

# STELLUNGNAHME

## zum Entwurf einer Verordnung des Bundesministers für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft über das Verfahren zur Planung und Abwicklung von Immobilienprojekten an Universitäten – Uni-ImmoV

27. September 2017

Trotz Konsens in der Vorbereitung gibt es von Seiten der Österreichischen Universitätenkonferenz (uniko) gravierende Bedenken hinsichtlich einiger in diesem Entwurf festgehaltenen Regelungen und Abläufe. Die Regelung eines koordinierten Vorgehens sowie die Einbettung in einen regionalen bzw. gesamtösterreichischen Planungshintergrund sind sinnvoll und werden von den Universitäten begrüßt. Ebenso besteht Einigkeit über die Notwendigkeit, einen Finanzrahmen zu akkordieren und ein Verfahren zu normieren, dem alle Universitäten verpflichtet sind. Die vorliegende Verordnung ist jedoch in der Erfüllung dieser Zwecke in Bezug auf den notwendigen Rahmen überschießend und ein massiver Eingriff in die Autonomie der Universitäten. Der dadurch entstehende administrative Aufwand auf beiden Seiten würde Bauvorhaben und mitunter zeitlich pressierende Projekte der Universitäten unnötig verzögern. Ein derart verschachtelter Verfahrensablauf in mehreren Runden erscheint nicht zweckmäßig und wäre auch mit hohen Kosten verbunden. Zusätzlich – und hier gänzlich unerwähnt – ist auch eine Abstimmung der Projekte mit der BIG (oder sonstigen Vermietern) von Nöten.

Die uniko spricht sich für eine Vereinfachung und Straffung des Prozesses aus. Vor diesem Hintergrund gibt es einige Bereiche, die aus Sicht der uniko jedenfalls zu ändern sind, um einen effizienten und vor allem autonomen Universitätsbetrieb zu g

ewährleisten.

### **Ad § 1. Abs. 2**

In Auslegung der Bestimmung gemäß §118b Abs. 4 sind Projekte, die gem §118a Abs. 3 nicht in den Bauleitplan aufzunehmen sind (also unterhalb der Betragsgrenze von € 10 Mio bzw. € 600.000 liegen) von §118b Abs. 3 ausdrücklich ausgenommen. Die mit dem vorliegenden VO-Entwurf dennoch erfolgte Regelung von Projekten unterhalb der Betragsgrenze erscheint daher rechtswidrig. In diesem Sinne argumentieren auch Holoubek et al. (2016):

## STELLUNGNAHME

*„§ 118 b nimmt auf die finanzielle Bedeutung des Immobilienprojekts, wenn es aus Budgetmitteln des Bundes finanziert wird, insofern Bezug, als kleine Projekte, die also die Schwellenwerte des § 118 a Abs 3 nicht übersteigen (s § 118 a Rz 21 ff), von der Anwendung jenes Prozesses („Verfahren für die Projektplanung und -abwicklung“) ausgenommen sind, den der BM mit Verordnung gem Abs 3 festlegen kann. Dem Wortlaut nach lässt dies auch für solche kleinen Immobilienprojekte die Anforderungen der Abs 1 und 2 bestehen. Dies muss freilich systematisch einschränkend dahingehend verstanden werden, dass die Realisierung kleiner Immobilienprojekte nur dann von einer Vereinbarung gem Abs 1 und einer Freigabe gem Abs 2 abhängig ist, wenn die Universität das Projekt nicht zur Gänze innerhalb des ihr zur Verfügung stehenden Budgets realisieren kann (s dazu § 118 a Rz 27 f). Der Sinn der Regelung über die „Immobilienbewirtschaftung“ iSd § 118 b kann nicht darin liegen, auch jede noch so kleine Adaptierungs- oder Umbaumaßnahme zu erfassen, die die Universität im Rahmen ihres laufenden Budgets vornimmt (also beispielsweise Räume teilt oder zusammenlegt). Die Realisierung bzw Finanzierung von kleinen Immobilienprojekten, die zusätzliche Finanzmittel des Bundes außerhalb der bestehenden Leistungsvereinbarung erfordern, ist somit aber ebenso zwischen dem BM und der betreffenden Universität iSd Abs 1 zu vereinbaren und von einer Freigabe durch den BM gem Abs 2 abhängig.“<sup>1</sup>*

