in der GeO-GF. Davon umfasst war auch der Verzicht auf die daraus entstandenen Forderungen von insgesamt rd. 1,42 Mio. Euro der BELIG.

Die BELIG gab im Jahr 2013 für einen Finanzierungsrahmen der Viva GmbH zugunsten der finanzierenden Bank eine Patronatserklärung in Höhe von 350.000 Euro ab. Der BLRH beanstandete, dass auch für die Abgabe von Garantieerklärungen weder der Gesellschaftsvertrag noch die GeO-GF eine Genehmigung des Aufsichtsrats vorsahen.

Der BLRH empfahl der LIB, die Regelungslücken zur Gewährung von Liquiditätshilfen, zum Verzicht von Forderungen sowie zur Abgabe von Garantieerklärungen im Gesellschaftsvertrag zu schließen. In diesem Zusammenhang verwies er auf seine Empfehlung in Unterabschnitt 5 betreffend Gesellschaftsvertrag und GeO-GF.

18.3 Zu (4) Die LIB führte zur Abwertung von Beteiligungsansätzen aus, dass sie die Empfehlung des BLRH aufnehme und künftig dementsprechende Maßnahmen setzen werde.

19 Kapitalstruktur

19.1 (1) In den Geschäftsjahren 2016 bis 2019 stieg die Summe der Passiva von rd. 175,05 Mio. Euro auf rd. 194,65 Mio. Euro. Aufgrund der Verschmelzungen von KSB und FH-Errichter auf die BELIG waren die Werte des Geschäftsjahres 2019 nur mehr bedingt mit jenen der vorhergehenden Geschäftsjahre vergleichbar.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Kapitalstruktur der BELIG von 2016 bis 2019.

Tabelle 13: Entwicklung Kapitalstruktur

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
	[Euro]			
Eigenkapital	5.094.577	5.301.027	5.405.938	7.795.485
Stammkapital	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Kapitalrücklage	400.000	400.000	400.000	748.508
Bilanzgewinn	1.694.577	1.901.027	2.005.938	4.046.977
Investitionszuschüsse	140.305	136.495	132.686	3.382.872
Fremdkapital	169.813.019	170.531.335	171.669.527	183.176.118
Rückstellungen	349.286	374.049	406.667	603.669
Anleihen	67.568.000	62.979.800	58.452.200	53.986.400
Bankverbindlichkeiten	17.652.501	17.887.712	26.318.600	32.256.480
Lieferverbindlichkeiten	2.673.151	4.242.484	2.037.019	2.777.460
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	79.436.953	82.829.632	82.815.419	91.399.883
Sonstige Verbinldichkeiten	2.133.128	2.217.658	1.639.622	2.152.226
Passive Rechnungsabgrenzung	0	300.000	300.000	300.000
Summe	**175.047.901**	**176.268.857**	**177.508.150**	**194.654.475**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

(2) Das Eigenkapital hatte einen Anteil von rd. 3 Prozent bis rd. 4 Prozent an der Bilanzsumme. Es stieg von rd. 5,09 Mio. Euro auf rd. 7,80 Mio. Euro an. Das entsprach einer Steigerung von rd. 53 Prozent. Das Stammkapital betrug gleichbleibend 3,00 Mio. Euro. Rund 99,99 Prozent davon hielt die Landesholding und rd. 0,01 Prozent eine Privatperson. Die Erhöhung der Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2019 von bis dahin 400.000 Euro auf rd. 0,75 Mio. Euro. resultierte aus der Saldenübernahme anlässlich der Verschmelzung der KSB auf die BELIG. Der Bilanzgewinn stieg von rd. 1,69 Mio. Euro auf rd. 4,05 Mio. Euro. Darin enthalten war auch der Gewinn aus der Verschmelzung der FH-Errichtungs GmbH auf die BELIG in Höhe von rd. 1,78 Mio. Euro. Dieser Verschmelzungsgewinn resultierte aus der Übernahme des Bilanzgewinnes der FH-Errichtungs GmbH.

Im Zeitraum 2016 bis 2019 beschloss die jährliche Generalversammlung Gewinnausschüttungen zwischen 0,50 Mio. Euro und 0,75 Mio. Euro. In Summe waren dies 2,65 Mio. Euro.

Die Investitionszuschüsse stiegen von rd. 140.300 Euro auf rd. 3,82 Mio. Euro. Der Anstieg resultierte aus der Übernahme des Wertes aus der FH-Errichtungs GmbH im Zuge der Verschmelzung auf die BELIG. Dadurch stieg auch der jährliche Auflösungsbetrag von rd. 3.800 Euro auf rd. 213.700 Euro.

(3) Das Fremdkapital stieg von rd. 169,81 Mio. Euro auf rd. 183,18 Mio. Euro. Dies entsprach einem Anstieg von rd. 8 Prozent. Er war insbesondere auf die Übernahme einer Finanzierung der FH-Errichtungs GmbH im Rahmen der Verschmelzung auf die BELIG zurückzuführen. Es bestand aus Rückstellungen, Bankkrediten, Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, Lieferantenverbindlichkeiten und sonstigen Verbindlichkeiten.

(4) Die Rückstellungen lagen zwischen rd. 349.300 Euro und rd. 0,60 Mio. Euro. Damit hatten sie einen geringen Anteil am Fremdkapital von rd. 0,2 Prozent. Sie betrafen Personalrückstellungen für Abfertigungen, nicht konsumierte Urlaube und Prämien sowie sonstige Rückstellungen. Die sonstigen Rückstellungen waren u.a. für Beratungskosten, Wirtschaftsprüferhonorare und Prozesskosten. Im Geschäftsjahr 2019 bildete die BELIG eine pauschale sonstige Rückstellung in Höhe von 250.000 Euro für die aus der geplanten Neustrukturierung zu erwartenden Aufwendungen.

(5) Die Finanzierung der BELIG erfolgte u.a. über drei Anleihen, die sie über zwei Banken ausgab. Die Buchwerte dieser Anleihen sanken von rd. 67,57 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2016 Euro auf rd. 53,99 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019. Damit betrug der Anteil der Anleihen am Fremdkapital zwischen rd. 29 Prozent und rd. 40 Prozent. Die Anleihen waren durch das Land Burgenland besichert. (vgl. Unterabschnitt 36)

Die über Bank W emittierte Anleihe mit dem Nominale von 60,00 Mio. Euro basierte auf einem variablen Zinssatz auf Basis 6-Monats-Euribor und lief seit 2005. Für die Rückführung leistete die BELIG jährliche Tilgungen in Höhe von rd. 4,40 Mio. Euro. Im überprüften Zeitraum erzielte die BELIG mit dieser Anleihe aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung statt Zinsaufwendungen sogar Zinserträge in Höhe von rd. 0,60 Mio. Euro. Diese sogenannten Negativzinsen buchte die verwaltende Bank W dem aushaftenden Kapital zu und reduzierte damit zusätzlich die Verbindlichkeit. Per 2019 hafteten noch rd. 2,79 Mio. Euro aus. Die letzte Tilgung erfolgte im April 2020.

Die beiden über Bank X begebenen Anleihen hatten ein Nominale von 25,00 Mio. Euro und 26,20 Mio. Euro. Sie waren in den Vertragsunterlagen als „*strukturierte Anleihen*“[39] bezeichnet und endfällig.

[39] Strukturierte Anleihen sind Schuldverschreibungen mit unterschiedlichsten Ausgestaltungsformen. Oftmals finden sich diese in der Gestaltung des Zinssatzes, der von verschiedenen Entwicklungen abhängig gemacht wird, beispielsweise von Swap-Raten oder Wechselkursen. Im vorliegenden Fall konnten sich für die BELIG eine variable Verzinsung von bis zu 9,5 Prozent jährlich ergeben.

Die Anleihe über 25,00 Mio. Euro wies den Juli 2031 als Fälligkeitsdatum aus. Sie war von 2006 bis 2014 mit 3,31 Prozent jährlich fix verzinst und seitdem variabel auf Basis des 12-Monats-Euribor in Verbindung mit den Entwicklungen des 10-Jahres-Euro-Swapsatzes und des 2-Jahres-Euro-Swapsatzes. Der vertragliche Mindestzinssatz lag bei 0 Prozent. Die Zinsobergrenze betrug 9,5 Prozent jährlich. Im überprüften Zeitraum fielen für diese Anleihe aufgrund der Entwicklung der beiden Swap-Sätze keine Zinszahlungen an.

Das Endfälligkeitsdatum der Anleihe über 26,20 Mio. Euro war der Juli 2036. Diese Anleihe sah ursprünglich von 2006 bis 2018 eine fixe Verzinsung von zunächst 3,145 Prozent jährlich und danach eine variable Verzinsung auf Basis der Entwicklung des Wechselkurses von Euro zu Schweizer Franken. Die Bandbreite für die Zinsen war mit mindestens 3,25 Prozent jährlich und maximal 9,5 Prozent jährlich definiert. Im Jahr 2012 vereinbarte die BELIG mit der Bank X eine Änderung der Zinsstruktur. Demnach betrug die Verzinsung bis Juli 2017 fixe 2,75 Prozent jährlich und ab Juli 2017 bis zum Ende der Laufzeit fixe 3,49 Prozent jährlich. Im überprüften Zeitraum entstand für diese Anleihe ein Zinsaufwand in Höhe von rd. 3,52 Mio. Euro.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den Anleihen:

Tabelle 14: Anleihefinanzierungen

	Nominale	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
	[Euro]				
Anleihe Bank W (jährliche Tilgungen 2005 - 2020)	60.000.000	16.368.000	11.779.800	7.252.200	2.786.400,0
Anleihe Bank X (endfällig 2006 - 2031)	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000,0
Anleihe Bank X (endfällig 2006 - 2036)	26.200.000	26.200.000	26.200.000	26.200.000	26.200.000,0
Summe	**111.200.000**	**67.568.000**	**62.979.800**	**58.452.200**	**53.986.400**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

(6) Die Bankfinanzierungen bestanden aus kurzfristigen Barvorlagen und aus langfristigen Tilgungskrediten. In Summe stiegen sie von rd. 17,65 Mio. Euro auf rd. 32,26 Mio. Euro. Ihr Anteil am Fremdkapital betrug damit zwischen rd. 10 Prozent und rd. 18 Prozent.

Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten in Form der Barvorlagen betrugen zwischen rd. 0,60 Mio. Euro und rd. 19,15 Mio. Euro. Bank Y gewährte einen Barvorlagenrahmen in Höhe von 10 Mio. Euro auf Basis einer mündlichen Vereinbarung. Bank Z gewährte einen Barvorlagenrahmen, der bis November 2017 bei 10 Mio. lag und den sie dann auf 15 Mio. Euro ausweitete. Für diesen lagen schriftliche Unterlagen vor. Die kurzfristigen Bankfinanzierungen fielen von rd. 9,95 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2016 durch die Umfinanzierung auf langfristige Finanzierungen auf 0,60 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019.

Zu einem seit April 2016 bestehenden Tilgungskredit von ursprünglich 8,00 Mio. Euro kam im September 2019 ein weiterer Tilgungskredit in Höhe von 25,00 Mio. Euro hinzu. Damit stiegen die langfristigen Bankverbindlichkeiten vom Jahresultimo 2016 zum Jahresultimo 2019 von rd. 7,70 Mio. auf rd. 31,66 Mio. Euro.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Bankfinanzierungen:

Tabelle 15: Entwicklung der Bankfinanzierungen

	Nominale	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
	[Euro]				
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten		9.950.000	10.450.000	19.150.000	600.114
Bank Y	10.000.000	9.950.000	3.450.000	7.650.000	600.000
Bank Z	15.000.000	-	7.000.000	11.500.000	-
Verrechnungskonto		-	-	-	114
Langfristige Bankverbindlichkeiten		7.702.501	7.437.712	7.168.600	31.656.366
Bank Z (Tilgungskredit 2016 - 2040)	8.000.000	7.702.501	7.437.712	7.168.600	6.895.096
Bank W (Tilgungskredit 2019 - 2044)	25.000.000	-	-	-	24.761.269
Summe		**17.652.501**	**17.887.712**	**26.318.600**	**32.256.480**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

(7) Die Lieferverbindlichkeiten schwankten zwischen rd. 2,04 Mio. Euro und rd. 4,24 Mio. Euro. Ihr Anteil am Fremdkapital betrug bis zu rd. 2 Prozent. Sie betrafen zum jeweiligen Bilanzstichtag offene Eingangsrechnungen von verschiedenen Lieferanten. Im Wert des Jahresabschlusses 2017 war insbesondere der ausstehende Kaufpreis für einen Liegenschaftsankauf in Höhe von rd. 1,76 Mio. Euro enthalten.

(8) Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen von rd. 79,43 Mio. Euro auf rd. 91,40 Mio. Euro. Ihr Anteil am Fremdkapital betrug damit zwischen rd. 47 Prozent und rd. 50 Prozent. Der Anstieg resultierte neben den jährlichen Investitionen insbesondere von 2018 auf 2019 aus der Verschmelzung der FH-Errichtungs GmbH auf die BELIG und damit die Übernahme einer Finanzierung über die Landesholding.

Neben den Finanzierungsverbindlichkeiten gegenüber der Landesholding hatte die BELIG ihr gegenüber weitere Verbindlichkeiten für die Steuerumlage[40] des jeweiligen Jahres. Die WBG gewährte der BELIG einen Barvorlagenrahmen in Höhe von 2,70 Mio. Euro aufgrund einer jährlich erneuerten schriftlichen Vereinbarung. Auch die FH-Errichtungs GmbH gewährte der BELIG einen Barvorlagenrahmen in Höhe von 300.000 Euro auf Basis von jährlich erneuerten schriftlichen Vereinbarungen. Weitere Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betrafen solche für verschiedene Lieferungen und Leistungen dieser Unternehmen an die BELIG, beispielsweise der Energie Burgenland für Strom.

[40] Die BELIG war Teil der Steuergruppe der Landesholding.

Nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen:

Tabelle 16: Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
	[Euro]			
Landesholding (für diverse Finanzierungen)	75.750.000	79.500.000	79.250.000	88.520.000
Landesholding (für Zinsen)	469.475	0	0	0
Landesholding (für Steuerumlage)	391.902	349.455	721.636	314.533
Wohnbau Burgenland GmbH (für Barvorlage)	2.700.000	2.504.343	2.655.650	2.505.076
FH-Errichtungs GmbH (für Barvorlage)	0	300.630	0	0
Energie Burgenland (für Lieferungen und Leistungen)	93.475	150.672	109.770	31.055
Viva GmbH (für Lieferungen und Leistungen)	15.600	0	88	0
Technologiezentren (für Lieferungen und Leistungen)	573	867	51.082	1.967
FMB (für Lieferungen und Leistungen)	15.929	23.666	27.193	25.802
Akademie Burgenland (für Lieferungen und Leistungen)	0	0	0	1.450
Summe	**79.436.953**	**82.829.632**	**82.815.419**	**91.399.883**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

(9) Die sonstigen Verbindlichkeiten betrugen zwischen rd. 1,64 Mio. Euro und rd. 2,22 Mio. Euro. Ihr Anteil am Fremdkapital war mit rd. 1 Prozent vergleichsweise gering. Sie betrafen Umsatzsteuern, Abgaben aus der Personalverrechnung, Anzahlungen, erhaltene Kautionen, Haftungsentgelte, Anleihezinsen, Gutschriften für Betriebskostenabrechnungen und zum jeweiligen Bilanzstichtag abgegrenzte noch nicht verrechnete Leistungen von Lieferanten.

(10) Die Jahresabschlüsse 2017, 2018 und 2019 wiesen eine passive Rechnungsabgrenzung von jeweils 300.000 Euro aus. Diese betrafen nur einen Sachverhalt und standen in Verbindung mit einem Liegenschaftsankauf. Die den 300.000 Euro zugrundeliegende Vereinbarung mit dem Verkäufer aus dem Dezember 2017 sah als Schadensausgleich für Mängel bzw. Schäden an der Fassade des Gebäudes einen Kaufpreisabzug in dieser Höhe vor. Damit sank der Kaufpreis für das Gebäude um diesen Betrag. Gemäß § 203 Abs. 2 UGB sind Anschaffungspreisminderungen vom Kaufpreis abzusetzen. Die BELIG aktivierte im Anlagevermögen jedoch nicht den verminderten Kaufpreis, sondern den ursprünglich vereinbarten Kaufpreis vor Abzug der 300.000 Euro.

(11) Das Fremdfinanzierungsvolumen der BELIG aus Bankfinanzierungen, Anleihen und Finanzierungen über die Landesholding lag per 31.12.2019 bei rd. 177,27 Mio. Euro. Das entsprach rd. 91 Prozent der Bilanzsumme. Davon waren rd. 3,11 Mio. Euro kurzfristig und rd. 174,16 Mio. langfristig finanziert. Vom langfristigen Teil bediente die BELIG rd. 84,50 Mio. Euro, das war rund die Hälfte, mittels laufender Tilgungen. Die andere Hälfte des langfristigen Fremdfinanzierungsvolumens, das waren rd. 89,66 Mio. Euro, hatte mehrere endfällige Tilgungszeitpunkte. Die BELIG bediente diese somit nicht laufend. Dies wäre aufgrund der laufenden Cashflows auch nicht möglich gewesen. (vgl. Unterabschnitt 24)

Die nachfolgende Tabelle stellt das laufende und das endfällige Fremdfinanzierungsvolumen der BELIG per 31.12.2019 dar:

Tabelle 17: Fremdfinanzierungsvolumen per 31.12.2019

	Betrag
	[Euro]
Fremdfinanzierungsvolumen per 31.12.2019	177.267.841
davon kurzfristig (Barvorlagen)	3.105.076
davon langfristig	174.162.765
Langfristiges Finanzierungsvolumen	*174.162.765*
davon laufende Tilgung	84.501.791
Anleihe	2.786.400
Bankkredite	31.656.365
Landesholding	50.059.026
davon endfällig	89.660.974
Anleihe (Juli 2031)	25.000.000
Anleihe (Juli 2036)	26.200.000
Landesholding (September 2020)	30.000.000
Landesholding (März 2036)	8.460.974

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

19.2 Zu (1) und (2) Das Eigenkapital der BELIG hatte einen Anteil von rd. 3 Prozent bis rd. 4 Prozent an der Bilanzsumme. Es stieg von rd. 5,09 Mio. Euro auf rd. 7,80 Mio. Euro an. Am Stammkapital von 3,00 Mio. Euro hielten die Landesholding rd. 99,99 Prozent und eine Privatperson rd. 0,01 Prozent. Der Anstieg des Eigenkapitals war neben den jährlichen Gewinnen der BELIG auch auf einen Verschmelzungsgewinn aus der FH-Errichtungs GmbH und aus der Übernahme einer Kapitalrücklage aus der KSB zurückzuführen.

Der BLRH hinterfragte kritisch die Gewinnausschüttungen an die Landesholding in Höhe von rd. 2,65 Mio. Euro im überprüften Zeitraum. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass dazu die BELIG Gewinne erzielen musste, die sie wiederum zu einem Großteil durch die Mieterlöse von Seiten des Landes Burgenland generierte. Darüber hinaus erhöhten die zu erzielenden Gewinne die Steuerlast in der Gruppenbesteuerung der Landesholding.

Auch der Anstieg der Investitionszuschüsse von rd. 140.300 Euro auf rd. 3,82 Mio. Euro resultierte insbesondere aus der Verschmelzung der FH-Errichtungs GmbH auf die BELIG.

Zu (3) und (4) Das Fremdkapital der BELIG stieg im überprüften Zeitraum von rd. 169,81 Mio. Euro auf rd. 183,18 Mio. Euro. Damit hatte es einen Anteil zwischen rd. 94 Prozent und rd. 97 Prozent an der Bilanzsumme. Grund für diesen Anstieg war zum Großteil die Übernahme einer Finanzierung der FH-Errichtungs GmbH in Höhe von rd. 12,16 Mio. Euro im Zuge der Verschmelzung auf die BELIG.

Wesentliche Positionen im Fremdkapital waren Anleihen, Bankkredite und Finanzierungen über die Landesholding. Ihr Anteil an der Bilanzsumme lag zwischen rd. 91 Prozent und rd. 94 Prozent. Für die Anleihen und langfristigen Bankkredite haftete das Land Burgenland.

Zu (5) Der offene Betrag der drei Anleihen zum 31.12.2019 betrug rd. 53,99 Mio. Euro. Eine Anleihe aus dem Begebungsjahr 2005 mit einem ursprünglichen Nominale von 60,00 Mio. Euro war im April 2020 vollständig getilgt. Zwei weitere Anleihen aus dem Begebungsjahr 2006 mit einem Nominale von zusammen 51,20 Mio. Euro waren endfällig. Dies betraf 25,00 Mio. Euro im Jahr 2031 und 26,20 Mio. Euro im Jahr 2036. Beide waren in den Vertragsunterlagen als „*strukturierte Anleihen*" bezeichnet und hatten ursprünglich eine Fixzinsphase und eine variable Zinsphase. Die variable Zinsphase war von der Entwicklung von Swap-Sätzen bzw. von Wechselkursen determiniert.

Der BLRH erkannte insbesondere in den variablen Zinskomponenten ein finanzielles Risiko. Dies deshalb, da bei einer ungünstigen Entwicklung der Parameter ein jährlicher Zinssatz von bis zu 9,5 Prozent möglich war. Im Jahr 2012 änderten die Vertragspartner die Regelungen zur Verzinsung der Anleihe über 26,20 Mio. Euro. Demnach hatte sie ab 2017 bis Laufzeitende eine fixe Verzinsung von 3,49 Prozent jährlich. Der Anleihe über 25,00 Mio. Euro lag weiterhin die variable Verzinsung in Abhängigkeit der Entwicklung des 10-Jahres-Euro-Swapsatzes und des 2-Jahres-Euro-Swapsatzes zugrunde.

Zu (6) Die Bankfinanzierungen stiegen von 17,65 Mio. Euro auf rd. 32,26 Mio. Euro. Sie bestanden aus zwei kurzfristigen Barvorlagen und zwei langfristigen Tilgungskrediten. Für die Barvorlagenrahmen bestand mit Bank Z eine schriftliche Vereinbarung bis zu einer ausnutzbaren Höhe von 15,00 Mio. Euro. Der BLRH hielt kritisch fest, dass dem zweiten Barvorlagenrahmen bei Bank Y in Höhe von 10,00 Mio. Euro nur eine mündliche Vereinbarung zugrunde lag.

Der BLRH empfahl der LIB, auch für Barvorlagenrahmen mit den finanzierenden Organisationen ausnahmslos schriftliche Vereinbarungen über Laufzeit und Konditionen abzuschließen.

Im September 2019 nahm die BELIG einen langfristigen Tilgungskredit in Höhe von 25,00 Mio. Euro auf. Dieser diente zur Finanzierung von Investitionen bzw. zur Umfinanzierung von kurzfristigen Barvorlagen. Dafür übernahm das Land Burgenland die Haftung.

Zu (8) Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen von 79,43 Mio. Euro auf rd. 91,40 Mio. Euro. Dieser Anstieg resultierte aus der Übernahme der FH-Errichtungs GmbH und ihrer Fremdfinanzierung in Höhe von 12,16 Mio. Euro, die sie bei der Landesholding offen hatte.

Von den rd. 91,40 Mio. Euro betrafen rd. 88,81 Mio. die Landesholding und rd. 2,51 Mio. Euro die WBG, die der BELIG einen Barvorlagenrahmen in Höhe von 2,50 Mio. Euro gewährte.

Zu (10) In den passiven Rechnungsabgrenzungen der Geschäftsjahre 2017 bis 2019 war ein Betrag von gleichbleibend 300.000 Euro für einen einzigen Sachverhalt ausgewiesen. Dabei handelte es sich im Zuge eines Gebäudeankaufs um einen Kaufpreisabzug für einen Mangel an der Außenfassade des Gebäudes. Der BLRH bemängelte, dass die BELIG entgegen den Regelungen des § 203 Abs. 2 UGB diese Anschaffungspreisminderung nicht vom aktivierten Anschaffungswert abzog. Stattdessen aktivierte sie den vollen Kaufpreis und stellte die 300.000 Euro in der passiven Rechnungsabgrenzung dar.

Der BLRH konnte weiters nicht nachvollziehen, warum die BELIG den genannten Betrag in der passiven Rechnungsabgrenzung darstellte. Gemäß § 198 Abs. 6 UGB sind in der passiven Rechnungsabgrenzung Einnahmen vor dem Bilanzstichtag auszuweisen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag sind. Inwiefern es sich hier um eine abzugrenzende Einnahme für die BELIG handelte, war für den BLRH nicht schlüssig.

Der BLRH empfahl der LIB, für Anschaffungspreisminderungen und passive Rechnungsabgrenzungen die Bestimmungen des UGB anzuwenden.

Zu (11) Das aus Anleihen, Bankfinanzierungen und Finanzierungen über die Landesholding bestehende Fremdfinanzierungsvolumen lag zum 31.12.2019 bei rd. 177,27 Mio. Euro. Das entsprach rd. 91 Prozent der Bilanzsumme. Rund die Hälfte davon unterlag laufenden Tilgungsverpflichtungen, während die andere Hälfte verschiedene endfällige Rückzahlungstermine bis ins Jahr 2036 hatte.

Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die BELIG mit rd. 89,66 Mio. Euro beträchtliche Teile der langfristigen Fremdfinanzierungen endfällig zu tilgen hatte. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Zinsbelastung langfristig für die gesamten Verbindlichkeiten zu tragen war. Im Übrigen erkannte der BLRH, dass die Cashflows aus dem operativen Geschäftsgang der BELIG nicht ausreichend waren, um das gesamte langfristige Fremdfinanzierungsvolumen einer laufenden Tilgung zu unterziehen. Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die BELIG über keine strategischen Vorgaben verfügte, die den Abbau der langfristigen Verbindlichkeiten vorsahen.

Der BLRH empfahl der LIB, die Tilgung von Verbindlichkeiten laufend durchzuführen und nicht mittels Endfälligkeit auf einen weit in der Zukunft liegenden Zeitpunkt zu verschieben. Dies hätte für die LIB eine verringerte Zinsbelastung zur Folge.

Ferner empfahl der BLRH dem Land Burgenland sowie der Landesholding, eine Strategie für die LIB zum Abbau der langfristigen Fremdfinanzierungen zu erarbeiten.

19.3 Zu (6) Die LIB teilte mit, dass die mündliche Vereinbarung des Barvorlagenrahmens mit Bank Y bereits seit Jahren bestehe. Diese sei abgeschlossen worden, als für schriftliche Kreditverträge eine Kreditvertragsgebühr von 0,8 Prozent der Kreditrahmensumme abzuführen war. Aufgrund der Bonität der BELIG sei die Vereinbarung mündlich und somit gebührenschonend möglich gewesen. Die LIB nehme die Empfehlung des BRLH auf und werde den Barvorlagenrahmen mit Bank Y schriftlich vereinbaren.

Zu (10) Zudem hielt die LIB fest, dass die Fassade der angesprochenen Liegenschaft zwingend zu sanieren war, um dauerhafte Schäden an der Baustruktur zu vermeiden. Dies sei zu Beginn der Verkaufsverhandlungen bekannt gewesen und die BELIG beabsichtigte, das Gebäude in saniertem Zustand zu erwerben. Da die Sanierung von der Verkäuferin im Jahre des Verkaufs aber nicht mehr durchgeführt worden sei, wurde beim Kauf der Liegenschaft eine Zusatzvereinbarung abgeschlossen. Diese enthielt einerseits einen Schadensausgleich von 300.000 Euro und andererseits die Verpflichtung der BELIG zur Behebung der genannten Schäden. Da die Leistung und die Behebung der Schäden zeitlich auseinanderfielen, sei ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet worden. Folglich sei bei der Bilanzierung vor allem auf den wirtschaftlichen Gehalt des Geschäftsvorfalles abgestellt worden. Eine sofortige ertragswirksame Realisierung des Schadensausgleichs wäre aus Sicht der BELIG nicht sachgerecht gewesen. Die Bilanzierung als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sei *„nicht durch vorsätzliche Bilanzverzerrung getrieben*" gewesen und könne in diesem speziellen Einzelfall als wirtschaftlich begründet angesehen werden.

Zu (11) Zur Empfehlung, eine Strategie zum Abbau der langfristigen Fremdfinanzierungen zu erarbeiten, führten die Landesholding und die LIB aus, dass Anlagevermögen grundsätzlich entsprechend seiner Nutzungsdauer fristenkonform finanziert werden solle. Das Anlagevermögen der BELIG sei langfristig finanziert, wobei ein Teil tilgend bzw. ein Teil endfällig vereinbart sei. Dies sei auf Basis des laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsprogrammes insofern zu rechtfertigen, als durch diese Maßnahmen die Werthaltigkeit der Liegenschaften und Objekte der Gesellschaft aufrechterhalten werde. Auch in Zukunft würden daher sowohl tilgende als auch endfällige Finanzierungen zum Tragen kommen. Die diesbezüglichen Entscheidungen (Kreditaufnahmen) würden vom Aufsichtsrat als zuständiges Organ getroffen werden.

19.4 Zu (10) Der BLRH nahm die Ausführungen der LIB zur Fassadensanierung zur Kenntnis. Er stützte seine Empfehlung, den verminderten Kaufpreis zu aktivieren, auf die angesprochene Zusatzvereinbarung, die in Punkt 1.2 folgende Regelung enthielt: *„Dieser Betrag wird vom Kaufpreis für das Objekt in Abzug gebracht.*" Damit regelte die Zusatzvereinbarung klar die Verminderung des Kaufpreises und nicht die Verminderung des Zahlungsbetrages. Zudem wären die Arbeiten an der Fassade danach zu beurteilen, ob sie der Instandhaltung oder der Instandsetzung dienten. Dies hatte möglicherweise einen Einfluss darauf, ob und welcher Anteil aktivierungsfähig war. Mit der gewählten Vorgangsweise implizierte die BELIG im Voraus, dass sämtliche Sanierungsarbeiten an der Fassade aktivierungsfähig waren.

Es entspricht darüber hinaus nicht der gängigen Praxis, dass die BELIG als Käufer reparatur- bzw. sanierungsbedürftige Anlagengegenstände mit einem höheren vertraglichen Kaufpreis bewertet, aber dem Verkäufer mit dem Hinweis auf die Reparaturbedürftigkeit einen geringeren Zahlungsbetrag überweist.

Der BLRH hielt daher seine Kritik und seine Empfehlung aufrecht.

Zu (11) Der BLRH stellte in Übereinstimmung zu den Ausführungen der Landesholding und der LIB keineswegs in Frage, dass Anlagevermögen grundsätzlich entsprechend seiner Nutzungsdauer fristenkonform finanziert werden sollte. Es entsprach der herrschenden Lehre und gängigen Praxis der Betriebswirtschaft, langfristiges Vermögen auch langfristig zu finanzieren.

Der BLRH wies vielmehr kritisch darauf hin, dass lediglich für rund die Hälfte der langfristigen Finanzierungen eine laufende Tilgung erfolgte. Die Tilgung der anderen langfristigen und endfälligen Hälfte in Höhe von rd. 89,66 Mio. Euro lag mit dem Jahr 2036 zum Teil in ferner Zukunft.

Insbesondere verwies der BLRH auf die Cashflows aus der laufenden operativen Betriebstätigkeit. Diese wären im überprüften Zeitraum nicht ausreichend gewesen, das gesamte langfristige Finanzierungsvolumen laufend zu tilgen. Die Rechtfertigung der Landesholding und der LIB unter Bezugnahme auf das laufende Instandhaltungs- und Instandsetzungsprogramm war für den BLRH in diesem Zusammenhang eine nicht zutreffende Erklärung.

Der BLRH hielt daher seine Kritik und Empfehlung aufrecht, eine Strategie zum Abbau der langfristigen Finanzierungen zu erarbeiten.

20 Ergebnisentwicklung

20.1 (1) In den Geschäftsjahren 2016 bis 2018 lagen die Ergebnisse nach Steuern zwischen rd. 0,73 Mio. Euro und rd. 0,96 Mio. Euro. Bezogen auf die Erlöse waren das rd. 4 Prozent. Aufgrund der Verschmelzungen von FH-Errichtungs GmbH und KSB auf die BELIG waren die GuV-Werte des Geschäftsjahres 2019 nur mehr bedingt mit den Vorjahren vergleichbar.

