



Rechnungshof
Österreich

Unabhängig und objektiv für Sie.

Bericht des Rechnungshofes

Marktgemeinde Perchtoldsdorf

Reihe NIEDERÖSTERREICH 2019/2



Vorbemerkungen

Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Gemeinderat der Marktgemeinde Perchtoldsdorf gemäß Art. 127a Abs. 6 Bundes–Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungsüberprüfung getroffen hat. Dieser Bericht wird inhalts– und zeitgleich dem Niederösterreichischen Landtag gemäß Art. 127 Abs. 6 Bundes–Verfassungsgesetz in Verbindung mit § 18 Abs. 8 Rechnungshofgesetz 1948 vorgelegt.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenüberung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf– und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes „<http://www.rechnungshof.gv.at>“ verfügbar.

IMPRESSUM

Herausgeber: Rechnungshof
1031 Wien,
Dampfschiffstraße 2
<http://www.rechnungshof.gv.at>

Redaktion und Grafik: Rechnungshof
Herausgegeben: Wien, im Jänner 2019

AUSKÜNFTE

Rechnungshof
Telefon (+43 1) 711 71 – 8876
Fax (+43 1) 712 94 25
E-Mail presse@rechnungshof.gv.at

[facebook/RechnungshofAT](https://www.facebook.com/RechnungshofAT)
Twitter: @RHSprecher

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	5
Kurzfassung	7
Kenndaten	12
Prüfungsablauf und –gegenstand	13
Finanzielle Lage	13
Jahresergebnisse	13
Gebührenhaushalte Wasser, Abwasser und Müll	16
Finanzierungsverpflichtungen und Haftungen	21
Mittelfristige Finanzplanung 2017 bis 2021	22
Personal	25
Personalausgaben und Personalstand	25
Nebengebührenordnung	27
Mehrdienstleistungspauschalen	28
Entlohnung	30
Urlaubsansprüche	33
Förderungen	35
Richtlinie für die Subventionsvergaben	35
Kultur- und Sportförderungen	36
Freizeitzentrum Perchtoldsdorf	37
Finanzielle Lage	37

Sporthalle _____	39
Kletterhalle _____	40
Sportzentrum _____	42
Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH _____	43
Gründung und wirtschaftliche Lage _____	43
Unternehmenssparten _____	50
Sommerspiele Perchtoldsdorf _____	54
Ausgliederung der Gemeindeimmobilien _____	59
Finanzierung des Immobilienkaufs durch die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH _____	59
Verwendung des Immobilienverkaufserlöses _____	60
Verwendung der Erlöse aus dem Wertpapierverkauf _____	73
Finanzielle Lage der Immobilien GmbH _____	75
Geschäftsführung der Immobilien GmbH _____	78
Wohnungsverkäufe _____	80
Vermietung und Verpachtung _____	85
Schutzhaus Parapluiberg _____	89
Schlussempfehlungen _____	91

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einnahmen, Ausgaben und Jahressaldo der Marktgemeinde __	13
Tabelle 2:	Einnahmen, Ausgaben und vereinheitlichtes Jahresergebnis __	14
Tabelle 3:	Unterabschnitte 850 – Betriebe der Wasserversorgung und 851 – Betriebe der Abwasserbeseitigung – Auszüge aus den Rechnungsabschlüssen 2013 bis 2016 _____	18
Tabelle 4:	Finanzierungsverpflichtungen und Jahresendstände der Haftungen 2013 bis 2016 _____	21
Tabelle 5:	Auszug aus der mittelfristigen Finanzplanung 2017 bis 2021 der Marktgemeinde _____	23
Tabelle 6:	Entwicklung der Personalausgaben _____	25
Tabelle 7:	Entwicklung des Personalstands gemäß Dienstpostenplan ____	26
Tabelle 8:	Mehrdienstleistungspauschalen _____	29
Tabelle 9:	Höchstverdienende in der Verwaltung der Marktgemeinde im Jahr 2016 _____	31
Tabelle 10:	Kultur- und Sportförderungen 2013 bis 2016 _____	36
Tabelle 11:	Jahresverluste des Freizeitentrums Perchtoldsdorf _____	38
Tabelle 12:	Vermögens- und Ertragslage 2013 bis 2016 _____	44
Tabelle 13:	Jahresergebnisse Sparte Gastronomie _____	52
Tabelle 14:	Saisonergebnisse Sommerspiele Perchtoldsdorf _____	55
Tabelle 15:	Entwicklung Wertpapierveranlagung der Marktgemeinde und Darlehen der Immobilien GmbH _____	71
Tabelle 16:	Verwendung der Wertpapierverkaufserlöse 2007 bis 2017 ____	73

Tabelle 17: Eigenmittelquote und fiktive Schuldentilgungsdauer _____	75
Tabelle 18: Bilanzen der Immobilien GmbH 2013 bis 2015 _____	76
Tabelle 19: Gewinn- und Verlustrechnung der Immobilien GmbH 2013 bis 2015 _____	77

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
Betriebs–GmbH	Perchtoldsdorfer Betriebs–GmbH
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
ESVG	Europäisches System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen
EUR	Euro
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate
exkl.	exklusive
(f)f.	folgend(e) (Seite, Seiten)
G(es)mbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH–Gesetz	Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung – GmbH–Gesetz, RGBl. Nr. 58/1906 i.d.g.F.
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
Immobilien GmbH	Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH
inkl.	inklusive
KESSt	Kapitalertragsteuer
km ²	Quadratkilometer
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	litera (Buchstabe)
m ²	Quadratmeter
Marktgemeinde Perchtoldsdorf	Marktgemeinde
Mio.	Million(en)
NÖ	Niederösterreichisch(e, en)
Nr.	Nummer
RA	Rechnungsabschluss
rd.	rund
(d)RGBl.	(deutsches) Reichsgesetzblatt
RH	Rechnungshof

StGB	Strafgesetzbuch, BGBl. Nr. 60/1974 i.d.g.F.
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch, dRGBL. S 219/1897 i.d.g.F.
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz, BGBl. I Nr. 114/1997 i.d.g.F.
USt	Umsatzsteuer
usw.	und so weiter
VA	Voranschlag
VBÄ	Vollbeschäftigungsäquivalent(e)
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VRV	Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 1997 – VRV 1997, BGBl. Nr. 787/1996 i.d.g.F.
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

Wirkungsbereich

Marktgemeinde Perchtoldsdorf

Marktgemeinde Perchtoldsdorf

Kurzfassung

Der RH überprüfte von Mai bis Juni 2017 die Gebarung der Marktgemeinde Perchtoldsdorf (**Marktgemeinde**). Ziel der Überprüfung war die Beurteilung der finanziellen Lage der Marktgemeinde, ihres Personal- und Förderwesens sowie der Gebarung des Freizeitzentrums Perchtoldsdorf. Weiters beurteilte der RH die Gebarung der Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH (**Betriebs-GmbH**), die Ausgliederung und Gebarung der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH (**Immobilien GmbH**) und die damit verbundene Finanzierungs- bzw. Veranlagungsstrategie. (TZ 1)

Die Rechnungsabschlüsse der Marktgemeinde wiesen in den Jahren 2013 bis 2016 durchgehend ausgeglichene ordentliche und außerordentliche Haushaltsergebnisse aus. Die vereinheitlichten Jahresergebnisse (Einnahmen-Ausgaben-Saldo ohne neu aufgenommene Finanzschulden) waren in diesem Betrachtungszeitraum jedoch durchgehend negativ (2013: -1,95 Mio. EUR, 2016: -1,70 Mio. EUR). (TZ 2)

Die mittelfristige Finanzplanung 2017 bis 2021 der Marktgemeinde sah keine vollständige Bedeckung der Planausgaben vor und war damit nur eingeschränkt aussagefähig. Laut der mittelfristigen Finanzplanung würde im gesamten Planungszeitraum von 2018 bis 2021 die Freie Finanzspitze deutlich im negativen Bereich (2018: -1,20 Mio. EUR, 2021: -1,36 Mio. EUR) liegen. (TZ 5)

Die Marktgemeinde entnahm aus dem Unterabschnitt Wasserversorgung 3,27 Mio. EUR und aus dem Unterabschnitt Abwasserbeseitigung 4,41 Mio. EUR für Zwecke außerhalb dieser Gebührenhaushalte. Wesentliche Änderungen der Investitionsrücklagen der Gebührenhaushalte erfolgten hingegen in diesem Zeitraum nicht. Trotz der in den Jahren 2013 bis 2016 erzielten Überschüsse in Höhe von insgesamt 7,68 Mio. EUR nahm die Marktgemeinde für die Investitionen in den Gebührenhaushalten Darlehen in Höhe von insgesamt 3,83 Mio. EUR auf. (TZ 3)

Im Jahr 2016 betrug die vom Bürgermeister der Marktgemeinde für vier Be-
dienstete angeordneten Mehrdienstleistungspauschalen 136.841 EUR. Dies er-
folgte mangels Aufzeichnungen ohne Kenntnis des zeitlichen Arbeitsausmaßes.
(TZ 8)

Die Entlohnung der vier Höchstverdienenden der Allgemeinen Verwaltung betrug
im Jahr 2016 je Person zwischen 143,9 % und 263,4 % des Bürgermeisterbezugs für
niederösterreichische Gemeinden mit 15.001 bis 20.000 Einwohnerinnen und Ein-
wohnern bzw. zwischen 50,4 % und 92,2 % des Bezugs der niederösterreichischen
Landeshauptfrau bzw. des niederösterreichischen Landeshauptmanns.¹ Der RH
stufte diese Entlohnungshöhen als großzügig ein. (TZ 9)

Nicht zeitgerecht in Anspruch genommene Urlaubsansprüche buchte die Marktge-
meinde auf Zeitausgleichskonten um. In den Jahren 2013 bis 2015 ordnete der
Amtsleiter Umbuchungen im Gesamtausmaß von 1.861 Stunden an. (TZ 10)

Der Betrieb des Freizeitzentrums Perchtoldsdorf (Sporthalle samt Freizeitbad und
Eisarena sowie weitere Sportanlagen) erwirtschaftete im Zeitraum 2013 bis 2016
jährlich Verluste; Ende 2016 wies das Freizeitzentrum Perchtoldsdorf einen Verlust
von rd. 10,35 Mio. EUR aus. (TZ 13)

Ein im Ort ansässiger Sportverein nutzte die Sporthalle rd. 600 Stunden im Jahr,
ohne das dafür vorgesehene jährliche Entgelt von rd. 17.000 EUR zu entrichten. Ein
gemäß § 35 Niederösterreichische Gemeindeordnung erforderlicher Beschluss des
Gemeinderats zur unentgeltlichen Nutzung bzw. Förderung des Vereins lag nicht
vor. Nach Auskunft des Leiters des Freizeitzentrums Perchtoldsdorf beruhte die Ver-
günstigung auf einer mündlichen Weisung des Bürgermeisters. (TZ 14)

Das mit einer Gesellschaft eines Alpinvereins als Betreiber der Kletterhalle verein-
barte Mietentgelt deckte lediglich rd. 4 % der für die Errichtung der Kletterhalle
anfallenden Darlehenstilgungen. (TZ 15)

Das Sportzentrum Perchtoldsdorf erwirtschaftete jährliche Abgänge in Höhe von
rd. 150.000 EUR. Ein Fußballklub erhielt in den Jahren 2012 bis 2016 jährlich eine
versteckte Förderung in Höhe von rd. 67.500 EUR. (TZ 16)

Die 2006 gegründete, im Alleineigentum der Marktgemeinde stehende Betriebs-
GmbH war in den Jahren 2013 bis 2016 buchmäßig überschuldet; die Eigenmittel-
quote lag unter 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer über 15 Jahren. Der Ge-
schäftsführer der Betriebs-GmbH wirkte der angespannten wirtschaftlichen Lage

¹ gemäß Bundesverfassungsgesetz über die Begrenzung von Bezügen öffentlicher Funktionäre, BGBl. I
Nr. 64/1997 i.d.g.F.

der Gesellschaft trotz jährlicher Hinweise des Wirtschaftsprüfers nicht entgegen. (TZ 17, TZ 18)

Die Bilanz der Betriebs-GmbH wies eine nicht bestehende Forderung aus. Der Geschäftsführer ließ diese Forderung teilweise über vier Jahre hinweg unverändert. (TZ 20)

Die Rohertragsquote der Sparte Gastronomie der Betriebs-GmbH lag selbst unter Einrechnung eines etwaigen Abschlags für ein im Vergleich zu Bedienungsrestaurants margenschwächeres Selbstbedienungsgeschäft unterhalb der branchentypischen Werte. (TZ 23)