Zu diesem Befund kommt auch die gutachterliche Stellungnahme von Univ.-Prof. Dr. Helmut Ofner LL.M. (siehe Beilage S.6):

*„1) Die Auslegung der Absätze 3 u 4 des § 118b UG 2002 ergibt, dass sich der sachliche Anwendungsbereich des § 118b Abs 3 UG 2002 und damit auch die darin normierte Verordnungskompetenz nur auf jene Projekte bezieht, die die Wertgrenze des § 118a Abs 3 UG 2002 iVm der Vorhabensverordnung übersteigen.*

*2) Immobilienprojekte, die unter der Wertgrenze des § 118a Abs 3 UG 2002 iVm der Vorhabensverordnung liegen und die zur Gänze aus den vorhandenen Mitteln der Universität (Globalbudget, Drittmiteinnahmen, etc.) realisiert und über die gesamte Nutzungsdauer finanziert und betrieben werden können, unterliegen nicht der Vereinbarungs- und Freigabepflicht gem § 118b Abs 1 u 2 UG 2002. “*

Dieser Argumentation folgend ist der gesamte Abs. 2 zu streichen. Dessen ungeachtet können Projekte unterhalb der Betragsgrenze im Hinblick auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der jeweiligen Universität pauschal in der Leistungsvereinbarung vereinbart werden.

---

<sup>1</sup> Holoubek/ Rechberger-Bechter in Perthold-Stoitzner, UG § 118b Rz 3 (Stand 1.10.2016 rdb.at).

## STELLUNGNAHME

### **Ad § 1. Abs. 3**

Die „Kann“-Bestimmung des § 1 Abs. 3 ebenso wie § 118a Abs. 3 UG, wonach das bmwfw für Immobilienprojekte, die zur Gänze von Dritten finanziert werden, Ausnahmen von dieser VO genehmigen kann, räumt dem bmwfw diesbezüglich schrankenlos Entscheidungsfreiheit ein. Im Sinne des verfassungsrechtlich vorgegebenen Bestimmtheitsgebots muss das Handeln der Verwaltung ausreichend determiniert sein. Die beiden Bestimmungen sollten derart geändert werden, dass Kriterien vorgegeben werden, die bei Erfüllung dazu führen, dass diese VO ebenso wenig wie für Vorhaben unter der Betragsgrenze des § 3 Abs. 1 Z 2 VO Anwendung findet.

### **Ad § 3. Abs. 1 Z 1**

Der Begriff der „Folgekosten“ müsste näher definiert werden. Insbesondere ist auch klarzustellen, dass Zweit- bzw. Folgeausstattungen nicht Teil der Kalkulation sein können. Weiters fehlt die Festlegung eines Zeitraums, der für die Kalkulation der Folgekosten zugrunde zu legen ist.

Der Zeitraum, der mit „mittelfristig geplant“ gemeint ist, sollte definiert werden.

### **Ad § 3. Abs. 1 Z 2**

Bei einer Bindung der Betragsgrenzen an die Vorhabensverordnung wäre zunächst sicherzustellen, dass sich bei Änderung der Beträge eben dort auch die Beträge in der vorliegenden Verordnung ändern. Ferner sollte für die Betragsgrenze jedenfalls eine Indexanpassung laut Verbraucherpreisindex vorgesehen werden.

Wie bereits mehrfach angemerkt, ist aus Sicht der Universitäten die Betragsgrenze für laufende wiederkehrende Zahlungen (z.B. Mieten, Betriebskosten, durchschnittliche Instandhaltung, Heizung, Strom, Reinigung, etc.) mit 600.000 Euro jährlich weit zu niedrig. Um den unterschiedlichen Universitätsgrößen und damit unterschiedlichen Volumina laufender Kosten gerecht zu werden, wird eine relative Betragsgrenze bezogen auf das Globalbudget angeregt. Der in der Diskussion von Seiten des bmwfw vorgebrachte Einwand, dass dies verfassungsrechtlich nicht möglich sei, kann nicht nachvollzogen werden.

Selbiges gilt für jene Immobilienprojekte, bei denen sowohl einmalige also auch laufende Kosten anfallen (§ 3 Abs. 1 Z 2). Das Verhältnis zwischen anfallenden Kosten und der jeweiligen Betragsgrenze muss demgemäß auch hier mit der generellen prozentuellen Bindung der jährlichen Beträge einhergehen.