Die folgende Tabelle zeigt die GuV-Entwicklung der BELIG im Zeitraum 2016 bis 2019:

Tabelle 18: GuV-Entwicklung

	2016	2017	2018	2019
	[Euro]			
Umsatzerlöse	19.710.013	19.180.810	20.089.705	23.619.498
Sonstige betriebliche Erträge	794.193	651.142	665.987	968.864
Betriebserträge	20.504.206	19.831.951	20.755.691	24.588.361
Bezogene Leistungen	-11.302.546	-9.748.203	-7.942.927	-11.177.700
Personalaufwand	-1.713.774	-1.907.523	-2.063.889	-2.318.237
Abschreibungen	-3.626.695	-3.790.616	-4.486.240	-4.931.105
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-775.975	-1.092.008	-1.034.289	-1.725.893
Betriebsergebnis	3.085.215	3.293.600	5.228.347	4.435.427
Erträge aus Beteiligungen	0	400.000	300.000	200.000
Zinsen und ähnliche Erträge	264.933	180.560	118.864	58.018
Aufwendungen aus Finanzanlagen (Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen)	0	0	-1.200.000	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.378.095	-2.800.440	-3.004.660	-3.434.343
Finanzergebnis	-2.113.163	-2.219.880	-3.785.796	-3.176.325
Ergebnis vor Steuern (EGT)	972.052	1.073.720	1.442.551	1.259.101
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-242.259	-167.271	-587.640	-297.694
Ergebnis nach Steuern	729.793	906.450	854.911	961.407
Verschmelzung FH-Errichtungs GmbH	-	-	-	1.779.631
Jahresergebnis	729.793	906.450	854.911	2.741.038
Gewinnvortrag	964.785	994.577	1.151.027	1.305.938
Bilanzgewinn	**1.694.578**	**1.901.027**	**2.005.938**	**4.046.976**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Der Bilanzgewinn per 31.12.2019 in Höhe von rd. 4,05 Mio. Euro enthielt auch einen Verschmelzungsgewinn aus der Übernahme der FH-Errichtungs GmbH in Höhe von rd. 1,78 Mio. Euro.

Ein wesentlicher Teil der Jahreserfolge war auf den Verkauf von Liegenschaften zurückzuführen, die die BELIG unter den sonstigen betrieblichen Erträgen auswies. Diese Gewinne beliefen sich im überprüften Zeitraum auf rd. 1,98 Mio. Euro. Der Casheffekt betrug rd. 8,16 Mio. Euro, da die Ausbuchung der betreffenden Buchwerte unbar war.

(2) Die Jahresabschlüsse wiesen im überprüften Zeitraum wiederholt Sachverhalte aus, die über den gewöhnlichen Geschäftsumfang hinausgingen.

Beispielsweise führte die BELIG im Geschäftsjahr 2018 eine Abwertung des Beteiligungsansatzes am Tochterunternehmen Viva GmbH in Höhe von 1,20 Mio. Euro durch. (vgl. Unterabschnitt 18)

Im Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 waren außerplanmäßige Abwertungen in Höhe von rd. 489.500 Euro für drei Liegenschaften im Bezirk Oberwart enthalten. Diese Abwertungen wies die BELIG in ihren Jahresabschlüssen unter den Abschreibungen als *„außerplanmäßige Abschreibungen"* aus. Die Verkäufe erfolgten im Geschäftsjahr 2019. (vgl. Unterabschnitt 30)

Der Gewinn des Jahres 2019 enthielt auch 420.000 Euro aus dem Verkauf der Gaskesselanlage des Landhauses neu an einen Energieversorger. Diesem Verkauf stand kein Buchwertabgang gegenüber, da die BELIG den Einbau bzw. die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2013 nicht aktivierte, sondern aufwandswirksam erfasste. Der Verkaufspreis stellte laut Ausführungen des Geschäftsführers in der Aufsichtsratssitzung vom März 2019 den Zeitwert der Anlage dar. Ohne diesen Verkauf hätte die BELIG statt rd. 961.400 Euro ein Jahresergebnis nach Steuern von nur rd. 645.600 Euro erzielt.

Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen mit Gewinn[41] wies die BELIG unter den sonstigen betrieblichen Erträgen aus und saldierte in diese Position auch die Buchwertabgänge hinein. Liegenschaftsverkäufe mit Verlust[42] wies sie unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus und saldierte dort auch die Buchwertabgänge hinein. Im Geschäftsjahr 2017 wies sie den Buchwertabgang für einen Liegenschaftsverkauf im Bezirk Oberwart in Höhe von rd. 167.700 Euro unter den sonstigen Aufwendungen aus, während sie jedoch den Verkaufserlös von 130.000 Euro unter den sonstigen Erlösen darstellte. Damit unterbrach sie die beschriebene Logik.

(3) Die bezogenen Leistungen bestanden aus den Positionen

- Instandhaltungen,
- Instandsetzungen,
- Betriebskosten und
- sonstigen bezogenen Leistungen.

Sie schwankten im Jahresverlauf zwischen rd. 7,94 Mio. Euro und 11,30 Mio. Euro. Teile der jährlichen Instandsetzungsaufwendungen aktivierte die BELIG und stellte sie dadurch im Anlagevermögen dar. Eine erfolgswirksame Berücksichtigung erfolgte damit nur mehr über die anteilige Abschreibung dieser Beträge. Das führte im jeweiligen Jahr der Bilanzierung zu einer Reduktion des Aufwandes und wirkte damit ergebniserhöhend.

20.2 Zu (1) und (2) Die Ergebnisse der BELIG nach Steuern beliefen sich im überprüften Zeitraum auf jährlich rd. 0,73 Mio. Euro bis rd. 0,96 Mio. Euro. Im überprüften Zeitraum waren dies insgesamt rd. 3,45 Mio. Euro. Davon waren rd. 1,98 Mio. Euro auf den Verkauf von Liegenschaften zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2019 erhöhte ein Verschmelzungsgewinn in Höhe von rd. 1,78 Mio. Euro aus der Übernahme der FH-Errichtungs GmbH den Jahresüberschuss auf rd. 2,74 Mio. Euro.

[41] D.h. der Verkaufspreis war höher als der Buchwert.
[42] D.h. der Verkaufspreis lag unter dem Buchwert.

Die Geschäftsjahre des überprüften Zeitraumes wiesen mitunter außergewöhnliche Sachverhalte auf. So wertete die BELIG etwa im Geschäftsjahr 2018 ihren Beteiligungsansatz am Tochterunternehmen Viva GmbH um 1,20 Mio. Euro ab.

Der BLRH empfahl der LIB, Abwertungen von Beteiligungsansätzen an Tochtergesellschaften insbesondere in Bezug auf die Ermittlung des Abwertungsbetrages ausreichend und nachvollziehbar zu dokumentieren. Diesbezüglich verwies er auf seine Empfehlungen in Unterabschnitt 18.

Ebenfalls außergewöhnlich war im Geschäftsjahr 2018 eine Abwertung von drei Liegenschaften im Bezirk Oberwart in Höhe von insgesamt rd. 489.500 Euro. (vgl. Unterabschnitt 30)

Im Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 verbuchte die BELIG einen Erlös in Höhe von 420.000 Euro aus dem Verkauf der Heizkesselanlage im Landhaus neu. Diesem stand kein Buchwertabgang gegenüber, weil sie die Installations- bzw. Sanierungskosten im Jahr 2013 aufwandswirksam verbuchte. Ohne diesen Verkaufserlös hätte die BELIG im Geschäftsjahr 2019 nur einen Gewinn nach Steuern in Höhe von rd. 645.600 Euro statt rd. 961.400 Euro erzielt.

Liegenschaftsverkäufe mit Gewinn wies die BELIG in ihren Jahresabschlüssen saldiert mit den Buchwertabgängen in den sonstigen Erlösen aus. Liegenschaftsverkäufe mit Verlust wies sie in den Sachaufwendungen saldiert mit den Buchwertabgängen aus. Dies erfolgte jedoch nicht durchgängig. So wies sie beispielsweise im Geschäftsjahr 2017 einen Buchwertabgang für einen Liegenschaftsverkauf in Höhe von rd. 167.700 Euro im Sachaufwand aus, während sie den Erlös in Höhe von 130.000 Euro unter den sonstigen Erlösen erfasste. Damit durchbrach sie die zuvor beschriebene Logik.

Der BLRH empfahl der LIB, die Darstellung von Liegenschaftsverkäufen in den Jahresabschlüssen einheitlich vorzunehmen.

Zu (3) Die bezogenen Leistungen bestanden vor allem aus Instandhaltungen, Instandsetzungen und Betriebskosten. Ihre Werte schwankten im überprüften Zeitraum zwischen rd. 7,94 Mio. Euro und 11,30 Mio. Euro. Teile der Instandhaltungsaufwendungen aktivierte die BELIG und verringerte damit buchtechnisch die Aufwendungen. Eine erfolgswirksame Berücksichtigung erfolgte somit nur mehr über die Abschreibungen.

20.3 Die LIB teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie die Empfehlung zur einheitlichen Darstellung von Liegenschaftsverkäufen in den Jahresabschlüssen aufnehme und künftig weitere entsprechende Maßnahmen setzen werde.

21 Mittelherkunft

21.1 (1) Die Erträge der BELIG setzten sich aus Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen zusammen. Die Umsatzerlöse bestanden aus Erlösen für

- Mieten,
- Betriebskosten,
- Verwaltung,
- Kostenvergütungen für verschiedene Dienstleistungen und

- Betreuungstätigkeiten für Bundesschulen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge bestanden aus

- Erträgen aus dem Abgang von Anlagevermögen (vorwiegend Liegenschaftsverkäufe),
- der Auflösung von Rückstellungen und
- übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen.

(2) Im überprüften Zeitraum erwirtschaftete die BELIG Umsatzerlöse in Höhe von rd. 82,60 Mio. Euro. Davon betrafen rd. 74 Prozent Erlöse aus Mieten und rd. 16 Prozent Erlöse aus Betriebskostenverrechnungen. Rund 4 Prozent betrafen jeweils Erlöse aus Verwaltung und Kostenvergütungen, rd. 2 Prozent der Umsatzerlöse kamen aus Betreuungshonoraren für Schulen.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Umsatzerlöse nach Erlösarten.

Tabelle 19: Entwicklung der Umsatzerlöse nach Erlösarten

	2016	2017	2018	2019	Gesamt
	[Euro]				
Erlöse aus Mieten	14.365.408	14.386.398	14.806.659	17.858.176	61.416.642
Land Burgenland	11.612.620	11.545.395	11.908.391	12.490.399	47.556.805
verbundene Unternehmen	1.927.363	2.043.563	2.189.879	4.630.515	10.791.320
Dritte	825.425	797.440	708.390	737.262	3.068.517
Erlöse aus Betriebskostenverrechnung	2.917.436	3.322.398	3.472.548	3.910.105	13.622.487
Land Burgenland	2.206.599	2.540.045	2.657.363	2.763.154	10.167.161
verbundene Unternehmen	435.010	567.670	614.572	983.934	2.601.185
Dritte	275.827	214.683	200.613	163.017	854.140
Erlöse aus Verwaltung	787.915	869.601	834.021	560.834	3.052.371
Land Burgenland	395.780	393.348	400.749	417.921	1.607.799
verbundene Unternehmen	385.311	469.143	426.103	135.619	1.416.175
Dritte	6.824	7.111	7.168	7.294	28.397
Erlöse aus Kostenvergütungen	1.205.084	338.455	481.635	1.018.588	3.043.763
Land Burgenland	0	0	0	0	0
verbundene Unternehmen	1.177.973	260.815	481.479	976.680	2.896.948
Dritte	27.111	77.640	156	41.909	146.816
Erlöse aus Betreuungshonoraren Schulen	434.169	263.958	494.469	271.397	1.463.993
Land Burgenland	0	0	0	0	0
verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0
Dritte	434.169	263.958	494.469	271.397	1.463.993
Summe	**19.710.013**	**19.180.810**	**20.089.333**	**23.619.100**	**82.599.256**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Von den 82,60 Mio. Euro betrafen im überprüften Zeitraum rd. 59,33 Mio. Euro das Land Burgenland. Das waren rund 72 Prozent. Rund 17,71 Mio. Euro bzw. rd. 21 Prozent bzw. betrafen verbundene Unternehmen[43] und rd. 5,56 Mio. Euro bzw. rd. 7 Prozent betrafen Dritte.

Die folgende Tabelle stellt die Entwicklung der Umsatzerlöse nach Kundengruppen dar:

Tabelle 20: Entwicklung der Umsatzerlöse nach Kundengruppen

		2016	2017	2018	2019	Gesamt
Land Burgenland	[Euro]	14.214.999	14.478.787	14.966.504	15.671.475	59.331.765
	[%]	72,1	75,5	74,5	66,4	71,8
verbundene Unternehmen	[Euro]	3.925.658	3.341.191	3.712.032	6.726.747	17.705.628
	[%]	19,9	17,4	18,5	28,5	21,4
Dritte	[Euro]	1.569.356	1.360.832	1.410.797	1.220.879	5.561.863
	[%]	8,0	7,1	7,0	5,2	6,7
Umsatzerlöse	**[Euro]**	**19.710.013**	**19.180.810**	**20.089.333**	**23.619.100**	**82.599.256**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

(3) Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen zwischen rd. 0,65 Mio. Euro und rd. 0,97 Mio. Euro. Darin waren insbesondere Erträge aus dem Verkauf von Liegenschaften sowie Kostenvergütungen aus der Weiterverrechnung von Aufschließungskosten ausgewiesen. Weitere Positionen waren die Auflösung von Rückstellungen und Investitionszuschüssen, Versicherungsvergütungen sowie Sachbezüge der Mitarbeiter.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der sonstigen betrieblichen Erträge:

Tabelle 21: Entwicklung der sonstigen betrieblichen Erträge

	2016	2017	2018	2019	Gesamt
	[Euro]				
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	676.656	88.077	63.513	281.915	1.110.161
davon Liegenschaftsverkäufe	676.256	81.437	54.813	267.275	1.079.781
Kostenvergütungen	0	484.154	416.777	223.131	1.124.062
Auflösung Rückstellungen und Investitionszuschüsse	13.809	3.809	5.809	287.245	310.673
Sonstige Erlöse	103.727	75.101	180.259	176.970	536.058
Versicherungsvergütungen	73.062	36.883	147.283	85.554	342.782
Sachbezüge	26.745	29.688	28.801	26.887	112.121
Sonstige	3.920	8.530	4.175	64.529	81.154
Summe	**794.193**	**651.142**	**666.359**	**969.261**	**3.080.954**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

[43] Verbundene Unternehmen waren Unternehmen aus dem Konzernverbund der Landesholding, beispielsweise die Burgenland Tourismus GmbH, die KSB, die Landessicherheitszentrale Burgenland GmbH und die Psychosozialer Dienst Burgenland-GmbH.

(4) Weitere Erträge erzielte die BELIG aus der Gewinnausschüttung aus der Beteiligung an der FMB. Von dieser erhielt sie im überprüften Zeitraum 0,90 Mio. Euro. Die anderen Tochterunternehmen schütteten im überprüften Zeitraum keine Gewinne aus. (vgl. Unterabschnitt 23)

Für eine Anleihe erzielte die BELIG aufgrund der Zinsentwicklung anstatt von Zinszahlungen sogenannte Negativzinsen. Diese betrugen im überprüften Zeitraum rd. 0,62 Mio. Euro. (vgl. Unterabschnitt 19)

21.2 Die BELIG erzielte ihre Erträge aus Umsatzerlösen, sonstigen Erlösen, Gewinnausschüttungen einer Tochtergesellschaft und Negativzinsen.

Die Umsatzerlöse bestanden aus Mieten, Betriebskosten, Verwaltungshonoraren und Betreuungshonoraren für Schulen. Sie betrugen im überprüften Zeitraum rd. 82,60 Mio. Euro. Der Anteil der Mieten betrug rd. 74 Prozent. Jener der Betriebskostenverrechnung lag bei rd. 16 Prozent. Der BLRH wies darauf hin, dass rd. 72 Prozent der Umsatzerlöse dem Land Burgenland zuzurechnen waren. Weitere rd. 21 Prozent stammten von verbundenen Unternehmen. Ein Anteil von rd. 7 Prozent betraf Umsatzerlöse von Dritten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich im überprüften Zeitraum auf rd. 3,08 Mio. Euro. Sie enthielten neben Versicherungsvergütungen, Sachbezügen, Auflösung von Investitionszuschüssen und Rückstellungen vor allem die Erträge aus den Liegenschaftsverkäufen sowie die Kostenvergütungen für die Weiterverrechnung von Aufschließungskosten.

Aus der Beteiligung an der FMB erzielte die BELIG im überprüften Zeitraum Gewinnausschüttungen von 0,90 Mio. Euro. Ausschüttungen von den anderen Tochtergesellschaften erhielt sie von 2016 bis 2019 nicht.

Der BLRH wies ferner darauf hin, dass die BELIG für eine ihrer drei Anleihen sogenannte Negativzinsen erhielt. Im überprüften Zeitraum betrugen diese rd. 0,62 Mio. Euro.

22 Berechnung der Mieten

22.1 (1) Die BELIG berechnete die Mieten anhand der Anschaffungskosten und getätigter Investitionen in Objekte. Ziel war es, aus den Mietzahlungen die notwendigen Cashflows für die Bedienung der zugrundeliegenden Finanzierungen zu erwirtschaften. Der BLRH prüfte dies anhand folgender Stichproben:

- Seefestspiele Mörbisch,
- Lisztzentrum Raiding,
- Tierschutzhaus Eisenstadt,
- Kulturzentrum Eisenstadt,
- Kulturzentrum Oberschützen sowie
- Kulturzentrum Güssing.

Als Berechnungsgrundlage dienten die jeweiligen Anschaffungskosten und gegebenenfalls in die Objekte durchgeführte Anfangsinvestitionen. Anhand eines Tilgungsplanes über 25 Jahre ermittelte die BELIG jeweils die jährliche Annuität. Diese teilte sie dann auf 12 Monate auf und setzte diese Werte als monatliche Mieten fest. Sie waren in den Mietverträgen bzw. Mietangeboten der Seefestspiele Mörbisch, des Lisztzentrums Raiding, des Tierschutzhauses Eisenstadt und des Kulturzentrums Eisenstadt pauschal für das gesamte Mietobjekt angegeben. Das heißt, es erfolgte in diesen Mietverträgen keine Aufteilung beispielsweise in Gebäude- und Außenflächen. Bei den Kulturzentren Oberschützen und Güssing waren die Mietpreise je Quadratmeter angeführt.

Die Mieten unterlagen entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen einer Valorisierung. Dazu kamen noch monatliche Betriebskosten und ein Verwaltungsentgelt. Die tatsächlichen Betriebskosten ermittelte die BELIG im Folgejahr anhand der Aufzeichnungen aus der Kostenrechnung und verrechnete die Differenzbeträge nach bzw. schrieb sie den Mietern gut.

22.2 Zu (1) Der BLRH prüfte die Mietberechnungen der BELIG anhand von sechs Objekten. Die Berechnungen waren vom Anschaffungspreis zuzüglich eventueller Anfangsinvestitionen abhängig. Für diesen Betrag rechnete die BELIG einen Tilgungsplan mit einer Laufzeit von 25 Jahren. Die jährlichen Annuitäten auf Monate heruntergebrochen ergaben die monatlichen Mieten.

Ziel der BELIG war es, aus den Mietzahlungen die dem Objekt zugrundeliegende Finanzierung zu bedienen. In der Stichprobe waren die Mieten in den Vertragsunterlagen meist pauschal für das gesamte Objekt angegeben. Bei zwei Objekten war ein Quadratmeterpreis angeführt. Zu den Mieten hob die BELIG auch Betriebskosten und Verwaltungskosten ein. Die Betriebskosten rechnete sie jährlich nach tatsächlicher Höhe ab und stellte sie den akontierten Beträgen gegenüber. Das führte zu Nachforderungen oder Gutschriften. Somit war die Berechnung für den BLRH nachvollziehbar und die Finanzierung der überprüften Objekte gewährleistet.

23 Betriebsaufwendungen

23.1 (1) Die Betriebsaufwendungen der BELIG bestanden aus

- bezogenen Leistungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Betriebskosten,
- Personalaufwendungen,
- sonstigen betrieblichen Aufwendungen und
- Abschreibungen.

Sie betrugen jährlich zwischen rd. 15,53 Mio. Euro und rd. 20,15 Mio. Euro. Der Anstieg im Geschäftsjahr 2019 war u.a. auch auf die Verschmelzungen von FH-Errichtungs GmbH und KSB auf die BELIG zurückzuführen.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht zur Entwicklung der Betriebsaufwendungen:

Tabelle 22: Entwicklung der Betriebsaufwendungen

	2016	2017	2018	2019
	[Euro]			
Bezogene Leistungen	-11.302.546	-9.748.202	-7.942.927	-11.177.700
Instandhaltungen	-656.940	-665.074	-707.123	-815.425
Instandsetzungen	-6.673.687	-5.494.817	-3.486.136	-5.771.686
Betriebskosten	-2.966.069	-3.422.868	-3.587.313	-4.516.884
Kostentechnische Betreuung	-74.420	-79.750	-76.660	-2.507
Weiterverrechnte Kosten	-931.431	-85.694	-85.694	-71.197
Personalaufwand	-1.713.774	-1.907.523	-2.063.889	-2.318.237
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-775.975	-1.092.008	-1.034.289	-1.725.893
Abschreibungen	-3.626.695	-3.790.616	-4.486.240	-4.931.105
Summe	**-17.418.990**	**-16.538.350**	**-15.527.344**	**-20.152.935**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Die bezogenen Leistungen schwankten zwischen rd. 7,94 Mio. Euro und rd. 11,30 Mio. Euro. Die BELIG erfasste unterjährig im Zuge der Belegverbuchung die Aufwendungen für Instandhaltungen, Instandsetzungen und Betriebskosten der einzelnen Objekte auf den dafür eingerichteten Kostenstellen. Anlässlich der Bilanzierung beurteilte die Geschäftsführung, welche Teile dieser Aufwendungen, vor allem der Instandsetzungsaufwendungen, im Anlagevermögen zu aktivieren waren und vermerkte dies auf den Buchungsbelegen.

Der Personalaufwand stieg von rd. 1,71 Mio. Euro auf rd. 2,32 Mio. Euro. Dies bedeutete auch eine Steigerung des durchschnittlichen Personalaufwandes je VZÄ von rd. 71.700 Euro auf rd. 85.200 Euro. In Relation zu den Umsatzerlösen stieg der Personalaufwand von rd. 9 Prozent auf rd. 10 Prozent. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Personalaufwandes:

Tabelle 23: Entwicklung des Personalaufwandes

		2016	2017	2018	2019
Personalaufwand	[Euro]	-1.713.774	-1.907.523	-2.063.889	-2.318.237
Anteil Personalaufwand an Umsatzerlöse	[%]	8,7	9,9	10,3	9,8
Durschnittlicher Personalstand	[VZÄ]	23,9	26,6	26,0	27,2
Durschnittlicher Personalaufwand je VZÄ	[Euro]	-71.706	-71.711	-79.380	-85.229

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von rd. 0,78 Mio. Euro auf rd. 1,73 Mio. Euro. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 stiegen die meisten Detailpositionen an, insbesondere in den folgenden Aufwandskategorien:

- Beratungsaufwendungen von rd. 111.500 Euro auf rd. 0,59 Mio. Euro
- Forderungsverzichte zugunsten der Viva GmbH von 235.000 Euro auf 499.000 Euro (vgl. Unterabschnitt 18)
- Konzernumlagen an die Landesholding von 0 Euro auf rd. 96.200 Euro
- Mieten von rd. 103.100 Euro auf rd. 165.500 Euro

Die Abschreibungen stiegen von rd. 3,63 Mio. Euro auf rd. 4,93 Mio. Euro. Der Anstieg von 2017 auf 2018 war neben den getätigten Neuinvestitionen auf eine außerplanmäßige Abschreibung von Liegenschaften in Oberwart in Höhe von rd. 489.500 Euro im Geschäftsjahr 2018 zurückzuführen. (vgl. Unterabschnitt 30)

Der Anstieg der Abschreibungen von 2018 auf 2019 resultierte aus Neuinvestitionen der BELIG im Geschäftsjahr 2019 und die Übernahme des Anlagevermögens der FH-Errichtungs GmbH im Zuge der Verschmelzung auf die BELIG. Die FH-Errichtungs GmbH hatte in ihrem Anlagevermögen die beiden FH-Liegenschaften in Eisenstadt und Pinkafeld. Die jährlichen Abschreibungen der FH-Errichtungs GmbH lagen bei rd. 0,70 Mio. Euro.

(2) Das Finanzergebnis der BELIG lag zwischen rd. -2,11 Mio. Euro und rd. -3,79 Mio. Euro. Es bestand aus Zinsaufwendungen für Anleihen, Bankfinanzierungen und Finanzierungen von verbundenen Unternehmen zwischen jährlich rd. 2,38 Mio. Euro und rd. 3,43 Mio. Euro. Diesen standen auch Zinserträge zwischen jährlich rd. 258.000 Euro und rd. 0,58 Mio. Euro gegenüber. Die Zinserträge resultierten aus jährlichen Negativzinsen[44] einer Anleihe. Die verwaltende Bank W schrieb sie dem jeweils aushaftenden Restsaldo der Anleihe gut. Sie war im April 2020 vollständig getilgt. Weiters wies die BELIG im Finanzergebnis jene Beteiligungserträge aus, die sie vom Tochterunternehmen FMB erhielt. Diese betrugen im überprüften Zeitraum in Summe rd. 0,90 Mio. Euro.

Unter den Zinsaufwendungen erfasste die BELIG die Zinsen für die Finanzierungen der Landesholding, der WBG und der FH-Errichtungs GmbH, weiters die Zinsen für die Bankenfinanzierungen und für die Anleihefinanzierungen sowie die Haftungsentgelte an das Land Burgenland.

Im Jahr 2019 stellte die BELIG im Finanzergebnis auch die Gebühr an die Landesholding für die Unterstützung bei einem neuen Bankkredit über 25,00 Mio. Euro in Höhe von 1 Prozent der Kreditsumme dar. Das waren 25.000 Euro.

Im Geschäftsjahr 2018 wertete die BELIG den Beteiligungsansatz an der Viva GmbH um 1,20 Mio. Euro auf 1,40 Mio. Euro ab und stellte diesen Aufwand im Finanzergebnis dar. Bis auf den Buchungsbeleg lag dem BLRH keine nachvollziehbare Berechnung für den Abwertungsbetrag vor. (vgl. Unterabschnitt 18)

[44] Die vertraglichen Vereinbarungen aus dem Jahr 2005 enthielten keine besonderen Regelungen dafür, wenn der Zinssatz aufgrund der Euribor-Entwicklung negativ wurde. Dies führte im gegenständlichen Fall dazu, dass die BELIG für diese Anleihe keine Zinsen zu bezahlen hatte, sondern welche erhielt. Man spricht in diesem Fall von sogenannten Negativzinsen.

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Finanzergebnisses von 2016 bis 2019:

Tabelle 24: Entwicklung des Finanzergebnisses

	2016	2017	2018	2019
	[Euro]			
Zinserträge	264.933	580.560	418.864	258.018
Erträge aus Beteiligungen	0	400.000	300.000	200.000
Negativzinsen Anleihe	264.737	176.824	115.761	55.350
Sonstige Zinserträge	196	3.736	3.103	2.668
Zinsaufwendungen	-2.378.095	-2.800.440	-3.004.660	-3.434.343
Zinsen an verbundene Unternehmen	-1.360.907	-1.618.915	-1.699.638	-2.019.570
Zinsen an Banken	-121.591	-203.643	-223.538	-291.608
Zinsen für Anleihen	-720.500	-803.437	-914.530	-914.380
Haftungsentgelte	-175.098	-174.445	-166.951	-183.769
Sonstige Zinsaufwendungen	0	0	-3	-25.017
Finanzaufwendungen	0	0	-1.200.000	0
Aufwendungen aus Finanzanlagen (Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen)	0	0	-1.200.000	0
Summe	**-2.113.163**	**-2.219.880**	**-3.785.796**	**-3.176.325**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

23.2 Zu (1) Die Betriebsaufwendungen der BELIG schwankten im überprüften Zeitraum zwischen rd. 15,53 Mio. Euro und rd. 20,15 Mio. Euro. Der Anstieg im Geschäftsjahr 2019 war teilweise auf die Verschmelzungen von FH-Errichtungs GmbH und KSB zurückzuführen. Ein Grund für die jährlichen Schwankungen waren die bezogenen Leistungen. Diese hingen von der Bilanzpolitik der BELIG und insbesondere von der Aktivierung von Instandsetzungsaufwendungen ab. Eine deutliche Steigerung im Sachaufwand wiesen beispielsweise die Beratungsaufwendungen, die Forderungsverzichte gegenüber dem Tochterunternehmen Viva GmbH oder die Konzernumlagen an die Landesholding auf.

Der BLRH hinterfragte den Anstieg des Personalaufwands im Verhältnis zu den Umsatzerlösen kritisch. Dies insofern als im Jahr 2016 für die Leistungserbringung noch rd. 9 Prozent Personalaufwand notwendig waren, im Jahr 2019 waren es aber bereits rd. 10 Prozent. Der BLRH wies weiters darauf hin, dass auch der durchschnittliche Personalaufwand je VZÄ von rd. 71.700 Euro auf rd. 85.200 Euro anstieg.

Der BLRH empfahl der LIB, den Anstieg der Personalkosten stets auch in Verbindung mit der Entwicklung der Umsatzerlöse zu analysieren. Weiters sollte der Aufsichtsrat über diese Entwicklung in Kenntnis zu gesetzt werden.

Ein Teil des Anstiegs der Abschreibungen resultierte aus der Übernahme des Anlagevermögens insbesondere der FH-Errichtungs GmbH aufgrund ihrer Verschmelzung auf die BELIG. Zudem führte die BELIG im Geschäftsjahr 2018 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von rd. 489.500 Euro für drei Liegenschaften im Bezirk Oberwart durch.

Der BLRH verwies auf seine Kritik und Empfehlung in Unterabschnitt 30.

Zu (2) Das jährliche Finanzergebnis schwankte zwischen rd. -2,11 Mio. Euro und rd. -3,79 Mio. Euro. Die BELIG zahlte Zinsen für Anleihen, Bankkredite und Finanzierungen von verbundenen Unternehmen, insbesondere von der Landesholding. Zinserträge erzielte sie aus den Negativzinsen einer Anleihe. Das Finanzergebnis enthielt weiters die Gewinnausschüttungen vom Tochterunternehmen FMB, Haftungsentgelte gegenüber dem Land Burgenland für abgegebene Sicherheiten sowie Gebühren im Zusammenhang mit Kreditaufnahmen. Im Jahr 2018 belastete zudem die Abwertung des Beteiligungsansatzes am Tochterunternehmen Viva GmH in Höhe von 1,20 Mio. Euro das Finanzergebnis der BELIG.

Der BLRH verwies auf seine Kritik und Empfehlung in Unterabschnitt 18.

23.3 Zu (1) Die LIB führte in ihrer Stellungnahme aus, dass die von Eigentümerseite vorgegebene aktuelle Unternehmensstrategie – ein verstärktes Insourcing von Leistungen vorsehe und personelle Neuaufnahmen erfordere. Darüber hinaus sei bei der Aufnahme von qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf die Gehälter im Wettbewerb mit Privatunternehmen Bedacht zu nehmen.

Der Aufsichtsrat werde regelmäßig über die Aufbauorganisation und die personelle Entwicklung seitens der Geschäftsführung informiert.

Die LIB nehme die Empfehlung des BLRH auf und werde künftig dementsprechende Maßnahmen setzen.

23.4 Der BLRH nahm die Erläuterungen der LIB zur Kenntnis. Er wies jedoch darauf hin, dass die aktuelle Unternehmensstrategie des verstärkten Insourcing von Leistungen und der daraus abzuleitenden Steigerung der Personalkosten erst nach dem überprüften Zeitraum im Jahr 2020 erarbeitet wurde bzw. ihre Geltung erlangte. Er sprach in seinem Bericht die Tatsache an, dass bereits im überprüften Zeitraum von 2016 bis 2019 ein kontinuierlicher Personalkostenanstieg im Verhältnis zum Umsatz zu beobachten war.

Der BLRH sah es positiv, dass die LIB künftig zur Überwachung der Personalkosten entsprechende Maßnahmen setzen werde.

24 Cashflow

24.1 (1) Die Definition des Cashflows ist in Literatur und Praxis nicht einheitlich festgelegt. Im Allgemeinen wird zwischen Cashflow

- aus der Geschäftstätigkeit,
- aus der Investitionstätigkeit und
- aus der Finanzierungstätigkeit

unterschieden.

Die in den Wirtschaftsprüfungsberichten dargestellten Geldflussrechnungen orientierten sich am Fachgutachten des Fachsenats für Betriebswirtschaft[45] der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und zeigten die folgenden Werte:

Tabelle 25: Geldflussrechnungen aus den Wirtschaftsprüfungsberichten

	2016	2017	2018	2019[1)]	Gesamt
	[Tausend Euro]				
Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	105	7.442	4.818	7.584	19.949
Netto-Geldfluss aus der Invetitionstätigkeit	-4.490	-5.788	-7.718	-5.442	-23.438
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	3.120	-1.498	3.054	-2.435	2.241
Zugang Finanzmittel aus Verschmelzung	-	-	-	230	230
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**-1.265**	**156**	**154**	**-63**	**-1.018**

1) Der Wirtschaftsprüfungsbericht 2019 enthielt im Unterschied zu den Vorjahren keine Geldflussrechnung. Die angeführten Werte für das Geschäftsjahr 2019 übermittelte die BELIG dem BLRH.