Im Zeitraum 2013 bis 2016 lagen die tatsächlichen Ausgaben der Sommerspiele Perchtoldsdorf regelmäßig über den veranschlagten Werten. Dies war vor allem durch die Mehrausgaben im Bereich „Produktion“ (bis zu 58,8 % über den Planwerten) begründet. (TZ 26)

Die Marktgemeinde baute durch die Ausgliederung der Gemeindeimmobilien in die gemeindeeigene Immobilien GmbH außerbudgetäre Finanzschulden in Höhe von 46,68 Mio. EUR auf und gab 43,98 Mio. EUR bzw. 94,2 % des von der Immobilien GmbH unter Inanspruchnahme von Gemeindehaftungen fremdfinanzierten Immobilienverkaufserlöses für spekulative und risikobehaftete Wertpapierveranlagungen frei. (TZ 28, TZ 32, TZ 33)

Der im Zeitraum 2007 bis 2016 mit der Wertpapierveranlagung erzielte Veranlagungserfolg betrug lediglich 6,69 Mio. EUR, obwohl die Marktgemeinde hierzu 43,98 Mio. EUR in Wertpapieren veranlagte; dies entsprach – ohne Berücksichtigung der Inflation – einer jährlichen Effektivverzinsung von 1,76 %. Eine mündelsichere Veranlagung in Österreichische Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 2007 bis 2017 hätte jährlich eine fixe nominelle Rendite von 4,3 % erwirtschaftet. (TZ 34)

Zum Ende des Jahres 2015 war ein Betrag von 35,73 Mio. EUR der von der Immobilien GmbH zur Finanzierung des Immobilienkaufpreises aufgenommenen Kredite ausständig, dem zur Zeit der Gebarungsüberprüfung lediglich Wertpapierbestände in Höhe von 10,28 Mio. EUR gegenüberstanden. (TZ 34)

Die Marktgemeinde ließ aus den Wertpapierverkäufen der Jahre 2007 bis 2017 Finanzmittel von insgesamt 22,14 Mio. EUR dem Freizeitzentrum Perchtoldsdorf zur Abgangsdeckung bzw. Finanzierung zufließen. Der Verkauf von Finanzvermögen und insbesondere die Verwendung dieser Verkaufserlöse bewirkten einen kontinuierlichen Abbau des Gemeindevermögens und widersprach der NÖ Gemeindeordnung. (TZ 35)

Die finanzielle Lage der Immobilien GmbH war angespannt, weil die Kennzahlenanalyse für die Jahre 2013 bis 2015 die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs gemäß dem Unternehmensreorganisationsgesetz aufzeigte. Die Immobilien GmbH konnte ihren Betrieb lediglich deshalb fortführen, weil die Marktgemeinde für sämtliche Verbindlichkeiten (Ende 2015 48,20 Mio. EUR) haftete. (TZ 36)

Gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags war die Immobilien GmbH nach kaufmännischen Gesichtspunkten zu führen. Trotz dieser Verpflichtung

- veräußerte sie Wohnungen an Dritte unwirtschaftlich (TZ 38, TZ 39),
- vermietete sie Wohnungen deutlich unter dem Richtwert (TZ 40),
- vermietete sie mehrere Büroräumlichkeiten an eine politische Partei bzw. deren Teilorganisationen zu einem Mietzins von 0,07 EUR/m², wozu die Geschäftsführung weder die Zustimmung des Gemeinderats einholte noch den Beirat befasste (TZ 41) und
- bestanden gegenüber dem Mieter des Schutzhauses am Parapluiberg seit 2012 Forderungen von mehr als 56.000 EUR. (TZ 42)

Im Falle der Immobilien GmbH war der Bürgermeister Geschäftsführer und Gesellschaftervertreter in Personalunion. Die Kumulierung des Amtes des Bürgermeisters mit der Geschäftsführerfunktion einer gemeindeeigenen Gesellschaft war nach Ansicht des RH insofern problematisch, weil der Bürgermeister einerseits die Interessen der Marktgemeinde und andererseits jene der Gesellschaft zu vertreten hatte und sich Befangenheitsprobleme ergeben konnten. (TZ 37)

Empfehlungen

Der RH hob auf Basis seiner Feststellungen folgende Empfehlungen hervor:

- Für die Gebührenhaushalte der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung wären jährlich Produktionskosten- bzw. Kostendeckungsrechnungen zu führen und diese Ergebnisse der Festlegung der Gebührenhöhe zugrunde zu legen. Erforderliche Investitionen im Rahmen der Gebührenhaushalte der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wären vorzugsweise mit den dort selbst erwirtschafteten Einnahmen und mit geringstmöglichem Fremdmiteinsatz zu bestreiten.

- Es wären nachhaltig ausgeglichene mittelfristige Finanzpläne zu erstellen und darin wäre die vollständige Bedeckung der geplanten Ausgaben vorzusehen. Dies wäre insbesondere durch eine positive Freie Finanzspitze und ein daran orientiertes Ausgabenvolumen sicherzustellen.
- Außerordentliche besoldungsrechtliche Maßnahmen wären restriktiv handzuhaben und anstatt dauerhaft ausgabenwirksamen besoldungsrechtlichen Maßnahmen Einmalzahlungen vorzusehen.
- Die Geschäfte der Immobilien GmbH wären stets mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu führen und es wäre sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.
- Amts- und Funktionskumulierungen in den Unternehmen der Marktgemeinde wären zu vermeiden, und es sollte ausschließlich der Gemeinderat mit der Vertretung der Eigentümerinteressen der im Alleineigentum stehenden Gesellschaften betraut werden. (TZ 43)

Kenndaten

Marktgemeinde Perchtoldsdorf	
Rechtsgrundlagen	NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000–0 i.d.g.F.
	Verordnung der NÖ Landesregierung vom 18. Dezember 2012 über die mittelfristigen Finanzpläne der Gemeinden und die Haftungsobergrenzen der Gemeinden, LGBl. 1000/11–0 i.d.g.F.
	Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 1997 – VRV 1997, BGBl. Nr. 787/1996 i.d.g.F.
Einwohnerinnen und Einwohner	14.880 Bevölkerungszahl Stand 31. Oktober 2014 gemäß § 9 Abs. 9 Finanzausgleichsgesetz 2008 für das Finanzjahr 2016
Fläche in km²	12,59

	2013	2014	2015	2016
	in Mio. EUR			
Gebarung				
Einnahmen ¹	36,58	38,76	38,91	62,65
Ausgaben	38,53	40,37	40,30	64,35
vereinheitlichtes Jahresergebnis ^{1,2}	-1,95	-1,60	-1,38	-1,70
Schuldentilgungen	1,98	1,94	1,82	7,38
vereinheitlichtes Jahresergebnis abzüglich Schuldentilgungen	0,03	0,34	0,44	5,68
Schulden und Finanzierungsverpflichtungen				
Finanzschulden	24,77	24,42	23,95	18,26
Leasingverpflichtungen ³	14,36	13,54	12,90	11,49
Kassenstände des voranschlagswirksamen Haushalts ⁴	-2,66	-1,85	-2,77	-2,28
Haftungen				
Haftungssumme jeweils zum 31. Dezember (aushaftende Haftungs- bzw. Darlehensreste)	47,77	43,53	41,86	40,45
<i>davon</i>				
<i>Haftungen für Verbindlichkeiten der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH und der Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH⁵</i>	47,26	43,17	41,54	40,23
	in Vollbeschäftigungsäquivalenten			
Beschäftigte (Stand: November)	134,00	134,92	133,19	129,52

Rundungsdifferenzen möglich

¹ ohne Fremdfinanzierung (neu aufgenommene Finanzschulden)

² errechnet aus dem Jahresergebnis (Saldo 4 des Rechnungsquerschnitts) abzüglich der Aufnahme von Finanzschulden

³ ausstehende Leasingverpflichtungen einschließlich Zinsen laut den Nachweisen der Marktgemeinde in den Rechnungsabschlüssen 2013 bis 2016

⁴ Der Gesamtkassenbestand setzt sich aus den Ständen der durchlaufenden Gebarung und jenen der voranschlagswirksamen Gebarung zusammen; hier abgebildet sind die Teilkassenbestände der voranschlagswirksamen Gebarung laut den Rechnungsabschlüssen jeweils zum 31. Dezember des Jahres.

⁵ Rechtsträger, die unter dem beherrschenden Einfluss der Gemeinde stehen; beide Tochterunternehmen im Alleineigentum der Marktgemeinde

Quellen: Marktgemeinde; Statistik Austria; RH

Prüfungsablauf und –gegenstand

- 1 Der RH überprüfte von Mai bis Juni 2017 die Gebarung der Marktgemeinde Perchtoldsdorf (**Marktgemeinde**).

Ziel der Überprüfung war die Beurteilung der finanziellen Lage der Marktgemeinde, ihres Personal- und Förderwesens sowie der Gebarung des Freizeitzentrums Perchtoldsdorf. Weiters beurteilte der RH die Gebarung der Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH (**Betriebs-GmbH**), die Ausgliederung und Gebarung der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH (**Immobilien GmbH**) und die damit verbundene Finanzierungs- bzw. Veranlagungsstrategie.

Der Überprüfungszeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2013 bis 2016.

Zu dem im März 2018 übermittelten Prüfungsergebnis nahm die Marktgemeinde im Juni 2018 Stellung. Der RH erstattete seine Gegenäußerung im Jänner 2019.

Finanzielle Lage

Jahresergebnisse

- 2.1 (1) Der Haushalt der Marktgemeinde gliederte sich in den ordentlichen und außerordentlichen Haushalt. Er stellte sich in den Jahren 2013 bis 2016 wie folgt dar:

Tabelle 1: Einnahmen, Ausgaben und Jahressaldo der Marktgemeinde

	2013	2014	2015	2016	Veränderung 2013 bis 2016
	in Mio. EUR				in %
Einnahmen ordentlicher Haushalt	34,03	35,44	36,48	58,25	71,2
Ausgaben ordentlicher Haushalt	34,03	35,44	36,48	58,25	71,2
Saldo ordentlicher Haushalt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Einnahmen außerordentlicher Haushalt	4,50	4,92	3,82	6,10	35,5
Ausgaben außerordentlicher Haushalt	4,50	4,92	3,82	6,10	35,5
Saldo außerordentlicher Haushalt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Saldo Gesamthaushalt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Marktgemeinde

Die Rechnungsabschlüsse der Marktgemeinde wiesen im Betrachtungszeitraum durchgehend ausgeglichene ordentliche und außerordentliche Haushaltsergebnisse aus.

Nach den Vorgaben der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung (VRV) 1997 sind Schuldaufnahmen der Städte und Gemeinden als Einnahmen zu verbuchen und können somit ausgabenseitige Fehlbeträge ausgleichen. Dadurch kann in den kameralen Rechenwerken auch in Perioden mit ökonomischen Fehlbeträgen ein ausgeglichenes Haushaltsergebnis oder ein Haushaltsüberschuss ausgewiesen werden.

Der RH verminderte daher das im Rechnungsquerschnitt² ausgewiesene Jahresergebnis (Saldo 4) um die neu aufgenommenen Finanzschulden. Das so ermittelte Ergebnis wurde vom RH als vereinheitlichtes Jahresergebnis bezeichnet. Es stellt einen rechnerischen Wert dar, um die Jahresergebnisse von Gemeinden vergleichen zu können.

(2) Das vereinheitlichte Jahresergebnis der Marktgemeinde und die diesem zugrunde liegenden Einnahmen und Ausgaben (ohne Abwicklungen aus Vorjahren) stellten sich wie folgt dar:

Tabelle 2: Einnahmen, Ausgaben und vereinheitlichtes Jahresergebnis

	2013	2014	2015	2016	Veränderung 2013 bis 2016
	in Mio. EUR				in %
Einnahmen Gesamthaushalt ¹	36,58	38,76	38,91	62,65	71,3
Ausgaben Gesamthaushalt	38,53	40,37	40,30	64,35	67,0
vereinheitlichtes Jahresergebnis ^{1,2}	-1,95	-1,60	-1,38	-1,70	13,0
Schuldentilgungen	1,98	1,94	1,82	7,38	>100,0
vereinheitlichtes Jahresergebnis abzüglich Schuldentilgungen	0,03	0,34	0,44	5,68	>100,0

Rundungsdifferenzen möglich

¹ ohne Fremdfinanzierungen (neu aufgenommene Finanzschulden)

² errechnet aus dem Jahresergebnis (Saldo 4 des Rechnungsquerschnitts) abzüglich der Aufnahme von Finanzschulden

Quellen: Marktgemeinde; Statistik Austria; RH

² Nach § 17 VRV 1997 ist dem Rechnungsabschluss ein Rechnungsquerschnitt voranzustellen, der eine Gliederung der ordentlichen und außerordentlichen Einnahmen und Ausgaben in die laufende Gebarung, die Vermögensgebarung und in Finanztransaktionen enthält. Der Saldo der Einnahmen und Ausgaben aller drei Bereiche wird in der VRV 1997 (Anhang 5b) als Saldo 4 bezeichnet.