### **Ad § 3. Abs. 1 Z 4**

Im letzten Absatz wird normiert, dass den Bauleitplanrunden eine oder ein vom Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft nominierte Vertreterin oder nominiertes Vertreters beizuziehen sei. Sofern „Bauleitplanrunden“ als Diskussionsforum verstanden werden, ist dies insbesondere für vorbereitende Gespräche zu begrüßen.

## STELLUNGNAHME

Demgegenüber steht UG §118a. Abs. 5 UG in dem klar und somit rechtsverbindlich geregelt ist, dass hier die Bundesministerin oder der Bundesminister einzuladen hat um gemeinsam einen Vorschlag zu erstellen. Ein Verweis auf das UG wäre hier zielführend, ist doch somit klar, dass die Verantwortung für Einladung etc. letztlich bei der Bundesministerin oder dem Bundesminister liegt und dies auch so durchzuführen ist.

### Ad § 3. Abs. 3

Zur besseren Planbarkeit der zeitlichen Horizonte in der Planungsphase von Immobilienprojekten wären entsprechende Fristen festzulegen. Die Universitäten schlagen daher folgende Formulierung in § 3 Abs. 3 vor:

*„[...] Einvernehmensprojekte sind nach Herstellung des Einvernehmens gemäß § 5 Abs. 4 mit der Bundesministerin oder dem Bundesminister für Finanzen **bis spätestens drei Monate nach der Herstellung des Einvernehmens gemäß § 5 Abs. 4** in den gesamtösterreichischen Bauleitplan gemäß § 118a UG aufzunehmen. Einvernehmensprojekte sind von der Universität ~~laufend~~ **in festzulegenden zeitlichen Abständen** mit der Bundesministerin oder dem Bundesminister abzustimmen. Im Einzelnen sind die §§ 4 bis 10 anzuwenden.“*

### Ad § 4 Abs. 2

Die Aufnahme und Reihung im Bauleitplan ist hier als Voraussetzung für die Prüfung gemäß § 4 Abs. 2 formuliert. Über die Aufnahme und Reihung im Bauleitplan wird im Rahmen von Bauleitplanrunden entschieden, in denen Vertreter oder Vertreterinnen des Bundesministeriums sowie beteiligter Universitäten nicht nur über Aufnahme und Reihung von Bauprojekten entscheiden, sondern sich auch konsensual bereit erklären, der vereinbarten Reihenfolge zu folgen (siehe Erläuterungen S. 4). Es erscheint daher nicht schlüssig, warum die Reihung im regionalen Bauleitplan als solche erneut zu prüfen ist.

Die uniko plädiert darüber hinaus für die Festlegung von Fristen, innerhalb derer die Prüfung der Kriterien gemäß § 4 Abs. 2 nach erfolgter Aufnahme in den regionalen Bauleitplan abzuschließen ist.

### Ad § 5 Abs. 1

Die Formulierung „Bei positiver Überprüfung der in § 4 Abs. 2 angeführten Kriterien kann die Bundesministerin oder der Bundesminister [...] zustimmen“ impliziert, dass die Zustimmung ungeachtet positiver Überprüfung unbegründet unterbleiben könne. Die uniko schlägt daher folgende Formulierung zugunsten der Nachvollziehbarkeit der Entscheidung vor:

*„Bei positiver Überprüfung der in § 4 Abs. 2 angeführten Kriterien **hat** die Bundesministerin oder der Bundesminister **binnen sechs Monaten** dem Beginn der konkreten Planungsvorbereitung zuzustimmen. **Sollte die Zustimmung binnen sechs Monaten nicht erfolgen, so ist dies gegenüber der Universität zu begründen.**“*

## STELLUNGNAHME

### Ad § 5 Abs. 2

Bei den Planungsvorbereitungen werden unter Z 5 „Kennzahlen des Einvernehmensprojektes“ sowie unter Z 6 „Angaben der von der Universität angewandten Prüfkriterien“ genannt. Diese werden weder in der Verordnung, noch in den Erläuterungen näher erklärt. Es wird um Klarstellung ersucht, auf welche Kennzahlen und Prüfkriterien hier Bezug genommen wird, bzw. um transparente Definition derselben.