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Demnach sank der Finanzmittelbestand im überprüften Zeitraum um rd. 1,02 Mio. Euro. Am 01.01.2016 waren liquide Mittel in Höhe von rd. 1,33 Mio. Euro vorhanden. Am 31.12.2019 betrug deren Stand rd. 314.400 Euro.

(2) In der Betriebswirtschaft wird häufig der „*Praktiker-Cashflow*" als wichtige Kennzahl ermittelt. Dabei handelt es sich um das Periodenergebnis zuzüglich unbarer Aufwendungen[46] abzüglich unbarer Erträge[47]. Diese Kennzahl sagt aus, ob die einzahlungswirksamen Erlöse alle auszahlungswirksamen Aufwendungen abdecken können. Ferner gibt der Praktiker-Cashflow Auskunft, in welchem Ausmaß überschüssige Mittel zur Verfügung stehen, beispielsweise für Kredittilgungen, Gewinnausschüttungen, Investitionen etc.

[45] Fachgutachten KFS/BW 2 über die „*Geldflussrechnung als Ergänzung des Jahresabschlusses und Bestandteil des Konzernabschlusses*" vom Mai 2008, überarbeitet im Jänner 2016.
[46] Beispielsweise Abschreibungen.
[47] Beispielsweise Auflösung von Investitionszuschüssen.

Der Praktiker-Cashflow der BELIG stellte sich für den überprüften Zeitraum wie nachfolgend erläutert dar. Als Besonderheit war zu erkennen, dass die BELIG durch die getätigten Liegenschaftsverkäufe Einzahlungen hatte, die nicht aus dem Kerngeschäft Vermietung stammten.

Tabelle 26: Praktiker-Cashflow der BELIG

	2016	2017	2018	2019	Gesamt
	[Euro]				
Ergebnis nach Steuern	729.792	906.450	854.911	961.408	3.452.561
zuzüglich unbare Aufwendungen	5.444.610	6.074.822	7.351.198	7.240.071	26.110.700
abzüglich unbare Erlöse	-21.559	-38.584	-38.309	-301.042	-399.495
Praktiker-Cashflow inklusive Liegenschaftsverkäufe	**6.152.843**	**6.942.688**	**8.167.799**	**7.900.437**	**29.163.767**
darin Casheffekt aus Liegenschaftsverkäufen	2.161.964	2.295.047	1.701.985	2.005.673	8.164.668
Praktiker-Cashflow exklusive Liegenschaftsverkäufe	**3.990.879**	**4.647.641**	**6.465.814**	**5.894.764**	**20.999.098**

Quelle: BELIG; Berechnung und Darstellung: BLRH

Der Praktiker-Cashflow der BELIG betrug gemäß Berechnungen des BLRH im überprüften Zeitraum rd. 29,16 Mio. Euro. Er beinhaltete auch die Mittelzuflüsse aus den Liegenschaftsverkäufen von in Summe rd. 8,16 Mio. Euro. Ohne diese Liegenschaftsverkäufe wäre der Praktiker-Cashflow bei rd. 21,00 Mio. Euro gelegen. Im Geschäftsjahr 2019 war aufgrund des Verkaufes der Gaskesselanlage im Landhaus neu an einen Energieversorger ein einmaliger Mittelzufluss von 420.000 Euro enthalten.

(3) Der BLRH überprüfte anhand eigener Berechnungen, ob die Auszahlungen für Kredittilgungen in Höhe von rd. 24,58 Mio. Euro und Gewinnausschüttungen in Höhe von 2,65 Mio. Euro im Praktiker-Cashflow gedeckt waren. Die Überprüfung zeigte, dass diese Auszahlungen von zusammen rd. 27,23 Mio. Euro nur aufgrund der Liegenschaftsverkäufe gedeckt waren. Ohne die Liegenschaftsverkäufe wäre eine Unterdeckung von in Summe rd. 6,23 Mio. aufgetreten.

Die folgende Tabelle verdeutlicht diese Feststellung:

Tabelle 27: Deckung von Kredittilgungen und Ausschüttungen im Praktiker-Cashflow

	2016	2017	2018	2019	Gesamt
	[Euro]				
Praktiker-Cashflow inklusive Liegenschaftsverkäufen	6.152.843	6.942.688	8.167.799	7.900.437	29.163.767
Ausschüttungen	-500.000	-700.000	-750.000	-700.000	-2.650.000
Tilgungen	-5.947.299	-5.914.588	-5.918.911	-6.802.079	-24.582.877
Cashflow-Deckung inklusive Liegenschaftsverkäufen	**-294.456**	**328.100**	**1.498.888**	**398.358**	**1.930.890**
Praktiker-Cashflow exklusive Liegenschaftsverkäufe	3.990.879	4.647.641	6.465.814	5.894.764	20.999.098
Ausschüttungen	-500.000	-700.000	-750.000	-700.000	-2.650.000
Tilgungen	-5.947.299	-5.914.588	-5.918.911	-6.802.079	-24.582.877
Cashflow-Deckung exklusive Liegenschaftsverkäufe	**-2.456.420**	**-1.966.947**	**-203.097**	**-1.607.315**	**-6.233.779**

Quelle: BELIG; Berechnung und Darstellung: BLRH

(4) Die Tilgungserfordernisse betrugen in den Geschäftsjahren 2020 bis 2023 auf Basis der per 31.12.2019 vorhandenen langfristigen Finanzierung rd. 50,36 Mio. Euro. Darin waren für laufende Tilgungen jährlich zwischen rd. 4,45 Mio. Euro und rd. 6,87 Mio. Euro einzuplanen. Bis 2023 waren das rd. 20,36 Mio. Euro, die in den Cashflows zu decken waren. Im September 2020 war eine Finanzierung der Landesholding aus 2016 in Höhe von 30,00 Mio. Euro endfällig.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die jährlichen Tilgungserfordernisse von 2020 bis 2023 auf Basis der vorhandenen Finanzierungen zum 31.12.2019:

Tabelle 28: Tilgungsvolumen 2020–2023

	2020	2021	2022	2023	Gesamt
	[Tausend Euro]				
Laufende Tilgungen	6.870	4.453	4.496	4.540	20.359
Anleihen	2.786	0	0	0	2.786
Bankkredite	1.202	1.213	1.223	1.234	4.872
Landesholding	2.882	3.240	3.273	3.306	12.701
Endfällige Tilgungen	30.000	0	0	0	30.000
Landesholding	30.000	0	0	0	30.000
Summe	**36.870**	**4.453**	**4.496**	**4.540**	**50.359**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Die BELIG bediente rund die Hälfte des langfristigen Finanzierungsvolumens von insgesamt rd. 174,16 Mio. Euro nicht mittels laufender Tilgungen. Diese rd. 89,66 Mio. Euro waren endfällig zu tilgen und setzten sich wie folgt zusammen:

- 30,00 Mio. Euro im September 2020,
- 25,00 Mio. Euro im Juli 2031,
- 8,46 Mio. Euro im März 2036 und
- 26,20 Mio. Euro im Juli 2036.

Eine Finanzierung der Landesholding in Höhe von 25,00 Mio. Euro aus dem Jahr 2017 tilgte die BELIG zu rund zwei Drittel laufend. Ein Drittel in Höhe von rd. 8,46 Mio. Euro hatte sie endfällig mit der letzten Rate im März 2036 rückzuführen. Eine gleichmäßige Rückführung des Finanzierungsbetrages hätte nach Berechnungen des BLRH in den Geschäftsjahren 2020 bis 2023 eine Erhöhung der Tilgungsbeträge von in Summe rd. 1,74 Mio. Euro bedeutet.

24.2 Zu (1) bis (3) Im überprüften Zeitraum sank der Finanzmittelbestand zum 01.01.2016 von rd. 1,33 Mio. Euro auf rd. 314.000 Euro zum 31.12.2019. Der Praktiker-Cashflow inklusive der Mittelzuflüsse aus Liegenschaftsverkäufen in Höhe von rd. 8,16 Mio. Euro ergab rd. 29,16 Mio. Euro. Ohne die Liegenschaftsverkäufe betrug er rd. 21,00 Mio. Euro. Damit hätte die BELIG die Tilgungen und die Gewinnausschüttungen von zusammen rd. 27,23 Mio. Euro nicht abdecken können.

Zu (4) Die Tilgungserfordernisse betrugen auf Basis der per 31.12.2019 vorhandenen Finanzierungen in den Geschäftsjahren 2020 bis 2023 rd. 50,36 Mio. Euro. Darin insbesondere 30,00 Mio. Euro gegenüber der Landesholding, die im September 2020 endfällig waren. Die laufenden Tilgungen für die anderen langfristigen Finanzierungen beliefen sich auf jährlich rd. 4,54 Mio. Euro bis rd. 6,87 Mio. Euro. Von 2020 bis Ende 2023 waren dies rd. 20,36 Mio. Euro.

Der BLRH bemängelte in diesem Zusammenhang, dass vom langfristigen Finanzierungsvolumen in Höhe von rd. 174,16 Mio. Euro ein Betrag von rd. 89,66 Mio. Euro, das war rund die Hälfte, keinen laufenden Tilgungen unterworfen war. Diese hätten in den bisherigen jährlichen Cashflows keine Deckung gefunden. In diesem Zusammenhang verwies der BLRH auf die Gewinnausschüttungen in Höhe von 2,65 Mio. Euro sowie auf die Forderungsverzichte gegenüber der Viva GmbH in Höhe von rd. 1,42 Mio. Euro im überprüften Zeitraum. Damit hätte die BELIG auch ihr Fremdfinanzierungsvolumen senken können.

Der BLRH empfahl der LIB, verfügbare Mittel zur Senkung des Fremdfinanzierungsvolumens zu verwenden. Ferner sollte die LIB in diesem Zusammenhang die Gewährung von Liquiditätshilfen, wie etwa an die Viva GmbH und dem daraus resultierenden Forderungsverzicht, unterlassen.

24.3 Zu (4) Die LIB verwies auf ihre Stellungnahme zur Finanzierungsstruktur in Unterabschnitt 19 und hielt fest, dass die Empfehlung bereits anteilig in Umsetzung sei, da bereits im Jahresabschluss 2020 kein Forderungsverzicht gegenüber der Viva GmbH berücksichtigt sei. Die strategische Neuausrichtung der Viva GmbH werde im Jahr 2021 mit der Landesholding und dem Land Burgenland abgestimmt.

Die LIB nehme die Empfehlung des BLRH auf und werde künftig dementsprechende Überlegungen anstellen.

24.4 Der BLRH verwies auf seine Ausführungen in Unterabschnitt 19.4. Er hielt dort fest, dass er es nicht in Abrede stellte, langfristiges Anlagevermögen entsprechend langfristig zu finanzieren. Vielmehr wies der BLRH darauf hin, dass rund die Hälfte der langfristigen Fremdfinanzierung in Höhe von rd. 89,66 Mio. Euro keiner laufenden Tilgung unterlag. Deren Rückführung lag zum Teil mit dem Jahr 2036 in ferner Zukunft. Zudem wären die Cashflows aus der operativen Betriebstätigkeit nicht ausreichend gewesen, um das gesamte langfristige Fremdfinanzierungsvolumen einer laufenden Tilgung zu unterziehen. Der BLRH sah dies auch im Zusammenhang mit den Gewinnausschüttungen an die Landesholding und mit den Liquiditätshilfen für die Viva GmbH kritisch.

Er hielt daher an seiner Empfehlung fest.

LIEGENSCHAFTEN

25 Liegenschaftsverwaltung

25.1 (1) Die BELIG wies ihre Liegenschaften im Anlagenverzeichnis zu ihrer Buchhaltung aus. Daneben führte sie eine Objektliste in einer Kalkulationsdatenbank.

(2) Im Anlagenverzeichnis erfolgte u.a. die wertmäßige Darstellung samt Anschaffungsdatum. Die BELIG versah die Liegenschaften darin mit Inventarnummern. Diese konnten mehrere Grundstücke umfassen.

Die Bezeichnung der Inventarnummern erfolgte unterschiedlich sowie unvollständig. Dies führte dazu, dass nicht sämtliche Grundstücke der BELIG im Anlagenverzeichnis nachvollziehbar abgebildet waren. Zum Teil fehlte die Angabe von Grundstücksnummern, Einlagezahlen oder Orten bzw. wiesen die Inventarnummern nicht durchgängig aktuelle Einlagezahlen aus. Für eine Zuordnung war insbesondere die Objektliste erforderlich. Zumindest vier Grundstücke konnte der BLRH aufgrund fehlender Angaben auch mit Hilfe der Objektliste nicht zuordnen.

(3) In der Objektliste erfolgte vor allem die flächenmäßige Darstellung der Liegenschaften. Die BELIG wies u.a. folgende Daten für die einzelnen Grundstücke aus:

- Objektnummer,
- Objektname,
- Anschrift,
- Katastralgemeinde,
- Einlagezahl,
- Grundstücksnummer,
- Grundstücksfläche,
- Datum des Erwerbs,
- Nutzflächen für Gebäude,
- Mietflächen sowie
- Leerstände.

Die Objektnummern entsprachen nicht durchgängig den Inventarnummern im Anlagenverzeichnis.

Die Objektliste zum 31.12.2019 enthielt Grundstücksflächen von insgesamt rd. 3,01 Mio. m^2. In den Jahren 2017 sowie 2019 waren zugekaufte Grundstücksflächen von rd. 27.100 m^2 nicht enthalten. Zudem wies die Objektliste Grundstücksflächen zur Gänze aus, die lediglich im Teilbesitz der BELIG standen bzw. für die der BELIG das Baurecht zukam. Dies betraf Flächen im Ausmaß von rd. 23.900 m^2. Die BELIG kündigte im Rahmen der Prüfung durch den BLRH an, die Liegenschaften künftig in einem Hausverwaltungsprogramm zu erfassen.

25.2 Die BELIG verwaltete ihre Liegenschaften zum einen im Anlagenverzeichnis in der Buchhaltung und zum anderen in einer Kalkulationsdatenbank (Objektliste). Der BLRH stellte kritisch fest, dass sowohl das Anlagenverzeichnis als auch die Objektliste Mängel aufwiesen.

Im Anlagenverzeichnis führten mangelhafte Bezeichnungen bzw. fehlende Angaben dazu, dass nicht sämtliche Grundstücke der BELIG nachvollziehbar abgebildet waren. In der Objektliste zum 31.12.2019 befanden sich u.a. abweichende Angaben zum Anlagenverzeichnis sowie nicht erfasste Grundstückszukäufe. Angesichts dieser Defizite bewertete der BLRH die geplante Erfassung der Liegenschaften in einem Hausverwaltungsprogramm positiv.

Der BLRH empfahl der LIB zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit sämtlicher Liegenschaften, die Bezeichnungen der Grundstücke im Anlagenverzeichnis zu aktualisieren.

Zudem empfahl der BLRH der LIB bei der Erfassung der Liegenschaften im Hausverwaltungsprogramm, abweichende sowie fehlende Angaben aus der Objektliste zu korrigieren. Zudem wären die Angaben laufend zu aktualisieren, um jederzeit eine zuverlässige Datenbasis sicherzustellen.

25.3 Die LIB teilte mit, dass sämtliche Liegenschaften im Anlagenverzeichnis mit den entsprechenden Buchwerten abgebildet seien. Sie nehme die Empfehlung des BLRH auf und werde die Notwendigkeit der Adaptierung der Bezeichnungen der Liegenschaften im Anlagenverzeichnis prüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen setzen.

Die Empfehlung, abweichende sowie fehlende Angaben aus der Objektliste im Hausverwaltungsprogramm zu korrigieren, sei bereits in Umsetzung. Diesbezüglich werde eine spezifische Software verwendet, sodass die gesamte Liegenschaftsverwaltung automatisiert im Hausverwaltungsprogramm durchgeführt werden könne.

25.4 Der BLRH betonte, dass im Anlagenverzeichnis aufgrund fehlender Angaben bzw. mangelhafter Bezeichnungen, wie z.B. nicht aktuelle Einlagezahlen, nicht sämtliche Grundstücke der BELIG nachvollziehbar abgebildet waren. Er hielt daher seine Empfehlung aufrecht.

26 Liegenschaftszukäufe

26.1 (1) Die BELIG kaufte von 2016 bis 2019 bebaute und unbebaute Liegenschaften um insgesamt rd. 12,79 Mio. Euro zu. Dies entsprach rd. 41 Prozent der aktivierten Investitionen. (vgl. Unterabschnitt 18.1)

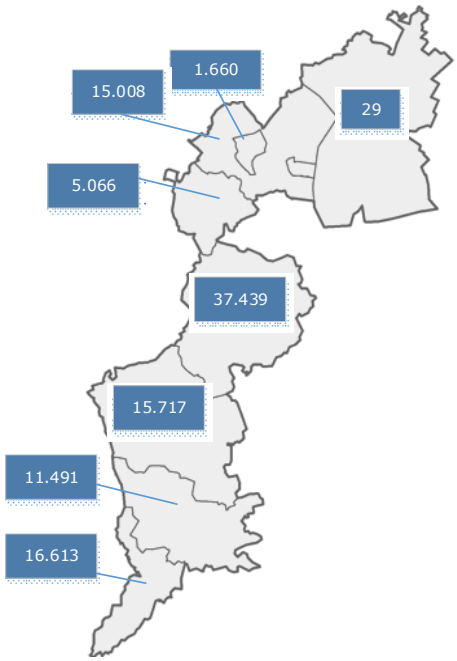
Diese Zukäufe tätigte die BELIG im Interesse bzw. auf Initiative des Landes Burgenland. Bei Anschaffungskosten von rd. 12,30 Mio. Euro bzw. rd. 96 Prozent lag den Zukäufen ein Beschluss der Bgld. Landesregierung zugrunde.

Die zugekauften Liegenschaften betrafen elf bebaute Grundstücke und 15 unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 91.852 m². Zudem erwarb die BELIG das Baurecht auf drei Grundstücken mit einer Fläche von 11.171 m². Ein Liegenschaftstausch im Bezirk Neusiedl am See[48] im Jahr 2016 führte zu einem Flächenzuwachs von 15.038 m².

[48] Hierbei tauschte die BELIG mit dem Vertragspartner eine Grundstücksfläche im Ausmaß von 32.586 m² gegen eine Grundstücksfläche im Ausmaß von 47.624 m². Gemäß Tauschvertrag waren die Tauschobjekte von ausdrücklich gleichem Wert.

Die zugekauften Flächen der bebauten und unbebauten Grundstücke verteilten sich auf folgende Bezirke[49]:

Abbildung 8: Zugekaufte Grundstücksflächen pro Bezirk in m²



Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Rund 43 Prozent der zugekauften Flächen entfielen auf das Südburgenland. Im Mittelburgenland kaufte die BELIG rd. 36 Prozent sowie im Nordburgenland rd. 21 Prozent zu.

(2) Die BELIG schloss für den Zukauf der Liegenschaften insgesamt 22 Kaufverträge ab. Folgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten auf Bezirksebene:

Tabelle 29: Anschaffungskosten Zukäufe je Bezirk 2016-2019

Bezirk	Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten[1)]	Kaufverträge
	[Euro]	[Anzahl]
Neusiedl/See	5.992	1
Eisenstadt	311.584	3
Eisenstadt-Umgebung	6.779.600	2
Mattersburg	559.256	1
Oberpullendorf	2.462.490	10
Oberwart	1.592.102	2
Güssing	181.693	2
Jennersdorf	897.598	1
Summe	**12.790.315**	**22**

[1)] Die Nebenkosten umfassten insbesondere die Grunderwerbssteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr.

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

[49] Inkl. Baurechtsflächen.

Mehr als die Hälfte der Anschaffungskosten für Liegenschaften bzw. rd. 6,78 Mio. Euro entfielen auf den Bezirk Eisenstadt-Umgebung. Knapp ein Fünftel bzw. rd. 2,46 Mio. Euro investierte die BELIG in Liegenschaften und Gebäude im Bezirk Oberpullendorf. Im Bezirk Oberwart gab sie rd. 1,59 Mio. Euro bzw. rd. 12 Prozent aus.

(3) Der Geschäftsführer hatte gemäß Gesellschaftsvertrag u.a. für den Erwerb von Liegenschaften die Zustimmung des Aufsichtsrats einzuholen. Für die Liegenschaftsankäufe in den Jahren 2016 bis 2019 holte Geschäftsführer A die erforderlichen Aufsichtsratsbeschlüsse ein. Die Sitzungsunterlagen dafür enthielten u.a. Entwürfe zu den Kaufverträgen sowie teilweise Bewertungsgutachten.

Die BELIG holte insgesamt acht Bewertungsgutachten für durchgeführte Liegenschaftszukäufe mit Anschaffungskosten von insgesamt rd. 12,24 Mio. Euro ein. Dies entsprach rd. 96 Prozent der Anschaffungskosten der zugekauften Liegenschaften von 2016 bis 2019.

Von den acht Bewertungsgutachten legte Geschäftsführer A den Aufsichtsratsmitgliedern sechs Gutachten auszugsweise bzw. ohne Fotodokumentation in den Sitzungsunterlagen bzw. dem Antrag zum Umlaufbeschluss vor. Ein Gutachten fügte Geschäftsführer A zur Gänze bei, ein weiteres Gutachten fehlte in den Sitzungsunterlagen. Gemäß den Sitzungsprotokollen forderten die Aufsichtsratsmitglieder weder die vollständigen Gutachten noch das fehlende Gutachten ein.

(4) Viermal entsprach der Kaufpreis exakt dem Gutachtenswert, ein Kaufpreis lag rd. 1 Prozent über dem Gutachtenswert. Diese fünf Gutachten betrafen Zukäufe von Kulturbauten landesnaher Kulturvereine[50]. Kosten-Nutzen-Abwägungen für diese Zukäufe lagen den jeweiligen Regierungsbeschlüssen nicht bei. Für die BELIG entstanden bei diesen Zukäufen Nebenkosten in Höhe von rd. 0,53 Mio. Euro. Diese betrafen die Grunderwerbssteuer, die Eintragungsgebühr und Beratungskosten. Davon flossen rd. 431.000 Euro an aktivierten Kosten direkt in die Berechnung der Mieten. (vgl. Unterabschnitt 22) Die Mieten betrafen insbesondere die KBB, welche von Zuschüssen des Landes Burgenland abhängig war[51].

Beim Ankauf einer weiteren bebauten Liegenschaft lag der Kaufpreis um rd. 2 Prozent höher als der Gutachtenswert.

(5) Bei einem Gutachten lag der unmittelbare Kaufpreis um rd. 5 Prozent unter dem Gutachtenswert. Gemäß Beschlussantrag[52] an den Aufsichtsrat im April 2019 ging Geschäftsführer A von einem finanziellen Aufwand im Anschaffungsjahr von rd. 58 Prozent über dem Gutachtenswert aus. Dies sollte den Kaufpreis samt Nebenkosten sowie umgehend durchzuführende Sicherungsmaßnahmen umfassen.

[50] Das Land Burgenland zählte zu den ordentlichen Mitgliedern dieser Vereine.
[51] Vgl. Prüfungsbericht „Säule Kultur der Landesholding Burgenland 01/2015 bis 11/2019" (2020) Unterabschnitt 27.
[52] Für einen Umlaufbeschluss. (vgl. Unterabschnitt 5)

Zum Zeitpunkt der Genehmigung durch den Aufsichtsrat lag für diese bebaute Liegenschaft kein konkretes Nutzungskonzept vor. Geschäftsführer A kündigte an, bei Feststehen des Betriebsmodells und der erforderlichen Investitionen einen weiteren Aufsichtsratsbeschluss einzuholen. Der Aufsichtsrat stimmte dem Umlaufbeschluss einstimmig zu. Die Bgld. Landesregierung beschloss im Jänner 2020, die BELIG mit der Projektabwicklung zur Revitalisierung dieses Objekts zu beauftragen. Der Kostenrahmen betrug mit rd. 4,01 Mio. Euro ein Vielfaches des Kaufpreises.

(6) Die größte Abweichung zwischen dem Kaufpreis und dem Gutachtenswert entstand beim Ankauf einer bebauten Liegenschaft im Jahr 2019. Der Kaufpreis lag um rd. 22 Prozent bzw. rd. 232.000 Euro über dem Gutachtenswert. Ferner war dieser Zukauf an weitere Vertragsbedingungen geknüpft. Die BELIG hatte demnach künftige Leistungen an der erworbenen Liegenschaft sowie an der angrenzenden Liegenschaft des Verkäufers zu erbringen. Weder Geschäftsführer A noch die Aufsichtsratsmitglieder thematisierten gemäß dem Aufsichtsratsprotokoll die Überschreitung des gutachterlich festgestellten Werts. Ebenso wenig gingen sie auf die künftigen finanziellen Auswirkungen der weiteren vertraglichen Verpflichtungen ein. Der Vertragsentwurf lag den Sitzungsunterlagen bei.

Darüber hinaus enthielt der Kaufvertrag eine aufschiebende Bedingung, welche die BELIG ihrerseits zum Verkauf von Liegenschaften verpflichtete. (vgl. Unterabschnitt 30)

26.2 Zu (1) Die BELIG kaufte im überprüften Zeitraum bebaute und unbebaute Liegenschaften um rd. 12,79 Mio. Euro zu. Dabei erwarb sie Grundstücksflächen von rd. 91.900 m^2 sowie Baurechtsflächen von rd. 11.200 m^2. Diese Zukäufe tätigte die BELIG im Interesse bzw. auf Initiative des Landes Burgenland.

Zu (3) Geschäftsführer A holte die erforderlichen Aufsichtsratsbeschlüsse für die Zukäufe der bebauten und unbebauten Liegenschaften ein.

Der BLRH stellte jedoch kritisch fest, dass Geschäftsführer A dem Aufsichtsrat lediglich eines von acht Bewertungsgutachten vollständig vorlegte. In sechs Fällen erhielt der Aufsichtsrat diese unvollständig, insbesondere ohne Fotodokumentation. In einem Fall fehlte das Gutachten in den Sitzungsunterlagen zur Gänze.

Zudem kritisierte der BLRH, dass die Aufsichtsratsmitglieder gemäß den Sitzungsprotokollen keine vollständige Dokumentation einforderten.

Der BLRH empfahl der LIB zur Beschlussfassung genehmigungspflichtiger Geschäfte, wie z.B. Liegenschaftszukäufe, dem Aufsichtsrat vollständige Unterlagen vorzulegen.

Zu (4) Der BLRH hielt fest, dass der Kaufpreis in vier Fällen exakt dem Gutachtenswert entsprach. Der Kaufpreis für ein weiteres Objekt lag unwesentlich über dem Gutachtenswert. Diese fünf Gutachten betrafen Zukäufe von Kulturbauten landesnaher Kulturvereine. Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass den jeweiligen Regierungsbeschlüssen keine Kosten-Nutzen-Abwägungen für diese Zukäufe beilagen.

So fielen der BELIG für diese Zukäufe Nebenkosten in Höhe von rd. 0,53 Mio. Euro an Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr und Beratungskosten an. Davon flossen rd. 431.000 Euro an aktivierten Kosten direkt in die Berechnung der Mieten. Die Mieten betrafen insbesondere die KBB, welche von Zuschüssen des Landes Burgenland abhängig war.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, vor Transaktionen zwischen landesnahen Betrieben Kosten-Nutzen-Rechnungen durchzuführen. Dabei wären entsprechende Nebenkosten miteinzubeziehen und auch auf die indirekten finanziellen Auswirkungen für das Land Burgenland zu achten.

Zu (5) Der Kaufpreis einer bebauten Liegenschaft lag um rd. 5 Prozent unter dem Gutachtenswert. Gemäß Beschlussantrag an den Aufsichtsrat im April 2019 ging Geschäftsführer A von einem finanziellen Aufwand im Anschaffungsjahr von rd. 58 Prozent über dem Gutachtenswert aus.

Der BLRH kritisierte, dass beim Zukauf dieser Liegenschaft zum Zeitpunkt der Genehmigung durch den Aufsichtsrat kein konkretes Nutzungskonzept vorlag. Die Höhe der künftig dafür anfallenden Investitionen lag dem Aufsichtsrat somit nicht als Beschlussgrundlage vor. Die Bgld. Landesregierung beschloss im Jänner 2020, die BELIG mit der Projektabwicklung zur Revitalisierung des Objekts zu beauftragen. Der Kostenrahmen dafür betrug mit rd. 4,01 Mio. Euro ein Vielfaches des Kaufpreises.

Der BLRH empfahl der LIB und dem Land Burgenland, bereits beim Ankauf von Liegenschaften auf deren künftige Nutzung zu achten und die damit verbundenen Investitionskosten zu ermitteln. Diese Informationen wären dem Aufsichtsrat als fundierte Entscheidungsgrundlage für den Beschluss über den Zukauf vorzulegen.

Zu (6) Die größte Abweichung zwischen dem Kaufpreis und dem Gutachtenswert entstand beim Ankauf einer bebauten Liegenschaft im Jahr 2019. Der Kaufpreis lag um rd. 22 Prozent bzw. rd. 232.000 Euro über dem Gutachtenswert. Ferner war dieser Zukauf an weitere Vertragsbedingungen geknüpft. Die BELIG hatte demnach zukünftig Leistungen an der erworbenen Liegenschaft sowie an der angrenzenden Liegenschaft des Verkäufers zu erbringen. Der BLRH merkte kritisch an, dass gemäß dem Aufsichtsratsprotokoll weder Geschäftsführer A noch die Aufsichtsratsmitglieder die Überschreitung des gutachterlich festgestellten Werts thematisierten. Ebenso wenig behandelten sie die künftigen finanziellen Auswirkungen der weiteren vertraglichen Verpflichtungen. Dies, obwohl der Vertragsentwurf den Sitzungsunterlagen beilag.

Der BLRH empfahl der LIB im Zuge von Aufsichtsratsbeschlüssen, Sachverhalte umfassend zu thematisieren sowie künftige finanzielle Auswirkungen aus vertraglichen Verpflichtungen zu konkretisieren. Diese wären dem Aufsichtsrat als weitere Entscheidungsgrundlage vorzulegen.

26.3 Zu (3) Zur Empfehlung, dem Aufsichtsrat vollständige Unterlagen vorzulegen sowie Sachverhalte umfassend zu thematisieren, führte die LIB aus, dass zu allen dargestellten Liegenschaftstransaktionen in den Aufsichtsratssitzungen von Geschäftsführer A berichtet und die Geschäftsfälle erläutert worden seien. Bei Anforderung weiterer Unterlagen bzw. weiterführender Informationen durch den Aufsichtsrat seien diese den Aufsichtsräten dementsprechend übermittelt bzw. durch Geschäftsführer A erläutert worden.

Zu (4) Zur Empfehlung, vor Transaktionen zwischen landesnahen Betrieben Kosten-Nutzen-Rechnungen durchzuführen, verwies das Land Burgenland auf seine Äußerung zum neuen Lenkungsausschuss Bau in Unterabschnitt 2. Kosten-Nutzen-Analysen würden darin sehr wohl besprochen und auch die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen auf das Landesbudget.

Zu (5) Beim Ankauf von Liegenschaften auf deren künftige Nutzung zu achten und die damit verbundenen Investitionskosten zu ermitteln, erachtete das Land Burgenland als Aufgabe der Gesellschaft in Zusammenarbeit mit der Fachabteilung.

Die LIB hielt fest, dass im Vorfeld des Ankaufs der dargestellten Liegenschaft die zukünftige *„Nutzergesellschaft"* als auch die zuständige Fachabteilung des Amtes der Bgld. Landesregierung eingebunden gewesen seien. Auch die Abstimmung der den Betriebsbereich betreffenden Vertragspunkte mit den Nutzervertretern und den Vertretern der Fachabteilung sei erfolgt. Festgelegt sei jedoch eindeutig gewesen, dass die Gesamtliegenschaft durch den zukünftigen Nutzer nach Durchführung der notwendigen Investitionen angemietet werde.

Zu (6) Die Stellungnahme der LIB entsprach jener unter (3). Zudem sagte die LIB zu, die Empfehlung des BLRH aufzunehmen, zukünftig die entsprechenden Unterlagen dem Aufsichtsrat zur Entscheidungsfindung vorzulegen.

26.4 Zu (3) Der BLRH sah die Vorlage vollständiger Informationen bereits vor den betreffenden Aufsichtsratssitzungen als erforderlich an, da die Aufsichtsratsmitglieder ihre Entscheidungen auf Basis umfassender Unterlagen und Fakten treffen sollten. Ferner sah der BLRH in der Vorlage vollständiger Informationen die Voraussetzung für eine umfassende Auseinandersetzung im Aufsichtsrat. Dies insbesondere, da der Zukauf von Liegenschaften für die LIB, das Land Burgenland oder landesnahe Gesellschaften oftmals langfristige finanzielle Verpflichtungen mit sich brachte.

