



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

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

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

DVR: 0000191

StRH III - 69-1/14

MA 69, Prüfung von Optionsverträgen

KURZFASSUNG

Prüfungsgegenstand waren die von der Magistratsabteilung 69 in den Jahren 2004 bis 2014 ausgearbeiteten Optionsverträge, wobei im Rahmen der stichprobenweisen Einschau besonderes Augenmerk auf die unterschiedlichen Ausgestaltungen wesentlicher Vertragsbestandteile gelegt wurde.

Entsprechend der Bestimmung des § 73d Abs 1 Wiener Stadtverfassung, wonach die auf die Gebarung und Sicherheit bezogenen Beschlüsse der zuständigen Kollegialorgane von der Gebarungs- und Sicherheitskontrolle des Stadtrechnungshofes Wien ausgenommen sind, waren die Beschlussfassungen des Gemeinderates zu den Optionsverträgen nicht Gegenstand der Einschau. Vielmehr prüfte der Stadtrechnungshof Wien die Vor- und Aufbereitung der Vertragsunterlagen durch die Magistratsabteilung 69, die dem Gemeinderat als Entscheidungsgrundlage für seine Beschlussfassungen dienten.

Bei seiner Prüfung verkannte der Stadtrechnungshof Wien nicht, dass es sich bei Optionsverträgen um zweiseitige Rechtsgeschäfte handelt, über deren Inhalte beide Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner Konsens erzielen müssen.

Die Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien zeigte, dass die Ergebnisse der Vertragsverhandlungen und der daraus ableitbare Vertragsinhalt zum Teil nicht nachvollziehbar dokumentiert waren. Daraus ergaben sich aufzuzeigende Verbesserungspotenziale bei der Dokumentation der Verhandlungsergebnisse und der sich daraus ergebenden Vertragsinhalte. Empfehlungen waren unter anderem auszusprechen bezüglich der nachvollziehbaren Berechnung eines vereinbarten Optionsentgeltes, der angemessenen Bemessung der Dauer der Optionsverträge, der nachvollziehbaren Festlegung der wesentlichen Vertragsbestandteile sowie der Nachvollziehbarkeit der Stellungnahmen der Amtssachverständigen.

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| 1. Allgemeines | 5 |
| 1.1 Aufgabenbereich der Magistratsabteilung 69 | 5 |
| 1.2 Prüfungsgegenstand..... | 5 |
| 2. Wesen eines Optionsvertrages..... | 6 |
| 3. Abgeschlossene Optionsverträge | 8 |
| 3.1 Entgelt, Dauer, Verlängerungsmöglichkeit und Ziehung der Optionsverträge | 8 |
| 3.2 Bestimmtheit des Kaufpreises und beigezogene Sachverständige | 10 |
| 4. Abschließende Anmerkung..... | 12 |
| 5. Zusammenfassung der Empfehlungen | 13 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Entgelt, Dauer, Verlängerungsmöglichkeit und gezogene Optionsverträge | 8 |
| Tabelle 2: Bestimmtheit des Kaufpreises bzw. Auflistung der Sachverständigen | 11 |

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | |
|------------|----------------------|
| Abs | Absatz |
| bzgl..... | bezüglich |
| bzw. | beziehungsweise |
| etc..... | et cetera |
| Nr..... | Nummer |
| OGH | Oberster Gerichtshof |
| Pkt. | Punkt |
| Pkte. | Punkte |
| s..... | siehe |

u.a. unter anderem

WStV Wiener Stadtverfassung

z.T. zum Teil

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog von der Magistratsabteilung 69 abgeschlossene Optionsverträge einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Allgemeines