In den Jahren 2013 bis 2016 war das vereinheitlichte Jahresergebnis der Marktgemeinde durchgehend negativ; bei Abzug der Ausgaben für Schuldtilgungen waren die Werte für die Jahre 2013 bis 2015 knapp positiv. Im Jahr 2016 war dieses Ergebnis aufgrund von außerordentlichen Einnahmen aus Veranlagungsaufösungen (siehe **TZ 35**) mit rd. 5,68 Mio. EUR deutlich positiv, weil die Marktgemeinde diese Einnahmen – im Unterschied zu den Vorjahren – für wesentlich höhere Darlehens-tilgungen heranzog (Tilgungen 2015: 1,82 Mio. EUR, 2016: 7,38 Mio. EUR). Die Jahresergebnisse der Marktgemeinde waren im Betrachtungszeitraum von 2013 bis 2016 von Überschüssen aus kommunalen Gebührenhaushalten der Betriebe der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung (siehe **TZ 3**) sowie von Einnahmen aus Zinsen und Wertpapierverkäufen (siehe **TZ 28 ff.**) geprägt.

- 2.2** Der RH stellte fest, dass zwar die kamerale Gesamtergebnisse der Rechnungsab-schlüsse der Marktgemeinde ausgeglichen waren, wies jedoch kritisch auf ihre durchwegs negativen vereinheitlichten Jahresergebnisse hin.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, auf eine nachhaltig ausgeglichene Haushalts-führung zu achten.

- 2.3** Laut Stellungnahme der Marktgemeinde stehe bei ihr das Streben nach dem Haus-haltsausgleich im Vordergrund. Das heißt, dass sie den ordentlichen bzw. außeror-dentlichen Haushalt ausgeglichen im Sinne der Bestimmungen der NÖ Gemeinde-ordnung 1973 veranschlagen und abschließen wolle. Ebenso lege sie den Fokus auf einen zumindest ausgeglichenen Haushaltssaldo nach ESVG („Maastricht-Saldo“) im Sinne des Österreichischen Stabilitätspakts 2012.

Die Betrachtung von vereinheitlichten Jahresergebnissen erachte die Marktge-meinde jedoch als einseitig. Einnahmenseitig würde der RH Fremdfinanzierungen von Anfang an ausklammern, ausgabenseitig jedoch erst in einem zweiten Schritt einbeziehen. Ein vereinheitlichtes Jahresergebnis lasse sich nach Ansicht der Marktgemeinde erst bei durchgängiger Berücksichtigung von Fremdfinanzierungen sowohl ausgabenseitig (Tilgungen) als auch einnahmenseitig (Darlehensaufnah-men) darstellen.

Außerdem bestünden keine klaren Vorgaben für die Definition von Nachhaltigkeit und ihrer Messung. Die Marktgemeinde strebe daher in längerfristigen Perspekti-ven danach, den Haushalt geordnet und konform mit den maßgeblichen haushalts-rechtlichen Bestimmungen zu führen.

- 2.4** Der RH wies nochmals darauf hin, dass das vereinheitlichte Jahresergebnis einen rechnerischen Wert darstellt, um – bundesweit und insbesondere unabhängig von landesspezifischen Bestimmungen – die Jahresergebnisse von Städten und Ge-

meinden vergleichen zu können. Andere Berechnungsarten für Jahresergebnisse, wie bspw. der „Maastricht-Saldo“, führen aufgrund der Gestaltungsmöglichkeiten nur zu einer beschränkten direkten Vergleichbarkeit der Ergebnisse und eignen sich kaum für die vom RH angestrebten Zwecke.

Dem Argument, die vereinheitlichten Jahresergebnisse würden zu einer einseitigen Betrachtung führen, hielt der RH entgegen, dass er aus diesem Grund den sogenannten Saldo 4 weiterentwickelte; dies insofern, als er ausgabenseitig die Tilgungen eliminierte, um eine Vergleichbarkeit unabhängig von der Schuldenlage der Gemeinde zu schaffen und dem Argument der fehlenden Vergleichbarkeit vorzubeugen.

Gebührenhaushalte Wasser, Abwasser und Müll

3.1

(1) Der Verfassungsgerichtshof (**VfGH**) setzte in seinem Erkenntnis vom 10. Oktober 2001, B 260/01, Grenzen für die Verwendung von Überschüssen aus Gebührenhaushalten. Er bestätigte, dass Gemeinden auf der Grundlage des Finanzausgleichsgesetzes Gebühren bis zum doppelten Jahreserfordernis vorschreiben dürfen, wies jedoch darauf hin, dass die Gemeinden damit dennoch nicht ermächtigt werden, den Benützern von Gemeindeeinrichtungen neben der Anlastung der vollen Kosten der Gemeindeeinrichtung im Sinne des Äquivalenzprinzips zusätzlich noch eine Steuer in gleicher Höhe aufzuerlegen. Demnach waren über die einfache Kostendeckung hinausgehende Mittel ausschließlich für Ausgaben vorzusehen, die in einem inneren Zusammenhang mit der Aufgabenerfüllung stehen. Dieser innere Zusammenhang bestand insbesondere bei Folgekosten aus der Anlagenerrichtung³, Kosten für die Erreichung von Lenkungszielen (z.B. ökologischer Art) oder der Bildung von Rücklagen. In seinem Erkenntnis vom 11. März 2014, B462–463/2013, bestätigte der VfGH, dass Kostenüberdeckungen erst dann den Charakter einer Steuer annehmen, wenn deren Verwendung in einem Gesamtbetrachtungs- und Ausgleichszeitraum von bis zu zehn Jahren in keinem inneren Zusammenhang mit der Einrichtung steht. Der innere Zusammenhang war erst dann nicht gegeben, wenn Überschüsse der Einrichtung über solche Zeiträume dauerhaft entzogen werden.

(2) Regelmäßige, zumindest jährliche Kalkulationen zur Höhe und der Kostendeckung der Gebühren der Betriebe mit marktbestimmter Tätigkeit führte die Marktgemeinde nicht durch.

³ Laut VfGH standen bspw. die Kosten der Straßensanierung nach dem Kanalbau im inneren Zusammenhang zum Gebührenzweck (VfGH 10. Oktober 2001, B 260/01).

(3) Im Dezember 2016 berichtete der Prüfungsausschuss dem Gemeinderat der Marktgemeinde, inwiefern die Einnahmen und Ausgaben der Marktgemeinde in den Gebührenhaushalten für Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und der Judikatur des VfGH standen. Er vertrat die Ansicht, dass die Gebührenvorschreibungen gesetzeskonform waren und der höchstgerichtlichen Judikatur entsprachen und verwies auf eine von 2004 bis 2015 reichende Übersicht über die kamerale Einnahmen und Ausgaben der jeweiligen Unterabschnitte aus den Rechnungsabschlüssen der Marktgemeinde. In den daraus gebildeten zehnjährigen Jahresdurchschnitten (2006 bis 2015) ergaben sich – nach Abzug der Abschreibungen aus der Vermögensrechnung – folgende prozentuelle Überschüsse der Einnahmen über die Ausgaben:

Unterabschnitt 850 – Betriebe der Wasserversorgung:	17,1 %
Unterabschnitt 851 – Betriebe der Abwasserbeseitigung:	0,5 %
Unterabschnitt 852 – Betriebe der Müllbeseitigung:	6,1 %

Eine betriebswirtschaftlich nachvollziehbare, auf einer Kosten- und Leistungsrechnung beruhende Kalkulation führte der Prüfungsausschuss nicht durch.

(4) Von diesen drei Gebührenhaushalten unterzog der RH die beiden Unterabschnitte 850 – Betriebe der Wasserversorgung und 851 – Betriebe der Abwasserbeseitigung einer näheren Überprüfung. Die Jahresergebnisse⁴ der Betriebe der Wasserversorgung und der Betriebe der Abwasserbeseitigung zeigten in den Rechnungsabschlüssen über den Betrachtungszeitraum 2013 bis 2016 die folgende Entwicklung:

⁴ aus der laufenden Haushaltsrechnung ohne Abwicklungen aus Vorjahren

Tabelle 3: Unterabschnitte 850 – Betriebe der Wasserversorgung und 851 – Betriebe der Abwasserbeseitigung – Auszüge aus den Rechnungsabschlüssen 2013 bis 2016

	Unterabschnitt 850 – Betriebe der Wasserversorgung				Unterabschnitt 851 – Betriebe der Abwasserbeseitigung			
	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016
	in Mio. EUR							
Jahreseinnahmen Gesamthaushalt	1,92	2,12	2,35	2,70	5,18	5,95	5,36	5,55
Jahresausgaben Gesamthaushalt	1,20	1,71	1,89	2,70	4,40	5,63	4,75	5,55
Ergebnis Gesamthaushalt ¹	0,72	0,40	0,46	0,00	0,77	0,32	0,61	0,00
darin enthaltene Rücklagenentnahmen (+) und Rücklagenzuführungen (-)	0,10	-0,11	0,08	0,02	0,26	-0,49	0,11	-0,08
darin enthaltene Investitions- und Tilgungszuschüsse (+) und Gewinnentnahmen (-) ²	0,00	-0,40	-0,39	-0,89	0,00	-0,52	-0,58	-1,61
Ergebnis Gesamthaushalt ohne Investitions- und Tilgungszuschüsse und zuzüglich Gewinnentnahmen²	0,72	0,81	0,85	0,89	0,77	0,84	1,19	1,61
darin enthaltene Einnahmen aus Darlehensaufnahmen	0,23	0,07	0,28	0,45	0,92	0,78	0,68	0,42

Rundungsdifferenzen möglich

¹ kameral ermitteltes Jahresergebnis des Unterabschnitts des Rechnungsabschlusses (ordentlicher und außerordentlicher Haushalt)

² Investitions- und Tilgungszuschüsse aus anderen Haushaltsbereichen an marktbestimmte Betriebe erhöhen die in diesen betrieblichen Unterabschnitten ausgewiesenen Ergebnisse, daraus erfolgende und verbuchte Gewinnentnahmen vermindern diese.

Quellen: Marktgemeinde; RH

Die in den Jahren 2013 bis 2016 kumulierten Ergebnisse vor Gewinnentnahmen betragen 3,27 Mio. EUR für den Unterabschnitt Wasserversorgung und 4,41 Mio. EUR für den Unterabschnitt Abwasserbeseitigung. Die Marktgemeinde entnahm diese Überschüsse für Zwecke außerhalb dieser Gebührenhaushalte. Wesentliche Änderungen der Investitionsrücklagen der Gebührenhaushalte erfolgten hingegen in diesem Zeitraum nicht (im Bereich Wasserversorgung insgesamt rd. -96.000 EUR und im Bereich Abwasserentsorgung rd. 210.000 EUR).

Trotz der in den Jahren 2013 bis 2016 erzielten Überschüsse in Höhe von insgesamt 7,68 Mio. EUR nahm die Marktgemeinde für die Investitionen in den Gebührenhaushalten Darlehen in Höhe von insgesamt 3,83 Mio. EUR auf.

In diesen Unterabschnitten nicht erfasst waren bspw. Ausgaben für interne Verwaltungsleistungen oder allfällige Gebührensuschläge für erwünschte ökologische Lenkungseffekte oder zur Ressourcenschonung.

Ohne Berücksichtigung solcher zusätzlichen Ausgaben überstiegen im Betrachtungszeitraum die Einnahmen die Ausgaben um maximal 62 % (Wasserversorgung) bzw. 39 % (Abwasserentsorgung). Anhand dieses Überblicks war zwar von der Einhaltung des doppelten Äquivalenzprinzips in allen Jahren auszugehen, jedoch waren im überprüften Zeitraum keine Maßnahmen der Marktgemeinde erkennbar, die entnommenen Überschüsse unter Bedachtnahme auf diese bisher nicht berücksichtigten Faktoren zu quantifizieren und die Verwendung allfällig verbleibender, im inneren Zusammenhang stehender Gewinnentnahmen sicherzustellen.