Zu (4) Der BLRH nahm ferner zur Kenntnis, dass im neuen Lenkungsausschuss Bau Kosten-Nutzen-Analysen sowie die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen auf das Landesbudget besprochen würden. Er wies allerdings darauf hin, dass diese auch einer Dokumentation bedürfen. Somit wäre nicht nur eine profunde Entscheidungsfindung, sondern auch eine spätere Nachverfolgung zu Kosten und Nutzen sicherzustellen.

Zu (5) Die künftige Nutzung und die damit verbundenen Investitionskosten sah der BLRH nicht nur als Aufgabe der LIB in Zusammenarbeit mit der Fachabteilung. Da die künftige – direkte oder indirekte – finanzielle Belastung das Land Burgenland zu tragen hatte, lag die Verantwortung nach Ansicht des BLRH bei der Bgld. Landesregierung.

Der LIB entgegnete der BLRH, dass die bloße Festlegung einer *„Nutzergesellschaft"* ein konkretes Nutzungskonzept nicht ersetzen konnte. Letzteres lag dem Aufsichtsrat zum Zeitpunkt der Genehmigung des Liegenschaftszukaufs allerdings nicht vor. Als Beschlussgrundlage fehlte diesem die Höhe der künftig dafür anfallenden Investitionen. Diese lagen letztlich mit rd. 4,01 Mio. Euro um ein Vielfaches höher als der Kaufpreis.

Der BLRH hielt seine Kritik und Empfehlungen daher aufrecht.

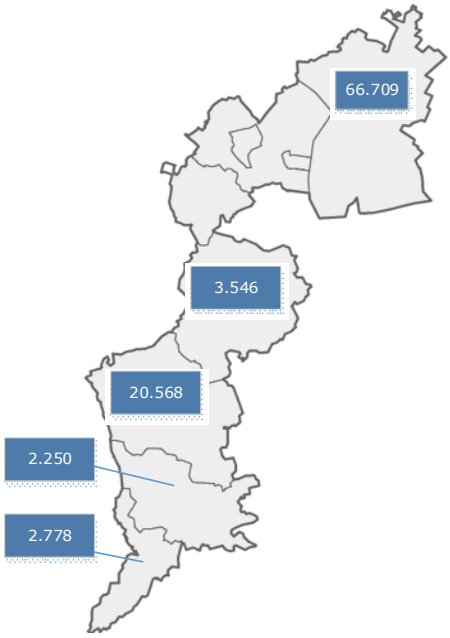
27 Liegenschaftsverkäufe

27.1 (1) Die BELIG verkaufte von 2016 bis 2019 bebaute und unbebaute Liegenschaften um insgesamt rd. 8,16 Mio. Euro. Dem standen in Summe Buchwertabgänge von rd. 6,18 Mio. Euro gegenüber. Dies entsprach einem Gesamtgewinn aus Liegenschaftsverkäufen von rd. 1,98 Mio. Euro im überprüften Zeitraum.

(2) Die verkauften Liegenschaften betrafen elf bebaute Grundstücke und 46 unbebaute Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 95.851 m².

Die verkauften Flächen entfielen auf folgende Bezirke:

Abbildung 9: Verkaufte Grundstücksflächen pro Bezirk in m²



Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Rund 70 Prozent der Flächen bzw. rd. 66.700 m² verkaufte die BELIG im Bezirk Neusiedl am See. Rund 21 Prozent bzw. rd. 20.600 m² der verkauften Flächen waren im Bezirk Oberwart. Die restlichen rd. 9 Prozent entfielen auf die Bezirke Oberpullendorf, Jennersdorf und Güssing.

(3) Die BELIG schloss für den Verkauf der Liegenschaften insgesamt 50 Kaufverträge ab. Folgende Tabelle zeigt die erzielten Gewinne bzw. Verluste auf Bezirksebene:

Tabelle 30: Verkäufe je Bezirk 2016-2019

Bezirk	Verkaufserlös	Buchwert	Gewinn/Verlust	Kaufverträge
	[Euro]			[Anzahl]
Neusiedl/See	6.521.172	4.621.101	1.900.071	45
Eisenstadt	0	0	0	0
Eisenstadt-Umgebung	0	0	0	0
Mattersburg	0	0	0	0
Oberpullendorf	315.000	230.300	84.700	1
Oberwart	1.167.497	1.109.424	58.072	2
Güssing	31.000	48.370	-17.370	1
Jennersdorf	130.000	167.713	-37.713	1
Summe	**8.164.668**	**6.176.909**	**1.987.760**	**50**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Die BELIG erwirtschaftete rd. 96 Prozent des Gewinns bzw. rd. 1,90 Mio. Euro aus den Liegenschaftsverkäufen im Bezirk Neusiedl am See. In den Bezirken Oberpullendorf und Oberwart verkaufte sie um insgesamt rd. 143.000 Euro über den Buchwerten. In den Bezirken Güssing und Jennersdorf veräußerte die BELIG ihre Liegenschaften um rd. 55.000 Euro unter dem Buchwert.

27.2 Die BELIG verkaufte von 2016 bis 2019 bebaute und unbebaute Liegenschaften um insgesamt rd. 8,16 Mio. Euro. Dem standen in Summe Buchwertabgänge von rd. 6,18 Mio. Euro gegenüber. Dies entsprach einem Gesamtgewinn aus Liegenschaftsverkäufen von rd. 1,98 Mio. Euro im überprüften Zeitraum.

28 Verkäufe im Bezirk Neusiedl am See

28.1 (1) Im Bezirk Neusiedl am See verwertete die BELIG von 2016 bis 2019 ein Aufschließungsgebiet in einem Ausmaß von 66.612 m² mit dem Verkauf von 42 Bauplätzen für Einfamilienhäuser, zwei Liegenschaftsverkäufen für genossenschaftlichen Wohnbau und ein Betriebsgrundstück. Das erste Grundstück aus diesem Aufschließungsgebiet verkaufte sie im Jahr 2013.

In diesem Jahr ließ die BELIG ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften in der betreffenden Gemeinde erstellen. Der Gutachter ermittelte mit Stand Juli 2013 u.a. einen Verkaufspreis von 72 Euro pro m² gewidmeter Grundstücksfläche ohne Aufschließungskosten. Dabei stellte er keinen Unterschied zwischen gewerblichen Liegenschaftstransaktionen und privatem Wohnbau fest.

Im Oktober 2013 legte Geschäftsführer A u.a. Mindestverkaufspreise

- für betriebliche Nutzflächen von 60 Euro pro m² sowie
- für Wohnbauflächen von 80 Euro pro m²

dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vor.

Auf das Bewertungsgutachten vom Juli 2013 nahm Geschäftsführer A gemäß Sitzungsprotokoll nicht Bezug. Der Mindestverkaufspreis für betriebliche Nutzflächen lag rd. 17 Prozent unter dem Gutachtenswert, jener für Wohnbauflächen rd. 11 Prozent über dem Gutachtenwert. Beide Mindestverkaufspreise beinhalteten keine Aufschließungskosten.

Die Verkaufspreise wären zudem gemäß Sitzungsunterlagen *„entsprechend der Inflationsabgeltung bzw. der entsprechenden Nachfrage jährlich zu evaluieren.*"

Der Aufsichtsrat beschloss den Antrag einstimmig. Für die Mindestverkaufspreise fasste er einen *„Vorratsbeschluss*". Nachfragen des Aufsichtsrats zu den Grundlagen für die Festlegung des Mindestverkaufspreises waren nicht dokumentiert.

(2) Beschlüsse zu Anpassungen der Mindestverkaufspreise fasste der Aufsichtsrat im überprüften Zeitraum nicht. Der BLRH verglich daher die tatsächlichen Verkaufspreise mit den Mindestverkaufspreisen gemäß Aufsichtsratsbeschluss von Oktober 2013:

Tabelle 31: Preisveränderungen 2016-2019 zu Mindestverkaufspreisen

Grundstücke	Preisveränderung
[Anzahl]	[%]
1	-45
2	-9
11	0
1	3
7	6
2	8
20	15
1	19

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Die BELIG verkaufte rd. 31 Prozent der Grundstücke in den Jahren 2016 bis 2019 zum bzw. unter dem Mindestverkaufspreis aus dem Jahr 2013. Das waren 14 von 45 Grundstücken. Sie begründete dies einerseits mit Preisreduzierungen aufgrund von Baurestmassen auf einzelnen Grundstücken. Andererseits legte sie für Gemeindebürger niedrigere Verkaufspreise fest. Aus dem Verkauf von drei Grundstücken unter dem Mindestverkaufspreis resultierte ein verminderter Verkaufserlös von zumindest rd. 159.600 Euro. Weitere 31 Grundstücke verkaufte die BELIG zwischen rd. 3 und rd. 19 Prozent über dem Mindestverkaufspreis.

(3) Eines der Grundstücke veräußerte die BELIG um rd. 45 Prozent unter dem beschlossenen Mindestverkaufspreis aus dem Jahr 2013. Dies waren rd. 148.500 Euro weniger als der Mindestverkaufspreis bzw. rd. 214.500 Euro weniger als der Gutachtenswert aus 2013. Zudem lag der Verkaufspreis um rd. 38.500 Euro unter dem ursprünglichen Kaufpreis der BELIG aus dem Jahr 2004.

Geschäftsführer A holte für diesen Verkauf im August 2016 einen Umlaufbeschluss des Aufsichtsrats ein. Er nahm dabei weder auf den Mindestverkaufspreis noch auf den ursprünglichen Kaufpreis der BELIG Bezug. Den geringeren Verkaufspreis begründete er gemäß Beschlussantrag mit *„eingeschränkten Verfügungsmöglichkeiten*" aufgrund der gewerblichen Nutzung durch Käufer R. Zudem verwies er auf eine Bestimmung im Kaufvertrag, wonach *„sämtliche Ansprüche des Käufers aus dem Titel der Kontamination oder sonstigen Verunreinigung […]*" ausdrücklich ausgeschlossen waren.

Gemäß Beschlussantrag würde der BELIG ein *„Überhang*" von rd. 0,62 Mio. Euro aus diesem Verkauf, einem weiteren Liegenschaftsverkauf und der unentgeltlichen Abtretung von Flächen an die betreffende Gemeinde verbleiben. Geschäftsführer A leitete den *„Überhang*" aus einem Buchwertabgang von rd. 1,54 Mio. Euro und einem Verkaufserlös von rd. 2,16 Mio. Euro ab.

In der Buchhaltung resultierte aufgrund eines Buchwertabgangs von rd. 1,52 Mio. Euro, ein *„Überhang*" von rd. 0,64 Mio. Euro. Der Buchwertabgang enthielt nicht die vollständigen Abtretungsflächen an die betreffende Gemeinde. Zudem erfolgte die unentgeltliche Flächenabtretung in den Geschäftsjahren 2014 und 2015. (Vgl. Unterabschnitt 29)

In Summe hätte die BELIG bei UGB-konformer Verbuchung in den betreffenden Geschäftsjahren von 2014 bis 2016 einen Verlust von rd. 27.100 Euro erzielt. (Vgl. Anlage 4) Mögliche Nachfragen der Aufsichtsratsmitglieder zum errechneten *„Überhang*" waren aufgrund der Beschlussfassung im Umlauf nicht dokumentiert. Der Aufsichtsrat genehmigte den Antrag einstimmig.

Der Kaufvertrag mit Käufer R sah zusätzlich vor, dass die BELIG *„keinerlei gesonderte Gewährleistung für einen bestimmten Bau- oder Ausstattungszustand, für eine bestimmte Beschaffenheit, Verwend- oder Verwertbarkeit […]*" trug.

Geschäftsführer A und Prokurist C beauftragten im September 2016 ein Bauunternehmen für die Baureifmachung dieses Grundstücks. Die Leistungen umfassten das Roden von Hecken, Sträuchern und Stauden, Aushubarbeiten sowie das Abtransportieren von Aushubmaterial. Diese erbrachte das Bauunternehmen im November 2016. Die Kosten in Höhe von rd. 18.800 Euro trug die BELIG, obwohl das Grundstück zu diesem Zeitpunkt nicht mehr in ihrem Eigentum stand.

Mehr als zwei Jahre nach dem Verkauf ersuchte Käufer R im Dezember 2018 auf Basis von Gesprächen mit Geschäftsführer A schriftlich um Kostenersatz von 7.000 Euro. Als Grund führte Käufer R Zusatzkosten an, die ihm aufgrund einer *„falschen Widmung*" entstanden wären. Das Schreiben enthielt keine weiteren Beilagen. Die BELIG zahlte die Summe gemäß dem Ersuchen im Jänner 2019.

28.2 Zu (1) Im Bezirk Neusiedl am See verwertete die BELIG von 2016 bis 2019 ein Aufschließungsgebiet mit dem Verkauf von insgesamt 45 Grundstücken. Im Vorfeld des ersten Grundstücksverkaufs legte Geschäftsführer A dem Aufsichtsrat im Oktober 2013 Mindestverkaufspreise für betriebliche Nutzflächen und Wohnbauflächen zur Genehmigung vor.

Der BLRH kritisierte, dass Geschäftsführer A gemäß Sitzungsprotokoll dabei nicht auf ein Bewertungsgutachten vom Juli 2013 Bezug nahm. Der Gutachter ermittelte einen Verkaufspreis von 72 Euro pro m^2. Dabei stellte er keinen Unterschied zwischen gewerblichen Liegenschaftstransaktionen und privatem Wohnbau fest. Dennoch legte Geschäftsführer A dem Aufsichtsrat im Beschlussantrag einen Mindestverkaufspreis von 60 Euro pro m^2 für betriebliche Nutzflächen und somit rd. 17 Prozent unter dem Gutachtenswert zur Genehmigung vor. Jenen für Wohnbauflächen setzte er mit 80 Euro pro m^2 rd. 11 Prozent über dem Gutachtenswert an. Der Aufsichtsrat beschloss den Antrag einstimmig. Der BLRH wies zudem kritisch darauf hin, dass keine Nachfragen des Aufsichtsrats zu den Grundlagen für die Festlegung des Mindestverkaufspreises dokumentiert waren.

Der BLRH empfahl der LIB, dem Aufsichtsrat im Rahmen der Beschlussfassung über genehmigungspflichtige Geschäfte vollständige Unterlagen vorzulegen. Zu den genehmigungspflichtigen Geschäften zählten u.a. Liegenschaftsverkäufe. Er verwies dabei auf seine Empfehlung zu Unterabschnitt 26.

Zu (1) und (2) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die BELIG 14 von 45 Grundstücken im Aufschließungsgebiet im Bezirk Neusiedl am See in den Jahren 2016 bis 2019 zum bzw. unter dem Mindestverkaufspreis aus dem Jahr 2013 verkaufte. Allein bei den drei Grundstücken unter dem Mindestverkaufspreis waren dies zumindest rd. 159.600 Euro an geringeren Verkaufserlösen. Gemäß den Sitzungsunterlagen der Aufsichtsratssitzung vom Oktober 2013 wären die Verkaufspreise entsprechend der Inflationsabgeltung bzw. der entsprechenden Nachfrage jährlich zu evaluieren.

Zudem kritisierte der BLRH, dass der Aufsichtsrat keine Beschlüsse zu Anpassungen der Mindestverkaufspreise fasste.

Der BLRH empfahl der LIB, Aufsichtsratsbeschlüsse einzuhalten. Ferner empfahl er, Mindestverkaufspreise insbesondere im Bereich eines sich dynamisch entwickelnden Immobilienmarktes in regelmäßigen Abständen zu evaluieren und anzupassen.

Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass die BELIG im Jahr 2016 eines der Grundstücke um rd. 45 Prozent unter dem Mindestverkaufspreis aus dem Jahr 2013 veräußerte. Dies waren rd. 148.500 Euro weniger als der Mindestkaufpreis bzw. rd. 214.500 Euro weniger als der Gutachtenswert aus 2013. Ferner hob der BLRH hervor, dass der Verkaufspreis um rd. 38.500 Euro unter dem ursprünglichen Kaufpreis der BELIG aus dem Jahr 2004 lag. Geschäftsführer A holte u.a. für diesen Verkauf im August 2016 einen Umlaufbeschluss des Aufsichtsrats ein.

Ohne Bezug auf den Mindestverkaufspreis sowie den ursprünglichen Kaufpreis zu nehmen, begründete er den geringeren Verkaufspreis gemäß Beschlussantrag mit *„eingeschränkten Verfügungsmöglichkeiten*" aufgrund der gewerblichen Nutzung durch Käufer R. Zudem verwies er auf eine Bestimmung im Kaufvertrag, wonach die Vertragsparteien *„sämtliche Ansprüche des Käufers aus dem Titel der Kontamination oder sonstigen Verunreinigung […]*" ausdrücklich ausschlossen. Der BLRH konnte dieser Argumentation nicht folgen. Er verwies auf das Bewertungsgutachten aus dem Jahr 2013, wonach der Gutachter keinen Unterschied zwischen gewerblichen Liegenschaftstransaktionen und privatem Wohnbau feststellte. Auch war für den BLRH die Höhe dieses Nachlasses aufgrund einer möglichen Kontamination nicht nachvollziehbar.

Der BLRH hinterfragte zudem den im Beschlussantrag angegebenen „Überhang" von rd. 0,62 Mio. Euro kritisch. Dieser sollte der BELIG aus dem Verkauf an Käufer R, einem weiteren Liegenschaftsverkauf und der unentgeltlichen Abtretung von Flächen an die betreffende Gemeinde verbleiben. Nach Ansicht des BLRH hätte die BELIG bei UGB-konformer Verbuchung in den betreffenden Geschäftsjahren von 2014 bis 2016 jedoch einen Verlust von rd. 27.100 Euro erzielt. Mögliche Nachfragen der Aufsichtsratsmitglieder zum errechneten *„Überhang*" waren aufgrund der Beschlussfassung im Umlauf nicht dokumentiert.

Der BLRH vermerkte kritisch, dass der Aufsichtsrat den Liegenschaftsverkauf an Käufer R einstimmig genehmigte. Er stellte hierbei sowohl das Handeln von Geschäftsführer A als auch die Abstimmung des Aufsichtsrats im Unternehmensinteresse der BELIG in Frage. Dies insofern, als die BELIG Käufer R zu ihren Lasten ohne nachvollziehbare Gründe begünstigte. Die Erzielung des bestmöglichen Verkaufspreises war für den BLRH nicht erkennbar.

Darüber hinaus wies der BLRH darauf hin, dass die BELIG gemäß Kaufvertrag für dieses Grundstück *„keinerlei gesonderte Gewährleistung für einen bestimmten Bau- oder Ausstattungszustand, für eine bestimmte Beschaffenheit, Verwend- oder Verwertbarkeit […]*" trug.

In diesem Zusammenhang kritisierte der BLRH, dass Geschäftsführer A und Prokurist C im September 2016 ein Bauunternehmen für die Baureifmachung jenes Grundstücks beauftragten. Obwohl das Grundstück nicht mehr im Eigentum der BELIG stand, trug sie die Kosten von rd. 18.800 Euro.

Ferner kritisierte er, dass die BELIG Käufer R im Jänner 2019 einen Kostenersatz von rd. 7.000 Euro zahlte. Der BLRH hinterfragte diese Zahlung auf Grundlage der vertraglich ausgeschlossenen *„falschen Widmung*".

Das Handeln der BELIG stand somit in mehrfachem Widerspruch zum Kaufvertrag und begünstigte Käufer R ohne entsprechende Grundlage und zu Lasten der BELIG.

Der BLRH empfahl der Landesholding, eine Untersuchung zu diesem Liegenschaftsverkauf, der Beauftragung eines Bauunternehmens sowie die Zahlung an den Käufer durchzuführen. Das schriftliche Ergebnis dieser Untersuchung und die möglichen Konsequenzen wären dem Aufsichtsrat bzw. der Generalversammlung zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.

Ferner wiederholte der BLRH seine Empfehlung an die LIB, Beschlüsse des Aufsichtsrats, die einer inhaltlichen Erläuterung durch die Geschäftsführung bedürfen, nicht im Umlaufweg zu fassen. Er verwies in diesem Zusammenhang seine Kritik und Empfehlung in Unterabschnitt 5.

28.3 Zu (1) Die Äußerung der LIB zur Vorlage vollständiger Unterlagen an den Aufsichtsrat entsprach jener in Unterabschnitt 26.3.

Zu (1) und (2) Zu den Mindestverkaufspreisen führte die LIB aus, dass das Gutachten vom 15.07.2013 als Grundlage zur Festlegung der Mindestverkaufspreise einen Mittelwert für aufgeschlossenes Bauland Wohngebiet sowie für das Aufschließungsgebiet festgestellt habe. Die erhobenen Werte seien auf der Basis, dass die geprüften Grundstücke nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet waren, bewertet. Im Zuge der Aufschließungsmaßnahmen seien bei zehn Grundstücken Bodenverunreinigungen durch Baurestmassen zutage getreten. Zur Abdeckung erhöhter Kosten bei der Verbauung dieser Grundstücke habe die BELIG den m^2-Preis gesenkt. Damit sollte der zu erwartende Kostenaufwand zur sachgerechten Entsorgung des Aushubmaterials abgedeckt werden.

Die LIB sagte zu, die Empfehlung des BLRH aufzunehmen, Mindestverkaufspreise zukünftig in regelmäßigen Abständen zu evaluieren und anzupassen.

Zu (3) Zur Empfehlung, eine Untersuchung zum Liegenschaftsverkauf an Käufer R, der Beauftragung eines Bauunternehmens sowie die Zahlung an Käufer R durchzuführen, teilte die Landesholding mit, dass die LIB eine externe Prüfung in Auftrag gegeben habe. In diese sei auch die Landesholding als Muttergesellschaft miteingebunden. Die Prüfung sei durch eine externe Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei (**Wirtschaftsprüfer E**) durchgeführt worden.

Als Ergebnis der Prüfung von Wirtschaftsprüfer E für den gegenständlichen Liegenschaftsverkauf hielt die Landesholding fest, *„dass das Grundstück stark kontaminiert war und dieser Umstand bei Gutachtenerstellung und Mindestpreisfestlegung noch nicht bekannt war. Gemäß Auskunft der Geschäftsführung war mit Käufer R vereinbart, dass dieser die Liegenschaft erst nach Beseitigung der durch* [den Vorbesitzer des Nachbargrundstücks] *verursachten Kontamination und als Widmung Betriebsbaugebiet erwirbt. Vor dem Hintergrund dieser Umstände scheint die vom BLRH kritisierte Kostenübernahme der oben beschriebenen Kosten durch die BELIG jedoch aus Sicht* [von Wirtschaftsprüfer E] *als wirtschaftlich gerechtfertigt."* Die Landesholding werde die Empfehlung des BLRH aufnehmen und das Ergebnis der Prüfung samt Stellungnahme von Wirtschaftsprüfer E dem Aufsichtsrat und der Generalversammlung der LIB zur Beratung und allfälligen Beschlussfassung vorlegen.

28.4 Zu (1) und (2) Der BLRH bestätigte, dass die Werte im Gutachten vom 15.07.2013 darauf beruhten, dass die Grundstücke nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet waren. Der Gutachter führte neben einer örtlichen Befundaufnahme entsprechende Internetabfragen beim Umweltbundesamt durch. Tiefergehende Bodenuntersuchungen waren nicht vom Auftrag umfasst.

Anhand der Unterlagen, die dem BLRH vorlagen, traten bei neun Grundstücken Baurestmassen auf. Diese führten vertraglich zu einer Kaufpreisminderung von 7 Euro pro m². Sämtliche Grundstücke aus dem Aufschließungsgebiet waren weder gemäß Gutachten aus dem Jahr 2013 noch gemäß aktueller Abfrage im April 2021 im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas angeführt. Dies betraf auch jene neun Grundstücke, auf denen sich Baurestmassen befanden.

Der BLRH wies im Hinblick auf die Immobilienpreisentwicklung kritisch darauf hin, dass die durchschnittlichen Baugrundstückspreise in der betreffenden Gemeinde laut Statistik Austria[53] im Jahr 2016 bereits rd. 65 Prozent über dem Mindestverkaufspreis gemäß Aufsichtsratsbeschluss aus dem Jahr 2013 lagen. Im Jahr 2019 hatte sich dieser Wert gegenüber dem Mindestverkaufspreis mehr als verdoppelt. Da die Verkäufe in den Jahren 2016 bis 2019 stattfanden, war für den BLRH nicht nachvollziehbar, dass die BELIG als Immobiliengesellschaft 14 Grundstücke[54] aus diesem Aufschließungsgebiet zu bzw. unter dem Mindestverkaufspreis aus dem Jahr 2013 verkaufte.

Angesichts dieses hohen Preisanstiegs konnte der BLRH der Argumentation der LIB mit Baurestmassen und niedrigeren Verkaufspreisen für Gemeindebürger nicht folgen. Der BLRH sah dies insofern kritisch, zumal in den Aufsichtsratsunterlagen aus dem Jahr 2013 vorgesehen war, die Verkaufspreise entsprechend der Inflationsabgeltung bzw. der entsprechenden Nachfrage jährlich zu evaluieren.

Der BLRH nahm zur Kenntnis, dass die LIB Mindestverkaufspreise zumindest zukünftig in regelmäßigen Abständen evaluieren und anpassen werde.

Zu (3) Die im Ergebnis von Wirtschaftsprüfer E angeführten Informationen waren für den BLRH zu hinterfragen. Denn diese standen im Widerspruch zu jenen Unterlagen, die dem BLRH zum Verkaufszeitpunkt des Betriebsgrundstücks im Jahr 2016 vorlagen. Gemäß Stellungnahme von Wirtschaftsprüfer E war der niedrige Verkaufspreis einzig auf eine starke Kontamination des Grundstücks zurückzuführen. Gemäß den dem BLRH vorliegenden Unterlagen teilte Geschäftsführer A eine derartige Information dem Aufsichtsrat allerdings nicht mit.

Folgende Begründung führte Geschäftsführer A im Beschlussantrag von August 2016 an den Aufsichtsrat an: *„Unter Verweis auf das Protokoll der 42. Aufsichtsratssitzung wird angemerkt, dass aufgrund der auf gewerbliche Nutzung eingeschränkten Verfügungsmöglichkeiten nur ein im Vergleich zur Nutzung Bauland – Wohngebiet geringerer Kaufpreis erzielt werden konnte.*" In eben dieser 42. Aufsichtsratssitzung von September 2015 wies Geschäftsführer A darauf hin, *„dass aufgrund der Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet und Lagerfläche voraussichtlich nur ein weit geringerer Preis als für die Wohnbauflächen erzielt werden kann.*"

[53] https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html (abgefragt am: 22.04.2021)

[54] 14 von 45 Grundstücken, dies entsprach einer Grundstücksfläche von rd. 15.100 m².

Ergänzend verwies Geschäftsführer A im Beschlussantrag von 2016 auf eine Bestimmung im Kaufvertrag, welche *„sämtliche Ansprüche des Käufers aus dem Titel der Kontamination oder sonstigen Verunreinigung […]"* ausdrücklich ausschloss.

Weder im Beschlussantrag an den Aufsichtsrat noch im Kaufvertrag war eine tatsächliche Kontamination des Betriebsgrundstücks dokumentiert. Hingegen waren Baurestmassen auf den neun Baugrundstücken sehr wohl in den Kaufverträgen dokumentiert und mit einem Preisnachlass versehen.

Weiterführende Unterlagen zu einer Kontamination, wie z.B. *„Luftbildaufnahmen der Gemeinde",* Probeschürfungen oder Gutachten legte die BELIG dem BLRH weder während der Prüfungshandlungen noch im Rahmen der Stellungnahme vor. Zudem ergab eine Belegeinschau des BLRH keine Hinweise auf eine Kontamination dieses Betriebsgrundstücks bzw. auf eine Beseitigung derselben. Der gewährte Preisnachlass an Käufer R blieb für den BLRH somit weiterhin nicht nachvollziehbar.

Zudem führte Wirtschaftsprüfer E eine Schätzung für Dekontaminierungskosten in Höhe von 160.000 Euro an. Diese Schätzung brachte die LIB erstmalig in der Stellungnahme von Wirtschaftsprüfer E ein. Nach Berechnungen des BLRH wäre selbst unter Berücksichtigung dieser Schätzung der Verkaufspreis lediglich geringfügig über dem Mindestverkaufspreis gemäß Aufsichtsratsbeschluss von 2013 gelegen. Dieser lag allerdings bereits rd. 17 Prozent unter dem damaligen Gutachtenswert. Im Gutachten betrug die Bandbreite für Betriebsgrundstücke zwischen rd. 65 und rd. 73 Euro. Der Mittelwert ergab 72 Euro. Vor dem Hintergrund des Immobilienpreisanstiegs bis zum Verkauf im Jahr 2016 sah der BLRH einen derart geringen Verkaufspreis im Widerspruch zum Unternehmensinteresse der BELIG. Diese war immerhin ein gewinnorientiertes Unternehmen.

Die weiteren Ausführungen von Wirtschaftsprüfer E zu den Zahlungen von rd. 18.800 Euro und 7.000 Euro im Zusammenhang mit Käufer R waren für den BLRH ebenso wenig nachvollziehbar, da nicht schriftlich belegt. Diese beruhten laut mündlicher Auskunft von Geschäftsführer A auf Vereinbarungen mit Käufer R. Der BLRH konnte diese Informationen nicht als belegbare Tatsachen werten, zumal sie mit Widersprüchen behaftet waren.

Im gegenständlichen Fall war ein Abgehen von Vertragsklauseln durch mündliche Nebenabreden für den BLRH nicht zu rechtfertigen. Er verwies dabei insbesondere auf das Schriftformerfordernis gemäß Kaufvertrag zwischen der BELIG und Käufer R. Demnach hielten die Vertragsparteien fest, dass keine mündlichen Nebenabreden zum Kaufvertrag bestanden. Allfällige Änderungen, Ergänzungen oder Mitteilungen des Kaufvertrags bedurften zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies galt auch für ein Abgehen vom Schriftformerfordernis. Der BLRH erachtete daher diese mündlichen Nebenabreden als vertragswidrig.

Die Beauftragung und Zahlung für eine Baureifmachung sah der BLRH insbesondere im Hinblick auf die entsprechenden Vertragsklauseln und den niedrigen Verkaufspreis kritisch. Der Leistungsnachweis einer externen Baufirma für die Baureifmachung ließ zudem nicht auf eine starke Belastung durch den Vorbesitzer des Nachbargrundstücks schließen. Darin angeführt waren das Roden von Hecken, Sträuchern und Stauden, Aushubarbeiten sowie das Abtransportieren von Aushubmaterial. Darüber hinaus hinterfragte der BLRH die Kosten für eine Baureifmachung in Höhe von rd. 18.800 Euro. Diese standen nach Ansicht des BLRH im Widerspruch zum geringen Verkaufspreis, der wiederum mit einer starken Kontamination begründet wurde.

Darüber hinaus war auch das Argument für die Zahlung aufgrund einer *„falschen Widmung"* für den BLRH nicht gerechtfertigt. Er verwies erneut auf den Kaufvertrag mit Käufer R, wonach die BELIG *„keinerlei gesonderte Gewährleistung für einen bestimmten Bau- oder Ausstattungszustand, für eine bestimmte Beschaffenheit, Verwend- oder Verwertbarkeit […]"* trug.

Zudem enthielten die Belege der BELIG ein Schreiben der Gemeinde mit dem Flächenwidmungsplan vom 07.07.2015 samt dem betreffenden Betriebsgrundstück. Bereits zu diesem Zeitpunkt und somit mehr als ein Jahr vor dem Verkauf an Käufer R war das Grundstück als Bauland Betriebsgebiet („BB" gemäß § 14 Abs. 3 lit. e Bgld. Raumplanungsgesetz[55]) gewidmet. In einem Schreiben einer Planungsgesellschaft von Juli 2016 war für das Grundstück eine Umwidmung in gemischtes Baugebiet („BM" gemäß § 14 Abs. 3 lit. f Bgld. Raumplanungsgesetz) vorgesehen. Eine erfolgte Umwidmung von Grünland in Baubetriebsgebiet, wie im Schreiben von Käufer R angeführt, war für den BLRH daher nicht nachvollziehbar.

Angesichts der angeführten Widersprüche zwischen den mündlichen Ausführungen und den dem BLRH vorliegenden Belegen waren die angeführten Preisnachlässe sowie außervertraglichen Zahlungen aus seiner Sicht wirtschaftlich nicht vertretbar und rechtlich in Frage zu stellen. Er hielt daher seine Kritik und Empfehlung weiterhin aufrecht.