1.1 Aufgabenbereich der Magistratsabteilung 69

Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien ist die Magistratsabteilung 69 für grundsätzliche, strategische und organisatorische Angelegenheiten des städtischen Liegenschaftswesens der Stadt Wien zuständig. Darunter ist auch die Koordinierung der Immobilienstrategie mit den Liegenschaftsbereichen der Unternehmungen "Stadt Wien - Wiener Wohnen", "Wiener Krankenanstaltenverbund" und "Wien Kanal", dem Wiener Wirtschaftsförderungsfonds, dem Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung sowie mit den auf dem Liegenschaftssektor tätigen Konzerngesellschaften der Stadt Wien zu subsumieren. Weiters fällt der Erwerb von bebauten und unbebauten Liegenschaften für die Stadt Wien sowie die Veräußerung bebauter und unbebauter städtischer Liegenschaften, soweit nicht die Magistratsabteilung 28 zuständig ist, einschließlich der damit in Verbindung stehenden Ausfertigung grundbuchsfähiger Vertrags- und sonstiger Urkunden, Abwicklung dieser Verträge bis zur grundbücherlichen Durchführung, soweit dies nicht anderen Dienststellen übertragen ist, in den Aufgabenbereich der Magistratsabteilung 69.

1.2 Prüfungsgegenstand

Prüfungsgegenstand waren die von der Magistratsabteilung 69 in den Jahren 2004 bis 2014 ausgearbeiteten Optionsverträge, wobei im Rahmen der stichprobenweisen Einschau besonderes Augenmerk auf die unterschiedlichen Ausgestaltungen wesentlicher Vertragspunkte gelegt wurde. Die Berechnung einzelner Kaufpreise einer Überprüfung zu unterziehen, war nicht Ziel der Prüfung.

Entsprechend der Bestimmung des § 73d Abs 1 WStV, wonach die auf die Gebarung und Sicherheit bezogenen Beschlüsse der zuständigen Kollegialorgane von der Gebarungs- und Sicherheitskontrolle des Stadtrechnungshofes Wien ausgenommen sind, waren die Beschlussfassungen des Gemeinderates zu den Optionsverträgen nicht Gegenstand der Prüfung. Vielmehr hinterfragte der Stadtrechnungshof Wien die Vor- und Aufbereitung der Vertragsunterlagen durch die Magistratsabteilung 69, die dem Gemeinderat als Entscheidungsgrundlage für seine Beschlussfassung dienten.

In den Jahren 2004 bis 2014 wurden von der Magistratsabteilung 69 insgesamt 18 Optionsverträge ausgearbeitet und vom Gemeinderat genehmigt.

2. Wesen eines Optionsvertrages

Die Option ist ein Vertrag, durch den eine Partei das Recht erhält, ein inhaltlich vorausbestimmtes Schuldverhältnis in Geltung zu setzen. Durch den Optionsvertrag räumt ein Vertragsteil dem anderen, der sogenannten Optantin bzw. dem Optanten, ein Gestaltungsrecht ein. Die Optantin bzw. der Optant kann durch eine einseitige Gestaltungserklärung den anderen Teil binden, eine im Optionsvertrag bereits vorgesehene Leistung zu erbringen. Eine Option liegt somit dann vor, wenn ein Vertragsteil (die Berechtigte bzw. der Berechtigte) aufgrund einer vorhergehenden Vereinbarung berechtigt ist, durch die Abgabe einer bestimmten Erklärung (= Ausübungserklärung) allein und damit ohne neuerliche Einverständniserklärung der anderen Vertragspartnerin bzw. des anderen Vertragspartners ein obligatorisches Verhältnis zu begründen. Die Option ist daher ein durch die Abgabe der Optionserklärung bedingter Vertrag. Bis zur Abgabe der Gestaltungserklärung besteht für diejenige bzw. diejenigen, die bzw. der die Option eingeräumt hat, keine Leistungsverpflichtung. Bei einer Option als ein bedingter Vertrag entsteht vielmehr erst im Zeitpunkt der Abgabe der Gestaltungserklärung durch die Berechtigte bzw. den Berechtigten der Anspruch auf Übergabe des Kaufgegenstandes.