3.2

(1) Der RH wies kritisch darauf hin, dass die Auffassung des Prüfungsausschusses, es bestünde kein Widerspruch zwischen den von der Marktgemeinde eingehobenen Gebühren, der höchstgerichtlichen Judikatur und einschlägigen gesetzlichen Grundlagen, nicht nachvollziehbar war. Denn die vom Prüfungsausschuss verwendete Methode, wonach von den kamerale Überschüssen der betrieblichen Einnahmen über die Ausgaben aus den Rechnungsabschlüssen noch Abschreibungen abgezogen wurden, war nach Ansicht des RH nicht plausibel, weil dadurch Investitionen doppelt erfasst waren (als kamerale Ausgaben und durch Abschreibungen).

Der RH kritisierte in diesem Zusammenhang, dass die Marktgemeinde für den überprüften Zeitraum keine laufenden, zumindest jährlichen betrieblichen Erfolgsrechnungen für ihre Betriebe mit marktbestimmter Tätigkeit im Bereich Wasser, Abwasser und Müll vorweisen konnte, aus denen die jährliche Kostendeckung ihrer Gebühren für Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung und die erzielten Betriebserfolge auf Basis von betriebswirtschaftlichen Ermittlungsmethoden hervorgegangen wären. Somit mangelte es auch an der erforderlichen Klarheit über den Kostendeckungsgrad der Gebührenhaushalte und an der erforderlichen Rechtssicherheit, ob und in welchem Ausmaß Entnahmen aus den Gebührenhaushalten für Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung für andere Haushaltsbereiche erfolgt waren.

(2) Der RH wies kritisch darauf hin, dass die Marktgemeinde im Zeitraum 2013 bis 2016 in den Gebührenhaushalten der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung trotz der dort erzielten verfügbaren Liquidität von rd. 7,68 Mio. EUR Darlehen für Investitionen in der Höhe von insgesamt rd. 3,83 Mio. EUR aufnahm, anstatt diese Ausgaben verstärkt aus den verfügbaren Mitteln zu bestreiten. Diese zusätzlichen Einnahmen ermöglichten eine Erhöhung der aus diesen Unterabschnitten frei werdenden und für Zwecke des allgemeinen Haushalts verwendeten Mittel.

(3) Der RH empfahl der Marktgemeinde

- für die Gebührenhaushalte der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung unter Anwendung betriebswirtschaftlicher Ermittlungsmethoden jährlich Erfolgs- und Kostendeckungsrechnungen zu führen und diese Ergebnisse der Festlegung der Gebührenhöhe zugrunde zu legen und
- erforderliche Investitionen im Rahmen der Gebührenhaushalte der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung vorzugsweise mit den dort selbst erwirtschafteten Einnahmen und mit geringstmöglichem Fremdmiteleininsatz zu bestreiten und für allgemeine Zwecke verausgabte Gebührenüberschüsse gemäß der Judikatur des VfGH im inneren Zusammenhang des jeweiligen Gebührenhaushalts zu verwenden.

3.3

Die Marktgemeinde sagte zu, die Empfehlung zur Führung von jährlichen Erfolgs- und Kostendeckungsrechnungen bei der zukünftigen Gebührengestaltung zu berücksichtigen. Zudem wolle sie – unter Bedachtnahme und nach Maßgabe der Liquiditätssituation der Marktgemeinde – versuchen, Investitionen vorzugsweise aus Gebühreneinnahmen zu finanzieren.

Die Ausführungen des RH, wonach sie Investitionen doppelt erfasse, könne die Marktgemeinde nicht nachvollziehen. Der Prüfungsausschuss habe die Einnahmen abzüglich der Ausgaben und die in der Kameralistik nicht zu verbuchenden Abschreibungen gerechnet, um ein annähernd betriebswirtschaftliches Ergebnis zu erhalten. Würde sie die Abschreibungen nicht abziehen, bliebe ein erheblicher Teil der Kosten unberücksichtigt.

3.4

Der RH wies gegenüber der Marktgemeinde darauf hin, dass die dem RH vorgelegten Saldenberechnungen zum Äquivalenzprinzip sowohl Abschreibungen als auch Tilgungen für Investitionsdarlehen berücksichtigten. Der RH verblieb daher bei seiner Ansicht, wonach die vom Prüfungsausschuss verwendete Methode die Investitionen mitunter doppelt erfasse.

Finanzierungsverpflichtungen und Haftungen

4.1 Die Finanzierungsverpflichtungen und die in den Rechnungsabschlüssen gemäß § 17 Abs. 2 Z 8 VRV 1997 ausgewiesenen Haftungen der Marktgemeinde entwickelten sich in den Jahren 2013 bis 2016 folgendermaßen:

Tabelle 4: Finanzierungsverpflichtungen und Jahresendstände der Haftungen 2013 bis 2016

	2013	2014	2015	2016	Veränderung 2013 bis 2016
	in Mio. EUR				in %
Finanzschulden	24,77	24,42	23,95	18,26	-26,3
Leasingverpflichtungen ¹	14,36	13,54	12,90	11,49	-20,0
negative Kassenbestände des voranschlags- wirksamen Haushalts ²	2,66	1,85	2,77	2,28	-14,3
Summe der Finanzierungsverpflichtungen aus Finanzschulden, Leasingverpflichtungen und negativen Kassenbeständen des voranschlags- wirksamen Haushalts	41,79	39,81	39,62	32,03	-23,4
Haftungssumme jeweils zum 31. Dezember (aushaftende Haftungs- bzw. Darlehensreste)	47,77	43,53	41,86	40,45	-15,3
<i>davon</i>					
<i>Haftungen für Verbindlichkeiten der Immobilien GmbH und der Betriebs-GmbH³</i>	47,26	43,17	41,54	40,23	-14,9

Rundungsdifferenzen möglich

¹ ausstehende Leasingverpflichtungen einschließlich Zinsen laut den Nachweisen der Marktgemeinde in den Rechnungsabschlüssen 2013 bis 2016

² Der Gesamtkassenbestand der Marktgemeinde setzt sich aus den Ständen der durchlaufenden Gebarung und jenen der voranschlagswirksamen Gebarung zusammen; hier abgebildet sind die Teilkassenbestände der voranschlagswirksamen Gebarung laut den Rechnungsabschlüssen jeweils zum 31. Dezember.

³ im Alleineigentum der Marktgemeinde stehende Tochterunternehmen

Quellen: Marktgemeinde; RH

Die Finanzschulden der Marktgemeinde sanken von 24,77 Mio. EUR (2013) auf 23,95 Mio. EUR (2015). Im Jahr 2016 tilgte die Marktgemeinde aus Verkaufserlösen von Wertpapieren (siehe **TZ 35**) verstärkt Finanzschulden, wodurch der Schuldenstand auf rd. 18,26 Mio. EUR sank.

Darüber hinaus finanzierte die Marktgemeinde im Zeitraum von 2013 bis 2016 Investitionen auch durch Leasing; diese Verpflichtungen gingen von rd. 14,36 Mio. EUR auf rd. 11,49 Mio. EUR zurück.

Neben diesen Finanzierungsverpflichtungen gegenüber Dritten bestanden für die Marktgemeinde insofern weitere finanzielle Verpflichtungen, als sie liquide Mittel der voranschlagsunwirksamen Gebarung (darunter die Rücklagen der Marktge-

meinde) nicht veranlagte, sondern zur Finanzierung von Ausgaben heranzog. Damit bestanden im Zeitraum von 2013 bis 2016 innerbetriebliche Forderungen gegenüber dem voranschlagswirksamen Haushalt zwischen rd. 1,85 Mio. EUR und 2,77 Mio. EUR. Die Summe der Finanzierungsverpflichtungen der Marktgemeinde betrug zum Ende des Jahres 2016 rd. 32,03 Mio. EUR.

Die Haftungen (2016: 40,45 Mio. EUR) bestanden überwiegend für die Immobilien GmbH. Neben den Finanzierungsverpflichtungen in Höhe von 32,03 Mio. EUR bestanden somit Eventualverbindlichkeiten der Marktgemeinde von 40,45 Mio. EUR.

4.2 Der RH anerkannte den Abbau der Finanzierungsverpflichtungen der Marktgemeinde im Zeitraum von 2013 bis 2016 auf rd. 32,03 Mio. EUR. Er verwies in diesem Zusammenhang auf seine Empfehlung, in den Gebührenhaushalten der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung die erforderlichen Investitionen vorzugsweise mit den dort erwirtschafteten Einnahmen und mit geringstmöglichem Fremdmiteleinsatz zu bestreiten.

Der RH stellte fest, dass die in den Rechnungsabschlüssen der Jahre 2013 bis 2016 ausgewiesenen Haftungen der Marktgemeinde rückläufig waren. Dennoch hatte die Marktgemeinde Ende 2016 neben den Verpflichtungen aus der Verschuldung noch Eventualverbindlichkeiten in der Höhe von rd. 40,45 Mio. EUR.

4.3 In ihrer Stellungnahme teilte die Marktgemeinde mit, dass sich der vom RH für den Zeitraum 2013 bis 2016 festgestellte Trend insgesamt rückläufiger Finanzierungsverpflichtungen bzw. Haftungen auch im Haushaltsjahr 2017 fortgesetzt habe. Geringfügig gestiegen seien lediglich die Finanzschulden. Der Kassenbestand des voranschlagswirksamen Haushalts sei deutlich positiv gewesen.

Mittelfristige Finanzplanung 2017 bis 2021

5.1 (1) Gemäß § 72 NÖ Gemeindeordnung 1973 hatten die niederösterreichischen Gemeinden bei der jährlichen Beschlussfassung über den Voranschlag eine rollierende mittelfristige Finanzplanung für einen Zeitraum von fünf Haushaltsjahren aufzustellen. Das erste Haushaltsjahr der mittelfristigen Finanzplanung entsprach dem Haushaltsjahr, für das jeweils der Voranschlag erstellt wurde. Die mittelfristige Finanzplanung sollte die Finanzierbarkeit der vorgesehenen Investitionen aufzeigen, zur Sicherung des Haushaltsausgleichs im Haushalt beitragen und entsprechend dem Österreichischen Stabilitätspakt mithelfen, das gesamtstaatliche Haushaltsziel zu erreichen.⁵

⁵ Verordnung der NÖ Landesregierung vom 18. Dezember 2012 über die mittelfristigen Finanzpläne der Gemeinden und die Haftungsobergrenzen der Gemeinden, LGBl. 1000/11-0 i.d.g.F.

Die mittelfristige Finanzplanung bildete die Grundlage für eine mehrjährige Ausrichtung des Gemeindehaushalts. Gemäß dem Österreichischen Stabilitätspakt 2012 waren die Erbringung der jeweiligen Stabilitätsbeiträge und die Einhaltung der Fiskalregeln des Stabilitätspakts auch für die Gemeindehaushalte verbindlich. Gemeinden hatten demnach landesweise ausgeglichene Haushalte zu führen.

Nachstehende Tabelle zeigt einen Auszug aus der mittelfristigen Finanzplanung⁶ für die Jahre 2017 bis 2021 und entsprechende Werte des – zur Zeit der Gebarungsprüfung – letzten verfügbaren Rechnungsabschlusses für das Jahr 2016.

Tabelle 5: Auszug aus der mittelfristigen Finanzplanung 2017 bis 2021 der Marktgemeinde

	RA 2016 ¹	VA 2017	2018	2019	2020	2021
	in Mio. EUR					
Einnahmen der laufenden Gebarung	42,06	37,71	35,08	35,18	35,35	35,50
Ausgaben der laufenden Gebarung zuzüglich Rückzahlung von Finanzschulden	47,08	38,95	36,27	36,72	36,48	36,86
Freie Finanzspitze (Saldo)	-5,03	-1,25	-1,20	-1,54	-1,13	-1,36
Finanzschuldenstand zum 31. Dezember	18,26	18,27	16,36	14,49	12,73	11,07
Gesamthaushalt: Saldo Einnahmen – Ausgaben	0,00	0,00	-4,52	-3,50	-4,11	-2,59

Rundungsdifferenzen möglich

VA = Voranschlag

RA = Rechnungsabschluss

¹ inkl. Sondereffekte durch Veranlagungsauflösung und die Tilgung von Lombarddarlehen

Quelle: Marktgemeinde

(2) Der Saldo der laufenden Gebarung gibt an, in welchem Umfang die laufenden Einnahmen die laufenden Ausgaben übersteigen („Öffentliches Sparen“). Aus diesem Überschuss sind vor allem die Schuldentilgungen zu finanzieren. Der danach verbleibende Betrag wird als die Kennzahl „**Freie Finanzspitze**“ bezeichnet und kann bspw. für die Finanzierung von Investitionen verwendet werden.