### Ad § 5 Abs. 4

Die Formulierung „Die Bundesministerin oder der Bundesminister *kann* [...] das Einvernehmen über die Durchführung und Finanzierung des Einvernehmensprojektes [...] mit der Bundesministerin oder dem Bundesminister für Finanzen herstellen“ lässt offen, wann die Herstellung des Einvernehmens der beiden Ministerinnen oder Minister (rechtlich) obligat ist. Zumal dies gemäß § 6 Abs. 1 Voraussetzung für die Aufnahme in den gesamtösterreichischen Bauleitplan ist, ist folgende Formulierung zu bevorzugen:

*„Die Bundesministerin...**hat** nach ~~einer~~ Prüfung der Planungsvorbereitung [...] das Einvernehmen über die Durchführung und Finanzierung des Einvernehmensprojektes [...] mit der Bundesministerin oder dem Bundesminister für Finanzen **herzustellen**.“*

### Ad § 6 Abs. 2

Hier wird die Planungsfreigabe an eine Regelung über die Risikotragung durch die Universität gebunden. Die erläuternden Bemerkungen geben keinen Aufschluss darüber, was hiermit gemeint ist und worin die Risikotragung der Universität besteht. Eine Präzisierung ist hier jedenfalls erforderlich.

Ebenso ist zu klären, was unter „Steuerungsausschuss“ zu verstehen ist und wann ein solcher einzurichten ist. Die uniko plädiert für eine Streichung dieses Begriffs, eine Begleitung des Einvernehmensprojekts im Sinne laufenden Informationsaustauschs gemäß § 7 Abs. 1 erscheint ausreichend.

### Ad § 6 Abs. 4

Da das Einvernehmensprojekt in den gesamtösterreichischen Bauleitplan aufzunehmen ist, wäre daher (4) folgendermaßen zu formulieren:

*„Die Planungsfreigabe ist von der Bundesministerin oder dem Bundesminister **abschriftlich an alle Universitäten zu übermitteln**.“*

### Ad § 7 Abs. 1

Diese VO betrifft überwiegend Immobilienprojekte in Zusammenhang mit Objekten, die sich nicht im Eigentum der Universität befinden. In diesem Fall wird die Suche nach einer Planerin, einem Planer nicht über die Universität abgewickelt werden können. § 7 ist daher entsprechend anzupassen.

## STELLUNGNAHME

Es ist außerdem klarzustellen, worüber die Bundesministerin oder der Bundesminister zu informieren ist. Auch hier wird angeregt, konkrete Fristen zu setzen:

*„Die Bundesministerin oder der Bundesminister ist entsprechend der Planungsfreigabe **in festzulegenden zeitlichen Abständen** zu informieren. Die zu berichtenden Punkte werden in der Planungsfreigabe zwischen der Bundesministerin oder dem Bundesminister und der Universität gemäß § 6 Abs. 3 vereinbart.*

### **Ad § 8 Abs. 2**

Auch hier wären im Sinne der Transparenz alle Universitäten zu verständigen und daher wie folgt zu formulieren:

*„Die Baufreigabe ist von der Bundesministerin oder dem Bundesminister abschriftlich an alle Universitäten zu übermitteln.“*

### **Ad § 8 Abs. 3**

Im Falle einer Zustimmungsverweigerung haben die Universitäten in der derzeitigen Regelung keinerlei Möglichkeit des Einspruchs. Es wird daher angeregt, eine unabhängige Schiedskommission einzurichten, die in einem solchen Fall angerufen werden kann und deren Entscheidung letztlich bindend ist. Bei negativem Entscheid der Schiedskommission sollte den Universitäten ebenso die frustrierten Aufwendungen ersetzt werden.

Es wird weiters Klarstellung darüber erbeten, wer die frustrierten Aufwendungen bei einer nicht erteilten Baufreigabe trotz Erfüllung aller Vorgaben zu ersetzen hat.

### **Ad § 8 Abs. 4**

Für den Fall, dass keine Baufreigabe vergeben werden kann, sieht die Verordnung zwingend eine neuerliche Durchführung des Verfahrens vor. Der Universität sollte jedoch auch das Recht eingeräumt werden, von einem neuerlichen Antrag abzusehen, wenn etwa eine Erfüllung der Vorgaben aufgrund der Rahmenbedingungen nicht oder nur schwer erfüllbar erscheint.