Beim Immobilienkauf bietet der Optionsvertrag eine praktikable Möglichkeit, Zeit zum Überdenken des Kaufes zu gewinnen bzw. - wie in den meisten Optionsverträgen der Magistratsabteilung 69 vorfindbar - die Optionsfläche dem geplanten Projekt angepasst

zu entwickeln. Die Käuferin bzw. der Käufer kann sich innerhalb einer Frist für oder gegen den Kauf entscheiden. Das Hauptinteresse bzgl. des Abschlusses eines Kaufoptionsvertrages ist darin begründet, ein Ankaufsrecht für ein Grundstück zu erwerben und die Immobilie gegen Dritte abzusichern. Durch das Optionsrecht der Käuferin bzw. des Käufers wird die Verkäuferin bzw. der Verkäufer für einen bestimmten Zeitraum gebunden und darf die Immobilie nicht an eine Dritte andere bzw. einen Dritten anderen als die Optierende bzw. den Optierenden veräußern.

Die Option ist weiters ein Vertrag, durch den eine Partei das Recht erhält, ein inhaltlich vorausbestimmtes Schuldverhältnis in Geltung zu setzen. Sie gewährt also ein Gestaltungsrecht. Anders als der Vorvertrag gibt sie nicht bloß ein Recht auf Abschluss eines Hauptvertrages, ihre Ausübung begründet schon unmittelbar die vertraglichen Pflichten. Die Stellung der bzw. des Optionsberechtigten entspricht hinsichtlich des Hauptvertrages der einer Offertempfängerin bzw. eines Offertempfängers.

Beim Vertragsabschluss aufgrund einer Option handelt es sich um einen zweiaktigen Vorgang. Dies zeigt sich besonders dann, wenn zwischen Optionsvertrag und Leistungsaustausch nach Optionsausübung ein ungewöhnlich langer Zeitraum liegt. Laut einer Entscheidung des OGH verlangt der Gesetzeszweck, die objektive Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung in einem gewissen Rahmen zu gewährleisten. Daraus ist abzuleiten, dass für den Bewertungszeitpunkt nicht auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Optionsvertrages abgestellt wird, in welchem noch völlig ungewiss ist, ob und wann ein Leistungsaustausch erfolgen wird, sondern auf den Zeitpunkt der Optionsausübung, mit welcher Erklärung die in ihrem Wert zu beurteilenden wechselseitigen Vertragspflichten des angestrebten Hauptvertrages überhaupt erst entstehen. Erst dann ist eine sichere Beurteilung der wirtschaftlichen Auswirkungen des Geschäfts möglich, also die Prüfung, ob die Parteien für ihre eigene Leistung eine annähernd gleichwertige Gegenleistung erhalten.

3. Abgeschlossene Optionsverträge

Im nachfolgenden Kapitel werden die einzelnen Optionsverträge in anonymisierter Form anhand vom Stadtrechnungshof Wien festgelegter Parameter vergleichsweise gegenübergestellt:

3.1 Entgelt, Dauer, Verlängerungsmöglichkeit und Ziehung der Optionsverträge

3.1.1 Der unten stehenden Tabelle ist zu entnehmen, ob für die Erteilung der Option durch die Stadt Wien ein Entgelt in Rechnung gestellt wurde, die Dauer der gewährten Option und ob eine Verlängerung vorgesehen war. Auch ist aus der Tabelle ersichtlich, ob die Option in Anspruch genommen wurde ("gezogen"). Bei der Angabe der Jahre wurde jeweils auf volle Jahre gerundet.