(3) Gemäß der geplanten Reduktion der Ausgaben im außerordentlichen Haushalt (Durchschnittswerte/Summen: RA 2013 bis RA 2016: 4,83/19,33 Mio. EUR, mittelfristige Finanzplanung 2018 bis 2021: 2,32/9,30 Mio. EUR) hätte die Marktgemeinde für die Jahre 2018 bis 2021 im außerordentlichen Haushalt einen Finanzierungsbedarf von rd. 9,11 Mio. EUR vorgesehen. Für den Gesamthaushalt wies die mittelfristige Finanzplanung für die Jahre 2018 bis 2021 einen offenen Finanzierungsbedarf von insgesamt 14,72 Mio. EUR auf, wobei für diesen Planungszeitraum keine Rücklagenbewegungen und mit Ausnahme von Förderungsdarlehen keine

⁶ gemäß Beschluss vom 14. Dezember 2016 ohne aktualisierte Plandaten für Nachtragsvoranschläge

Aufnahmen von Darlehen prognostiziert waren. Unter Berücksichtigung der geplanten Tilgung der bestehenden Darlehen würde sich dadurch ein sinkender Verschuldungsstand von rd. 18,27 Mio. EUR (2017) auf rd. 11,07 Mio. EUR (2021) ergeben.

(4) Laut der mittelfristigen Finanzplanung würde die Freie Finanzspitze im gesamten Planungszeitraum von 2018 bis 2021 deutlich im negativen Bereich (2018: -1,20 Mio. EUR, 2021: -1,36 Mio. EUR) liegen. Auf der Basis dieser Prognosen wären damit die plangemäßen Tilgungen der bestehenden Darlehen (2018: 1,95 Mio. EUR, 2021: 1,66 Mio. EUR) aus der laufenden Gebarung nicht bestreitbar und dafür in allen Planungsjahren neben den laufenden Einnahmen zusätzliche Mittel aus der Vermögensgebarung oder aus Finanztransaktionen erforderlich.

5.2

Der RH bemängelte die mittelfristige Finanzplanung 2017 bis 2021 der Marktgemeinde, weil diese keine vollständige Bedeckung der Planausgaben vorsah und damit nur eingeschränkt aussagefähig war. Indem die Marktgemeinde bspw. keine Darlehensaufnahmen zur Bedeckung der ausgewiesenen Finanzierungshöhe von 14,72 Mio. EUR plante, fehlten in der Folge auch Ausgaben für einen allenfalls höheren Schuldendienst. Die vorgesehenen verringerten Ausgaben für Zinsen und Tilgungen waren nach Ansicht des RH daher als wenig realistisch einzustufen.

Der RH stellte in seiner Analyse der mittelfristigen Finanzplanung 2017 bis 2021 der Marktgemeinde zudem kritisch fest, dass der Haushalt durchgehend deutlich negative Freie Finanzspitzen von jährlich bis zu rd. -1,54 Mio. EUR aufwies.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, nachhaltig ausgeglichene mittelfristige Finanzpläne zu erstellen und darin die vollständige Bedeckung der geplanten Ausgaben vorzusehen. Dies wäre insbesondere durch eine positive Freie Finanzspitze und ein daran orientiertes Ausgabenvolumen sicherzustellen.

5.3

Die Marktgemeinde sagte dies – unter Berücksichtigung verwaltungsökonomischer Grundsätze – zu.

Personal

Personalausgaben und Personalstand

6.1 (1) Das Dienst- und Besoldungsrecht der Bediensteten der Marktgemeinde war insbesondere im NÖ Gemeinde-Vertragsbedienstetengesetz 1976, in der NÖ Gemeindebeamtendienstordnung 1976, der NÖ Gemeindebeamtenehaltsordnung 1976 sowie in weiteren landesrechtlichen Vorschriften geregelt. Für die der Marktgemeinde überlassenen Arbeitskräfte galten die arbeitsrechtlichen Bestimmungen für privatrechtliche Arbeitsverhältnisse.

(2) Die Personalausgaben der Marktgemeinde umfassten im Wesentlichen die Leistungen für Bedienstete der Marktgemeinde, die Bezüge der gewählten Organe, die Ausgaben für die überlassenen Arbeitskräfte sowie die Leistungen für Pensionen und sonstige Ruhebezüge. Im Zeitraum 2013 bis 2016 entwickelten sich diese Ausgaben wie folgt:

Tabelle 6: Entwicklung der Personalausgaben

	2013	2014	2015	2016	Veränderung 2013 bis 2016
	in EUR				in %
Leistungen für Bedienstete der Marktgemeinde	7.080.155	7.237.584	7.310.314	7.524.333	6,3
Bezüge der gewählten Organe	434.328	441.370	444.344	448.489	3,3
Ausgaben für überlassene Arbeitskräfte	1.795.687	1.973.243	2.238.131	2.431.138	35,4
Zwischensumme	9.310.170	9.652.196	9.992.789	10.403.959	11,7
Leistungen für Pensionen und sonstige Ruhebezüge	638.124	635.955	635.182	646.441	1,3
Summe der Personalausgaben	9.948.294	10.288.151	10.627.971	11.050.401	11,1

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Marktgemeinde

Die im Vergleich zu den Bediensteten der Marktgemeinde überproportionale Entwicklung der Ausgaben für die überlassenen Arbeitskräfte war auf die im Jahr 2006 gegründete, im Alleineigentum der Marktgemeinde stehende Betriebs-GmbH zurückzuführen. Die Betriebs-GmbH beschäftigte Arbeitskräfte, die zwar für die Marktgemeinde tätig waren, jedoch nicht Beamten- oder Vertragsbediensteten-Status erlangen sollten.

Der gemäß § 9 Abs. 2 Z 6 VRV 1997 erstellte Dienstpostenplan der Marktgemeinde umfasste die Beschäftigten der Marktgemeinde sowie die überlassenen Arbeitskräfte in Vollbeschäftigungsäquivalenten (VBÄ) und zeigte folgende Entwicklung:

Tabelle 7: Entwicklung des Personalstands gemäß Dienstpostenplan

	2013	2014	2015	2016	Veränderung 2013 bis 2016
	in Vollbeschäftigungsäquivalenten ¹				in %
Marktgemeinde (Ist-Stand)	134,00	134,92	133,19	129,52	-3,3
<i>davon</i>					
<i>Vertragsbedienstete</i>	97,75	95,00	91,00	88,00	-10,0
<i>Beamtinnen und Beamte</i>	8,00	8,00	8,00	8,00	0,0
<i>Musikschulbedienstete</i>	22,25	24,92	25,19	25,52	14,7
<i>Behindertenarbeitsplätze, Lehrlinge, Karenzen</i>	6,00	7,00	9,00	8,00	33,3
Betriebs-GmbH (Ist-Stand)	56,25	66,50	69,50	76,25	35,6
<i>davon</i>					
<i>Arbeitskräfteüberlassung</i>	53,25	63,50	66,50	73,25	37,6
<i>Restaurant im Freizeitzentrum</i>	3,00	3,00	3,00	3,00	0,0
Ist-Personalstand	190,25	201,42	202,69	205,77	8,2
Soll-Personalstand	221,50	235,50	238,50	253,00	14,2
Differenz Soll-/Iststand	31,25	34,08	35,81	47,23	-

¹ Stand: November

Quellen: Marktgemeinde; RH

Die Differenz zwischen den von der Marktgemeinde veranschlagten Planposten (Soll-Personalstand) und den tatsächlich Beschäftigten erhöhte sich jährlich und betrug im November 2016 47,23 VBÄ. Der Planwert lag somit um 23 % über dem Istwert.

Im Jahr 2016 waren bei der Marktgemeinde eine Beamtin und sieben Beamte (sechs Abteilungsleiter, eine Abteilungsleiterin sowie ein stellvertretender Abteilungsleiter) beschäftigt.

6.2

Der RH wies darauf hin, dass sich der Personalstand (in VBÄ) von 2013 bis 2016 um 8,2 % erhöhte.

Er kritisierte, dass der Soll-Personalstand den Ist-Personalstand um 23 % überstieg. Damit war nach Ansicht des RH der Dienstpostenplan der Marktgemeinde als Personalplanungsinstrument wenig geeignet.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, den Soll–Personalstand des Dienstpostenplans zu überarbeiten und den Dienstpostenplan als Planungsinstrument zu nutzen.

- 6.3** Die Marktgemeinde teilte in ihrer Stellungnahme mit, der Empfehlung bereits bei der Erstellung des Dienstpostenplans 2018 (vom Gemeinderat im Dezember 2017 beschlossen) entsprochen zu haben.

Nebengebührenordnung

- 7.1** (1) Die Nebengebührenordnung der Marktgemeinde war auf die Bediensteten der Marktgemeinde, jedoch nicht auf deren Musikschullehrerinnen und Musikschullehrer anzuwenden. Auf die in der Nebengebührenordnung festgelegten Nebengebühren bestand – mit Ausnahme der Personalzulage – kein Rechtsanspruch; sie konnten jederzeit widerrufen werden.

Im Wesentlichen gewährte die Marktgemeinde Dienstzulagen, Personalzulagen, Aufwandsentschädigungen, Mehrdienstleistungsentschädigungen, Sonderzulagen, Wechseldienstzulagen und Bereitschaftsentschädigungen.

(2) Gemäß § 20 Abs. 1 NÖ Gemeindebeamtenehaltsordnung 1976 gebührte den Funktionsdienstposten innehabenden Bediensteten für ihre zu erbringenden qualitativen Leistungen eine Personalzulage. Darüber hinaus standen den Bediensteten keine leistungsbezogenen Nebengebühren (Sonder–Personalzulagen) zu.⁷ Lediglich in begründeten Fällen oder wenn die Bedeutung des Dienstpostens die Verantwortlichkeit vergleichbarer Funktionen erheblich überstieg, konnte der Gemeinderat im Einzelfall qualitative Leistungen zusätzlich abgelten.

(3) Der Abteilungsleiter C war infolge seiner Ausbildung in die Verwendungsgruppe V – und damit niedriger als alle anderen Abteilungsleitenden – eingestuft. Gemäß § 29 Abs. 2 lit. b NÖ Gemeindebeamtendienstordnung 1976 resultierte daraus eine höchstmögliche Entlohnung im Ausmaß der Funktionsgruppe VII. Im Dezember 1998 genehmigte der Gemeinderat in Anerkennung der qualifizierten Leistungen des Abteilungsleiters für seine Funktion als Lehrlingsausbildner neben einer Personalzulage eine Sonder–Personalzulage in Höhe des Unterschieds zwischen den Funktionsgruppen VII und IX (rückwirkend zum 1. Jänner 1998). Im Jahr 2003 beschloss der Gemeinderat, die Sonder–Personalzulage auf den dreifachen Unterschiedsbetrag zwischen der Funktionsgruppe VII und der Funktionsgruppe X anzuheben sowie dem Bediensteten bei jeder weiteren Vorrückung (Biennium) einen zusätzlichen Unterschiedsbetrag zu gewähren (bis zum Jahr 2016 war dies der

⁷ § 20 Abs. 3 NÖ Gemeindebeamtenehaltsordnung 1976

neunfache Unterschiedsbetrag). Im Jahr 2016 erhöhte die Sonder–Personalzulage in Höhe von 15.658 EUR seinen Bezug um 14,7 %.

7.2 Der RH wies kritisch darauf hin, dass die mit der Verantwortung einer Abteilungsleitung verbundenen qualitativen Leistungen (z.B. Dienstaufsicht) grundsätzlich bereits mit der Personalzulage abgegolten waren, die Marktgemeinde jedoch zusätzlich eine Sonder–Personalzulage ausbezahlte.

Der RH empfahl der Marktgemeinde im Anlassfall die Gewährung von Einmalzahlungen zu prüfen, statt den Bediensteten dauerhaft ausgabenwirksame Zulagen, wie z.B. Sonder–Personalzulagen, zuzugestehen.

