



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

Maßnahmenbekanntgabe zu

MA 69, Prüfung von Optionsverträgen

INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfberichtes.....	3
Kurzfassung des Prüfberichtes.....	3
Bericht der Magistratsabteilung 69 zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen.....	5
Umsetzungsstand im Einzelnen	6
Empfehlung Nr. 1.....	6
Empfehlung Nr. 2.....	7
Empfehlung Nr. 3.....	8
Empfehlung Nr. 4.....	9
Empfehlung Nr. 5.....	10

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
bzgl.....	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
etc.....	et cetero
m ²	Quadratmeter
Nr.....	Nummer
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

Erledigung des Prüfberichtes

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog von der Magistratsabteilung 69 abgeschlossene Optionsverträge einer Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 19. März 2015 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 26. März 2015, Ausschusszahl 30/15 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung des Prüfberichtes

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 angemess-

senen Bemessung der Dauer der Optionsverträge, der nachvollziehbaren Festlegung der wesentlichen Vertragsbestandteile sowie der Nachvollziehbarkeit der Stellungnahmen der Amtssachverständigen.

Bericht der Magistratsabteilung 69 zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 5 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	5	100,0
In Umsetzung	-	-
Geplant	-	-
Nicht geplant	-	-

Umsetzungsstand im Einzelnen

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des Stadtrechnungshofes Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

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. Andernfalls wäre nachvollziehbar zu begründen, warum auf ein Entgelt verzichtet werden soll.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Es wurde ein Berechnungsmodell eines Optionsentgeltes erarbeitet und es ist vorgesehen, im Anlassfall bei Vorliegen der angeführten Kriterien bei künftigen Optionsverträgen in diesem Sinn vorzugehen. Das Optionsentgelt soll im Vorhinein für die Optionsdauer berechnet und vorgeschrieben werden. Die Höhe des Entgeltes ist ein fixer einheitlicher Prozentsatz vom Grundwert des jeweiligen Optionsgegenstandes. Im Fall der vorzeitigen Optionsziehung vor Ablauf soll das für die Restoptionsdauer bereits im Vorhinein bezahlte Optionsentgelt aliquot linear auf den Kaufpreis angerechnet werden.

Seit gegenständlicher Prüfung wurde lediglich ein neuer Optionsvertrag abgeschlossen. Hier handelte es sich jedoch um ein großräumiges Entwicklungsgebiet ohne aktuelle Widmung (Bausperre) und sohin auch mit noch ungewissen Flächenausmaßen. Die Entwicklungskosten sowie das gesamte Risiko werden von den Vertragspartnern (Wohnbauträgern) übernommen. Aus diesem Grund wurde, wie auch im Endbericht vorgesehen, im gegenständlichen Fall von einem Optionsentgelt abgesehen.

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Bei der zwischenzeitlich abgeschlossenen Option musste zwar in Anbetracht des nicht vorhersehbaren Widmungszeitraumes eine längere Optionsdauer zugestanden werden. Jedoch wurde eine vertragliche Verpflichtung aufgenommen, dass für den Fall, dass bereits vor Ablauf der Optionsdauer feststehen sollte, dass das dieser Option zugrundeliegende Projekt seitens der Optionsnehmerin nicht realisiert wird bzw. werden kann, sich diese verpflichtet, bereits zum Zeitpunkt der Kenntnis dieses Umstandes eine vorzeitige schriftliche Verzichtserklärung auf Ausübung der Option abzugeben.

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Im abgeschlossenen Optionsvertrag wurde - obwohl das Flächenausmaß noch unbekannt ist - ein bestimmbarer Kaufpreis vereinbart (pro m² errichteter Nutzfläche - differenziert nach gefördert und frei finanzierten Einheiten). Eine Wertsicherung der Kaufpreise wurde vorgesehen. Etwaige Abzugsposten wurden infolge Fehlens jeglicher Baulichkeiten oder Bestandverhältnisse nicht thematisiert.

Im Rahmen von laufenden Verhandlungen bzgl. künftiger Optionsverträge wird seitens der Vertreterinnen bzw. Vertreter der Magistratsabteilung 69 stets auf die Notwendigkeit der Bestimmbarkeit des Kaufpreises sowie allfälliger Abzugsposten (z.B. Kostenschätzungen) hingewiesen.

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Wie empfohlen, werden die Stellungnahmen der Sachverständigen der Magistratsabteilung 69 bei Überprüfung von externen Gutachten in Bezug auf die Aktualität des Kaufpreises entsprechend begründet (z.B. werden aktuelle Vergleichswerte recherchiert und angeführt oder Wertveränderungen berücksichtigt).

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 empfahl deshalb, auf die Dokumentation der Verhandlungsergebnisse und der sich daraus ergebenden Vertragsinhalte verstärktes Augenmerk zu legen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Seit gegenständlicher Endprüfung wurden die Mitarbeitenden der Magistratsabteilung 69 sowohl schriftlich als auch im Rahmen der stattfindenden Jour fixe darauf hingewiesen, dass über wesentliche Gesprächsinhalte Aktenvermerke zu verfassen sind und generell bei der Aktenführung auf eine transparente Vorgehensweise zu achten ist.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Oktober 2015