### **Ad § 9 Abs. 1**

Die Vorgabe, den Mietvertrag bzw. Bauträgervertrag erst nach der erteilten Baufreigabe abzuschließen wird praktisch für schwer umsetzbar gehalten. Vertragspartner fordern häufig schon im Planungsstadium Rechtssicherheit. Es wird daher vorgeschlagen, dass der Mietvertrag oder Bauträgervertrag nach der Planungsfreigabe des § 6 Abs. 2 abgeschlossen werden kann.

### **Ad § 10 Abs. 1 bis 3:**

Die VO berücksichtigt weder, dass üblicherweise Teilzahlungen von Auftragnehmerinnen und Auftragnehmern gefordert werden, noch, dass geprüfte Endabrechnungen häufig erst Monate nach der Inbetriebnahme des Objekts vorliegen. Die „nächste Leistungsvereinbarungsperiode“

## STELLUNGNAHME

fällt mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mit der Fertigstellung zusammen. Die erforderlichen Finanzmittel müssen daher mit Beginn der „laufenden Kosten“ zur Verfügung gestellt werden.

### Ad § 11 Abs. 1 und 2

Wir verweisen an dieser Stelle auf die Anmerkung zu § 1 Abs 2. Im Sinne einer rechtskonformen Auslegung kann sich § 11 nur auf eigenfinanzierte Projekte beziehen, die über der Betragsgrenze gem § 118a Abs. 3 liegen.

### Ad § 11 Abs. 1

Die Formulierung des § 11 Abs. 1 wäre somit wie folgt zu vervollständigen:

*„Für von der Universität eigenfinanzierte Immobilienprojekte gemäß § 3 Abs. 2 Z 2 lit. a ist **bei Überschreitung der Betragsgrenze für einmalige und laufend wiederkehrende Zahlungen gemäß § 3 Abs. 1 Z 2** der § 4 Abs. 1 sinngemäß anzuwenden und es gelten weiters folgende Verfahrensschritte: [...]“*

Zusätzlich spricht sich die uniko für die Festlegung einer Frist für die Prüfung des Projekts durch das bmfwf von sechs Monaten ab Vorlage durch die Universität aus.

### Ad § 11 Abs. 2

Um hier Planungssicherheiten zu garantieren wäre folgende Änderung notwendig:

*„Für zur Gänze drittfinanzierte Immobilienprojekte gemäß § 3 Abs. 2 Z 2 lit. b ist § 4 Abs. 1 sinngemäß anzuwenden. Die Bundesministerin oder der Bundesminister kann unter Berücksichtigung auf hochschulpolitische Schwerpunktsetzungen sowie auf die Standort- und gesamtösterreichische Hochschulsteuerung die Ausnahme des Immobilienprojekts vom weiteren Geltungsbereich dieser Verordnung binnen **einer Frist von bis zu sechs Monaten** genehmigen. Sollte die Ausnahme nicht genehmigt werden, so ist dieses Immobilienprojekt wie ein von der Universität eigenfinanziertes Immobilienprojekt gemäß Abs. 1 weiter zu behandeln.“*

### Ad § 12

Das Inkrafttreten und die Übergangsbestimmung sind zu kurz bemessen, daher der Vorschlag der uniko:

*(1) Diese Verordnung tritt mit **1. Jänner 2018** ~~1. Oktober 2017~~ in Kraft.*

*(2) Sämtliche Immobilienprojekte, für die am **1. Jänner 2018** ~~1. Oktober 2017~~ noch keine Einvernehmensherstellung mit der Bundesministerin oder dem Bundesminister für Finanzen erfolgt ist, sind vom Anwendungsbereich dieser Verordnung umfasst.*

## STELLUNGNAHME

*(3) Sämtliche von der Universität eigenfinanzierten Immobilienprojekte gemäß § 3 Abs. 2 Z 2, für die bis zum **31. Dezember 2017** ~~1. Jänner 2017~~ eine universitätsinterne Freigabe erteilt wurde, sind vom Anwendungsbereich dieser Verordnung ausgenommen.*

Die vorliegende Verordnung stellt eine wesentliche Prozessreform mit großer Tragweite dar. Die uniko ersucht um Berücksichtigung dieser Stellungnahme bei der Überarbeitung des Entwurfs.