Tabelle 1: Entgelt, Dauer, Verlängerungsmöglichkeit und gezogene Optionsverträge

| Vertrag | Entgelt | Dauer in Jahren | Verlängerungsmöglichkeit | Gezogen |
|---------|---------|-----------------|--------------------------|-----------|
| A* | Nein | 4 | Nicht vorgesehen | Ja |
| B | Nein | 8 | Nicht vorgesehen | Ja |
| C | Nein | 11 | Nicht vorgesehen | Ja |
| D | Nein | 1 | Nicht vorgesehen | Ja |
| E | Nein | 9 | Nicht vorgesehen | Nein |
| F | Nein | 1 | Nicht vorgesehen | Ja |
| G** | Nein | - | Ja entgeltlich | Ja |
| H | Nein | 2 | Ja entgeltlich | Ja |
| I | Ja | 2 | Ja | Ja |
| J | Ja | 2 | Ja | Ja |
| K* | Nein | 4 | Nicht vorgesehen | Nein |
| L | Ja | 2 | Ja entgeltlich | Nein |
| M | Nein | 5 | Nicht vorgesehen | Teilweise |
| N*** | Nein | Unter 1 | Ja | Ja |
| O* | Nein | 1 | Nicht vorgesehen | Ja |
| P | Nein | 1 | Nicht vorgesehen | Ja |
| Q | Nein | Unter 1 | Nicht vorgesehen | Ja |
| R*** | Nein | Unter 1 | Nicht vorgesehen | Ja |

*Die Verlängerung war im Optionsvertrag nicht vorgesehen. Die Verlängerung wurde aber durch einen neuerlichen Gemeinderatsbeschluss genehmigt.
**Die Option gilt ab Genehmigung der durch die nach der Wiener Stadtverfassung zuständigen Organe bis vier Wochen nach Inkrafttreten der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, die eine Realisierung des geplanten Projektes ermöglichen.
***Optionsnehmerin ist die Stadt Wien. Der Vertrag wurde nach Weitergabe der Optionsnehmerin durch einen Dritten gezogen.

Quelle: Magistratsabteilung 69

Wie aus dieser Tabelle ersichtlich, wurden die prüfungsgegenständlichen Optionsverträge in unterschiedlicher vertraglicher Ausgestaltung abgeschlossen.

3.1.2 So musste festgestellt werden, dass lediglich in drei Verträgen für die Einräumung einer Option ein Entgelt in Rechnung gestellt wurde.

3.1.3 Weiters war festzuhalten, dass die Liegenschaften bzgl. der Qualität ihrer Verwertung große Unterschiede aufwiesen. So waren Liegenschaften Gegenstand der einzelnen Optionsverträge, bei denen die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne in der für die Realisierung des Projektes notwendigen Form vorlagen. Andererseits waren zum Zeitpunkt des Abschlusses der Option teilweise noch keine entsprechenden Widmungen vorhanden bzw. noch nicht in Ausarbeitung.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 69, bei künftigen Optionsverträgen zumindest in jenen Fällen, die bereits über eine entsprechende Widmung verfügen oder sich eine Widmung in Ausarbeitung befindet, ein Entgelt vorzusehen bzw. zu begründen, warum auf dieses Entgelt verzichtet wird.

3.1.4 Die Dauer der einzelnen Optionsverträge bewegte sich in einer Bandbreite von unter einem Jahr bis zu elf Jahren. Der Großteil der Optionsverträge befand sich allerdings im unteren Drittel der genannten Bandbreite.

Aus der Sicht des Stadtrechnungshofes Wien war der lange Zeitraum der Einräumung des Optionsrechtes bei drei Verträgen besonders hervorzuheben. Wenngleich bei einem geplanten Großprojekt der Optionszeitraum angepasst zu bemessen ist, erschien dem Stadtrechnungshof Wien die bei anderen Optionsverträgen gewählte Lösungsvariante einer möglichen Verlängerung der gewährten Option aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoller. Vor allem erweist sich diese Vorgehensweise dann als zweckmäßig, wenn bereits während der Laufzeit des Optionsvertrages feststeht, dass die Optionsnehmerin bzw. der Optionsnehmer das geplante Projekt nicht realisieren wird.

3.1.5 Im Bereich der Verlängerungsmöglichkeit waren ebenfalls unterschiedliche Regelungen festzustellen. In zwölf Verträgen war überhaupt keine Verlängerung vorgesehen, in den restlichen sechs Fällen war dies möglich. In drei Fällen war für die Verlängerung der Option ein Entgelt vereinbart, in den restlichen drei Verträgen erfolgte dies unentgeltlich. In zwei Fällen war die Einräumung der Option unentgeltlich, die Verlängerung aber mit der Zahlung eines Entgeltes verbunden.