7.3 Die Marktgemeinde sagte zu, dies bei künftigen Anlassfällen mitzubedenken.

Mehrdienstleistungspauschalen

8.1 (1) Gemäß § 46 NÖ Gemeindebeamtendienstordnung 1976 konnte der Bürgermeister für jene Mehrleistungen, die durch Freizeitgewährungen innerhalb von 30 Tagen nicht ausgleichbar waren, eine Mehrdienstleistungsentschädigung anordnen. Diese Mehrdienstleistungen konnte er unter Bedachtnahme auf den Jahresdurchschnitt – unabhängig von der Anzahl der tatsächlich erbrachten Mehrdienstleistungen – auch pauschaliert abgelten.

In den Jahren 2006 und 2011 hatte der Bürgermeister für insgesamt vier Personen unbefristete quantitative Mehrdienstleistungspauschalen angeordnet. Deren Anordnung wurde u.a. mit vermehrten dienstlichen Tätigkeiten und im Falle des Amtleiters zusätzlich mit der von ihm übernommenen Geschäftsführung der Betriebs–GmbH begründet. Mit selbiger Anordnung nahm der Bürgermeister die vier Bediensteten ausdrücklich von der elektronischen Zeiterfassung aus; auch hatten die Bediensteten weder unmittelbar vor noch nach der Anordnung des Bürgermeisters anderwärtige Zeitaufzeichnungen zu führen.

Die Anzahl der abgegoltenen Stunden und die damit verbundenen Ausgaben sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 8: Mehrdienstleistungspauschalen

	2013		2014		2015		2016	
	in Stunden	in EUR	in Stunden	in EUR	in Stunden	in EUR	in Stunden	in EUR
Amtsleiter/Geschäftsführer der Betriebs-GmbH	600	55.386	600	56.114	600	57.092	600	60.687
Abteilungsleitung C	480	25.603	480	25.969	480	26.426	480	27.158
Abteilungsleitung D	960	34.949	960	36.494	960	37.145	960	38.779
stellvertretende Abteilungsleitung	480	9.079	480	9.558	480	9.734	480	10.217
Summe	2.520	125.017	2.520	128.135	2.520	130.397	2.520	136.841

Quelle: Marktgemeinde

(2) Für einen der vier Bediensteten hatte der Bürgermeister eine monatliche Mehrdienstleistungspauschale in Höhe von 80 Überstunden angeordnet, obwohl die vom Gemeinderat in der Regel jährlich beschlossenen Nebengebührenordnungen durchgängig 40 Überstunden vorsahen.

(3) Die Anordnung der Mehrdienstleistungspauschalen erfolgte mangels Aufzeichnungen ohne Kenntnis des zeitlichen Arbeitsausmaßes und ohne Festlegung jenes Teils der Vergütung, der Überstunden abgolt. Eine laufende Evaluierung der Angemessenheit der Pauschalen erfolgte nicht.

8.2

(1) Der RH kritisierte, dass der Bürgermeister der Marktgemeinde für einen Bediensteten – entgegen der vom Gemeinderat in der Nebengebührenordnung festgelegten Anzahl von 40 Überstunden – Überstunden im Ausmaß von 80 Überstunden anordnete.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, die Mehrdienstleistungspauschale gemäß der vom Gemeinderat beschlossenen Nebengebührenordnungen zu gewähren.

(2) Der RH kritisierte, dass sich im Jahr 2016 die Mehrdienstleistungspauschalen für vier Bedienstete der Marktgemeinde auf insgesamt 136.841 EUR beliefen.

Der RH bemängelte, dass der Bürgermeister Mehrdienstleistungspauschalen genehmigte, ohne die tatsächliche Arbeitsstundenbelastung zu kennen und gleichzeitig die Bediensteten ausdrücklich von der Zeiterfassung auszunehmen.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, die monatlichen Arbeitsstundenbelastungen zu messen und erforderlichenfalls eine angemessene Neufestlegung der Mehrdienstleistungspauschalen vorzunehmen.

8.3 Laut Stellungnahme der Marktgemeinde habe sie die Empfehlung des RH, die Mehrdienstleistungspauschale gemäß der vom Gemeinderat beschlossenen Nebengebührenordnungen zu gewähren, mit Beschluss einer aktuellen Nebengebührenordnung im Dezember 2017 umgesetzt. Dessen ungeachtet halte sie die Anordnung von Überstunden bzw. Überstundenpauschalen durch den Bürgermeister – neben der Anordnung durch den Gemeinderat gemäß Nebengebührenordnung – für rechtlich möglich.

Hinsichtlich der Empfehlung des RH, die monatlichen Arbeitsstundenbelastungen zu messen und erforderlichenfalls eine angemessene Neufestlegung der Mehrdienstleistungspauschalen vorzunehmen, verwies die Marktgemeinde auf die den Pauschalen zugrunde liegenden jahrelangen Erfahrungswerte und die von den betroffenen Bediensteten bisher stets ordnungsgemäß und mit hohem Verantwortungsbewusstsein wahrgenommenen Aufgaben. Dennoch plane sie, die Umsetzung der Empfehlung – unter Beachtung verwaltungsökonomischer Aspekte – zu prüfen.

Entlohnung

9.1 (1) Die Bezüge und Pensionen für die Gemeindeorgane waren im NÖ Landes- und Gemeindebezügegesetz 1997 geregelt. Dem Bürgermeister der Marktgemeinde standen als Bürgermeister 70 % des Bezugs eines Mitglieds des Nationalrats⁸ zu.

(2) Das NÖ Gemeinde-Vertragsbedienstetengesetz 1976 und die NÖ Gemeindebeamtengehaltsordnung 1976 sahen für die niederösterreichischen Gemeindebediensteten eine Entlohnung nach sieben Entlohnungsgruppen/Verwendungsgruppen bzw. sechs Funktionsgruppen (für Funktionsdienstposten wie z.B. Abteilungsleiter) mit jeweils bis zu 21 Entlohnungsstufen/Gehaltsstufen (im Allgemeinen Schema) vor.⁹ Gemäß Entlohnungsschema waren Neueintretende in die Entlohnungsstufe 1 einzustufen. Die erstmalige ordentliche Vorrückung erfolgte nach fünf Jahren, jede weitere nach jeweils zwei Jahren.

Im Zeitraum 2013 bis Mitte 2017 überstellte die Marktgemeinde im Zuge außerordentlicher Personalmaßnahmen zwei ihrer Bediensteten in eine höhere Entlohnungsgruppe, zwei Bediensteten gewährte sie aufgrund von Funktionsbestellungen (stellvertretende Abteilungsleitung und Bereichsleitung) Zulagen und vier Bedienstete rückten außerordentlich um jeweils drei Entlohnungsstufen vor.

⁸ Gemäß § 15 Abs. 1 NÖ Landes- und Gemeindebezügegesetz 1997 (LGBl. 0032-0 i.d.g.F.) betrug der Bezug einer Bürgermeisterin/eines Bürgermeisters in Gemeinden mit 15.001 bis 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern 70 % des Bezugs eines Mitglieds des Nationalrats. Im Jahr 2016 belief sich der Bezug eines Mitglieds des Nationalrats auf 8.686,27 EUR monatlich.

⁹ §§ 10 und 12 NÖ Gemeinde-Vertragsbedienstetengesetz 1976

(3) Die nachfolgende Tabelle zeigt die Höchstverdienenden in der Perchtoldsdorfer Gemeindeverwaltung:

Tabelle 9: Höchstverdienende in der Verwaltung der Marktgemeinde im Jahr 2016

	in % zum Jahresbruttobezug des Bürgermeisters ²	in % zum Jahresbruttobezug der Landeshauptfrau bzw. des Landeshauptmanns ³
Person A ¹	263,4	92,2
Person B ¹	170,2	59,6
Person C	153,3	53,6
Person D	143,9	50,4

¹ exkl. Jubiläumszuwendungen

² Jahresbruttobezug des Bürgermeisters 85.125 EUR = 100 %

³ Jahresbruttobezug der Landeshauptfrau bzw. des Landeshauptmanns 243.215 EUR = 100 %

Quelle: Marktgemeinde

Die Entlohnung der vier Höchstverdienenden der Allgemeinen Verwaltung betrug im Jahr 2016 je Person zwischen 143,9 % und 263,4 % des Bürgermeisterbezugs für niederösterreichische Gemeinden mit 15.001 bis 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bzw. zwischen 50,4 % und 92,2 % des Bezugs der niederösterreichischen Landeshauptfrau bzw. des niederösterreichischen Landeshauptmanns.¹⁰

Die Höhe der Entlohnungen war auf vor dem überprüften Zeitraum liegende außerordentliche Personalmaßnahmen, im Wesentlichen außerordentliche Vorrückungen, Höherreichungen, Sonderzulagen und hohe Mehrdienstleistungspauschalen, zurückzuführen (siehe **TZ 7, TZ 8**).

9.2

Der RH stellte fest, dass die vier Höchstverdienenden der Allgemeinen Verwaltung im Jahr 2016 je Person zwischen 143,9 % und 263,4 % des Bürgermeisterbezugs erhielten.

Er empfahl der Marktgemeinde, die Bezüge der Bediensteten der Marktgemeinde auf allenfalls nicht rechtmäßige Entlohnungsbestandteile, wie z.B. Mehrdienstleistungsentschädigungen, zu prüfen.

Die Marktgemeinde führte im Zeitraum 2013 bis Mitte 2017 acht außerordentliche Personalmaßnahmen (z.B. Höherreichungen in eine höhere Entlohnungsgruppe sowie Vorrückungen) durch.

¹⁰ gemäß Bundesverfassungsgesetz über die Begrenzung von Bezügen öffentlicher Funktionäre, BGBl. I Nr. 64/1997 i.d.g.F.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, außerordentliche besoldungsrechtliche Maßnahmen restriktiv zu handhaben und anstatt dauerhaft ausgabenwirksamen besoldungsrechtlichen Maßnahmen Einmalzahlungen vorzusehen (siehe dazu z.B. auch RH-Bericht „Stadtgemeinde Traiskirchen“ (Reihe NÖ 2016/11), TZ 41).

9.3

Die Marktgemeinde verwies in ihrer Stellungnahme darauf, dass sie außerordentliche besoldungsrechtliche Maßnahmen sorgfältig vornehme und auch im Vergleich zu anderen Gemeinden restriktiv handhabe.

Darüber hinaus teilte sie mit, dass keine Bedienstete bzw. kein Bediensteter der Marktgemeinde Entlohnungsbestandteile erhalte, die den gesetzlichen Bestimmungen widersprechen. Dies treffe vor allem für die pauschalen Mehrdienstleistungsentschädigungen zu. Die Bezugsbemessung entspreche daher durchgängig den gesetzlichen Bestimmungen. Außerdem habe sich die Bezugshöhe auch am Humankapital der Bediensteten und den jeweiligen Arbeitsmarktverhältnissen zu orientieren.

9.4

Der RH entgegnete der Marktgemeinde, dass die Entlohnung der vier höchstverdienenden Bediensteten mit dem bis zu mehr als 2,5-Fachen des Jahresbezugs des Bürgermeisters als großzügig einzustufen war. Dies umso mehr, als die Marktgemeinde sämtliche Entlohnungsbestandteile als rechtmäßig einstuft. Der Höchstverdienende der Marktgemeinde Perchtoldsdorf erhielt damit im Jahr 2016 um rd. 36.000 EUR mehr als der Höchstverdienende der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee im Jahr 2015¹¹, obwohl die Marktgemeinde Perchtoldsdorf im Vergleich zur Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee nur 15,3 % der Einwohnerinnen und Einwohner aufwies.

Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung, außerordentliche besoldungsrechtliche Maßnahmen restriktiv zu handhaben.

¹¹ RH-Bericht „Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee“ (Reihe Kärnten 2018/3)

Urlaubsansprüche

10.1

(1) Den Bediensteten der Marktgemeinde und der Betriebs-GmbH standen bei Vollzeitbeschäftigung – in Abhängigkeit von Alter und Dienstalter – Erholungsurlaube im Ausmaß von 200 Arbeitsstunden (entsprach 25 Arbeitstagen zu acht Stunden) bis 280 Arbeitsstunden (entsprach 35 Arbeitstagen zu acht Stunden) zu.

Darüber hinaus war es jahrzehntelang geübte Praxis, den Bediensteten der Marktgemeinde anlässlich ihres Geburtstags einen Urlaubsanspruch im Ausmaß von vier Arbeitsstunden zu gewähren. Ein diesbezüglicher schriftlicher Beschluss, eine Anordnung oder Ähnliches lag nicht vor. Im Jahr 2016 konnten 109 Bedienstete diese Regelung beanspruchen.