29 Grundstücksabtretung und Aufschließung im Bezirk Neusiedl am See

29.1 (1) Im Beschlussantrag an den Aufsichtsrat vom Oktober 2013 legte Geschäftsführer A neben den Mindestverkaufspreisen auch eine unentgeltliche Abtretung von rd. 22 Prozent der gesamten Aufschließungsfläche an die betreffende Gemeinde zur Genehmigung vor. Die Abtretung sollte für Verkehrs- und Grünflächen mit gesonderter Vereinbarung erfolgen.

Weitere Auskünfte, wie z.B. über den Wert der geplanten Abtretung an die Gemeinde, verlangte der Aufsichtsrat gemäß Sitzungsprotokoll nicht. Er genehmigte den Antrag einstimmig.

[55] LGBl. Nr. 18/1969 i.d.F. von Juli 2015.

(2) Im Mai 2014 und im August 2015 schloss die BELIG Abtretungsverträge mit der betreffenden Gemeinde ab. Damit übertrug sie Grundstücksflächen im Ausmaß von rd. 25.100 m^2 aus dem Aufschließungsgebiet unentgeltlich in öffentliches Gut. Dies entsprach rd. 17 Prozent der gesamten Aufschließungsfläche. Die Gemeinde verwendete die Flächen u.a. für die verkehrstechnische Erschließung.

Die im Jahr 2014 abgetretene Fläche hatte einen Buchwert von rd. 271.100 Euro, jene aus dem Jahr 2015 von rd. 0,73 Mio. Euro. Das waren insgesamt rd. 1,00 Mio. Euro.

Obwohl die abgetretenen Flächen nicht mehr im Eigentum der BELIG standen, verblieben diese in den Jahren 2014 und 2015 in der Buchhaltung der BELIG. Der Verlust aus der unentgeltlichen Abtretung von insgesamt rd. 1,00 Mio. Euro[56] schien somit in den beiden Jahresabschlüssen nicht auf.

Im August 2016 stellte Geschäftsführer A einen Antrag für einen Umlaufbeschluss an den Aufsichtsrat. Dieser beinhaltete einen Buchwert, der neben unentgeltlich abgetretenen Flächen auch die Buchwerte zweier Verkaufsliegenschaften umfasste. Der angeführte Buchwertabgang entsprach nicht dem tatsächlichen Buchwertabgang gemäß Buchhaltung. Zudem enthielt dieser nicht die gesamte Abtretungsfläche.

Der Buchwertabgang gemäß Buchhaltung im Jahr 2016 enthielt rd. 338.100 Euro für die unentgeltlich abgetretenen Flächen. Dies entsprach rd. 34 Prozent der im Jahr 2014 und 2015 abgetretenen Flächen. Den Buchwert der restlichen Abtretungsfläche von rd. 0,66 Mio. Euro teilte die BELIG auf die einzelnen Buchwerte der Bauplätze sowie auf eine BELIG-eigene Liegenschaft buchwerterhöhend auf. Dies erfolgte in der Anlagenbuchhaltung im Zuge der Neuaufteilung der Bauplätze zwischen dem 31.12.2016 und dem 01.01.2017.

Mit den einzelnen Grundstücksverkäufen in den Jahren 2017 bis 2019 buchte die BELIG erhöhte Buchwerte von insgesamt rd. 0,52 Mio. Euro aus. Aufgrund der Zuteilung auf eine BELIG-eigene Liegenschaft verblieben rd. 145.900 Euro an erhöhten Buchwerten im Anlagevermögen der BELIG. Dies waren nicht verbuchte Verluste aus der Flächenabtretung in den Jahren 2014 und 2015.

Verluste aus Buchwertabgängen hatten den Effekt, dass sie die Jahresergebnisse der BELIG verringerten. Diese wiederum bildeten die Grundlage für Gewinnausschüttungen an die Landesholding. Geschäftsführer A hatte gemäß seinen Zielvereinbarungen u.a. *„Dividendenpläne"*[57] einzuhalten. (vgl. Unterabschnitt 12)

Darüber hinaus sahen die gesetzlichen Bestimmungen vor, dass Zuschreibungen gemäß § 208 Abs. 1 UGB bei zuvor vorgenommenen Abschreibungen bis zu den Anschaffungskosten vorzunehmen sind. Buchwerterhöhungen über die historischen Anschaffungskosten hinaus sah das UGB nicht vor.

---

[56] Davon entfielen rd. 271.100 Euro an Verlust auf das Jahr 2014 und rd. 731.900 Euro auf das Jahr 2015. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2014 rd. 0,82 Mio. Euro und im Geschäftsjahr 2015 rd. 0,70 Mio. Euro.

[57] Die BELIG verwendete den Begriff *„Dividendenplan"* für vorgesehene Gewinnausschüttungen an die Landesholding.

(3) Für die Aufschließung der Baugrundstücke stellte Geschäftsführer A im Juli 2015 einen Antrag für einen Aufsichtsratsbeschluss im Umlauf. Demnach sollten die Kosten für

- die Herstellung eines Regen- und Schmutzwasserkanals und
- eines Rückhaltebeckens für die Oberflächenentwässerung,
- für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie
- Kabelfernsehen/Internet

voraussichtlich rd. 800.000 Euro exkl. USt. betragen.

Für die Gemeinde bestanden Fördermöglichkeiten im Zuge der Kanalerrichtung. Daher sollte die Abrechnung durch die Gemeinde mit anschließender Weiterverrechnung an die BELIG erfolgen. Die Gesellschaft sollte allerdings für die Aufschließungskosten in Vorlage treten. Beim Verkauf der einzelnen Grundstücke war geplant, dass die BELIG die Aufschließungskosten zur Gänze an die Grundstückskäufer weiterverrechnet. Der Aufsichtsrat genehmigte den Antrag zur Vorfinanzierung der Aufschließungskosten einstimmig.

Von 2015 bis Jänner 2017 fielen in der BELIG rd. 1,39 Mio. Euro inkl. USt. an Aufschließungskosten an. Darin enthalten waren die Aufschließungsmaßnahmen gemäß Umlaufbeschluss sowie Kosten für die Errichtung einer Ampelanlage und für die Bebauungsplanung. Die BELIG verrechnete davon rd. 1,09 Mio. Euro an die Grundstückskäufer.

Bei der Verrechnung gewährte die BELIG Käufer S einen Nachlass von 4.000 Euro aufgrund des Ankaufs zweier Grundstücke. Käufer R zahlte keine Aufschließungskosten. Die BELIG begründete dies damit, dass dieser das erworbene Grundstück zur Gänze über ein direkt angrenzendes Grundstück *„ver- bzw. entsorgt. Eine Anbindung der beiden Grundstücke an neu geschaffene Infrastrukturanlagen war aufgrund der vorherrschenden Ver- bzw. Entsorgungssituation nicht notwendig.*"

An Käufer T verrechnete die BELIG beim Erwerb von zwei Grundstücken ausschließlich Kosten für die Kanalerrichtung.

Einen Anteil von rd. 294.800 Euro an den Aufschließungskosten verrechnete die BELIG nicht weiter. Sie übertrug davon rd. 121.200 Euro einem ihrer bestehenden Objekte im Bereich des Aufschließungsgebiets für die Errichtung des Kanals.

Weitere rd. 173.600 Euro teilte die BELIG zwei angrenzenden Aufschließungsgebieten zu. Darin enthalten waren beispielsweise Kosten für die Errichtung der Ampelanlage sowie die Kosten von rd. 18.800 Euro für das Bauunternehmen im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf an Käufer R aus dem Jahr 2016. Diese Zuteilungen im Anlagenverzeichnis führte die BELIG im Jahr 2019 nach Abschluss der Grundstücksverkäufe im betreffenden Aufschließungsgebiet durch.

Investitionen über 100.000 Euro hatte der Aufsichtsrat gemäß Gesellschaftsvertrag zu genehmigen. Geschäftsführer A holte für jene Aufschließungskosten von rd. 294.800 Euro keinen Aufsichtsratsbeschluss ein.

29.2 Zu (1) und (2) Im Beschlussantrag an den Aufsichtsrat vom Oktober 2013 legte Geschäftsführer A neben den Mindestverkaufspreisen auch eine unentgeltliche Abtretung von rd. 22 Prozent der gesamten Aufschließungsfläche an die betreffende Gemeinde zur Genehmigung vor. Die Abtretung sollte für Verkehrs- und Grünflächen mit gesonderter Vereinbarung erfolgen.

Der BLRH bemängelte, dass der Aufsichtsrat den Antrag ohne weitere Auskünfte genehmigte. Beispielsweise hinterfragte dieser gemäß Sitzungsprotokoll den Wert der geplanten Abtretung an die Gemeinde nicht.

Der BLRH empfahl der LIB sicherzustellen, dass der Aufsichtsrat Beschlüsse auf Basis vollständiger Informationen fasste. Er verwies dabei auf seine Empfehlung zu Unterabschnitt 26.

Zu (2) Die BELIG schloss im Mai 2014 und im August 2015 Abtretungsverträge mit der Gemeinde ab. Damit übertrug sie Grundstücksflächen von rd. 25.100 m^2 aus dem Aufschließungsgebiet unentgeltlich in öffentliches Gut. Dies entsprach rd. 17 Prozent der gesamten Aufschließungsfläche.

Der Buchwert dieser Fläche betrug insgesamt rd. 1,00 Mio. Euro. Der BLRH kritisierte, dass die abgetretenen Flächen in den Jahren 2014 und 2015 in der Buchhaltung der BELIG verblieben. Dies, obwohl die Flächen nicht mehr im Eigentum der BELIG standen. Der Verlust aus der unentgeltlichen Abtretung von insgesamt rd. 1,00 Mio. Euro schien somit in beiden Jahresabschlüssen nicht auf. Der BLRH sah hier klare Verstöße gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung, wie etwa die Grundsätze der Vollständigkeit und der Bilanzwahrheit.

Im August 2016 stellte Geschäftsführer A einen Antrag für einen Umlaufbeschluss an den Aufsichtsrat. Dieser beinhaltete einen Buchwert samt unentgeltlich abgetretener Flächen gemeinsam mit zwei Verkaufsliegenschaften. Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass der angeführte Buchwertabgang nicht dem tatsächlichen Buchwertabgang gemäß Buchhaltung entsprach. Zudem enthielt dieser nicht die gesamte Abtretungsfläche.

Dies, da der Buchwertabgang gemäß Buchhaltung im Jahr 2016 lediglich rd. 338.100 Euro für die unentgeltlich abgetretenen Flächen enthielt. Das entsprach rd. 34 Prozent der im Jahr 2014 und 2015 abgetretenen Flächen.

Der BLRH kritisierte, dass die BELIG den Buchwert der restlichen Abtretungsfläche von rd. 0,66 Mio. Euro auf die einzelnen Buchwerte der Bauplätze sowie auf eine BELIG-eigene Liegenschaft buchwerterhöhend aufteilte. Dies erfolgte in der Anlagenbuchhaltung im Zuge der Neuaufteilung der Bauplätze zwischen dem 31.12.2016 und dem 01.01.2017.

Der BLRH sah mit den Buchwerterhöhungen erneut einen Verstoß gegen Bestimmungen des UGB. Er verwies auf § 208 Abs. 1 UGB, wonach Zuschreibungen bei zuvor vorgenommenen Abschreibungen bis zu den Anschaffungskosten vorzunehmen waren. Buchwerterhöhungen über die historischen Anschaffungskosten waren gemäß UGB nicht zulässig.

Mit den einzelnen Grundstücksverkäufen in den Jahren 2017 bis 2019 buchte die BELIG die im Widerspruch zum UGB erhöhten Buchwerte von insgesamt rd. 0,52 Mio. Euro aus. Aufgrund der Zuteilung auf eine BELIG-eigene Liegenschaft verblieben rd. 145.900 Euro an erhöhten Buchwerten im Anlagevermögen der BELIG. Dies waren nicht verbuchte Verluste aus der Flächenabtretung in den Jahren 2014 und 2015.

Der BLRH wies darauf hin, dass Verluste aus Buchwertabgängen den Effekt hatten, die Jahresergebnisse der BELIG zu verringern. Die Jahresergebnisse wiederum bildeten die Grundlage für Gewinnausschüttungen an die Landesholding. Geschäftsführer A hatte gemäß seinen Zielvereinbarungen u.a. *„Dividendenpläne"* einzuhalten.

Der BLRH empfahl der LIB sicherzustellen, dass der Aufsichtsrat Beschlüsse auf Basis vollständiger Informationen fasste und auch eine Nachverfolgung ermöglichten. Zudem wäre die Umsetzung der Beschlüsse nachzuverfolgen.

Darüber hinaus empfahl er, Geschäftsfälle gemäß den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung im jeweils betreffenden Jahr gemäß den Bestimmungen des UGB abzubilden.

Zu (3) Für die Aufschließung der Baugrundstücke stellte Geschäftsführer A im Juli 2015 einen Antrag für einen Aufsichtsratsbeschluss im Umlauf. Demnach sollten die Kosten dafür rd. 800.000 Euro exkl. USt. betragen. Der Aufsichtsrat stimmte dem Antrag zur Vorfinanzierung der Aufschließungskosten durch die BELIG einstimmig zu. Im Zuge des Verkaufs der einzelnen Grundstücke war geplant, dass die BELIG die Aufschließungskosten zur Gänze an die Grundstückskäufer verrechnet.

Der BLRH stellte fest, dass in der BELIG von 2015 bis Jänner 2017 Aufschließungskosten von rd. 1,39 Mio. Euro inkl. USt. anfielen. Darin enthalten waren die Aufschließungsmaßnahmen gemäß Umlaufbeschluss sowie Kosten für die Errichtung einer Ampelanlage und für die Bebauungsplanung. Die BELIG verrechnete davon rd. 1,09 Mio. Euro an die Grundstückskäufer.

Der BLRH vermerkte kritisch, dass die BELIG bestimmten Grundstückskäufern Nachlässe gewährte, die vom Umlaufbeschluss 2015 nicht umfasst waren. Ebenso wenig konnte der BLRH erkennen, aus welchem Grund die BELIG bestimmte Käufer derart begünstigte.

Zudem wies der BLRH kritisch darauf hin, dass die BELIG rd. 294.800 Euro an Aufschließungskosten nicht weiterverrechnete. Darin waren u.a. die Kosten von rd. 18.800 Euro für das Bauunternehmen im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf aus dem Jahr 2016 an Käufer R enthalten.

Investitionen über 100.000 Euro hatte der Aufsichtsrat gemäß Gesellschaftsvertrag zu genehmigen. Der BLRH stellte kritisch fest, dass Geschäftsführer A für jene Aufschließungskosten von rd. 294.800 Euro keinen Aufsichtsratsbeschluss einholte.

Der BLRH empfahl der LIB, Beschlüsse des Aufsichtsrats mit Auflagen zu versehen und nachzuverfolgen. Darunter könnte z.B. die Vorlage von Endberichten über die tatsächliche Umsetzung von Beschlüssen fallen.

Zudem empfahl er, zustimmungspflichtige Geschäfte vor deren Durchführung dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorzulegen.

29.3 Zu (1) und (2) Die Äußerung der LIB zur Vorlage vollständiger Unterlagen an den Aufsichtsrat entsprach jener in Unterabschnitt 26.3.

Zu (2) Zudem führte die LIB aus, dass die Empfehlung hinsichtlich Dokumentation der Umsetzung von Aufsichtsratsbeschlüssen bereits in Umsetzung sei. Ab dem Jahr 2021 sei ein Tagesordnungspunkt *„Umlaufbeschlüsse und Gesellschafterweisung seit der letzten Aufsichtsratssitzung sowie Umsetzung von gefassten Beschlüssen*" in die Agenda des Aufsichtsrats aufgenommen worden. Die Geschäftsführung berichte dem Aufsichtsrat regelmäßig über die gefassten Beschlüsse, eine To-Do-Liste für umzusetzende Maßnahmen sei in Vorbereitung.

Zur Grundstücksabtretung hielt die LIB fest, dass Anschaffungskosten jene Aufwendungen seien, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können. Nachträgliche Anschaffungskosten würden jene Aufwendungen darstellen, die in einem kausalen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerbsvorgang und der Herstellung der Betriebsbereitschaft stehen. In Zusammenhang mit unbeweglichen Vermögensgegenständen würden Aufwendungen dann nachträgliche Anschaffungskosten darstellen, wenn ohne Vornahme eine bestimmungsgemäße Nutzung nicht möglich gewesen wäre.

Durch die Aktivierung der Anschaffungskosten, der Anschaffungsnebenkosten und der nachträglichen Anschaffungskosten werde der Anschaffungsvorgang soweit wie möglich erfolgsneutral dargestellt. Für die zweckentsprechende Nutzung der Liegenschaft sei es notwendig gewesen, dass die BELIG der Gemeinde Flächen zur verkehrstechnischen Erschließung übertrug. Die Berücksichtigung eines Buchwertabgangs in der Höhe von 1,00 Mio. Euro im Jahr 2014 und 2015 würde somit nicht der vorangeführten dargestellten erfolgsneutralen Behandlung von Anschaffungskosten entsprechen. Grundabtretungen könnten auf Erschließungskosten angerechnet werden, wodurch der Buchwert der abgetretenen Fläche wirtschaftlich und somit bilanziell als Erschließungsaufwand zu quantifizieren sei. Gemäß den vorgehenden Ausführungen entspreche es den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, dass die BELIG die Abtretung der Fläche mit einem Buchwert von 1,00 Mio. Euro an die Gemeinde nicht als Buchwertabgang behandelte, sondern den Buchwert der abgetretenen Liegenschaft auf die Buchwerte der zu entwickelnden Flächen aktivierte. Dies sei mit der Neuaufteilung der Bauplätze geschehen.

Der vom BLRH angeführte Buchwertabgang im Jahr 2016 habe auch keinen verspäteten Buchwertabgang der gesamten an die Gemeinde abgetretenen Fläche dargestellt. Stattdessen handle es sich hier um jenen Teil des Buchwerts, der den zwei im Jahr 2016 veräußerten Grundstücken zuzuordnen sei. Der restliche Buchwert der abgetretenen Fläche sei auf andere Bauplätze sowie auf ein Grundstück der BELIG aufgeteilt worden. Gemäß den vorangeführten Ausführungen handle es sich hier nicht um eine unzulässige Zuschreibung über die Anschaffungskosten. Stattdessen stelle die Aktivierung eines angemessenen Teils des Buchwerts der an die Gemeinde übertragenen Flächen aktivierungspflichtige Anschaffungskosten für jene Grundstücke dar, die von der Verkehrs- und Infrastrukturerschließung profitieren, dar.

Zu (3) Bezüglich der Umwälzung von Aufschließungskosten merkte die LIB an, dass die im Prüfbericht kritisierte unterschiedliche Umwälzung von Aufschließungskosten wirtschaftlich begründet gewesen sei. Demzufolge habe die BELIG den Liegenschaften nur die anteilig zurechenbaren Aufschließungskosten zurechnet.

Für die Aufschließungskosten von 800.000 Euro sei eine Genehmigung des Aufsichtsrats vorgelegen. Nach Abverkauf der aufgeschlossenen Grundstücke verblieben die Kosten aus Aufschließungsmaßnahmen von 294.800 Euro in der Gesellschaft und seien auf drei Eigengrundstücke der BELIG aktiviert worden. Diese Investitionskosten fänden in der vorliegenden Genehmigung Deckung.

Die Empfehlung, zustimmungspflichtige Geschäfte vor Durchführung dem Aufsichtsrat vorzulegen, nehme die LIB auf.

29.4 Zu (2) Der BLRH nahm die Ausführungen der LIB zur Aktivierung der Grundstücksabtretungen zur Kenntnis. Er wies jedoch kritisch darauf hin, dass die dargestellte Argumentation mit den übermittelten Unterlagen und Belegen nicht übereinstimmte. Von der Abtretungsfläche im Ausmaß von rd. 25.100 m² dienten rd. 12.200 m² unmittelbar zur Verkehrserschließung der Grundstücke. Weitere rd. 12.900 m² betrafen gemäß Flächenwidmungsplan Grünflächen, konkret einen Grüngürtel sowie Erholungsgebiete[58]. Wirtschaftsprüfer E differenzierte in seiner Stellungnahme nicht zwischen Verkehrs- und Grünflächen. Er ging davon aus, dass die BELIG die gesamte Abtretungsfläche von rd. 25.100 m² zur verkehrstechnischen Erschließung übertrug und dies zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke erforderlich war.

Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang auf § 203 Abs. 2 UGB, wonach Anschaffungskosten jene Aufwendungen darstellen, *„die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können"*. Der BLRH hinterfragte, inwiefern die Abtretung von Grünflächen im Ausmaß von rd. 12.900 m² bzw. mit einem Buchwert von rd. 0,52 Mio. Euro der bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke dienen sollte.

[58] Dies entsprach einem Buchwert von rd. 517.400 Euro an Grünflächen. Diese waren nach Ansicht des BLRH nicht für die bestimmungsgemäße Nutzung der Grundstücke erforderlich. Deren Buchwert wäre somit nicht als nachträgliche Anschaffungskosten aktivierungsfähig.

Die Aktivierung als Anschaffungskosten setzte weiters voraus, dass die Aufwendungen für die Abtretungsfläche den einzelnen Grundstücken zugeordnet werden können. Im Hinblick auf die Zuordnung der Abtretungsflächen auf die einzelnen Grundstücke war dies für den BLRH nicht nachvollziehbar. Gemäß Stellungnahme der LIB sei der Buchwertabgang von rd. 338.100 Euro im Jahr 2016 den zwei veräußerten Grundstücken zuzuordnen gewesen. Im Beleg zur Aufteilung der Grundstücke teilte die BELIG diesen Buchwertabgang für eine Fläche von rd. 8.450 m^2 lediglich einem Käufer zu. Jene Siedlungsstraße, an welche die Käufer aus dem Jahr 2016 angrenzten, hatte allerdings lediglich rd. 6.780 m^2. Die Zufahrt zu 16 Verkaufsgrundstücken sowie zu einem BELIG-eigenen Grundstück erfolgte über diese Siedlungsstraße. Die BELIG teilte diesen Grundstücken insgesamt rd. 17.100 m^2 Abtretungsfläche zu. Diese Fläche war zweieinhalbfach so groß wie die angrenzende Siedlungsstraße. Auf die restlichen 29 Verkaufsgrundstücke entfielen rd. 8.000 m^2 Abtretungsfläche.

Darüber hinaus teilte die BELIG die Abtretungsflächen im Anlagenverzeichnis nicht den Aufschließungskosten zu. Ebenso wenig nahm sie eine Verrechnung an die Grundstückskäufer vor. So enthielten etwa die Kaufverträge für die privaten Grundstückskäufer folgende Bestimmung: *„Sämtliche von der Verkäuferseite vorfinanzierten Aufschließungsmaßnahmen sowie Anliegerleistungen (Straße, Gehsteig und Straßenbeleuchtung) – werden der Käuferseite separat in Rechnung gestellt. Die kaufende Partei verpflichtet sich […], alle damit in Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren termingerecht an die Verkäuferseite zur Gänze zu leisten.*" Auf die zugeteilte Abtretungsfläche dieser Grundstücke entfielen rd. 454.000 Euro. Der Argumentationslogik der BELIG folgend hätte sie zumindest diesen Betrag an die Grundstückskäufer weiterverrechnen müssen. Entsprechende Zahlungseingänge fand der BRLH nicht vor.

Zu (3) Der BLRH entgegnete, dass die Umwälzung der Aufschließungskosten von rd. 294.800 Euro auf BELIG-eigene Grundstücke nicht vom Aufsichtsratsbeschluss aus dem Jahr 2015 umfasst war. Der Aufsichtsrat genehmigte darin lediglich die Vorfinanzierung der Aufschließungskosten, welche die BELIG gemäß Beschlussantrag zur Gänze an die Grundstückskäufer weiterverrechnen würde. Ein weiterer Beschluss zum Anfall der Aufschließungskosten auf BELIG-eigene Grundstücke lag nicht vor, obwohl dieser ab einem Betrag von 100.000 Euro gefasst hätte werden müssen.

Nach Zuteilung von rd. 121.200 Euro auf ein BELIG-eigenes Grundstück für die Errichtung des Kanals, verblieb eine Restgröße von rd. 173.600 Euro an Aufschließungskosten. Diesen Betrag teilte die BELIG auf zwei angrenzende Aufschließungsgebiete auf. Der Betrag in Höhe von rd. 173.600 Euro resultierte u.a. aus:

- einer nicht durchgeführten Weiterverrechnung von Aufschließungskosten an Käufer R,
- der ausschließlichen Weiterverrechnung von Kanalerrichtungskosten an Käufer T,
- einem Preisnachlass von 4.000 Euro an Käufer S sowie

– der Kostenübernahme von rd. 18.800 Euro für die Baureifmachung des Grundstücks von Käufer R.

Der BLRH hinterfragte dies im Hinblick auf die Bestimmungen des UGB. Wie auch Wirtschaftsprüfer E in seiner Stellungnahme anführte, sah § 203 Abs. 2 UGB vor, dass nur jene Kosten zu den aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten zählen, die dem Vermögensgegenstand einzeln zugerechnet werden können. Nicht verrechnete Aufschließungskosten an einzelne Grundstückskäufer und Kostenübernahmen, z.B. für die Baureifmachung eines nicht mehr in BELIG-Eigentum stehenden Grundstücks, konnten nach Ansicht des BLRH nicht den zwei angrenzenden Aufschließungsgebieten zugerechnet werden.

Der BLRH hielt daher seine Kritik und Empfehlung weiterhin aufrecht.

30 Verkäufe im Bezirk Oberwart

30.1 (1) Die BELIG kaufte auf Basis eines Beschlusses der Bgld. Landesregierung im Jahr 2015 ein Objekt mit drei Grundstücken im Bezirk Oberwart. Sie beabsichtigte damit, ein Projekt zur Nutzung durch eine Bundesdienststelle zu realisieren. Da dieses Projekt nicht zustande kam, prüfte die BELIG weitere Nutzungsmöglichkeiten und verkaufte das Objekt im Jahr 2017 wieder.

Zum Verkauf des Objekts erhielt die BELIG drei Kaufangebote. Zwei ergingen in schriftlicher und eines in mündlicher Form. Die BELIG verkaufte das Objekt im November 2017 an jenen Bieter, der das mündliche Kaufangebot legte. Eine schriftliche Bewertung der drei Kaufangebote konnte die BELIG nicht vorlegen.

Geschäftsführer A holte zum Verkauf im September 2017 mittels Tischvorlage die Zustimmung des Aufsichtsrats ein. Im Beschlussantrag berichtete dieser, dass *„nur für einen Teilbereich des Areals ein Interessent gefunden werden konnte.“* Aus diesem Grund sei die BELIG mit dem letztlichen Käufer T in Verkaufsverhandlungen gegangen. Der Verkaufspreis entsprach dem ursprünglichen Kaufpreis aus dem Jahr 2015 samt Kostenersatz für die angefallenen Nebengebühren und Planungskosten. Der Aufsichtsrat genehmigte den Antrag einstimmig.

Aus einem der beiden schriftlichen Angebote ging das Interesse am gesamten Objekt hervor. Zudem unterbreitete einer der schriftlichen Angebotsleger (**Angebotsleger L**) einen Vorschlag zu einem anderen Objekt, an dem die BELIG ein Kaufinteresse hatte. Dazu führte die BELIG mit diesem bereits Vorgespräche. Letztlich kaufte sie jenes Objekt[59] im Jahr 2019 um rd. 22 Prozent über dem Gutachtenswert. (vgl. Unterabschnitt 26)

(2) Im Jahr 2019 ging die BELIG in Zusammenhang mit dem Zukauf dieses Objekts eine aufschiebende Bedingung ein. Demnach war die BELIG an den Verkauf drei ihrer Liegenschaften vertraglich gebunden. (vgl. Unterabschnitt 26)

[59] Samt Zusatzflächen von rd. 46 Prozent des Kaufangebots.

Im Zuge der Jahresabschlusserstellung 2018 veranlasste Geschäftsführer A im April 2019 außerplanmäßige Abschreibungen von rd. 489.500 Euro an den drei Verkaufsliegenschaften. Der dadurch verringerte Buchwert der Liegenschaften entsprach annähernd dem vereinbarten Verkaufspreis. Die außerplanmäßigen Abschreibungen erfasste die BELIG ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2018. (vgl. Unterabschnitt 23)

Zu außerplanmäßigen Abschreibungen sieht das UGB in § 204 Abs. 2 vor, dass Gegenstände des Anlagevermögens *„bei voraussichtlich dauernder Wertminderung […] außerplanmäßig auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert abzuschreiben*" sind.

Zum Zeitpunkt der Buchung der außerplanmäßigen Abschreibungen im April 2019 hatte die BELIG einen Gutachter für die Bewertung der drei Liegenschaften beauftragt. Die Abschreibungen ließ die BELIG durchführen, bevor die Gutachten im Mai 2019 vorlagen.

Der Gutachter bewertete die Liegenschaften um rd. 150.000 Euro höher als die außerplanmäßig abgeschriebenen Buchwerte zum 31.12.2018.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen lagen dem Aufsichtsrat nicht zur Genehmigung vor. Diese fielen nicht unter die genehmigungspflichtigen Geschäfte gemäß Gesellschaftsvertrag. (vgl. Unterabschnitt 5)

Im Juni 2019 brachte Geschäftsführer A den Antrag zum Verkauf der drei Liegenschaften zur Genehmigung in den Aufsichtsrat ein. Ein Aufsichtsratsmitglied hinterfragte die Angemessenheit der Grundstückspreise. Geschäftsführer A entgegnete, dass die Werte der Gutachten im Verkaufsprozess nicht zur Gänze erreicht werden konnten. Die Buchwerte der BELIG fänden durch die erzielten Erlöse bei allen zu verkaufenden Liegenschaften Deckung. Auf die im April 2019 veranlasste außerplanmäßige Abschreibung auf die Liegenschaften nahm Geschäftsführer A laut Sitzungsprotokoll nicht Bezug.

Die drei Liegenschaften waren nicht leerstehend. Zwei davon vermietete die BELIG an Dritte, während eine Liegenschaft das Land Burgenland nutzte. Gemäß Sitzungsunterlagen zum Verkauf der Liegenschaften würde Käufer L die Bestandsverhältnisse übernehmen und den Bedingungen der Bestandsverträge entsprechend sukzessive auflösen. Informationen zu Ersatzinvestitionen von rd. 250.000 Euro für die vom Land Burgenland genutzte Liegenschaft führte Geschäftsführer A gemäß Sitzungsprotokoll nicht an[60].

Die Gutachten zu den drei Verkaufsliegenschaften waren den Sitzungsunterlagen nicht beigefügt. Geschäftsführer A verwies in der Aufsichtsratssitzung auf das Vorliegen dieser Gutachten. Dennoch forderte der Aufsichtsrat die Gutachten nicht ein. Ebenso wenig thematisierten Geschäftsführer A und der Aufsichtsrat die Abweichung zu den Gutachten. Der Aufsichtsrat genehmigte die Verkäufe einstimmig.

[60] Diese Ersatzinvestitionen stellte die BELIG nach dem erfolgten Verkauf in den Unterlagen zur Aufsichtsratssitzung vom Dezember 2019 dar.

Der Verkaufspreis lag um 155.000 Euro unter dem Liegenschaftswert gemäß den Bewertungsgutachten. Die außerplanmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr 2018 hatten zur Folge, dass die BELIG diese Liegenschaftsverkäufe trotz des Verkaufs unter dem Gutachtenswert ohne Verlust ausweisen konnte.

30.2 Zu (1) Die BELIG verkaufte im Jahr 2017 ein Objekt im Bezirk Oberwart. Für das Objekt lagen drei Kaufangebote vor, davon zwei schriftliche und ein mündliches Kaufangebot. Der BLRH stellte kritisch fest, dass die BELIG keine schriftliche Bewertung der Kaufangebote vorlegen konnte. Der BLRH konnte die Verkaufsentscheidung somit mangels Dokumentation nicht nachvollziehen.

Geschäftsführer A holte mittels Tischvorlage im September 2017 die Zustimmung des Aufsichtsrats zum Verkauf ein. Im Beschlussantrag berichtete er, dass *„nur für einen Teilbereich des Areals ein Interessent gefunden werden konnte."* Den Zuschlag erhielt jener Interessent, der das mündliche Angebot abgab. Aus diesem Grund sei die BELIG mit dem letztlichen Käufer T in Verkaufsverhandlungen gegangen. Der Aufsichtsrat genehmigte den Antrag einstimmig.

Der BLRH hinterfragte die Angaben im Beschlussantrag kritisch. Entgegen diesen Angaben ging aus einem schriftlichen Angebot das Interesse am gesamten Objekt hervor. Zudem unterbreitete Interessent L einen Vorschlag zu einem anderen Objekt, an dem die BELIG Kaufinteresse hatte. Letztlich kaufte die BELIG jenes Objekt im Jahr 2019 um rd. 22 Prozent über dem Gutachtenswert zu.