In drei Fällen, bei denen keine Verlängerung vorgesehen war, erwirkte die Magistratsabteilung 69 einen neuerlichen Gemeinderatsbeschluss, da die ursprünglich vorgesehene Optionsdauer für die Realisierung des Projektes zu kurz bemessen war.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 69, die Dauer der Optionsverträge zwar an das geplante Projekt angepasst, aber kürzer zu bemessen und bei Bedarf von der Möglichkeit einer vertraglich fixierten Verlängerungsmöglichkeit Gebrauch zu machen.

3.2 Bestimmtheit des Kaufpreises und beigezogene Sachverständige

3.2.1 In der nachfolgenden Tabelle wurden die Optionsverträge bzgl. des zu erwartenden Kaufpreises dargelegt.

Die Spalte "Bestimmtheit" bezieht sich darauf, ob bei Vorlage des Optionsvertrages an den Gemeinderat die Höhe des Kaufpreises bekannt war oder der Kaufpreis erst zu einem späteren Zeitpunkt ohne neuerliche Information des Gemeinderates bestimmt wurde.

Die Spalte "Sachverständige der Magistratsabteilung 69" betrifft jene Optionsverträge, in denen die Preisermittlung durch die Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 69 erfolgte, in der Spalte "Externe Sachverständige" sind jene Optionsverträge, bei denen der Kaufpreis durch ein Gutachten einer bzw. eines externen Sachverständigen ermittelt wurde, angeführt.

Tabelle 2: Bestimmtheit des Kaufpreises bzw. Auflistung der Sachverständigen

| Vertrag | Bestimmtheit | Sachverständige der Magistratsabteilung 69 | Externe Sachverständige |
|---------|--------------|--|-------------------------|
| A | Nein | - | Ja |
| B | Nein | - | Ja |
| C | Nein | - | Ja |
| D | Ja | Ja | - |
| E | Ja | - | Ja |
| F | Ja | - | Ja |
| G | Ja | Ja | Ja |
| H | Ja | Ja | - |
| I | Ja | Ja | - |
| J | Ja | - | Ja |
| K | Nein | - | Ja |
| L | Ja | Ja | - |
| M | Ja | - | Ja |
| N | Ja | - | Ja |
| O | Ja | - | Ja |
| P | Ja | - | Ja |
| Q | Ja | - | Ja |
| R | Ja | - | Ja |

Quelle: Magistratsabteilung 69

3.2.2 Wie aus der Tabelle ersichtlich, war bei vier Optionsverträgen bei Beschlussfassung für den Gemeinderat nicht ersichtlich, welcher Kaufpreis erzielt werden wird. Der zu erwartende Kaufpreis wurde bei diesen vier Verträgen erst zu einem späteren Zeitpunkt durch einen zu bestellenden Sachverständigen festgelegt. Teilweise war auch nicht bekannt, in welchem Ausmaß das Projekt realisiert werden soll, der Kaufpreis aber vom Umfang der errichteten Quadratmeter abhängig. Überdies war vereinbart worden, dass von diesem erst zu ermittelnden Kaufpreis diverse noch in der Höhe unbekannt Positionen wie Kosten für Entsorgungsmaterial und Abbruchkosten von vorhandenen Gebäuden in Abzug gebracht werden.

Es war daher zu empfehlen, bei künftig abzuschließenden Optionsverträgen die wesentlichen Bestandteile eines Vertrages festzulegen und auf Vertragsformulierungen zu verzichten, die keine Auskunft über den erwarteten Kaufpreis oder den Umfang des zu realisierenden Projektes geben.