(2) Im November 2016 lag der durchschnittliche Urlaubsanspruch je Bediensteten der Marktgemeinde inkl. des bereits zugezählten Anspruchs des Jahres 2017 und ohne Berücksichtigung von Aliquotierungen für Teilzeitbeschäftigte bei rd. 49 Arbeitstagen. Der Höchstwert betrug 84 Arbeitstage.

(3) Gemäß § 31 Abs. 7 NÖ Gemeinde-Vertragsbedienstetengesetz 1976 (analog dazu § 92 Abs. 1 NÖ Gemeindebeamtendienstordnung 1976) verlor der Bedienstete den Anspruch auf Erholungsurlaub, soweit er ihn nicht bis zum 31. Dezember des dem Urlaubsjahr folgenden Kalenderjahres verbraucht hatte. Von den Bediensteten nicht zeitgerecht in Anspruch genommene Erholungsurlaube buchte die Marktgemeinde vor ihrem Verfall auf die Zeitausgleichskonten ihrer Bediensteten um. Davon waren jährlich sieben bis zehn Personen betroffen. In den Jahren 2013 bis 2015 ordnete der Amtsleiter Umbuchungen im Gesamtausmaß von 1.861 Stunden an.

(4) Gemäß § 93 NÖ Gemeindebeamtendienstordnung 1976 und § 32 NÖ Gemeinde-Vertragsbedienstetengesetz 1976 war der Bürgermeister ermächtigt, bezahlte Sonderurlaube zu gewähren. Die vom Bürgermeister erlassene Richtlinie über die Gewährung von Sonderurlauben sah u.a. einen Sonderurlaubstag „bei 25-jährigem oder ‚höherem‘ Gewerkschaftsjubiläum und erfolgter Einladung zu einer Feier“ vor.

10.2

Der RH kritisierte, dass die Marktgemeinde nicht zeitgerecht in Anspruch genommene Urlaubsansprüche unter Umgehung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen auf Zeitausgleichskonten umbuchte.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, vom Verfall bedrohte Urlaubsansprüche nicht mehr auf Zeitausgleichskonten umzubuchen.

Der RH kritisierte, dass die Marktgemeinde den Bediensteten anlässlich ihres Geburtstags einen zusätzlichen Urlaubsanspruch im Ausmaß von vier Arbeitsstunden zugestand und zur Feier von Gewerkschaftsjubiläen einen Sonderurlaubstag gewährte. Er erachtete dies als nicht zeitgemäß.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, den Bediensteten anlässlich ihres Geburtstags oder von Gewerkschaftsjubiläen keine zusätzlichen Urlaubsansprüche mehr zu gewähren.

10.3 Laut Stellungnahme der Marktgemeinde handle es sich bei den nicht zeitgerecht beanspruchten, auf Zeitausgleichskonten umgebuchten Urlaubsansprüchen um Ausnahmefälle aus humanitären bzw. dienstlichen Gründen. Ab sofort würde sie betroffene Bedienstete rechtzeitig über einen drohenden Verfall von Urlaubsansprüchen informieren und vom Verfall bedrohte Urlaubsansprüche nicht mehr auf Zeitausgleichskonten umbuchen.

Gemäß einer in diesem Zusammenhang von der Marktgemeinde eingeholten rechtlichen Stellungnahme würde der Urlaubsanspruch nicht verfallen, wenn die bzw. der Bedienstete infolge einer krankheitsbedingten Dienstunfähigkeit den Urlaub bis zur Beendigung des Dienstverhältnisses nicht verbrauchen könne oder der Urlaub aus dienstlichen Gründen in der vom Gesetz vorgegebenen Zeit nicht in Anspruch genommen werden könne.

Über die zusätzlichen Urlaubsansprüche anlässlich eines Geburtstags bzw. Gewerkschaftsjubiläums wolle der Bürgermeister mit der Personalvertretung verhandeln.

10.4 Der RH wertete die Zusage positiv, wonach die Marktgemeinde zukünftig vom Verfall bedrohte Urlaubsansprüche nicht mehr auf Zeitausgleichskonten umbuchen werde. Er hielt in seiner Gegenäußerung jedoch fest, dass die genehmigten Umbuchungslisten weder Hinweise auf humanitäre noch dienstliche Gründe enthielten. Die Beendigung der bisher geübten Praxis legt nahe, dass eine Umbuchung auch in der Vergangenheit nicht notwendig gewesen wäre und eine Hemmung des Urlaubsverfalls nicht mit einer Umbuchung auf ein jederzeit aufbrauchbares und allenfalls auszahlabares Zeitausgleichskonto gleichgesetzt werden kann. Belege, dass die betroffenen Bediensteten der Marktgemeinde gegebenenfalls Anwendungsfälle für einen gehemmten Urlaubsverfall wären, lagen dem RH nicht vor.

Förderungen

Richtlinie für die Subventionsvergaben

11.1 Der Gemeinderat der Marktgemeinde erließ im September 2011 Richtlinien für die Subventionsvergaben (**Richtlinie 2011**) und übertrug Subventionsvergaben bis zu einer Einzelförderungshöhe von 10.000 EUR an den Gemeindevorstand. Eine Gesamtdokumentation für alle von der Marktgemeinde vergebenen Förderungen war weder aus den Rechnungsabschlüssen noch aus sonstigen Unterlagen ersichtlich (siehe **TZ 12**).

Die Richtlinie 2011 regelte die Förderungswürdigkeit sowie die Förderungsabwicklung (Antragstellung, Vergabe und Verwaltung), nicht jedoch den Verwendungsnachweis. Förderungsansuchen hatten jedenfalls Informationen über bereits zuerkannte bzw. beantragte Fördermittel zu enthalten.

Im März 2016 änderte der Gemeinderat die Richtlinie 2011 ab. Demnach hatte ein Förderungswerber bzw. eine Förderungswerberin nur mehr auf Verlangen der Marktgemeinde Informationen über bereits zuerkannte oder beantragte Fördermittel bekanntzugeben.

Weiters konnte die Marktgemeinde anlässlich einer stichprobenartigen Überprüfung von Subventionsvergaben durch den RH keine Nachweise zur ordnungsgemäßen Verwendung der Fördermittel durch die Förderungsnehmer vorlegen.

11.2 Der RH hielt kritisch fest, dass Förderungswerberinnen und –werber ab März 2016 Angaben zu weiteren beantragten Förderungen nur mehr auf Verlangen der Marktgemeinde vorzulegen hatten. Diese Vorgehensweise barg das Risiko von Mehrfachförderungen.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, in ihren Subventionsrichtlinien eine Mitteilungspflicht für Förderungswerberinnen und –werber für zusätzliche, bei anderen Förderstellen beantragte und/oder erhaltene Förderungen vorzusehen.

Ebenso erachtete der RH die fehlende Pflicht, Nachweise über die ordnungsgemäße Verwendung der Fördermittel vorzulegen, kritisch.

Er empfahl der Marktgemeinde, Verwendungsnachweise für gewährte Förderungen vorzusehen und die Verwendung der Förderungen zu überprüfen.

11.3 Die Marktgemeinde sagte zu, die bestehenden Richtlinien für Subventionsvergaben im Sinne der Empfehlungen des RH zu überarbeiten. Sie plane, den Gemeinderat damit in seiner Sitzung im September 2018 zu befassen, um ihr Inkrafttreten mit 1. Jänner 2019 gewährleisten zu können. Ebenso werde sie künftig durchgängig Verwendungsnachweise von den Fördernehmerinnen und –nehmern einfordern und diese überprüfen.

Kultur– und Sportförderungen

12.1 Die Marktgemeinde gewährte in den Jahren 2013 bis 2016 folgende Förderungen für den Bereich Kultur und Sport:

Tabelle 10: Kultur– und Sportförderungen 2013 bis 2016

	2013	2014	2015	2016	Summe	Veränderung von 2013 bis 2016
	in EUR					in %
Kultur	81.346	145.134	146.433	154.068	526.981	89,4
Sport	29.539	15.456	16.388	14.288	75.671	-51,6
Summe	110.885	160.590	162.821	168.356	602.652	51,8

Quelle: Marktgemeinde

Die Förderungen für den Bereich Kultur stiegen von 81.346 EUR (2012) auf 154.068 EUR (2016), wobei 86 % dieser Förderungen die Betriebs–GmbH für die Perchtoldsdorfer Sommerspiele erhielt. Der im Vergleich zu den Folgejahren markante Anstieg von 2013 auf 2014 war in einer Änderung bei den Förderungen für die Perchtoldsdorfer Sommerspiele begründet. Gewisse Baumaßnahmen (z.B. Bühne, Technik) bezahlte die Marktgemeinde ab dem Jahre 2014 nicht mehr direkt, sondern im Wege von Förderungen an die Betriebs–GmbH.

Neben den ausgewiesenen Förderungen stellte die Marktgemeinde in beiden Förderungsbereichen Personal– und Sachressourcen zur Verfügung. Darunter fielen Leistungen für Kultur– und Sportveranstaltungen, wie das Aufstellen von Begrenzungsgittern, die Reinigung oder die Müllentsorgung.

Außerdem konnten Vereine kommunale Einrichtungen zum Teil kostenlos oder zu einem geringen Entgelt nutzen. Die damit für die Marktgemeinde verbundenen Ausgaben waren in deren Rechnungsabschlüssen nicht als Förderungen ausgewiesen. Dies betraf die Bereitstellung der Kletterhalle an einen privaten Betreiber, den Betrieb eines zu 75 % von einem Verein benutzten Sportplatzes und die kostenlose Bereitstellung der Sporthalle zu Trainingszwecken.

Eine einheitliche Dokumentation für sämtliche von der Marktgemeinde vergebenen Förderungen war weder aus den Rechnungsabschlüssen noch aus sonstigen Unterlagen ersichtlich.

12.2 Der RH hielt kritisch fest, dass die Marktgemeinde Leistungen gegenüber Dritten (Beteiligungen, Vereinen oder sonstigen Rechtspersönlichkeiten) erbrachte, ohne diese zu verrechnen oder als Förderungen auszuweisen.

Er empfahl der Marktgemeinde, die gegenüber Dritten erbrachten Leistungen zu verrechnen oder als Förderungen auszuweisen.

Weiters bemängelte der RH die nicht vollständige Auflistung von Förderungen und die damit verbundene Intransparenz. Er erachtet eine in den Rechnungsabschlüssen enthaltene Zusammenfassung der Förderungen¹² als zweckmäßig.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, dem Rechnungsabschluss eine Auflistung der jährlich vergebenen Förderungen (Geld-, Personal- und Sachleistungen) beizulegen.

12.3 Laut Stellungnahme der Marktgemeinde werde dem Gemeinderat seit der Gemeinderatssitzung vom Dezember 2016 jährlich berichtet, welche Vereine bzw. Institutionen Förderungen in welcher Höhe erhielten. Dieser Bericht werde künftig auch um gegenüber Dritten erbrachte (geldwerte) Leistungen ergänzt und damit zu einem umfassenderen Förderungsbericht erweitert.

12.4 Der RH wertete die erfolgte Information des Gemeinderats und die geplante Erstellung eines Förderungsberichts positiv. Dieser wäre – wie vom RH empfohlen – dem Jahresabschluss beizulegen.

Freizeitzentrum Perchtoldsdorf

Finanzielle Lage

13.1 Das Freizeitzentrum Perchtoldsdorf war ein Betrieb mit marktbestimmter Tätigkeit der Marktgemeinde. Es betrieb die Siegfried-Ludwig-Halle (Sporthalle) samt Freizeitbad (Freibad, Hallenbad, Sauna) und Eisarena sowie die Sporthalle Roseggergasse und den Sportplatz Höhenstrasse samt Beachvolleyballplatz. Die dazugehörige Kletterhalle war vermietet (siehe **TZ 15**). Desweiteren betreute der Betrieb die Grünflächen im Bereich der Gemeindecindergärten.