Der BLRH empfahl der LIB, Bewertungen von Kaufangeboten nachvollziehbar zu dokumentieren und dem Aufsichtsrat als Beschlussgrundlage vorzulegen.

Zu (2) Der BLRH merkte kritisch an, dass die BELIG im Jahr 2019 beim Zukauf jenes Objekts eine aufschiebende Bedingung einging. Demnach war die BELIG an den Verkauf drei ihrer Liegenschaften vertraglich gebunden.

Im Vorfeld des Vertragsabschlusses veranlasste Geschäftsführer A im April 2019 außerplanmäßige Abschreibungen von rd. 489.500 Euro an den drei Verkaufsliegenschaften. Diese außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgten im Zuge der Jahresabschlusserstellung für das Jahr 2018. Damit sank der Buchwert der Liegenschaften annähernd auf den später vertraglich festgelegten Verkaufspreis.

Diese außerplanmäßigen Abschreibungen legte Geschäftsführer A dem Aufsichtsrat nicht zur Genehmigung vor. Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass diese nicht unter die genehmigungspflichtigen Geschäfte gemäß Gesellschaftsvertrag fielen.

Der BLRH kritisierte ferner, dass die BELIG die außerplanmäßigen Abschreibungen vornahm, bevor die beauftragten Gutachten für die Liegenschaften vorlagen. Der Gutachter bewertete die drei Liegenschaften um rd. 150.000 Euro höher als die außerplanmäßig abgeschriebenen Buchwerte zum 31.12.2018.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr 2018 hatten zur Folge, dass die BELIG diese Liegenschaftsverkäufe trotz des Verkaufs unter dem Gutachtenswert ohne Verlust ausweisen konnte. Zudem wies der BLRH kritisch darauf hin, dass der Verkaufspreis für die drei Liegenschaften um 155.000 Euro unter dem Liegenschaftswert gemäß den Bewertungsgutachten lag.

Zu den außerplanmäßigen Abschreibungen verwies der BLRH auf § 204 Abs. 2 UGB. Demnach sind Gegenstände des Anlagevermögens *„bei voraussichtlich dauernder Wertminderung […] außerplanmäßig auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert abzuschreiben*".

Für den BLRH war eine außerplanmäßige Abschreibung der Liegenschaften unter dem Gutachtenswert nicht mit den Bestimmungen des UGB vereinbar. Dies sah er insbesondere vor dem Hintergrund des nicht bedingungsfreien Verkaufs der Liegenschaften. Somit fand nach Ansicht des BLRH kein wettbewerbsfördernder Verkaufsprozess statt.

Der BLRH empfahl der LIB zur Erzielung bestmöglicher Verkaufspreise, Verkäufe bedingungsfrei im Rahmen eines wettbewerbsfördernden Verkaufsprozesses durchzuführen. Ferner empfahl er, die Bestimmungen des UGB einzuhalten. Sollte die LIB dennoch Verkäufe unter dem Liegenschaftswert durchführen, wären diese im Jahresabschluss des betreffenden Geschäftsjahres als Verlust aus dem Abgang vom Anlagevermögen auszuweisen.

Hinsichtlich der genehmigungspflichtigen Geschäfte verwies der BLRH auf seine Empfehlung in Unterabschnitt 5.

Der BLRH kritisierte zudem den mangelnden Informationsgehalt bei der Genehmigung der Liegenschaftsverkäufe durch den Aufsichtsrat. Geschäftsführer A legte gemäß Sitzungsprotokoll die Gutachten zu den drei Liegenschaften nicht vor, der Aufsichtsrat forderte diese auch nicht ein. Ferner nahm Geschäftsführer A demnach weder auf die außerplanmäßigen Abschreibungen noch auf erforderliche Ersatzinvestitionen von rd. 250.000 Euro Bezug.

Der BLRH empfahl der LIB abermals sicherzustellen, dass der Aufsichtsrat Beschlüsse auf Basis vollständiger Informationen fasste.

30.3 Zu (1) Die LIB teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass im Rahmen der Aufsichtsratssitzung im September 2017 seitens Geschäftsführer A die Verkaufsabsicht für die Liegenschaft in Oberwart dementsprechend erläutert wurde. Ebenso sei dem Aufsichtsrat der BELIG das wirtschaftlichste Angebot zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Herstellung des Zusammenhangs mit dem Kauf eines anderen Objekts im Jahr 2019 sei durch die LIB nicht nachvollziehbar, da zum Verkaufszeitpunkt des angesprochenen Objekts in Oberwart der Ankauf der Liegenschaft im Jahr 2019 nicht absehbar gewesen sei.

Die LIB nehme die Empfehlung des BLRH auf, die Bewertung von Kaufangeboten zu dokumentieren und dem Aufsichtsrat als Beschlussgrundlage vorzulegen.

Zu (2) In Zusammenhang mit der Empfehlung, Verkäufe bedingungslos im Rahmen eines wettbewerbsfördernden Verkaufsprozesses durchzuführen, verwies die LIB auf die speziellen Umstände bei dieser Liegenschaftstransaktion. Sie nehme die Empfehlung auf, zukünftig nach Möglichkeit Verkaufsprozesse im Rahmen eines wettbewerbsfördernden Rahmens zu gestalten.

Zu den außerplanmäßigen Abschreibungen hielt die LIB fest, dass die im Zuge der Vertragsverhandlungen in Auftrag gegebenen Gutachten die drei zum Verkauf bestimmten Liegenschaften zum 03.04.2019 bewertet hätten. Die Gutachten wiesen Verkehrswerte aus, die unter den Buchwerten zum 31.12.2018 der Liegenschaften lagen. Obwohl die Gutachten als Bewertungsstichtag den 03.04.2019 festlegten, sei im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass eine Wertminderung bereits zum Bilanzstichtag eingetreten war. Dies, da zwischen dem Bilanzstichtag 31.12.2018 und dem Bewertungsstichtag 03.04.2019 keine wertbeeinflussenden Faktoren eingetreten seien.

Im Hinblick auf die effektive außerplanmäßige Abschreibung hielt die LIB fest, dass bei einer außerplanmäßigen Abschreibung der Vermögensgegenstand auf den beizulegenden Wert abzuschreiben sei. Der beizulegende Wert sei ein betriebsindividueller, unternehmensbezogener Wert. Sollte ein Vermögensgegenstand des Anlagevermögens voraussichtlich nicht mehr lange im Unternehmen genutzt werden, da für das kommende Geschäftsjahr Veräußerungsabsicht bestehe, werde der Einzelveräußerungswert als beizulegender Wert heranzuziehen sein. Dieser Wert entspreche dem erwarteten Veräußerungserlös abzüglich noch anfallender Kosten bis zur Veräußerung.

Wirtschaftsprüfer E führte in seiner Stellungnahme zur Höhe der vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung an, dass die Gutachtenswerte als Indizien zu betrachten wären. Eine Abweichung zwischen dem Gutachtenswert und dem Buchwert nach erfolgter außerplanmäßiger Abschreibung von rd. 20 Prozent bewertete er als vertretbare Schwankungsbandbreite.

Somit scheine eine außerplanmäßige Abschreibung der Liegenschaften zum 31.12.2018 dem Grunde nach nicht nur als gerechtfertigt, sondern als geboten, da bereits im September 2018 mit den Verhandlungen begonnen worden sei und der BELIG somit schon zum 31.12.2018 die ungünstige Verhandlungsposition gegenüber dem Liegenschaftsverkäufer aufgrund der strategischen Lage seiner Liegenschaft sowie die Bedingungen des Liegenschaftsverkäufers für einen Vertragsabschluss bekannt gewesen sei.

Die Äußerung der LIB zur Vorlage vollständiger Unterlagen an den Aufsichtsrat entsprach jener in Unterabschnitt 26.3.

30.4 Zu (1) Der BLRH wies nochmals kritisch darauf hin, dass die Vorlage des *„wirtschaftlichsten"* Angebots im Rahmen der Aufsichtsratssitzung von September 2017 mangels schriftlicher Gegenüberstellung und Bewertung für die Mitglieder des Aufsichtsrats selbst nicht nachvollziehbar sein konnte. Geschäftsführer A berichtete dem Aufsichtsrat, dass er mangels weiterer Interessenten für das gesamte Areal lediglich mit Käufer T Verkaufsverhandlungen geführt hatte. Diese Information widersprach allerdings dem schriftlichen Angebot[61] von Interessenten L. Daraus ging sehr wohl dessen Kaufinteresse am gesamten Areal hervor.

[61] Das schriftliche Angebot stammte aus November 2016.

In Zusammenhang mit dem Kauf eines anderen Objekts im Jahr 2019 verwies der BLRH auf das schriftliche Angebot desselben Kaufinteressenten L aus November 2016. Darin nahm Kaufinteressent L Bezug auf Vorgespräche u.a. mit den Vertretern der BELIG zu diesem im Jahr 2019 zugekauften Objekt samt geplantem Vorhaben.

Zu (2) Zu den außerplanmäßigen Abschreibungen hielt der BLRH fest, dass der Verkauf der drei Verkaufsliegenschaften keinem wettbewerbsfördernden Verkaufsprozess unterlag. Die daraus resultierende ungünstige Verhandlungsposition führte zu einem Verkauf der Liegenschaften um rd. 155.000 Euro unter dem Liegenschaftswert gemäß den Bewertungsgutachten. Aus diesem Umstand heraus war nach Ansicht des BLRH der tatsächliche Veräußerungserlös nicht als beizulegender Wert der Liegenschaften gemäß § 189a Z 3 UGB heranzuziehen. Selbst die BELIG merkte am Buchungsbeleg von April 2019 für die außerplanmäßigen Abschreibungen Folgendes an: *„Bei allen Objekten erfolgte die Abwertung auf den durch Gutachten ermittelten Wert.*" Die Gutachten lagen zu diesem Zeitpunkt allerdings noch nicht vor. Zudem war kein Verweis auf laufende Vertragsverhandlungen als Begründung für die außerplanmäßige Abschreibung dokumentiert.

Im Falle der Bewertung zum Veräußerungserlös wäre zu berücksichtigen, welchen Preis die BELIG bei einem Verkauf des einzelnen Vermögensgegenstands erzielen würde[62]. Betrachtet man die einzelnen Vermögensgegenstände, so wäre für zumindest ein Verkaufsobjekt der BELIG kein Abwertungsbedarf gegeben gewesen. Hierbei lag der Gutachtenswert bei 98.000 Euro, der Buchwert zum 31.12.2017 betrug rd. 92.600 Euro. Obwohl der Gutachtenswert über dem Buchwert lag, erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung auf einen Buchwert von rd. 51.900 Euro zum 31.12.2018. Dies entsprach einer Abwertung um rd. 47 Prozent unter dem Gutachtenswert. Der Verkaufspreis lag bei 50.000 Euro.

Bei einem weiteren Verkaufsobjekt wertete die BELIG um rd. 38 Prozent unter dem Gutachtenswert auf rd. 53.100 Euro ab. Dies lag weit unter der vertretbaren Schwankungsbreite von rd. 20 Prozent, welche Wirtschaftsprüfer E in seiner Stellungnahme vertrat. Der Verkauf erfolgte ebenso um 50.000 Euro. Dies lag sogar unter dem Grundstückswert gemäß Gutachten ohne Gebäude.

Beim dritten Verkaufsobjekt lag die außerplanmäßige Abschreibung für das Grundstück lediglich rd. 1 Prozent unter dem entsprechenden Gutachtenswert. Im Gegensatz dazu lag der Buchwert für das Gebäude auf dem betreffenden Grundstück rd. 30 Prozent unter dem Gutachtenswert. Der Verkaufspreis lag mit 450.000 Euro um rd. 14 Prozent bzw. 71.000 Euro unter dem Gutachtenswert.

Der Argumentation von Wirtschaftsprüfer E, dass die außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund von Schwankungsbandbreiten als vertretbar erschienen, konnte der BLRH daher nicht folgen. Zudem konnte die Schwankungsbreite zum Zeitpunkt der Vornahme der außerplanmäßigen Abschreibungen im April 2019 ohne Vorliegen der Gutachten aus Mai 2019 nicht erhoben werden.

[62] Siehe dazu *Pinetz/Rauter*, in: *Straube/Ratka/Rauter*, UGB II/RLG (Stand: 01.02.2020, rdb.at), Rz 131. zu § 189a

Darüber hinaus wies der BLRH kritisch darauf hin, dass die BELIG im Jahresabschluss zum 31.12.2018 die außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von rd. 489.500 Euro nicht gesondert in der Gewinn- und Verlustrechnung auswies. Dies war allerdings gemäß § 232 Abs. 5 UGB gesetzlich vorgeschrieben. Ebenso wenig war eine Thematisierung der außerplanmäßigen Abschreibungen in der Aufsichtsratssitzung von Juni 2019 bzw. in der Generalversammlung von Juli 2019 dokumentiert. In diesen Sitzungen erfolgten die Beschlussfassungen zum Jahresabschluss 2018.

31 Verkauf im Bezirk Güssing

31.1 Zum Verkauf eines leerstehenden Objekts im Bezirk Güssing führte die BELIG im August 2019 eine öffentliche Ausschreibung durch. Nach Angaben der BELIG erfolgte die Ausschreibung einen Monat lang in einer österreichweiten Tageszeitung sowie in einer regionalen Wochenzeitung. Das Inserat in der Wochenzeitung konnte die BELIG dem BLRH nicht vorlegen.

Der Ausschreibung folgend langte ein Angebot ein. Die Angebotssumme lag bei rd. 56 Prozent des Buchwertes. Geschäftsführer A berichtete in der Aufsichtsratssitzung vom September 2019 über das Ergebnis der Ausschreibung. Der Aufsichtsrat erteilte Geschäftsführer A den Auftrag, den Preis noch zu verhandeln und den Verkauf zumindest in der Höhe der Angebotssumme in die Wege zu leiten. Eine Beschlussfassung zum Verkauf der Liegenschaft im Umlaufwege genehmigte der Aufsichtsrat einstimmig.

Geschäftsführer A schloss den Kaufvertrag mit dem Alleinbieter im November 2019 ab. Nach weiteren Verhandlungen betrug der Kaufpreis rd. 64 Prozent des Buchwertes. Die BELIG verzeichnete dabei einen Verlust von rd. 17.400 Euro. Die erforderliche Genehmigung des Aufsichtsrats holte Geschäftsführer A in der Sitzung vom Dezember 2019 ein.

31.2 Die BELIG schrieb ein leerstehendes Objekt im August 2019 für einen Monat zum Verkauf aus. Die Ausschreibung erfolgte nach Angaben der BELIG in einer österreichweiten Tageszeitung sowie in einer regionalen Wochenzeitung. Der BLRH bemängelte, dass die BELIG die Ausschreibung in der Wochenzeitung nicht vorlegen konnte. Zudem hinterfragte er in Bezug auf die österreichweite Tageszeitung, ob die BELIG für die Ausschreibung das geeignete Medium auswählte. Er wies darauf hin, dass sie das Objekt mit einem Verlust von rd. 17.400 Euro an den einzigen Kaufinteressenten verkaufte.

Ferner beanstandete der BLRH, dass die BELIG den Kaufvertrag im November 2019 vor der Genehmigung des Aufsichtsrats im Dezember 2019 abschloss.

Der BLRH empfahl der LIB, zielgruppenorientierte Ausschreibungen durchzuführen und Ausschreibungsunterlagen aufzubewahren. Damit sollte sie sicherstellen, dass Entscheidungen nachvollziehbar und transparent dokumentiert waren.

Ferner empfahl er der LIB, Genehmigungen des Aufsichtsrats vor Abschluss des Rechtsgeschäfts einzuholen.

31.3 Die LIB gab bekannt, dass die Ausschreibung des Verkaufs der Liegenschaft von einer renommierten Rechtsanwaltskanzlei in ihrem Auftrag durchgeführt und betreut worden sei. Im Rahmen der Ausschreibung sei österreichweit […] sowie in einer regionalen Wochenzeitung inseriert worden.

Aufgrund der geringen Nachfrage sei die Liegenschaft an den einzigen Interessenten zu einem Preis, der um 4.000 Euro den vom Aufsichtsrat festgesetzten Mindestpreis überstieg, verkauft worden. Der Aufsichtsrat habe die Geschäftsführung in der im September 2019 durchgeführten Aufsichtsratssitzung mit Vertragsverhandlungen zu einem Mindestverkaufspreis von 27.000 Euro beauftragt.

Die LIB verwies auf die Abwicklung der öffentlichen Ausschreibung des Grundstücksverkaufs durch eine renommierte Rechtsanwaltskanzlei in einem amtlichen Veröffentlichungsorgan der Republik Österreich. Daher sei die Kritik des BLRH am Verkaufsprozess der BELIG nicht nachvollziehbar.

31.4 Der BLRH entgegnete, dass die BELIG trotz Abwicklung der öffentlichen Ausschreibung durch eine *„renommierte Rechtsanwaltskanzlei"* die Ausschreibungsunterlagen in der regionalen Wochenzeitung nicht vorlegen konnte. In Bezug auf die österreichweite Tageszeitung hinterfragte er weiterhin, ob die BELIG für die Ausschreibung das geeignete Medium auswählte (siehe Anlage 5).

Darüber hinaus hielt der BLRH fest, dass die BELIG nach Vertragsverhandlungen zum Zeitpunkt des Antrags um Genehmigung des Aufsichtsrats im Dezember 2019 bereits den Kaufvertrag im Vormonat abgeschlossen hatte.

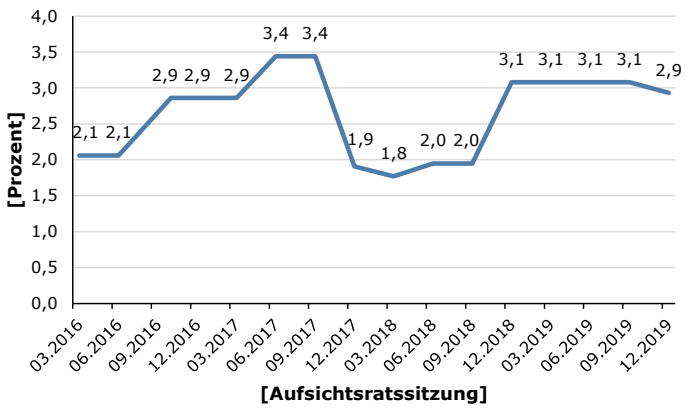
Der BLRH verblieb daher bei seiner Kritik und Empfehlung.

32 Leerstände

32.1 (1) Die BELIG behandelte die Entwicklung der Leerstandsflächen in ihren Aufsichtsratssitzungen. Demnach schwankten diese Flächen im überprüften Zeitraum zwischen rd. 3.400 m² und rd. 6.200 m².

Die folgende Abbildung zeigt ihre Entwicklung in Relation zur Nutzfläche:

Abbildung 10: Entwicklung Leerstandsflächen 2016-2019



Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Die Leerstände in Relation zur Nutzfläche sanken von ihrem Höchststand von rd. 3,4 Prozent im zweiten und dritten Quartal 2017 auf ihren niedrigsten Wert von rd. 1,8 Prozent im ersten Quartal 2018. Ab dem vierten Quartal 2018 stieg diese sogenannte Leerstandsquote auf rd. 3,1 Prozent und sank im vierten Quartal 2019 auf rd. 2,9 Prozent.

Im überprüften Zeitraum standen insgesamt neun Objekte leer. Davon verkaufte die BELIG bis Ende 2019 vier Objekte. Bei einem Objekt konnte die BELIG einen Teil der Nutzfläche vermieten.

(2) Die Nutzfläche aktualisierte die BELIG in ihrer Berichterstattung an den Aufsichtsrat zuletzt im Jänner 2018 mit rd. 191.600 m^2. Gemäß Objektliste stieg sie bis Dezember 2019 auf rd. 215.600 m^2.

32.2 Zu (1) Die Leerstandsflächen schwankten im überprüften Zeitraum zwischen rd. 3.400 m^2 und 6.200 m^2. In Relation zur Nutzfläche waren dies zwischen rd. 1,8 Prozent und rd. 3,4 Prozent. Der BLRH stellte fest, dass die Leerstandsquote ab dem vierten Quartal 2018 bis Ende 2019 bei rd. 3 Prozent lag und kaum sank.

Der BLRH empfahl der LIB, verstärkt Aktivitäten zum Verkauf bzw. zur Vermietung leerstehender Objekte zu setzen.

Zu (2) Der BLRH bemängelte, dass die BELIG die Nutzflächen in der Berichterstattung an den Aufsichtsrat zuletzt im Jänner 2018 aktualisierte.

Der BLRH empfahl der LIB, Daten laufend aktualisiert in die Berichterstattung an den Aufsichtsrat aufzunehmen.

32.3 Die LIB führte in ihrer Stellungnahme aus, dass es sich bei den Leerstandsobjekten um Liegenschaften mit einem zum Teil erheblichen Investitionsaufwand für eine Neuvermietung handle bzw. aufgrund der Lage die Nachfrage für Verkauf oder Anmietung sehr gering sei.

Die LIB nehme die Empfehlung auf, verstärkt Aktivitäten zum Verkauf bzw. Vermietung der leerstehenden Objekte zu setzen bzw. zu dokumentieren. Es würden darüber hinaus Überlegungen zur Projektentwicklung von Leerstandsflächen angestellt.

Ebenso nehme die LIB die Empfehlung auf, die Berichterstattung der Leerstände an den Aufsichtsrat zu adaptieren.

INTERNES KONTROLLSYSTEM UND COMPLIANCE

33 Internes Kontrollsystem

33.1 (1) Interne Kontrolle ist ein in die Arbeitsabläufe der Organisation eingebetteter Prozess, um bestehende Risiken zu erfassen, zu steuern und um sicherzustellen, dass die Organisation ihre festgelegten Ziele erreicht.

In Gesellschaften mit beschränkter Haftung haben Geschäftsführer gemäß § 22 Abs. 1 GmbHG dafür zu sorgen, dass ein den Anforderungen der Gesellschaft entsprechendes Rechnungswesen und Internes Kontrollsystem (**IKS**) eingerichtet ist.[63]

(2) Die BELIG verfügte seit Dezember 2011 über das Dokument *„Internes Kontrollsystem"*. Darin waren sowohl Kontrollmaßnahmen für den kaufmännischen als auch für den technischen Bereich aufgelistet. Seit Oktober 2017 war diese Auflistung Teil des Organisationshandbuches.

Weiters enthielt das Organisationshandbuch

- generelle *„Stellenbeschreibungen"* und
- die *„beispielhafte Beschreibung typischer Arbeitsabläufe"*

für vier Bereiche (z.B. *„Kaufmännische Mitarbeiter/Hausverwaltung, Betriebskostenabrechnung"*).

Die Beschreibung der Arbeitsabläufe erfolgte in Grundzügen. Kontrollschritte waren nicht durchgängig in die Arbeitsabläufe eingebettet bzw. gesondert ausgewiesen. (vgl. Abschnitt 7)

(3) Im überprüften Zeitraum führte die BELIG keine Risikoanalyse durch. Nach Auskunft der BELIG überwachte die Geschäftsführung die bestehenden Risiken im Rahmen der *„laufenden Geschäftskontrolle"*.

Geschäftsführer A legte dem Aufsichtsrat z.B. zumindest sechs von acht Gutachten zu Liegenschaftszukäufen unvollständig bzw. ein Gutachten nicht vor. In Zusammenhang mit einem Liegenschaftsverkauf holte Geschäftsführer A die Zustimmung mittels Tischvorlage ein. Weiters beantragte er 18 Umlaufbeschlüsse der Gesellschafter und des Aufsichtsrats. Daneben verfügte die Geschäftsführung über eine Geschäftsordnung mit umfangreichem Handlungsspielraum auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages. (vgl. Unterabschnitte 5 und 30)

[63] Zu den Anforderungen der öffentlichen Finanzkontrolle vergleiche u.a. *Rechnungshof Österreich*, Leitfaden zur Überprüfung von Internen Kontrollsystemen (Reihe Positionen 2016/3), Seite 32 ff.

(4) Das Organisationshandbuch vom November 2019 stellte in Punkt 10 *„BEISPIELHAFTE BESCHREIBUNG TYPISCHER ARBEITSABLÄUFE"* dar. Für kaufmännische Mitarbeiter/Sekretariat bzw. technische Mitarbeiter waren für den Rechnungseingang bzw. deren Prüfung folgende Arbeitsabläufe dargestellt:

Tabelle 32: Arbeitsablauf Rechnungen

Kaufmännische Mitarbeiter/Sekretariat
Rechnungen: *Grundsätzlich ist zwischen Eingangsrechnungen (Lieferanten) und Ausgangsrechnungen (Kunden) zu unterscheiden.* *Die Eingangsrechnungen werden wie folgt durchnummeriert:* ***00/ 00/000*** *Die ersten 2 Stellen bestimmen das Geschäftsjahr (z.B.:07 = Geschäftsjahr 2007)* *Die nächsten 2 Stellen bestimmen das Monat im Geschäftsjahr (z.B.: 07= Monat Juli)* *Die letzten 3 Stellen bestimmen die Anzahl der eingegangenen Rechnungen (z.B.: 07 = die 7 Eingangsrechnung.* *Diese Nummernvergabe ist auch gleichzeitig die Belegnummer in der Buchhaltung und Kostenrechnung.* *[...]*

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Tabelle 33: Arbeitsablauf technische Rechnungsprüfung

Technische Tätigkeiten - Objektmanager
Technische Rechnungsprüfung *Nach der Protokollierung durch die Einlaufstelle wird eine Kopie der Rechnung dem zuständigen Bearbeiter zur sachlichen und rechnerischen Prüfung zugeteilt. Die Originalrechnung bleibt immer im Originaleingangsrechnungsordner.* *Bei der Prüfung durch die Projektleiter finden Abgleiche mit Angeboten und Aufträgen statt wobei auf Skontoerlöse besonders Bedacht genommen wird.* *Mit der Prüfung von Rechnungen wird sichergestellt, dass nur korrekt ausgestellte und den vertraglichen Vereinbarungen entsprechende Rechnungen freigegeben werden. Ziel ist ein fehlerfreier Rechnungsdurchlauf.* *Die geprüfte Rechnung wird im Telebanking erfasst und lt. Kontenplan kontiert.* *Zur eingegebenen Fälligkeit wird eine Auftragsliste gedruckt (im Anhang die Kopien der Rechnungen) und der Geschäftsführung und dem technischen Leiter vorgelegt. Nach Durchsicht wird von der Geschäftsführung eine TAN-Nummer ausgefolgt. Danach erfolgt die elektronische Überweisung.* *Die Überweisungen der Eingangsrechnungen erfolgt 1mal wöchentlich. Die Sammel-Überweisungen der Betriebskosten erfolgen 2mal monatlich.*

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Unter Punkt 11 war im Organisationshandbuch das IKS dargestellt. Den dargestellten Arbeitsabläufen konnten folgende Kontrollschritte zugeordnet werden:

Tabelle 34: Kontrollmaßnahmen

Technische Kontrolle - Kontrollmaßnahmen
[…] **) Stichprobenartige Überprüfung der technischen Rechnungsprüfung der Mitarbeiter* *[…]*

Kaufmännische Kontrolle - Kontrollmaßnahmen
[…] **) Stichprobenartige Überprüfung, ob die Kontierungen auf den Einzelkostenstellen richtig durchgeführt wurden (lückenlose quartalsweise Überprüfung durch die kaufmännische Mitarbeiterin)* **) Laufende Überpüfung bei der Freigabe und Bezahlung von Lieferantenrechnungen, insbesondere der Überprüfung der Einhaltung der Skontofristen, gemäß den Vorgaben des internen Kontrollsystems* *[...]*

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

(5) Die Interne Revision (**IR**) der Landesholding prüfte zwischen März 2017 und November 2018 das IKS der BELIG für den kaufmännischen Bereich. Sie stellte in ihrem Bericht vom Jänner 2019 als Ergebnis fest, dass *„Regelungen und Prozesse eines Internen Kontrollsystems im kaufmännischen Bereich der Gesellschaft verankert wurden, in der Praxis auch umgesetzt werden und zuletzt auch ausgebaut wurden.*" Die IR erkannte Verbesserungspotenziale für das IKS und sprach zwölf Empfehlungen zur Verbesserung aus. So empfahl sie zusammengefasst eine *„Weiterentwicklung des Organisationshandbuches und eine detaillierte Beschreibung von Abläufen und Kontrollen.*"

Eine Nachprüfung der IR, ob die Geschäftsführung der BELIG die Empfehlungen umsetzte fand bis Oktober 2020 nicht statt. Die BELIG setzte nach eigenen Angaben fünf Empfehlungen ganz bzw. teilweise sowie eine Empfehlung nicht um. Die Umsetzung sechs weiterer Empfehlungen plante die BELIG im Zuge der Neustrukturierung der Organisation.

(6) Die IR der Landesholding prüfte im Jahr 2017 weiters die Einhaltung der Konzernrichtlinien in der Landesholding und ihren Tochtergesellschaften. In diese Prüfung bezog sie die BELIG ein. Weitere Prüfungen der BELIG durch die IR fanden nicht statt.

Externe Prüfberichte bildeten keine Grundlage für die Prüfungen der IR waren. Der BLRH veröffentlichte in den Jahren 2006, 2008, 2011 und 2013 Prüfungsberichte zur BELIG. Darin kritisierte er u.a. die Gestaltung des Geschäftsführervertrags, die durchgängige Beauftragung derselben Wirtschaftsprüfungskanzlei oder die Gewährung von Prämien an die Mitarbeiter ohne Kriterien. Die Umsetzung der dazu abgegebenen Empfehlungen prüfte die Interne Revision der Landesholding nicht.

(7) Die Landesholding verfügte nach eigenen Angaben über 70 Tochtergesellschaften, mehr als 4.300 Mitarbeiter, eine konsolidierte Bilanzsumme von rd. 2,22 Mrd. Euro und Umsatzerlöse von rd. 614,00 Mio. Euro.

Der IR der Landesholding war ein Mitarbeiter zugeordnet.

33.2 Zu (2) und (4) Die BELIG legte Kontrollmaßnahmen fest. Diese waren in einem eigenen Kapitel des Organisationshandbuches definiert.

Der BLRH bemängelte vor dem Hintergrund mangelnder Steuerungs- und Kontrollmöglichkeiten die Darstellung der Arbeitsabläufe ohne durchgängig eingebettete Kontrollmaßnahmen. Ferner konnte dadurch nicht sichergestellt werden, dass alle externen und internen Anforderungen an die Abläufe erfüllt werden.

Der BLRH verwies auf seine Empfehlung in Unterabschnitt 7. Die wichtigsten Arbeitsabläufe sollten identifiziert und detailliert dargestellt werden. Darüber hinaus wären Kontrollschritte in die Arbeitsabläufe einzubetten und als solche zu kennzeichnen.

Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass die BELIG im überprüften Zeitraum keine Risikoanalyse als Grundlage für die Weiterentwicklung des IKS durchführte.

Ferner hinterfragte der BLRH kritisch die Mitteilung der BELIG, wonach die Geschäftsführung die bestehenden Risiken im Rahmen der *„laufenden Geschäftskontrolle*" überwachte. Er erkannte darin eine fehlende Kontrolle und sah dies insbesondere vor dem Hintergrund unvollständig bzw. nicht vorgelegter Gutachten und Tischvorlagen in den Aufsichtsratssitzungen, Umlaufbeschlüssen der Gesellschafter und des Aufsichtsrats. Ferner verfügte die Geschäftsführung über eine Geschäftsordnung mit umfassendem Handlungsspielraum auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages.

Der BLRH empfahl der LIB, eine gewichtete Risikoanalyse als Grundlage für die Weiterentwicklung des IKS durchzuführen. In diese wäre auch die Geschäftsführung miteinzubeziehen.

Zu (5) Die IR der Landesholding prüfte den kaufmännischen Teil des IKS der BELIG. Sie sprach zwölf Empfehlungen aus. Der BLRH bemängelte in diesem Zusammenhang, dass die BELIG nach eigenen Angaben bis September 2020 lediglich fünf Empfehlungen ganz bzw. teilweise umsetzte. Die Umsetzung sechs weiterer Empfehlungen plante die Gesellschaft im Rahmen der Neustrukturierung der Organisation.

Der BLRH empfahl der LIB, Empfehlungen der IR der Landesholding zeitnah umzusetzen.

Zu (5) und (6) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die IR der Landesholding die BELIG zwischen 2016 und 2019 lediglich zweimal einer Prüfung unterzog. Er bemängelte in diesem Zusammenhang, dass externe Prüfberichte keine Grundlage für die Prüfungen der IR waren. Der BLRH veröffentlichte in den Jahren 2006, 2008, 2011 und 2013 Prüfungsberichte zur BELIG. Darin kritisierte er u.a. die Gestaltung des Geschäftsführervertrags, die durchgängige Beauftragung derselben Wirtschaftsprüfungskanzlei oder die Gewährung von Prämien an die Mitarbeiter ohne Kriterien. Die Umsetzung der dazu abgegebenen Empfehlungen prüfte die IR der Landesholding nicht.