Für die Österreichische Universitätenkonferenz

Univ. Prof. Dr. Oliver Vitouch e.h.  
Präsident



## **Gutachterliche Stellungnahme**

zum

Entwurf einer Uni-ImmoV

erstellt von

UNIV.-PROF. DR. HELMUT OFNER LL.M.

## **I. Fragestellung**

Die gutachterliche Stellungnahme soll beurteilen, ob sich die in § 118b Abs 3 UG 2002 normierte Verordnungskompetenz auch auf jene Projekte erstreckt, die gem § 118a Abs 3 UG 2002 nicht in den Bauleitplan aufzunehmen sind. Weiters soll die Zulässigkeit des gem § 1 Abs 2 des Verordnungsentwurfes vorgesehenen Vereinbarungs- und Freigabeerfordernisses für Immobilienprojekte, die zur Gänze aus den vorhandenen Mitteln der Universität (Globalbudget, Drittmiteinnahmen, etc.) finanziert werden können, untersucht werden.

## **II. Verordnungskompetenz**

### **1. Verordnungskompetenz gem § 118b Abs 3 UG 2002**

Die einschlägige Bestimmung sieht vor, dass die/der BMWFW im Einvernehmen mit der/dem BMF das Verfahren für die Projektplanung und -abwicklung durch Verordnung regeln kann. Insbesondere können dabei Regelungen über die einzelnen Verfahrensschritte, die in der Projektbeschreibung anzuwendenden Berechnungsgrundlagen (§ 118a Abs 4), die Aufnahme in den Bauleitplan, die Erstellung eines Raum- und Funktionsprogrammes, die Planungsfreigabe, die Baufreigabe und über Berichtspflichten der betreffenden Universität getroffen werden.

§ 118b Abs 4 UG 2002 normiert, dass Projekte, die gemäß § 118a Abs 3 nicht in den Bauleitplan aufzunehmen sind, von der Anwendung des Abs 3 ausgenommen sind. Weiters sieht Abs 4 vor, dass für Immobilienprojekte, deren Kosten zur Gänze von Dritten bedeckt werden, Ausnahmen von der Vorgehensweise gemäß Abs 3 genehmigt werden können.

### **2. Entwurf zu einer Uni-ImmoV**

Gem § 1 Abs 2 des Verordnungsentwurfes sind Immobilienprojekte, deren finanzielle Bedeutung die Betragsgrenze gemäß § 3 Abs 1 Z 2 nicht übersteigt, zwischen der

Bundesministerin oder dem Bundesminister und der betreffenden Universität zu vereinbaren. Ergänzend wird in Aussicht gestellt, dass Projekte, die im Hinblick auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der jeweiligen Universität von geringer wirtschaftlicher Bedeutung sind, zwischen der Bundesministerin oder dem Bundesminister und der betreffenden Universität pauschal vereinbart werden können. Diese Projekte seien jedenfalls von der Universität aus dem laufenden Globalbudget zu bedecken.

### **3. Rechtliche Würdigung**

§ 1 Abs 2 des Verordnungsentwurfes sieht - unabhängig vom Umfang des Projekts - eine universelle Vereinbarungs- und Genehmigungsbedürftigkeit für alle Immobilienprojekte vor. Die Verordnung bezieht somit Projekte mit ein, die unter der Wertgrenze des § 118a Abs 3 UG 2002 iVm der Vorhabensverordnung liegen.

Gemäß § 118b Abs 4 UG 2002 sind „Projekte, die gemäß § 118a Abs. 3 nicht in den Bauleitplan aufzunehmen sind, (...) von der Anwendung des Abs. 3 ausgenommen.“ Aus diesem eindeutigen Wortlaut des § 118b Abs 4 S 1 UG 2002 erschließt sich zwingend, dass sich der sachliche Anwendungsbereich des § 118b Abs 3 und damit auch die darin normierte Verordnungskompetenz nur auf jene Projekte bezieht, die die Wertgrenze des § 118a Abs 3 UG 2002 iVm der Vorhabensverordnung übersteigen.<sup>1</sup> Ergänzend sei noch darauf hingewiesen, dass auch der Wortlaut des § 118b Abs 3 UG 2002 auf diesen eingeschränkten Anwendungsbereich schließen lässt. So findet sich im Rahmen der demonstrativen Aufzählung der Hinweis, dass Regelungen über „die in der Projektbeschreibung anzuwendenden Berechnungsgrundlagen (§ 118a Abs. 4)“ und „die Aufnahme in den Bauleitplan“ getroffen werden können. Beide Verweise auf § 118a machen deutlich, dass sich der Anwendungsbereich lediglich auf die bauleitplangebundenen Projekte bezieht. Dasselbe gilt aufgrund systematischer Erwägungen auch für § 118b Abs 2 UG 2002, der die Freigabe einzelner Projekte ua an die „Prioritätenreihung des Bauleitplans“ bindet.