3.2.3 In 14 Fällen erfolgte die Festsetzung des Kaufpreises aufgrund eines externen Gutachtens, bei fünf Verträgen lag ein internes Gutachten der Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 69 zugrunde. In einem Fall lag somit sowohl ein externes als auch ein internes Gutachten vor.

In allen Fällen eines externen Gutachtens erfolgte von den Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 69 eine Überprüfung der Angemessenheit der vorgeschlagenen Kaufpreise. Dabei war in einem Fall festzustellen, dass es zu einer Änderung des extern festgestellten angemessenen Preises aufgrund der Angemessenheitsprüfung durch die Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 69 kam. Eine Begründung dafür war der Stellungnahme der Magistratsabteilung 69 jedoch nicht zu entnehmen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Bemerkt wird, dass hinsichtlich der vom Stadtrechnungshof Wien festgehaltenen Änderung des extern festgestellten Preises, im Zuge der Prüfung durch die Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 69 aufgrund von umliegenden Vergleichswerten ein höherer Verkaufspreis vorgeschlagen wurde. Aus diesem Grund wich die Magistratsabteilung 69 in diesem Fall nach erfolgter Einigung mit dem Vertragspartner zum Vorteil der Stadt Wien vom extern festgestellten Wert ab.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 69, bei künftigen Überprüfungen der Preisangemessenheit einer Grundstückstransaktion verstärkt auf die Nachvollziehbarkeit der Fragebeantwortung durch die Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 69 zu achten und die gutachterlich gebotene Ausarbeitung einzufordern.

4. Abschließende Anmerkung

Bei seiner Prüfung verkannte der Stadtrechnungshof Wien nicht, dass es sich bei Optionsverträgen um zweiseitige Rechtsgeschäfte handelt, über deren Inhalte beide Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner Konsens erzielen müssen. Die Einschau zeigte,

dass die Ergebnisse der Vertragsverhandlungen und der daraus ableitbare Vertragsinhalt z.T. nicht nachvollziehbar dokumentiert waren. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl deshalb, auf die Dokumentation der Verhandlungsergebnisse und der sich daraus ergebenden Vertragsinhalte verstärktes Augenmerk zu legen.

5. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei künftigen Optionsverträgen mit bestimmbar abgrenzbaren Gebieten, die bereits über eine entsprechende Widmung verfügen bzw. bereits Widmungsentwürfe in Ausarbeitung sind und sohin ein konkreter oder bestimmbarer Kaufpreis in der Option vereinbart werden kann, generell ein Optionsentgelt vorzusehen. Diesem Optionsentgelt ist jedenfalls eine einheitliche, nachvollziehbare Berechnung zugrunde zu legen und sollte schon aus dem Gebot der Gleichbehandlung für alle künftigen Optionsverträge erfolgen (s. Pkt. 3.1.3). Andernfalls wäre nachvollziehbar zu begründen, warum auf ein Entgelt verzichtet werden soll.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Seitens der Magistratsabteilung 69 wird dieser Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien künftig bestmöglich gefolgt werden. Dies bedeutet, dass darauf Bedacht genommen wird, dass bei Vorliegen sämtlicher angeführter Kriterien künftig die Vorschreibung eines Optionsentgeltes in einheitlicher Weise vorgesehen wird.

Bei großräumigen Projekt- bzw. Stadtentwicklungsgebieten, bei welchen im Zeitpunkt der Optionseinräumung weder die künftige Widmung noch das genaue Ausmaß der Flächen des Entwicklungsgebietes bekannt ist, wird in Anbetracht der Entwicklungskosten und Risiken des Optionsnehmers wie bisher von der Einhebung eines Optionsentgeltes abgesehen werden müssen.

Der empfohlenen nachvollziehbaren Begründung bei Verzicht auf ein Optionsentgelt wird künftig nachgekommen werden.