Der BLRH empfahl der Landesholding, externe Prüfungsberichte in die Prüfungsplanung der Internen Revision einzubeziehen. Insbesondere sollte die Interne Revision die Umsetzung der von externen Prüfern ausgesprochenen Empfehlungen kontrollieren.

Zu (7) Die Landesholding verfügte nach eigenen Angaben über 70 Tochtergesellschaften, mehr als 4.300 Mitarbeiter, eine konsolidierte Bilanzsumme von rd. 2,22 Mrd. Euro und Umsatzerlöse von rd. 614,00 Mio. Euro. Der BLRH hinterfragte vor diesem Hintergrund die Personalausstattung der IR kritisch. Dieser war lediglich ein Mitarbeiter zugewiesen.

Der BLRH empfahl der Landesholding vor dem Hintergrund ihres Geschäftsumfanges, die Personalausstattung der IR zu erhöhen. Dies insbesondere, um Prüfungen im Vier-Augen-Prinzip zu gewährleisten.

33.3 Die LIB verwies darauf, dass die Empfehlung, eine gewichtete Risikoanalyse als Grundlage für die Weiterentwicklung des IKS durchzuführen, bereits zur Umsetzung gekommen sei. Im Jahr 2020 habe die LIB bereits ein QM-Handbuch mit detaillierter Darstellung der Prozesse inklusive Arbeitsabläufe, Genehmigungsschritte, Verantwortlichen und Beschaffungsmatrix implementiert. Im Vorfeld der Implementierung seien dementsprechende Risikoanalysen der einzelnen Geschäftsbereiche durchgeführt worden. Darüber hinaus erarbeite die Geschäftsführung derzeit ein Konzept für die Weiterentwicklung des IKS.

Bezüglich einer zeitnahen Umsetzung von Empfehlungen der IR der Landesholding führte die LIB aus, dass sie im Jahr 2020 aufgrund der Verschmelzung mit der FMB eine umfassende Neustrukturierung der internen Organisationsstruktur vorgenommen habe. Zeitgleich sei ein modernes QM-Handbuch implementiert worden, von dem u.a. Empfehlungen der IR der Landesholding umfasst gewesen seien. Zum Prüfungszeitpunkt seien diese jedoch noch nicht zur Gänze umgesetzt gewesen.

Die Landesholding verwies darauf, die Empfehlung des BLRH aufzugreifen. Gleichzeitig hielt sie fest, dass seit 2017 – die Stabstelle IR der Landesholding wurde im Jahr 2016 gegründet – die Nachverfolgung von Rechnungshofberichten im Prüfplan der IR aufgenommen und auch ab diesem Zeitpunkt durchgeführt wurde bzw. werde.

Die Landesholding werde auch die Empfehlung betreffend Personalausstattung der IR der Landesholding aufgreifen und dies in die Ressourcenplanung miteinbeziehen.

34 Compliance und Korruptionspräventionssystem

34.1 (1) Die Einhaltung vorgegebener Regeln unter Berücksichtigung ethischer und moralischer Grundsätze wird unter dem Begriff der Compliance zusammengefasst. Dies beinhaltet unterschiedlichste Themen- und Regelungsbereiche (z.B. Arbeits- und Sozialrecht, Datenschutz, Vergabe). Die Einhaltung von Regelungen zur Vermeidung von Korruption stellt einen Teilaspekt von Compliance dar.

(2) Die BELIG führte ab Ende 2012 die *„Compliance Standards der Unternehmensgruppe Burgenland*" ein und brachte diese den Mitarbeitern zur Kenntnis. Eine Zusammenfassung dieser Standards war seit Oktober 2017 ein Bestandteil des Organisationshandbuchs. (vgl. Unterabschnitt 7)

(3) Im überprüften Zeitraum führte die BELIG keine Korruptionspräventionsanalyse durch. Somit konnte sie kein speziell auf die Anforderungen des Immobilienbereiches angepasstes Korruptionspräventionssystem einführen.

Darüber hinaus war im überprüften Zeitraum in der BELIG kein Korruptionspräventionsbeauftragter benannt.

34.2 Die BELIG wandte ab Ende 2012 die *„Compliance Standards der Unternehmensgruppe Burgenland*" an und fügte diese ab Oktober 2017 in das Organisationshandbuch ein. Der BLRH kritisierte in diesem Zusammenhang, dass die Gesellschaft keine Korruptionspräventionsanalyse durchführte. Sie konnte daher kein auf den Immobilienbereich angepasstes Korruptionspräventionssystem einführen. Darüber hinaus war im überprüften Zeitraum kein Compliance- und Korruptionspräventionsbeauftragter benannt.

Der BLRH empfahl der LIB und der Landesholding als Mehrheitsgesellschafter, eine Korruptionspräventionsanalyse durchzuführen. Darauf aufbauend sollte die BELIG ein auf den Immobilienbereich abgestimmtes Korruptionspräventionssystem entwickeln und einführen. Dieses wäre regelmäßig sowie nachvollziehbar zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

Weiters empfahl der BLRH, einen Compliance- und Korruptionspräventionsbeauftragten zu benennen.

34.3 Die Landesholding hielt fest, dass die Empfehlung zur Korruptionspräventionsanalyse bereits aufgegriffen worden sei. Der Mehrheitsgesellschafter habe bezüglich der Durchführung einer Korruptionsanalyse und der Erstellung eines Korruptionspräventionssystems für den Immobilienbereich mit der Geschäftsführung der BELIG bereits ein erstes Gespräch geführt.

Die LIB merkte an, dass der Mehrheitsgesellschafter bereits ein erstes Gespräch mit der Geschäftsführung der LIB geführt habe. Gegenstand sei die Durchführung einer Korruptionsanalyse und der Erstellung eines Korruptionspräventionssystems für den Immobilienbereich gewesen.

Zudem nehme die LIB die Empfehlung des BLRH auf und werde in Abstimmung mit der Landesholding entsprechende Maßnahmen erarbeiten.

Die Empfehlung, einen Compliance- und Korruptionspräventionsbeauftragten zu benennen, sei gemäß Landesholding und LIB bereits aufgegriffen und umgesetzt worden. Es sei eine weisungsfreie Compliance-Stelle für den Konzern eingerichtet worden. Das Compliance-Komitee bestehe aus der Stabstelle Konzernrevision und dem Leiter der Rechtsabteilung der Landesholding oder einem entsprechenden Vertreter. Die Geschäftsführer im Konzern seien mit Mail vom 22.02.2021 diesbezüglich informiert worden. Die Kontaktadresse *„[…]*" sei online gestellt worden.

MIETZAHLUNGEN, EINNAHMEN, FINANZBEDARF LAND BURGENLAND

35 Mietzahlungen des Landes Burgenland

35.1 (1) Für das Land Burgenland fielen von 2016 bis 2019 Mietzahlungen samt Betriebs- und Verwaltungskosten von insgesamt rd. 59,12 Mio. Euro an. Die Grundlage für die Mietzahlungen bildete der Mietvertrag samt Klarstellung aus dem Jahr 2004 sowie ein Nachtrag aus dem Jahr 2006 (**Mietvertrag 2004**).

Tabelle 35: Mietzahlungen Land Burgenland

	2016	2017	2018	2019	Veränderung
	[Euro]				[%]
Miete	10.451.509	12.724.715	11.597.532	12.670.112	21,2
Betriebskosten	1.802.959	2.319.513	2.316.250	3.628.047	101,2
Verwaltungskosten	363.010	426.653	394.707	427.344	17,7
Gesamt	**12.617.477**	**15.470.882**	**14.308.489**	**16.725.504**	**32,6**

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Von 2016 bis 2019 stiegen die Ausgaben von rd. 12,62 Mio. Euro um rd. 33 Prozent auf rd. 16,73 Mio. Euro. Gründe für diesen Anstieg waren u.a.:

- nicht periodengerechte Buchungen von Miete und Betriebskosten,
- Anstieg der Betriebskosten,
- Indexierung sowie
- Mieterhöhungen nach Umbauten.

(2) Die Miete inkl. Betriebs- und Verwaltungskosten von rd. 1,15 Mio. Euro für Dezember 2016 buchte das Land Burgenland im Jänner 2017. Grund dafür war, dass eine Aufhebung der Kreditsperre fehlte.

(3) Für die Jahre 2015 bis 2018 hatte das Land Burgenland Nachzahlungen zu den Betriebskosten zu leisten. Die BELIG verrechnete diese jeweils im März des Folgejahres. Die geforderten Nachzahlungen stiegen von rd. 188.900 Euro für das Jahr 2015 auf rd. 0,71 Mio. Euro für das Jahr 2018.

Im Juli 2019 beschloss die Bgld. Landesregierung, die Akontovorschreibungen zu den Betriebskosten um rd. 37 Prozent auf rd. 226.800 Euro monatlich zu erhöhen. Diese waren seit Jänner 2012 nicht indexiert worden.

Bedienstete der Finanzabteilung und der Stabsabteilung Protokoll und Zentrale Dienste[64] führten Prüfungen zu den Betriebskostenabrechnungen durch. Folgende Tabelle zeigt die Chronologie von der Verrechnung der BELIG zur Zahlung des Landes Burgenland:

Tabelle 36: Betriebskostennachzahlungen

Betriebskosten-abrechnung	BELIG		Land Burgenland			
	Betrag	Rechnung	Prüfungs-bericht	Betrag	Bezahlung	Differenz
	[Euro]	[Datum]	[Datum]	[Euro]	[Datum]	[Euro]
2015	188.892	07.03.2016	13.05.2016	188.744	24.05.2017	-148
2016	247.768	23.03.2017	07.07.2017	243.628		-4.140
1. Teilzahlung				*191.515*	*22.05.2018*	
2. Teilzahlung				*52.114*	*26.06.2018*	
2017	583.348	23.03.2018	12.11.2018	583.348	24.07.2019	0
2018[1)]	708.996	12.03.2019	04.11.2019	660.000	12.12.2019	-48.996
Gesamt	**1.729.004**			**1.675.720**		**-53.284**

[1)] Der Betrag von 660.000 Euro stellte eine Teilzahlung dar.

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Das Land Burgenland bezahlte die Abrechnungen für die Jahre 2015 bis 2017 zwischen 14 und 16 Monate nach Rechnungsausstellung der BELIG. Für das Jahr 2019 lagen neun Monate dazwischen. Die Prüfungsberichte lagen zwischen zwei und acht Monate nach Rechnungsausstellung vor. Basierend auf den Prüfungsberichten erkannte das Land Burgenland für die Jahre 2015 bis 2017 Betriebskosten von rd. 4.300 Euro nicht an. Für das Jahr 2018 waren Ende 2019 noch rd. 49.000 Euro offen.

(4) Die Indexierung der Mietzahlungen war im Mietvertrag 2004 geregelt. Dieser sah vor, dass die Miete anhand des Verbrauchpreisindex 2000 wertgesichert war. Schwankungen bis einschließlich 5 Prozent blieben unberücksichtigt. Bei Überschreitung hatte die BELIG die Gesamtindexveränderung zu berücksichtigen.

Im überprüften Zeitraum kam eine Indexanpassung von rd. 5,6 Prozent mit September 2018 zu tragen.

(5) Mieterhöhungen durch Umbauten fielen im überprüften Zeitraum für zumindest drei Objekte an.

Laut Mietvertrag 2004 hatte die BELIG jährlich Reserven für werterhöhende Maßnahmen zu bilden. Deren Höhe war in einer Berechnung u.a. von der vermieteten Nutzfläche abhängig. Sollten die Reserven zur Kostentragung nicht ausreichen, hatte das Land Burgenland die darüber hinausgehenden Kosten zu tragen.

[64] Vormals: Bedienstete der Abteilung 8 – Straßen-, Maschinen- und Hochbau bzw. der Landesamtsdirektion.

Die BELIG bildete keine Reserven für werterhöhende Maßnahmen gemäß dem Mietvertrag 2004. Instandhaltungen und Instandsetzungen zur Erhaltung der Gebäudesubstanz sowie zur Herbeiführung und Erhaltung eines modernen Bürobetriebs führte sie laufend über die zur Verfügung stehenden Mittel durch. Laut Auskunft der BELIG erfolgte dies in Abstimmung mit der Landesamtsdirektion des Amtes der Bgld. Landesregierung.

Der Mietvertrag 2004 sah zudem vor, dass die BELIG im Einvernehmen mit dem Land Burgenland einen Investitionsplan für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten für drei Jahre aufzustellen hatte. Die BELIG hatte diesen zusammen mit einer Grobkostenschätzung bis spätestens 31.05. jedes Jahres dem Land Burgenland zu übermitteln. Ferner war der Investitionsplan jedes Jahr zu aktualisieren.

Weder die BELIG noch das Land Burgenland konnten dem BLRH Investitionspläne gemäß Mietvertrag 2004 vorlegen. Die BELIG verwies in diesem Zusammenhang auf regelmäßige Termine mit der Landesamtsdirektion in einem zweimonatigen Turnus.

(6) Für die gewerbliche Nutzung bestimmter Objekte, wie z.B. die Landwirtschaftlichen Fachschulen, war das Land Burgenland vorsteuerabzugsberechtigt.

In den Jahren 2017 und 2019 konnte der BLRH für Rechnungen von insgesamt rd. 161.000 Euro brutto keinen Vorsteuerabzug des Landes Burgenland nachvollziehen. Dies waren rd. 26.700 Euro an Vorsteuer.

35.2 Zu (1) bis (3) Für das Land Burgenland fielen von 2016 bis 2019 Mietzahlungen samt Betriebs- und Verwaltungskosten von insgesamt rd. 59,12 Mio. Euro an. Von 2016 bis 2019 stiegen die Ausgaben von rd. 12,62 Mio. Euro auf rd. 16,73 Mio. Euro. Das entsprach einem Zuwachs von rd. 33 Prozent.

Der BLRH hielt kritisch fest, dass die Erhöhung u.a. auch auf nicht periodengerechte Buchungen von Miete und Betriebskosten zurückzuführen war. So buchte das Land Burgenland die Miete inkl. Betriebs- und Verwaltungskosten von rd. 1,15 Mio. Euro für Dezember 2016 erst im Jänner 2017. Betriebskosten bezahlte es für die Jahre 2015 bis 2017 erst zwischen 14 und 16 Monate nach Rechnungsausstellung der BELIG. Für das Jahr 2019 lagen neun Monate zwischen Rechnungsausstellung und Bezahlung. Dies, obwohl Prüfungsberichte zu den Betriebskosten zwischen zwei und acht Monate nach Rechnungsausstellung der BELIG vorlagen.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, Abrechnungen periodengerecht im entsprechenden Haushaltsjahr zu buchen. Er sah dies insbesondere für die Aussagekraft des Rechnungsabschlusses als erforderlich an.

Zu (3) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die geforderten Nachzahlungen zu den Betriebskosten von rd. 188.900 Euro für das Jahr 2015 auf rd. 0,71 Mio. Euro für das Jahr 2018 stiegen. Er bewertete hingegen positiv, dass das Land Burgenland Prüfungen zu den Betriebskostenabrechnungen durchführte. Basierend auf den Prüfungsberichten erkannte das Land Burgenland für die Jahre 2015 bis 2017 Betriebskosten von rd. 4.300 Euro nicht an. Für das Jahr 2018 waren Ende 2019 noch rd. 49.000 Euro offen.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, gemeinsam mit der LIB Maßnahmen zur Reduktion der Betriebskosten zu erarbeiten.

Zu (5) Der BLRH bemängelte, dass die BELIG nicht sämtliche Bestimmungen des Mietvertrags 2004 einhielt und das Land Burgenland die Einhaltung auch nicht sicherstellte. Dies betraf die Bildung von Reserven für werterhöhende Maßnahmen sowie die jährliche Vorlage eines Investitionsplanes für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten für drei Jahre.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland und der LIB, die Einhaltung der Bestimmungen des Mietvertrags sicherzustellen bzw. eine Überarbeitung des Mietvertrags anzustreben.

Zu (6) Das Land Burgenland war für die gewerbliche Nutzung bestimmter Objekte vorsteuerabzugsberechtigt. Der BLRH hinterfragte, dass es in den Jahren 2017 und 2019 für Rechnungen von insgesamt rd. 161.000 Euro keinen Vorsteuerabzug geltend machte. Dies waren rd. 26.700 Euro an Vorsteuer.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, Vorsteuerabzüge durchgängig geltend zu machen.

35.3 Zu (1) bis (3) Zur Kritik betreffend die nicht periodengerechten Buchungen von Mieten und Betriebskosten teilte das Land Burgenland mit, dass diese teilweise aufgrund der erforderlichen internen Prüfungen und Abläufe nicht mehr periodengerecht im Dezember zur Anzahlung gebracht werden konnten.

Zum Ablauf teilte das Land Burgenland mit, dass die Betriebskostenabrechnung des Vorjahres im März des Folgejahres an das Referat Gebäudemanagement übermittelt werde. Umgehend werde diese Abrechnung an die Finanzabteilung zwecks Unterstützungsleistung bei der Prüfung weitergeleitet. In der Finanzabteilung werde die Abrechnung vorab durchgesehen und Vergleiche hinsichtlich den einzelnen Abrechnungspositionen durchgeführt. Daraus ergebe sich ein erster Überblick über eventuelle maßgebliche Veränderungen.

Bei der anschließenden Vorort Prüfung nehmen je zwei bis drei Mitarbeiter der Finanzabteilung und des Referats Gebäudemanagement teil. Diese erfolgte in den letzten Jahren im Juni und dauert regelmäßig drei bis vier Tage. Der daraus ergehende Prüfbericht der Finanzabteilung langt meist im Oktober im Referat Gebäudemanagement zur Durchsicht ein. Schwierigkeiten ergeben sich zumeist hinsichtlich der Terminkoordination zwischen der LIB, dem Referat Gebäudemanagement und der Finanzabteilung.

Für die Betriebskosten 2017 und 2018 erfolgte bis zur endgültigen Klärung einzelner Ansprüche ein Einbehalt in Höhe von rd. 55.000 Euro.

Der Empfehlung des BLRH entsprechend, werde das Land Burgenland in Zukunft jedoch danach trachten, verspätete, nichtperiodengerechte Zahlungen zu vermeiden und die diesbezüglichen internen Abläufe zu beschleunigen.

Zurzeit werden zwischen dem Land Burgenland und der LIB die einzelnen Posten der Betriebskostenabrechnung evaluiert und getrennt nach Instandsetzung und Instandhaltung den einzelnen Rechtsträgern zugeordnet.

Zu (5) Die LIB hielt fest, dass Investitionsbudgets und -maßnahmen im überprüften Zeitraum laufend mit den zuständigen Vertretern des Amtes der Bgld. Landesregierung abgestimmt dementsprechend umgesetzt worden seien. Sie nehme die Empfehlung auf, eine Überarbeitung des Mietvertrags in diesem Bereich anzustreben.

35.4 Zu (1) bis (3) Der BLRH wies darauf hin, dass er seine Kritik auf die periodengerechte Verbuchung der Abrechnungen im entsprechenden Haushaltsjahr bezog und nicht auf den tatsächlichen Zahlungsfluss. Er teilte mit dem Land Burgenland die Auffassung, Betriebskostenabrechnungen einer genauen Prüfung zu unterziehen und dafür eine dementsprechende Zeitspanne in Anspruch zu nehmen. Nichts desto trotz sollte das Land Burgenland die Aufwendungen periodengerecht in jenem Zeitraum verbuchen, für den sie anfielen. Wenn die Begleichung dazu erst im nachfolgenden Rechnungsjahr erfolgt, dann betrifft dies nur den Zahlungsfluss, nicht aber die periodengerechte Darstellung der entsprechenden Aufwendungen im betreffenden Rechnungsjahr.

Der BLRH hielt daher seine Kritik und Empfehlung aufrecht. Dies insbesondere, da ab dem Rechnungsjahr 2020 die Vorschriften der neuen Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 (VRV 2015) anzuwenden waren. Diese legt einen besonderen Fokus auf die periodengerechte Darstellung von Geschäftsfällen.

Zu (5) Der BLRH nahm zur Kenntnis, dass die BELIG laufend Investitionsbudgets und -maßnahmen mit Vertretern des Landes Burgenland abgestimmt sowie umgesetzt habe. Allerdings sah der Mietvertrag die jährliche Vorlage eines Investitionsplans für drei Jahre vor. Diesen konnten weder der BELIG noch das Land Burgenland vorlegen.

36 Einnahmen des Landes Burgenland

36.1 Das Land Burgenland erhielt von der BELIG folgende Einnahmen:

Tabelle 37: Einnahmen Land Burgenland

	2016	2017	2018	2019	Gesamt
	[Euro]				
Refundierung Personalkosten	230.788	238.143	208.698	183.628	861.256
Haftungsentgelt	151.771	169.050	170.873	164.106	655.800
Liegenschaftsverkauf	-	-	1.650.000	-	1.650.000
Sonstiges	288	16.513	1.960	16.303	35.064
Summe	**382.846**	**423.706**	**2.031.532**	**364.036**	**3.202.120**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

In Summe erzielte das Land Burgenland rd. 3,20 Mio. Euro an Einnahmen von der BELIG. Mehr als die Hälfte bzw. 1,65 Mio. Euro davon stammten aus dem Verkauf der Liegenschaft des Festspielgeländes in Mörbisch.

Einnahmen in Höhe von insgesamt rd. 0,86 Mio. Euro bzw. rd. 27 Prozent betrafen die Refundierung von Personalkosten. Davon zahlte die BELIG rd. 0,85 Mio. Euro für dienstzugewiesene Mitarbeiter. (vgl. Unterabschnitt 15)

Rund 0,66 Mio Euro zahlte die BELIG an Haftungsentgelten.

36.2 Die Einnahmen des Landes Burgenland von der BELIG betrugen von 2016 bis 2019 rd. 3,20 Mio. Euro. Davon stammten 1,65 Mio. Euro aus einem Liegenschaftsverkauf. Die Refundierung von Personalkosten betrug rd. 0,86 Mio. Euro. An Haftungsentgelten zahlte die BELIG rd. 0,66 Mio. Euro.

37 Haftungen des Landes Burgenland

37.1 Das Land Burgenland gab für drei Anleihe- und zwei Bankkreditfinanzierungen der BELIG Haftungserklärungen gegenüber den finanzierenden Instituten ab. Die BELIG meldete dem Land Burgenland die offenen Salden zum jeweiligen Jahresende. Sie bezog in diese Meldungen auch anteilige Zinsen ein.

Das Land Burgenland wies die Haftungsbeträge in den Beilagen zu seinen Rechnungsabschlüssen aus. Für die offenen Beträge erhielt es Haftungsgebühren zwischen 0,125 Prozent jährlich und 0,40 Prozent jährlich. Der Haftungsstand stieg im überprüften Zeitraum von rd. 76,12 Mio. Euro auf rd. 86,50 Mio. Euro. Grund für den Anstieg war die Aufnahme eines neuen Bankkredits in Höhe von 25,00 Mio. Euro im September 2019. Dafür übernahm das Land Burgenland die Haftung.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Haftungen des Landes Burgenland für BELIG-Finanzierungen mit den jeweiligen Haftungsausweisen per 31.12.:

Tabelle 38: Haftungen des Landes Burgenland für Finanzierungen der BELIG

	Ursprüngliches Nominale	Haftungsnachweis			
		2016	2017	2018	2019
	[Euro]				
Anleihe Bank X (2005 - 2031, endfällig) Haftungsentgelt 0,25 % jährlich vom aushaftenden Darlehensbetrag	25.000.000	25.514.041	25.514.041	25.514.041	25.514.041
Anleihe Bank X (2005 - 2036, endfällig) Haftungsentgelt 0,25 % jährlich vom aushaftenden Darlehensbetrag	26.200.000	26.508.213	26.591.151	26.591.151	26.591.151
Anleihe Bank W (2005 - 2020, laufende Tilgung) Haftungsentgelt 0,125 % vom aushaftenden Darlehensbetrag	60.000.000	16.396.619	11.688.997	7.272.650	2.739.899
Summe Haftung für Anleihen	111.200.000	68.418.873	63.794.189	59.377.842	54.845.091
Kredit Bank Z (2016 - 2040, laufende Tilgung) Haftungsentgelt 0,40 % jährlich vom aushaftenden Darlehensbetrag	8.000.000	7.702.500	7.437.711	7.168.600	6.895.096
Kredit Bank W (2019 - 2044, laufende Tilgung) Haftungsentgelt 0,40 % jährlich vom aushaftenden Darlehensbetrag	25.000.000	-	-	-	24.761.269
Summe Haftung für Kredite	33.000.000	7.702.500	7.437.711	7.168.600	31.656.365
Summe	**144.200.000**	**76.121.373**	**71.231.900**	**66.546.442**	**86.501.456**

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Im überprüften Zeitraum erhielt das Land Burgenland Haftungsentgelte zwischen rd. 151.800 Euro und rd. 170.900 Euro. In Summe waren das rd. 0,66 Mio. Euro.

37.2 Das Land Burgenland haftete für drei Anleihefinanzierungen und für zwei langfristige Bankkredite der BELIG mit einem ursprünglichen Nominale von 144,20 Mio. Euro. In den Geschäftsjahren 2016 bis 2019 stieg die offene Haftungssumme von rd. 76,12 Mio. Euro auf rd. 86,50 Mio. Euro. Grund dafür war ein neuer Bankkredit der BELIG vom September 2019 über 25,00 Mio. Euro, für den das Land Burgenland die Haftung übernahm.

Für die übernommenen Haftungen erhielt das Land Burgenland jährliche Haftungsentgelte zwischen 0,25 Prozent und 0,40 Prozent der aushaftenden Summen. Im überprüften Zeitraum waren dies jährlich zwischen rd. 151.800 Euro und 170.900 Euro, insgesamt rd. 0,66 Mio. Euro.

38 Finanzbedarf Land Burgenland

38.1 (1) Das Land Burgenland stellte in seinem *„Finanzplan 2016–2020, 4. Fortführung"* im Jahr 2019, seine Planwerte für Mieten inkl. Betriebskosten und Verwaltung für sämtliche angemieteten Liegenschaften dar. Darin enthalten waren neben den Beträgen für die BELIG auch Werte für zugekaufte Reinigungsleistungen und Mieten an das Technologiezentrum. In diesem direkten Mietaufwand nicht enthalten waren Geldleistungen an verschiedene landesnahe Organisationen[65], aus denen diese ihre Miet- bzw. Pachtaufwendungen decken konnten.

Die Planwerte steigerte das Land Burgenland jährlich um 2 Prozent.

Die folgende Tabelle gibt die Planungspositionen des Landes Burgenland für die direkten Miet- und Pachtaufwendungen inkl. Betriebskosten sowie für die Verwaltungsaufwendungen wieder:

Tabelle 39: Mietaufwendungen gemäß Finanzplan 2016–2020, 4. Fortführung

	2020	2021	2022	2023	Gesamt
	[Euro]				
1-020301-7020.900 Miet- u. Pacht Lds.I	19.200.000	19.584.000	19.975.700	20.375.200	79.134.900
1-020303-0100 Gebäude und Bauten	100	100	100	100	400
1-020319-7403.900 Verw.K.f.Lds.Immob.	1.200.000	1.224.000	1.248.500	1.273.400	4.945.900
Geplante Miet- und Pacht-aufwendungen des Landes Burgenland	**20.400.100**	**20.808.100**	**21.224.300**	**21.648.700**	**84.081.200**
abzüglich Reinigung (FMB)	-2.500.000	-2.550.000	-2.601.000	-2.653.020	-10.304.020
abzüglich Mieten Technologiezentrum	-500.000	-510.000	-520.200	-530.604	-2.060.804
Geplante Miet- und Pacht-aufwendungen des Landes Burgenland für BELIG	**17.400.100**	**17.748.100**	**18.103.100**	**18.465.076**	**71.716.376**

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

[65] Beispielsweise die KBB oder den Verein Landestierschutz Burgenland als Betreiber des „Tierschutzhauses Sonnenhof" in Eisenstadt.

Auf die Frage des BLRH nach dem Finanzbedarf des Landes Burgenland für die BELIG für die Jahre 2020 bis 2024 gab es folgende Stellungnahme ab:

- *„Aufgrund der meist kurz- bis mittelfristigen Planung und Umsetzung von Bauvorhaben und von Umbaumaßnahmen kann für den Zeitraum 2020 bis 2024 kein verlässlicher Finanzbedarf betreffend der BELIG genannt werden. Da zukünftige Mietzahlungen vom investierten Bauvolumen abhängig sind und die Bauvorhaben meistens aufgrund kurz -bis mittelfristiger Nutzeranforderungen beauftragt werden, stellt sich eine mehrjährige langfristige Planung als schwierig dar.*"
- *„Es kann diesbezüglich nur vom jetzigen Stand der Zahlungen (Budget 2020) ausgegangen werden und auf bereits in Umsetzung bzw. in Planung stehende Baumaßnahmen (Küche, KUZ Mattersburg, LWFS Eisenstadt, Straßenmeisterei Stoob...) verwiesen werden. Genaue Aussagen bezüglich Baukosten und Mieten oder einem zukünftigen Finanzbedarf können meist erst nach Endabrechnung getätigt werden.*"

(2) Für die Jahre nach 2019 plante die BELIG, im Auftrag des Landes Burgenland Investitionen in einer Größenordnung von rd. 100,00 Mio. Euro[66] durchzuführen. Darin fanden sich beispielsweise die Revitalisierung der Burg Schlaining, der Neubau des Kulturzentrums Mattersburg, eine neue Straßenmeisterei in Stoob und der Standortausbau des FH-Campus in Pinkafeld.

Der BLRH legte dem Bauvolumen die bisherige Finanzierungslogik der BELIG zugrunde. Gemäß dieser war die Finanzierung auf 25 Jahre auszurichten. Die Mieten waren so zu gestalten, dass sie den Finanzierungsbedarf deckten. Bei Anwendung dieser Logik ergibt sich je nach Zinssatz ein zusätzlicher jährlicher Aufwand für das Land Burgenland in einer Größenordnung zwischen

- rd. 4,54 Mio. Euro bei 1 Prozent Verzinsung und
- rd. 5,74 Mio. Euro bei 3 Prozent Verzinsung.

Dazu kommen noch Betriebs- und Verwaltungskosten. Da das Land Burgenland nicht für alle diese Objekte als Mieter auftritt, sondern auch Landesgesellschaften, so sind diese zukünftig mit den notwendigen Mitteln für die Mietzahlungen an die BELIG auszustatten.

(3) Von zehn Regierungsbeschlüssen zu Großprojekten enthielt zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nur einer aus dem Jahr 2019 neben dem Kostenvolumen auch Informationen zu den künftigen jährlichen Mehraufwendungen des Landes Burgenland.

38.2 Zu (1) Das Land Burgenland wies in seinem *„Finanzplan 2016 – 2020, 4. Fortführung*" aus 2019, Miet- und Pachtaufwendungen inkl. Betriebskosten und Reinigung sowie Verwaltungsaufwendungen aus. Für das Jahr 2020 waren dies 20,40 Mio. Euro. Diese steigerte es bis 2023 um jährlich 2 Prozent. Darin enthalten waren auch Fremdreinigungen und andere nicht die BELIG betreffende Mieten. Der für 2020 geplante Wert für die BELIG ließ sich mit 17,40 Mio. Euro darstellen.

[66] Gemäß 59. Aufsichtsratssitzung vom Dezember 2019.

Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland in seinen Planungen für die Miet- und Pachtaufwendungen keine Umsetzung von neuen Bauvorhaben und Umbaumaßnahmen berücksichtigte, mit denen es die BELIG beauftragte. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass Bauvorhaben mit einem Volumen in einer Größenordnung von rd. 100,00 Mio. Euro geplant bzw. bereits in Umsetzung waren. Diese hatten zumindest teilweise Einfluss auf die direkten Miet- bzw. Pachtaufwendungen, beispielsweise der Neubau der Straßenmeisterei in Stoob.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, in die Finanzplanungen der nächsten Jahre auch den Mehraufwand aufgrund der Bautätigkeiten zu berücksichtigen.

Zu (2) Bei einem Volumen von rd. 100,00 Mio. Euro für die geplanten bzw. bereits in Umsetzung befindlichen Bauprojekte ging der BLRH von einem jährlichen Mehraufwand für das Land Burgenland von zumindest rd. 4,54 Mio. Euro aus. Dies vor dem Hintergrund, dass gemäß der bisherigen Vorgangsweise der BELIG zur Mietberechnung die Finanzierung auf 25 Jahre auszulegen war.

Zu (3) Der BLRH bemängelte, dass von zehn Regierungsbeschlüssen zu Großprojekten nur einer aus dem Jahr 2019 neben dem jeweiligen Kostenvolumen auch die jährlichen Mehrbelastungen für das Landesbudget enthielt.