---

<sup>1</sup> Vgl auch *Holoubek/Rechberger-Bechter* in *Perthold-Stoitzner*, UG § 118a, Rz 14.

**III. Vereinbarungs- und Freigabeerfordernis für Immobilienprojekte, die zur Gänze aus den vorhandenen Mitteln der Universität (Globalbudget, Drittmittel-einnahmen, etc.) realisiert und über die gesamte Nutzungsdauer finanziert und betrieben werden können**

**1. Genehmigungserfordernis gem § 118b Abs 1 u 2 UG 2002**

§ 118b Abs 1 UG 2002 sieht vor, dass die Realisierung bzw. Finanzierung von Immobilienprojekten zwischen der Bundesministerin oder dem Bundesminister und der betreffenden Universität zu vereinbaren ist. Gem Abs 2 kann die Bundesministerin oder der Bundesminister nach Maßgabe des aktuellen budgetären Handlungsspielraumes, der Prioritätenreihung des Bauleitplanes, der Angemessenheit der finanziellen Bewertungen, der hochschulpolitischen Schwerpunktsetzung sowie der allgemeinen volkswirtschaftlichen Lage die Freigabe für einzelne Projekte erteilen. Eine Definition des Begriffes „Immobilienprojekt“ ist dem Gesetz nicht zu entnehmen.

**2. Entwurf zu einer Uni-ImmoV**

Wie zu II. 2 bereits ausgeführt sieht § 1 Abs 2 des Verordnungsentwurfes vor, dass Immobilienprojekte, deren finanzielle Bedeutung die Betragsgrenze gemäß § 3 Abs 1 Z 2 nicht übersteigt, zwischen der Bundesministerin oder dem Bundesminister und der betreffenden Universität zu vereinbaren sind. Ergänzend wird in Aussicht gestellt, dass Projekte, die im Hinblick auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der jeweiligen Universität von geringer wirtschaftlicher Bedeutung sind, zwischen der Bundesministerin oder dem Bundesminister und der betreffenden Universität pauschal vereinbart werden können. Diese Projekte seien jedenfalls von der Universität aus dem laufenden Globalbudget zu bedecken.

Gem § 3 Abs 2 Z 1 des Verordnungsentwurfes versteht man unter dem Begriff „Immobilienprojekt“ insbesondere Neubauten, Umbauten, (General-)Sanierungen, Adaptierungen und Anmietungen sowie den Erwerb von Immobilien, die von einer Universität genutzt werden, und die von der Universität und/oder von Dritten für die Universität durchgeführt werden. Wie aus § 3 Abs 2 Z 2a des Verordnungsentwurfes hervorgeht, sind auch Projekte, die mit den in jener Leistungsvereinbarungsperiode, in der die Planungsfreigabe erfolgt, vorhandenen Mitteln der Universität (Globalbudget,

Drittmiteleinahmen, etc.) realisiert und über die gesamte Nutzungsdauer finanziert und betrieben werden können, vom Begriff „Immobilienprojekt“ umfasst. Dasselbe gilt gem § 3 Abs 2 Z 2b für drittfinanzierte Projekte.

### 3. Rechtliche Würdigung

Im Ergebnis sieht § 1 Abs 2 des Verordnungsentwurfes vor, dass jedes Immobilienprojekt einer Vereinbarung zwischen der Bundesministerin oder dem Bundesminister und der betreffenden Universität bedarf. Der Verordnungsentwurf bezieht gem § 3 auch Projekte mit ein, die unter der Wertgrenze des § 118a Abs 3 UG 2002 iVm der Vorhabensverordnung liegen, und differenziert nicht nach der Finanzierungsart. Es wären daher gem § 3 Abs 2 Z 2a auch jene Immobilienprojekte vereinbarungspflichtig, die zur Gänze aus den vorhandenen Mitteln der Universität (Globalbudget, Drittmiteleinahmen, etc.) realisiert und über die gesamte Nutzungsdauer finanziert und betrieben werden können.