Empfehlung Nr. 2:

Bezüglich der Dauer der Optionsverträge empfahl der Stadtrechnungshof Wien, diese zwar an das jeweils geplante Projekt angepasst zu bemessen, aber - wenn möglich - auch die Verlängerung einer erteilten Option vermehrt zu nutzen. Wenn schon während der Optionsdauer feststeht, dass das geplante Projekt von der Optionsnehmerin bzw. vom Optionsnehmer nicht realisiert werden wird, sollte, um über die Optionsfläche früher wieder verfügen zu können, von der Magistratsabteilung 69 nachweislich versucht werden, auf einen Optionsverzicht hinzuwirken (s. Pkte. 3.1.4 und 3.1.5).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Die Magistratsabteilung 69 wird im Sinn dieser Empfehlung bei künftigen Optionseinräumungen für das jeweils individuell zu beurteilende Projekt einen realistischen und angemessenen Zeitraum vorsehen, der auch seitens des Optionsnehmers akzeptabel erscheint. Bei Feststehen einer Nichtrealisierung wird versucht werden, die Abgabe eines Optionsverzichtes möglichst rasch herbeizuführen.

Empfehlung Nr. 3:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei Optionsverträgen alle wesentlichen Bestandteile des künftig abzuschließenden Kaufvertrages festzulegen und auf solche Vertragsformulierungen zu verzichten, die weder Auskunft über den zu erwartenden Kaufpreis noch über den Umfang des Projektes geben. Insbesondere sollten jene Formulierungen unterlassen werden, bei denen keine Kaufpreissumme genannt wird bzw. vom unbekanntem Kaufpreis diverse Positionen, wie Entsorgungsmaterial, Freimachungskosten etc. in Abzug zu bringen sind (s. Pkt. 3.2.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Die Magistratsabteilung 69 wird bemüht sein, dieser Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien im Rahmen der Möglichkeiten des jeweiligen Projektes zu folgen. Künftig ist vorgesehen, bereits im Rahmen der vom zuständigen Organ zu genehmigenden Option zumindest einen bestimmbaren Kaufpreis zu definieren und im Fall vereinbarter etwaiger Abzugsposten eine ziffernmäßige Beschränkung durch einen Höchstbetrag festzulegen.

Empfehlung Nr. 4:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei Anfragen bzgl. Preisangemessenheit einer Grundstückstransaktion an die Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 69 künftig verstärkt darauf zu achten, dass die erteilten Antworten nachvollziehbar sind und die gutachterlich gebotene fundierte Auseinandersetzung zu der Fragestellung in der schriftlichen Antwort zum Ausdruck gebracht wird (s. Pkt. 3.2.3).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Bei Überprüfung von externen Gutachten erstellen die Sachverständigen der Magistratsabteilung 69 kein eigenes Prüfgutachten, sondern wird lediglich hinsichtlich Plausibilität, Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit des Wertes geprüft. Im Gegensatz dazu wird bei Überprüfung der Preisangemessenheit in Bezug auf Aktualität des Kaufpreises das Prüfungsergebnis der Sachverständigen der Magistratsabteilung 69 im Sinn der Empfehlung künftig schriftlich und nachvollziehbar begründet werden.

Empfehlung Nr. 5:

Bei seiner Prüfung verkannte der Stadtrechnungshof Wien nicht, dass es sich bei Optionsverträgen um zweiseitige Rechtsgeschäfte handelt, über deren Inhalte beide Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner Konsens erzielen müssen. Die Einschau zeigte, dass die Ergebnisse der Vertragsverhandlungen und der daraus ableitbare Vertragsinhalt z.T. nicht nachvollziehbar dokumentiert waren. Der Stadtrechnungshof Wien emp-

fahl deshalb, auf die Dokumentation der Verhandlungsergebnisse und der sich daraus ergebenden Vertragsinhalte verstärktes Augenmerk zu legen (s. Pkt. 4).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Im Sinn dieser Empfehlung wird die Magistratsabteilung 69 künftig auf eine bessere Dokumentation der Vertragsverhandlungen und daraus resultierende Vertragsbestimmungen in Form von nachvollziehbaren Protokollen bzw. Aktenvermerken verstärktes Augenmerk legen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Februar 2015