Der BLRH empfahl dem Land Burgenland, in allen Regierungsbeschlüssen zu Bautätigkeiten auch die zukünftigen Belastungen für das Landesbudget anzuführen.

38.3 Zu (1) Zur Empfehlung, in die Finanzplanungen der nächsten Jahre auch den Mehraufwand aufgrund der Bautätigkeiten zu berücksichtigen, teilte das Land Burgenland mit, dass Bautätigkeiten dann in die Finanzplanung aufgenommen würden, wenn sie der Finanzabteilung kommuniziert würden, sodass eine entsprechend budgetäre Vorsorge getroffen werden könne. Bautätigkeiten, die nicht im Rahmen der budgetären Gebarung des Landes erfolgen, könnten auch nicht in der Finanzplanung berücksichtigt werden.

Zu (3) Zudem führte das Land Burgenland aus, dass ab dem Jahr 2019 bei sämtlichen Regierungsbeschlüssen nicht nur die Investitionskosten der LIB angeführt würden, sondern auch die ab Übernahme des Nutzers zu erwartenden Mietkosten inklusive der zu erwartenden Betriebskosten. Dadurch könne sichergestellt werden, dass zukünftig bei der Erstellung des Finanzplanes für die nächsten Jahre sämtliche zu erwartende Erhöhungen bzw. Verminderungen ihre Berücksichtigung finden.

38.4 Zu (1) Der BLRH konnte die Begründung, dass Bautätigkeiten, die einen Einfluss auf die budgetäre Gebarung des Landes Burgenland haben, erst dann in die Finanzplanung aufgenommen werden, wenn sie der Finanzabteilung kommuniziert werden, nicht nachvollziehen. Dies insbesondere deshalb, da diese Zusatzaufwendungen für und im Auftrag des Landes Burgenland darstellten. Daher war es nach Ansicht des BLRH unerheblich, ob die Bautätigkeiten direkt vom Land Burgenland und damit im Rahmen seiner budgetären Gebarung oder in einer ausgelagerten Einheit wie der BELIG durchgeführt wurden. Erheblich war vielmehr die Tatsache, dass die Bau- und Finanzierungskosten letztlich im Auftrag des Landes Burgenland entstehen und von ihm in Form von Mieten bzw. Gesellschafterzuschüssen zu tragen sind.

Ferner erachtete der BLRH eine ausreichende und funktionierende Kommunikation zwischen den ausgelagerten Einheiten als auch zwischen Abteilungen des Landes Burgenland als unumgänglich für eine wirksame und verlässliche Finanzplanung. Er verwies in diesem Zusammenhang etwa auf das BECO, das als Hauptreferat in der Finanzabteilung über die entsprechenden Informationen zu den Bautätigkeiten der BELIG verfügen sollte.

Der BLRH hielt daher seine Kritik und Empfehlung aufrecht.

Zu (3) Der BLRH bewertete positiv, dass ab dem Jahr 2019 bei sämtlichen Regierungsbeschlüssen nicht nur die Investitionskosten der LIB angeführt würden, sondern auch die ab Übernahme des Nutzers zu erwartenden Mietkosten inklusive der zu erwartenden Betriebskosten. Wie zuvor bereits angeführt wäre sicherzustellen, dass diese Beträge durch die Finanzabteilung im Budget und in der Finanzplanung abgebildet werden.

Schlussbemerkungen

Zusammenfassend empfahl der BLRH

dem Land Burgenland

(1) eine Liegenschaftsstrategie zu erstellen und der LIB durch die Landesholding als Mehrheitsgesellschafter vorzugeben. Die Strategie sollte insbesondere festlegen, welche Liegenschaften im Einflussbereich des Landes Burgenland und seiner Beteiligungen stehen sollten. Dabei wäre zu definieren welche Liegenschaften gekauft bzw. verkauft werden. Weiters sollte die Verwendung der Liegenschaften festgelegt werden. (siehe 2.2)

(2) die Landesholding anzuweisen, das BECO in den Abschluss von Geschäftsführerverträgen bzw. deren Änderung einzubeziehen. (siehe 11.2)

(3) in Abstimmung mit der Landesholding, einen Public Corporate Governance Kodex zu erstellen. Dieser wäre von der Bgld. Landesregierung zu beschließen und zu veröffentlichen. Die Landesholding wäre in weiterer Folge anzuweisen, die Regelungen in ihren Konzerngesellschaften einzuführen. (siehe 12.2)

(4) bei neuen Personalzuweisungen, auch andere Formen der Personalbereitstellung zu erwägen (z.B. Karenzierung, Dienstfreistellung unter Entfall der Bezüge). Er sah dies zur Minimierung des administrativen Aufwands im Zuge der Refundierungen sowohl für das Land Burgenland als auch für die LIB als zweckmäßig an. (siehe 15.2)

(5) vor Transaktionen zwischen landesnahen Betrieben Kosten-Nutzen-Rechnungen durchzuführen. Dabei wären entsprechende Nebenkosten miteinzubeziehen und auch auf die indirekten finanziellen Auswirkungen für das Land Burgenland zu achten. (siehe 26.2)

(6) Abrechnungen periodengerecht im entsprechenden Haushaltsjahr zu buchen. Er sah dies insbesondere für die Aussagekraft des Rechnungsabschlusses als erforderlich an. (siehe 35.2)

(7) gemeinsam mit der LIB Maßnahmen zur Reduktion der Betriebskosten zu erarbeiten. (siehe 35.2)

(8) Vorsteuerabzüge durchgängig geltend zu machen. (siehe 35.2)

(9) in die Finanzplanungen der nächsten Jahre auch den Mehraufwand aufgrund der Bautätigkeiten zu berücksichtigen. (siehe 38.2)

(10) in allen Regierungsbeschlüssen zu Bautätigkeiten auch die zukünftigen Belastungen für das Landesbudget anzuführen. (siehe 38.2)

dem Land Burgenland und der Landesholding

(11) eine Strategie für die LIB zum Abbau der langfristigen Fremdfinanzierungen zu erarbeiten. (siehe 19.2)

der Landesholding

(12) als Mehrheitsgesellschafter, für die LIB strategische Vorgaben mit messbaren quantitativen und qualitativen Zielen festzulegen. Dazu zählten insbesondere finanzielle Ziele, Leistungsziele und personelle Ziele. Die strategischen Vorgaben wären durch jährliche operative Ziele zu konkretisieren. (siehe 3.2)

(13) bzw. den Gesellschaftern der LIB erneut, eine Unternehmensstrategie schriftlich auszuarbeiten und zu beschließen. (siehe 3.2)
(14) regelmäßig die Geschäftsführerverträge in ihren Tochtergesellschaften auf ihre Übereinstimmung mit der jeweils geltenden Bgld. VertragsschablonenVO zu überprüfen. Im Fall von Abweichungen wäre von der Landesholding darauf hinzuwirken, die Verträge entsprechend anzupassen. (siehe 11.2)
(15) die Vereinbarungen zwischen der BELIG und der WBG aus den Jahren 2009 und 2013 zu untersuchen. Dies deshalb, da die BELIG nicht nur im überprüften Zeitraum Kosten der WBG trug, sondern diese Entwicklung bereits davor begann. Dabei sollte sie insbesondere hinterfragen, warum die Reduktion des Refundierungsbetrags nicht auch eine Verringerung des Entgelts für die Geschäftsführertätigkeit bei der WBG zur Folge hatte. Das schriftliche Ergebnis dieser Untersuchung unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Rechtsgrundlagen und die möglichen Konsequenzen wären dem Aufsichtsrat bzw. der Generalversammlung zur Beratung und Entscheidung vorzulegen. (siehe 11.2)
(16) auf die Einhaltung von Entlohnungsvorschlägen des Landes Burgenland in ihren Tochtergesellschaften zu achten. (siehe 11.2)
(17) eine Untersuchung zum Liegenschaftsverkauf an Käufer R, der Beauftragung eines Bauunternehmens sowie die Zahlung an Käufer R durchzuführen. Das schriftliche Ergebnis dieser Untersuchung und die möglichen Konsequenzen wären dem Aufsichtsrat bzw. der Generalversammlung zur Beratung und Entscheidung vorzulegen. (siehe 28.2)
(18) externe Prüfungsberichte in die Prüfungsplanung der Internen Revision einzubeziehen. Insbesondere sollte die Interne Revision die Umsetzung der von externen Prüfern ausgesprochenen Empfehlungen kontrollieren. (siehe 33.2)
(19) vor dem Hintergrund ihres Geschäftsumfanges, die Personalausstattung der Internen Revision zu erhöhen. Dies insbesondere, um Prüfungen im Vier-Augen-Prinzip zu gewährleisten. (siehe 33.2)

der LIB

(20) aus Gründen der Rechtssicherheit Aufträge jedenfalls schriftlich und vor Erbringung der ersten Leistungen zu erteilen. Darüber hinaus sollte sie auch bei der Direktvergabe von Beratungsleistungen Vergleichsangebote einholen. (siehe 4.2)
(21) Beauftragungen aus Gründen der Nachvollziehbarkeit durchgängig zu dokumentieren. Die Dokumentation sollte insbesondere schriftliche Angebote, eine schriftliche Beauftragung und Abrechnungsunterlagen enthalten. (siehe 4.2)
(22) Dokumente, die Auswirkungen auf die zukünftige Ausrichtung der Gesellschaft haben, jedenfalls dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorzulegen. Dies wäre in den Protokollen des Aufsichtsrats entsprechend zu dokumentieren. (siehe 4.2)
(23) in Generalversammlungs- bzw. Umlaufbeschlüssen die Beschlussgrundlagen zu dokumentieren oder in Form von Beilagen anzuschließen. (siehe 4.2)
(24) den Gesellschaftsvertrag an die Bestimmungen des GmbHG anzupassen. (siehe 5.2)
(25) die aufgezeigten Regelungslücken im Gesellschaftsvertrag und in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung zu schließen. (siehe 5.2, 14.2, 18.2, 30.2)
(26) Beschlüsse des Aufsichtsrats, die einer inhaltlichen Erläuterung durch die Geschäftsführung bedürfen, nicht im Umlaufweg zu fassen. (siehe 5.2, 28.2)

(27) die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats sowie etwaige Änderungen jedenfalls dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Darüber hinaus wäre das Inkrafttreten auf der Geschäftsordnung zu dokumentieren. (siehe 5.2)

(28) gesellschaftsinterne Fristen einzuhalten. (siehe 5.2)

(29) in Weisungen an die Geschäftsführung auch Rahmenbedingungen für deren Umsetzung festzulegen. (siehe 5.2)

(30) für sämtliche Mitarbeiter Stellenbeschreibungen zu erstellen. Diese wären vom Geschäftsführer und den jeweiligen Stelleninhabern zu unterfertigen, laufend zu evaluieren und gegebenenfalls anzupassen. (siehe 7.2)

(31) die wichtigsten Arbeitsabläufe zu identifizieren und in weiterer Folge detailliert im Organisationshandbuch darzustellen. Dieses wäre den Mitarbeitern zugänglich zu machen. Darüber hinaus wären Kontrollschritte in die Arbeitsabläufe einzubetten und als solche zu kennzeichnen. (siehe 7.2, 33.2)

(32) Beschlüsse der Gesellschaftsgremien dauerhaft und die weiteren Geschäftsunterlagen der gesetzlichen Frist der Bundesabgabenordnung entsprechend sieben Jahre lang aufzubewahren. (siehe 8.2)

(33) auf die Einhaltung von Beschlüssen der Gesellschaftsorgane zu achten. (siehe 8.2)

(34) Geschäftsführerverträge zeitnah zur Geschäftsführerbestellung bzw. Wiederbestellung abzuschließen. Eine Vereinbarung in Form eines Aktenvermerkes stellt keinen adäquaten Ersatz für einen Vertrag dar. (siehe 9.2)

(35) bei der Verlängerung von Geschäftsführerverträgen darauf zu achten, dass diese der geltenden Bgld. VertragsschablonenVO entsprechen. (siehe 9.2)

(36) darauf zu achten, dass ausschließlich der im Firmenbuch eingetragene Geschäftsführer den für diese Tätigkeit vereinbarten Fixbezug erhält. (siehe 11.2)

(37) den Mehraufwand für die Übernahme von zusätzlichen Aufgaben durch den Geschäftsführer im Vorfeld zu definieren. Auf dieser Grundlage sollte die Generalversammlung entscheiden, ob die Übernahme der Aufgabe im Rahmen des bestehenden Dienstverhältnisses möglich ist. Nach Übernahme der Aufgabe wären vom Geschäftsführer Leistungsnachweise einzufordern, um die Tätigkeit laufend evaluieren zu können. Bei einem zu hohen Mehraufwand wäre die Genehmigung zu widerrufen. (siehe 11.2)

(38) beim Abschluss oder der Änderung von Geschäftsführerverträgen ausschließlich Inhalte entsprechend der Bgld. VertragsschablonenVO aufzunehmen. Dementsprechend darf darin insbesondere für die Übernahme von Geschäftsführerfunktionen in Tochter- und Schwestergesellschaften kein Entgelt vereinbart werden. (siehe 11.2)

(39) sicherzustellen, dass Zielvereinbarungen mit der Geschäftsführung vor Beginn des entsprechenden Geschäftsjahres abgeschlossen werden. (siehe 12.2)

(40) darauf hinzuwirken, dass in Zielvereinbarungen ausschließlich messbare Ziele aufgenommen werden. (siehe 12.2)

(41) darauf zu achten, nicht erfüllte Ziele und Teilziele bereits in der Prämienabrechnung zu berücksichtigen sowie bereits erfüllte Ziele und Teilziele nicht neuerlich in Zielvereinbarungen aufzunehmen. (siehe 12.2)

(42) sicherzustellen, die Zielerreichung zeitnah zu den vertraglich vorgesehenen Fristen zu prüfen und zu genehmigen. Weiters sollten der Abschluss der Zielvereinbarung und die Genehmigung der Zielerreichung im Sinne eines Vier-Augen-Prinzips voneinander getrennt werden. (siehe 12.2)

(43) mit Geschäftsführern und Prokuristen ausschließlich ambitionierte und messbare Ziele zu vereinbaren, die über die vertraglich festgelegten bzw. durch sonstige gesellschaftsinterne Dokumente zugewiesenen Tätigkeiten hinausgehen. Eine Prämie sollte besondere Leistungen anerkennen. (siehe 12.2)

(44) in Verträgen mit Mitarbeitern, die Prämien aufgrund von Zielvereinbarungen erhielten, klar zu regeln mit wem Zielvereinbarungen abzuschließen sind und wer für die Überprüfung der Zielerreichung zuständig ist. (siehe 12.2)

(45) ein Gehaltsschema auszuarbeiten, schriftlich zu dokumentieren und dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorzulegen. Dieses sollte auch Regelungen bezüglich Indexierung und Gewährung von Prämien enthalten. Prämien sollen insbesondere als Anerkennung besonderer Leistungen gewährt werden und keinen regulären Entgeltbestandteil bilden. (siehe 13.2)

(46) dafür Sorge zu tragen, dass die Mitarbeiter den ihnen zustehenden jährlichen Urlaub zur Erholung konsumieren und nicht Urlaubsguthaben aufbauen. (siehe 13.2)

(47) Abwertungen von Beteiligungsansätzen an Tochtergesellschaften insbesondere in Bezug auf die Ermittlung des Abwertungsbetrages ausreichend und nachvollziehbar zu dokumentieren. (siehe 18.2, 20.2, 23.2)

(48) auch für Barvorlagenrahmen mit den finanzierenden Organisationen ausnahmslos schriftliche Vereinbarungen über Laufzeit und Konditionen abzuschließen. (siehe 19.2)

(49) für Anschaffungspreisminderungen und passive Rechnungsabgrenzungen die Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuchs anzuwenden. (siehe 19.2)

(50) die Tilgung von Verbindlichkeiten laufend durchzuführen und nicht mittels Endfälligkeit auf einen weit in der Zukunft liegenden Zeitpunkt, wie z.B. 2036, zu verschieben. Dies hätte für die LIB eine verringerte Zinsbelastung zur Folge. (siehe 19.2)

(51) die Darstellung von Liegenschaftsverkäufen in den Jahresabschlüssen einheitlich vorzunehmen. (siehe 20.2)

(52) den Anstieg der Personalkosten stets auch in Verbindung mit der Entwicklung der Umsatzerlöse zu analysieren. Weiters sollte der Aufsichtsrat über diese Entwicklung in Kenntnis zu gesetzt werden. (siehe 23.2)

(53) verfügbare Mittel zur Senkung des Fremdfinanzierungsvolumens zu verwenden. Ferner sollte die LIB in diesem Zusammenhang die Gewährung von Liquiditätshilfen, wie etwa an die Viva GmbH und dem daraus resultierenden Forderungsverzicht, unterlassen. (siehe 24.2)

(54) zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit sämtlicher Liegenschaften, die Bezeichnungen der Grundstücke im Anlagenverzeichnis zu aktualisieren. (siehe 25.2)

(55) bei der Erfassung der Liegenschaften im Hausverwaltungsprogramm, abweichende sowie fehlende Angaben aus der Objektliste zu korrigieren. Zudem wären die Angaben laufend zu aktualisieren, um jederzeit eine zuverlässige Datenbasis sicherzustellen. (siehe 25.2)

(56) zur Beschlussfassung genehmigungspflichtiger Geschäfte, wie z.B. Liegenschaftszukäufe, dem Aufsichtsrat vollständige Unterlagen vorzulegen. (siehe 26.2, 28.2, 0, 30.2)

(57) im Zuge von Aufsichtsratsbeschlüssen, Sachverhalte umfassend zu thematisieren sowie künftige finanzielle Auswirkungen aus vertraglichen Verpflichtungen zu konkretisieren. Diese wären dem Aufsichtsrat als weitere Entscheidungsgrundlage vorzulegen. (siehe 26.2)

(58) Aufsichtsratsbeschlüsse einzuhalten. Ferner empfahl der BLRH, Mindestverkaufspreise insbesondere im Bereich eines sich dynamisch entwickelnden Immobilienmarktes in regelmäßigen Abständen zu evaluieren und anzupassen. (siehe 26.2)

(59) sicherzustellen, dass der Aufsichtsrat die Umsetzung seiner Beschlüsse nachverfolgt und nachverfolgen kann. (siehe 0)

(60) Geschäftsfälle gemäß den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung im jeweils betreffenden Jahr gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuchs abzubilden. (siehe 0)

(61) Beschlüsse des Aufsichtsrats mit Auflagen zu versehen und nachzuverfolgen. Darunter könnte z.B. die Vorlage von Endberichten über die tatsächliche Umsetzung von Beschlüssen fallen. (siehe 0)

(62) zustimmungspflichtige Geschäfte vor deren Durchführung dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorzulegen. (siehe 0, 31.2)

(63) Bewertungen von Kaufangeboten nachvollziehbar zu dokumentieren und dem Aufsichtsrat als Beschlussgrundlage vorzulegen. (siehe 30.2)

(64) zur Erzielung bestmöglicher Verkaufspreise, Verkäufe bedingungsfrei im Rahmen eines wettbewerbsfördernden Verkaufsprozesses durchzuführen. (siehe 30.2)

(65) die Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuchs einzuhalten. Sollte die BELIG dennoch Verkäufe unter dem Liegenschaftswert durchführen, wären diese im Jahresabschluss des betreffenden Geschäftsjahres als Verlust aus dem Abgang vom Anlagevermögen auszuweisen. (siehe 23.2, 30.2)

(66) zielgruppenorientierte Ausschreibungen durchzuführen und Ausschreibungsunterlagen aufzubewahren. Damit sollte die LIB sicherstellen, dass Entscheidungen nachvollziehbar und transparent dokumentiert waren. (siehe 31.2)

(67) verstärkt Aktivitäten zum Verkauf bzw. zur Vermietung leerstehender Objekte zu setzen. (siehe 32.2)

(68) Daten laufend aktualisiert in die Berichterstattung an den Aufsichtsrat aufzunehmen. (siehe 32.2)

(69) eine gewichtete Risikoanalyse als Grundlage für die Weiterentwicklung des Internen Kontrollsystems durchzuführen. In diese wäre auch die Geschäftsführung miteinzubeziehen. (siehe 33.2)

(70) Empfehlungen der Internen Revision der Landesholding zeitnah umzusetzen. (siehe 33.2)

(71) und der **Landesholding** als Mehrheitsgesellschafter, eine Korruptionspräventionsanalyse durchzuführen. Darauf aufbauend sollte die LIB ein auf den Immobilienbereich abgestimmtes Korruptionspräventionssystem entwickeln und einführen. Dieses wäre regelmäßig sowie nachvollziehbar zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. (siehe 34.2)

(72) einen Compliance- und Korruptionspräventionsbeauftragten zu benennen. (siehe 34.2)

der LIB und dem Land Burgenland

(73) bei dienstzugewiesenen Bediensteten darauf zu achten, dass diese nur eine bezugsauszahlende Stelle haben. Insbesondere sollte vermieden werden, dass es zu einer Vermengung der öffentlichen und der privaten Sphäre kommt. (siehe 15.2)

(74) bereits beim Ankauf von Liegenschaften auf deren künftige Nutzung zu achten und die damit verbundenen Investitionskosten zu ermitteln. Diese Informationen wären dem Aufsichtsrat der LIB als fundierte Entscheidungsgrundlage für den Beschluss über den Zukauf vorzulegen. (siehe 26.2)

(75) die Einhaltung der Bestimmungen des Mietvertrags sicherzustellen bzw. eine Überarbeitung des Mietvertrags anzustreben. (siehe 35.2)

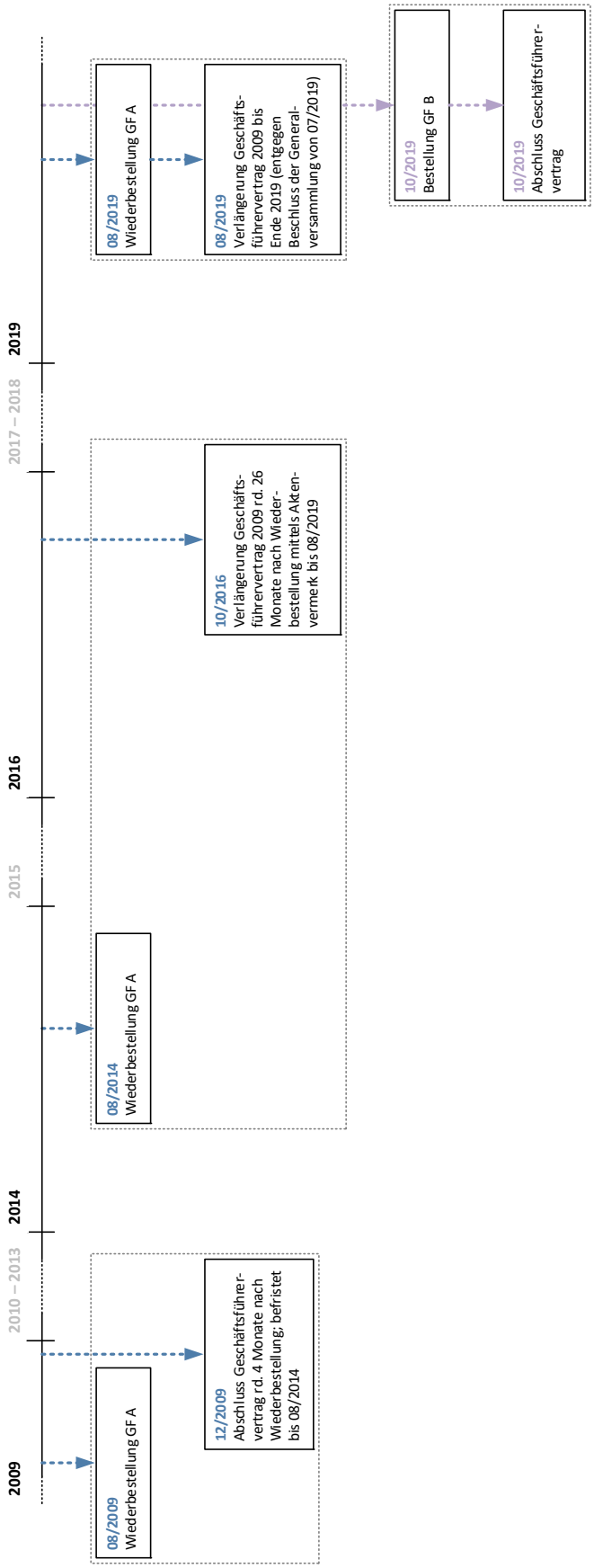
Anlagen

Anlage 1: Entscheidungsträger[67]

Geschäftsführung:	Mag. Heinz Fellner	08/2004 – 10/2019
	Univ.-Prof. DI Dr. Gerald Goger	seit 11/2019
	Prokurist Ing. Anton Grosinger	seit 01/2009
Aufsichtsrat:	Helmut Bieler (Vorsitzender ab 02/2011)	05/2004 – 03/2018
	Dr. Klaus Dörnhöfer	05/2004 – 05/2019
	Mag. Günter Perner	02/2011 – 08/2016
	Mag. Günter Jost (Stellvertreter des Vorsitzenden ab 08/2014)	12/2012 – 08/2016
	MR BM Ing. DI Hannelore-Ursula Horak	seit 08/2014
	Mag. Veronika Meszarits	08/2016 – 03/2017
	Mag. Sabine Nyul	08/2016 – 05/2019
	Dr. Markus Tschank	08/2016 – 07/2019
	Ing. Hans Godowitsch (Stellvertreter des Vorsitzenden seit 08/2016)	seit 08/2016
	Mag. Laura Pretterebner	03/2017 – 06/2020
	Mag. Hans Peter Doskozil (Vorsitzender ab 05/2018)	03/2018 – 05/2019
	Mag. Heinrich Dorner (Vorsitzender seit 05/2019)	seit 05/2019
	Mag. Werner Dax	seit 05/2019
	Mag. Georg Funovits	seit 05/2019
	Mag. Günther Billes	07/2019 – 04/2020
	DI Josef Franz Wagner	seit 04/2020
	Horst Teuschl, BA	seit 06/2020

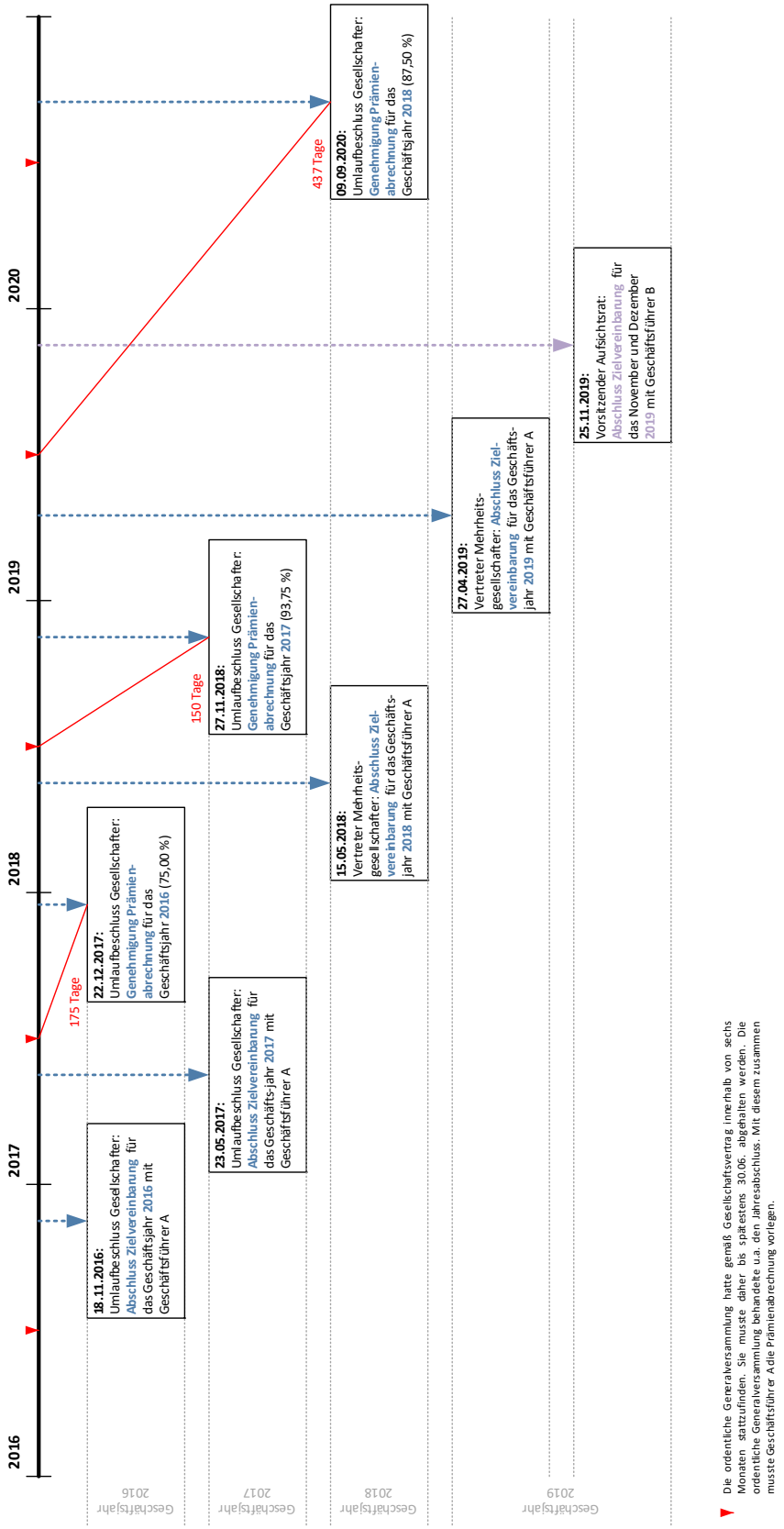
[67] Laut Firmenbuch (Stand: 15.01.2021).

Anlage 2: Geschäftsführerbestellungen und Abschlüsse Geschäftsführerverträge



Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Anlage 3: Abschluss Zielvereinbarungen und Genehmigung Prämienabrechnungen



Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Anlage 4: Rechtsgeschäfte gem. 35. AR-Umlaufbeschluss vom September 2016

Rechtsgeschäfte gem. 35. AR-Umlaufbeschluss vom Sept. 2016		Angaben gem. AR-Umlaufbeschluss			Buchhaltung BELIG 2016			UGB-konform 2016		
		Buchwert-abgang	Verkaufserlös	Gewinn/Verlust	Buchwert-abgang	Verkaufserlös	Gewinn/Verlust	Buchwert-abgang	Verkaufserlös	Gewinn/Verlust
		[Euro]								
1.)	Liegenschaftsverkauf 1	k.A.	k.A.	k.A.	966.080	1.980.464	1.014.384	966.080	1.980.464	1.014.384
2.)	Liegenschaftsverkauf 2				220.000	181.500	-38.500	220.000	181.500	-38.500
3.)	unentgeltliche Flächenabtretung Abtretungsvertrag 2014 und 2015				338.128	0	-338.128	0	0	0
Summe 2016		**1.541.904**	**2.161.964**	**620.060**	**1.524.208**	**2.161.964**	**637.756**	**1.186.080**	**2.161.964**	**975.884**
								UGB-konform 2015		
								Buchwert-abgang	Verkaufserlös	Gewinn/Verlust
								[Euro]		
3.b)	unentgeltliche Flächenabtretung gem. Abtretungsvertrag 2015							731.880	0	-731.880
								UGB-konform 2014		
								Buchwert-abgang	Verkaufserlös	Gewinn/Verlust
								[Euro]		
3.a)	unentgeltliche Flächenabtretung gem. Abtretungsvertrag 2014							271.120	0	-271.120
Summe 2014-2016								**2.189.080**	**2.161.964**	**-27.116**

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Anlage 5: Ausschreibung Verkauf Liegenschaft im Bezirk Güssing

AMTSBLATT

28 WIENER ZEITUNG

Dienstag, 20. August 2019, Nr. 16

Kundmachungen

Preiskundmachung

Steiermark

Tirol

Wien

Stellenausschreibungen

Ausschreibung freier Stellen für Lehrkräfte

Richterplanstelle

Amtlicher Lieferungsanzeiger

Bund

Gläubigeraufforderungen

Gläubigeraufforderung

Hauptversammlungen

DONAU-CITY-WOHNBAU AG
Gemeinnützige Aktiengesellschaft

Einladung

24. ordentlichen Hauptversammlung

Österreichische Suppenhennenverarbeitungs AG

Einladung

19. ordentlichen Hauptversammlung

Einladung

Generalversammlung der WV Beteiligung eG

Firmenbuch

Firmenbuch Neueintragungen

Wien

Quelle: BELIG; Darstellung: BLRH

Eisenstadt, im Mai 2021

Der Landes-Rechnungshofdirektor

Mag. Andreas Mihalits, MBA eh.