Eine derart umfassende Vereinbarungs- und Genehmigungspflicht widerspricht aber dem Telos des § 118b UG 2002. Mit *Holoubek* müssen Abs 1 und 2 des § 118b UG 2002 systematisch einschränkend dahingehend verstanden werden, dass die Realisierung kleiner Immobilienprojekte nur dann von einer Vereinbarung gem Abs 1 und einer Freigabe gem Abs 2 abhängig ist, wenn die Universität das Projekt nicht zur Gänze innerhalb des ihr zur Verfügung stehenden Budgets realisieren kann.<sup>2</sup> Der Sinn der Regelung über die „Immobilienbewirtschaftung“ iSd § 118b könne nicht darin bestehen, auch jede noch so kleine Adaptierungs- oder Umbaumaßnahme zu erfassen, die die Universität im Rahmen ihres laufenden Budgets vornimmt (also beispielsweise Räume teilt oder zusammenlegt).<sup>3</sup> Für die Richtigkeit dieser Rechtsansicht spricht auch, dass die Freigabe durch die Bundesministerin oder dem Bundesminister nach Maßgabe des aktuellen budgetären Handlungsspielraumes des Ministeriums zu erfolgen hat. Daraus kann geschlossen werden, dass sich das Vereinbarungs- und Freigabeerfordernis gem § 118b Abs 1 u 2 UG 2002 nur auf jene Immobilienprojekte bezieht, die zusätzliche Finanzmittel des Bundes außerhalb der bestehenden Leistungsvereinbarung erfordern.

<sup>2</sup> *Holoubek/Rechberger-Bechter* in *Perthold-Stoitzner*, UG § 118b, Rz 3.

<sup>3</sup> *Holoubek/Rechberger-Bechter* in *Perthold-Stoitzner*, UG § 118b, Rz 3.

Das im Entwurf für eine Uni-ImmoV vorgesehene Vereinbarungs- und Freigabeerfordernis für Immobilienprojekte, die zur Gänze aus den vorhandenen Mitteln der Universität (Globalbudget, Drittmiteleinahmen, etc.) realisiert und über die gesamte Nutzungsdauer finanziert und betrieben werden können, findet somit im Universitätsgesetz (§ 118b Abs 1 u 2) keine Deckung.

### **V. Zusammenfassung**

- 1) Die Auslegung der Absätze 3 u 4 des § 118b UG 2002 ergibt, dass sich der sachliche Anwendungsbereich des § 118b Abs 3 UG 2002 und damit auch die darin normierte Verordnungskompetenz nur auf jene Projekte bezieht, die die Wertgrenze des § 118a Abs 3 UG 2002 iVm der Vorhabensverordnung übersteigen.
- 2) Immobilienprojekte, die unter der Wertgrenze des § 118a Abs 3 UG 2002 iVm der Vorhabensverordnung liegen und die zur Gänze aus den vorhandenen Mitteln der Universität (Globalbudget, Drittmiteleinahmen, etc.) realisiert und über die gesamte Nutzungsdauer finanziert und betrieben werden können, unterliegen nicht der Vereinbarungs- und Freigabepflicht gem § 118b Abs 1 u 2 UG 2002 .

Wien, den 18.9.2017

(Univ.-Prof. Dr. Helmut Ofner LL.M)

## **Anhang I**

### **Änderungsvorschläge**

1. *§ 1 Abs 2 ist ersatzlos zu streichen.*
2. *§ 1 Abs 3 wird in Abs 2 umbenannt.*
3. *In § 11 Abs 1 wird nach der Wortfolge „Immobilienprojekte gemäß § 3 Abs. 2 Z 2 lit. a“ die Wortfolge „ , die die Betragsgrenze gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 durch Mittelverwendungen des Bundes überschreiten“ eingefügt.*
4. *§ 12 Abs 3 ist ersatzlos zu streichen.*