¹² siehe RH-Bericht „Stadtgemeinden Ried im Innkreis und Saalfelden am Steinernen Meer mit Schwerpunkt Freizeit- und Mehrzweckeinrichtungen“ (Reihe Oberösterreich 2014/5, Reihe Oberösterreich 2014/6, Reihe Salzburg 2014/6)

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Freizeitzentrums Perchtoldsdorf wies folgende Jahresergebnisse aus:

Tabelle 11: Jahresverluste des Freizeitzentrums Perchtoldsdorf

Stichtag	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
	in Mio. EUR			
Jahresverlust	1,23	1,02	1,21	0,98
Verlustvortrag	5,91	7,14	8,16	9,37
Summe	7,14	8,16	9,37	10,35

Quelle: Freizeitzentrum Perchtoldsdorf

Der Betrieb des Freizeitzentrums Perchtoldsdorf erwirtschaftete im Zeitraum 2013 bis 2016 regelmäßig jährliche Verluste; Ende 2016 wies das Freizeitzentrum Perchtoldsdorf einen Verlust von rd. 10,35 Mio. EUR aus. Seine Bilanz enthielt die mit dem Erlös aus Immobilienverkäufen an die Immobilien GmbH erworbenen Wertpapiere (siehe **TZ 28 ff.**), deren Bestand sich von rd. 29,00 Mio. EUR (2012) auf rd. 16,00 Mio. EUR (2016) verringert hatte, sowie Unternehmensbeteiligungen im Ausmaß von rd. 2,44 Mio. EUR. Die Marktgemeinde hatte diese Wertpapiere dem Freizeitzentrum Perchtoldsdorf als Betriebsvermögen gewidmet, um aus den Erträgen die Jahresergebnisse zu verbessern. Insgesamt verwendete das Freizeitzentrum Perchtoldsdorf in den Jahren 2013 bis 2016 Wertpapiererträge in Höhe von rd. 7,00 Mio. EUR zur Ergebnisverbesserung.

13.2

Der RH kritisierte, dass das Freizeitzentrum Perchtoldsdorf trotz der Erzielung von Wertpapiererträgen in Höhe von rd. 7,00 Mio. EUR (2013 bis 2016) jährlich Verluste von bis zu rd. 1,23 Mio. EUR erwirtschaftete. Der RH gab in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass die aus dem Immobilienverkauf stammenden Wertpapiere nicht im ursächlichen Zusammenhang mit dem Betrieb des Freizeitzentrums standen und diese Erträge enden konnten, zumal sich der Wert des Wertpapierdepots seit dem Jahre 2012 auf rd. 16,00 Mio. EUR nahezu halbiert hatte.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, die Aufwands- und Ertragssituation des Freizeitzentrums Perchtoldsdorf zu evaluieren und Maßnahmen zur Verringerung der Verlusthöhe vorzusehen.

13.3

Die Marktgemeinde sagte in ihrer Stellungnahme zu, der Empfehlung des RH entsprechen zu wollen und eine Minimierung des Verlusts im Bereich des Freizeitzentrums weiterhin zu verfolgen. Sie sehe den Betrieb des Freizeitzentrums als unverzichtbaren – wenngleich auch erheblich zuschussbedürftigen – Bestandteil der Daseinsvorsorge.

Bei der vom RH angeregten Evaluierung der wirtschaftlichen Situation sei zu bedenken, dass die jährlichen Ausgaben für Infrastruktur (insbesondere Wartung und Instandhaltung) unabhängig von der Auslastung bestünden, die Personalausgaben Fixgrößen darstellen würden und die Marktgemeinde die Eintrittspreise in fünfjährigen Intervallen, zuletzt mit Wirksamkeit 1. September 2015, erhöht habe. Auch Überlegungen zu geänderten Öffnungszeiten würden zu keinen nennenswerten Einsparungen führen.

Sporthalle

14.1 Im Freizeitzentrum Perchtoldsdorf befand sich eine von Schulen und Vereinen genutzte Sporthalle (Siegfried–Ludwig–Halle). Das vom Gemeinderat beschlossene Nutzungsentgelt betrug je nach Raumbedarf zwischen 10 EUR und 120 EUR pro Stunde. Der Unterschied ergab sich je nachdem, ob die Sporthalle zur Gänze oder zu einem Drittel gemietet werden konnte bzw. ob der Mietende gemeinnützig oder gewinnorientiert war.

Ein im Ort ansässiger Sportverein nutzte die Sporthalle rd. 600 Stunden im Jahr, ohne das dafür vorgesehene jährliche Entgelt von rd. 17.000 EUR zu entrichten. Ein gemäß § 35 NÖ Gemeindeordnung erforderlicher Beschluss des Gemeinderats zur unentgeltlichen Nutzung bzw. zur Förderung des Vereins lag nicht vor. Nach Auskunft des Leiters des Freizeitzentrums Perchtoldsdorf beruhte die Vergünstigung auf einer mündlichen Weisung des Bürgermeisters.

14.2 Der RH kritisierte, dass für die unentgeltliche Nutzung der Sporthalle durch einen Sportverein im Ausmaß von rd. 600 Stunden im Jahr kein Gemeinderatsbeschluss ersichtlich war, sondern diese Nutzung lediglich auf einer mündlichen Weisung des Bürgermeisters beruhte. Nach Ansicht des RH stellte dies eine Benachteiligung der übrigen Nutzer der Sporthalle dar.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, gegenüber Dritten erbrachte Leistungen zu verrechnen oder als Förderung entsprechend der NÖ Gemeindeordnung und den Richtlinien für Subventionsvergaben zu behandeln.

14.3 Die Marktgemeinde verwies auf ihre Stellungnahme zu **TZ 12** und ergänzte, dass sie seit vielen Jahren bemüht sei, zwei örtliche Sportvereine in deren Vereinsaktivitäten größtmöglich zu unterstützen. Die Marktgemeinde habe daher bis zum Bauabschluss und zur Inbetriebnahme der Siegfried–Ludwig–Halle im Jahr 2010 in der Brunnerfeldstraße von Juli 1999 bis Juni 2010 eine Liegenschaft angemietet, die sie insbesondere einem der beiden Sportvereine, aber auch den Perchtoldsdorfer Schulen unentgeltlich zur Verfügung gestellt habe. Da diese Praxis dem Gemeinderat über mehrere Perioden hindurch bekannt gewesen sei, habe sie die unentgelt-

liche Überlassung auch bei der Nutzung der Siegfried–Ludwig–Halle durch den Sportverein bis dato unverändert beibehalten.

- 14.4** Der RH entgegnete der Marktgemeinde, dass die kostenlose Benutzung der Siegfried–Ludwig–Halle eine Förderung darstellte und verblieb bei seiner Empfehlung, diese Förderung durch den Gemeinderat beschließen zu lassen.

Kletterhalle

- 15.1** Die zum Freizeitzentrum Perchtoldsdorf gehörende Kletterhalle betrieb eine im Alleineigentum eines Alpinvereins stehende Betriebsgesellschaft (**Alpingesellschaft**). Die darüber im März 2009 mit der Marktgemeinde geschlossene Vereinbarung enthielt die entgeltliche Überlassung der Kletterhalle an die Alpingesellschaft, die Nutzung des Kassen– und Zutrittssystems des Freizeitzentrums, die Höhe des Mietentgelts und der Betriebskosten sowie die Nutzungsdauer. Als Mietentgelt war ein indexgesichertes jährliches Entgelt in Höhe von 100 EUR vereinbart.

Ende September 2009 beantragte der Bürgermeister im Gemeinderat, die Höhe des Mietentgelts auf 1 ‰ der Einnahmen, höchstens jedoch 300 EUR pro Jahr – unabhängig von einer Indexsteigerung – zu ändern, und begründete dies mit dem der Alpingesellschaft mittlerweile zuerkannten Status der Gemeinnützigkeit. Diese Vereinbarung sollte nur so lange Geltung haben, als auch die Gemeinnützigkeit aufrecht war. Nach Diskussionen im Gemeinderat beschloss dieser jedoch, das Mietentgelt im Ausmaß von 1 ‰ der Einnahmen festzulegen.

(2) Im April 2011 hielten der Bürgermeister und eine Vertreterin des Alpinvereins in einem Aktenvermerk – ergänzend zur Vereinbarung aus dem Jahr 2009 – fest, dass die Alpingesellschaft ein zusätzliches Entgelt in Höhe von 3 ‰ des Jahresumsatzes für Personalleistungen der Marktgemeinde leistet. Die Vertreterin des Alpinvereins stand in einem familiären Naheverhältnis zum Bürgermeister. Einen Gemeinderatsbeschluss zur Abänderung der Vereinbarung holte der Bürgermeister nicht ein.

Insgesamt verrechnete die Marktgemeinde der Alpingesellschaft in den Jahren 2012 bis 2016 bei einem durchschnittlichen jährlichen Erlös aus dem Verkauf von Eintrittskarten von rd. 210.000 EUR ein durchschnittliches jährliches Entgelt für Miete und Personalleistungen in Höhe von rd. 8.000 EUR. Die Bemessung dieses Entgelts beruhte ausschließlich auf den Ticketerlösen für das Kletterzentrum, umfasste jedoch nicht den Gesamtumsatz der Alpingesellschaft.

(3) Im Jahr 2010 übernahm die Marktgemeinde die Haftung für ein Darlehen der Alpingesellschaft in Höhe von 540.000 EUR, ohne dafür eine Haftungsprovision zu verrechnen. Im Unterschied dazu entrichtete die gemeindeeigene Immobilien GmbH eine jährliche Haftungsprovision in Höhe von 2 ‰ an die Marktgemeinde.

Die fiktiven jährlichen Tilgungen für das von der Marktgemeinde aufgenommene endfällige Lombarddarlehen in Höhe von 1,18 Mio. EUR zur Errichtung der Kletterhalle beliefen sich auf 59.100 EUR. Unter Berücksichtigung einer Haftungsprovision von 100 EUR pro Jahr und einem jährlichen Mietentgelt von rd. 2.500 EUR stellte die Marktgemeinde der Alpingesellschaft somit jährlich Sachleistungen von 56.700 EUR bereit.

15.2

Der RH kritisierte, dass das vereinbarte Mietentgelt von rd. 2.500 EUR – im Falle einer Annuitätentilgung – lediglich rd. 4 % der für die Errichtung der Kletterhalle anfallenden Darlehenstilgungen in Höhe von rd. 59.100 EUR abdeckte.

Er empfahl der Marktgemeinde, das Mietentgelt für die Kletterhalle zumindest kostendeckend festzulegen.

Der RH bemängelte, dass der Bürgermeister eine Vereinbarung zwischen der Marktgemeinde und der Alpingesellschaft ohne Gemeinderatsbeschluss abänderte und die damalige Vertreterin der Alpingesellschaft in einem familiären Naheverhältnis zum Bürgermeister stand.

Er empfahl der Marktgemeinde, die Zuständigkeiten der Gemeindeorgane einzuhalten und dies durch wirksame interne Kontrollsysteme sicherzustellen.

Der RH beanstandete die unentgeltliche Übernahme einer Haftung durch die Marktgemeinde für ein Darlehen der Alpingesellschaft.

Er empfahl der Marktgemeinde, für die gegenüber der Alpingesellschaft übernommene Haftung ein angemessenes Provisionsentgelt zu verrechnen.

15.3

Laut Stellungnahme der Marktgemeinde sei das zwischen der Alpingesellschaft und ihr im Jahr 2009 vereinbarte Mietentgelt unter dem Gesichtspunkt des (bis dato unverändert aufrechten) Gemeinnützigkeitsstatus der Mieterin bemessen worden. Die empfohlene Neufestsetzung des Mietentgelts stelle einen Eingriff in das aufrechte Mietverhältnis dar und sei nur im Einvernehmen mit der Mieterin möglich.

Zur Feststellung des RH, dass die Vereinbarung aus 2009 ohne Mitbefassung des Gemeinderats geändert worden sei, hielt die Marktgemeinde fest, dass sie dies dem Gemeinderat in seiner Sitzung im März 2018 zur Kenntnis gebracht habe. Fer-

ner habe der Gemeinderat einen seit 2011 enthaltenen Redaktionsfehler insofern behoben, als er den Begriff „Jahresumsatz“ auf „Kartenumsatz“ mit Rückwirkung auf den Vertragsschluss abgeändert habe.

Zur Haftung der Marktgemeinde für ein Darlehen der Alpingesellschaft teilte die Marktgemeinde mit, dass per 31. Dezember 2017 für dieses Darlehen noch ein Restbetrag von 93.000 EUR aushafte. Die unterbliebene Verrechnung eines Haftungsentgelts sei im Gemeinnützigkeitsstatus der Alpingesellschaft begründet und vom Gemeinderat beschlossen worden. Eine Abkehr von dieser Praxis erfordere das Einvernehmen mit der Begünstigten.

- 15.4** Der RH entgegnete der Marktgemeinde, dass die der Alpingesellschaft seit 2009 zugute kommenden Sachleistungen der Marktgemeinde im Ausmaß von jährlich 56.700 EUR als Förderung gemäß der NÖ Gemeindeordnung und den Richtlinien für Subventionsvergaben zu behandeln gewesen wären und verwies auf seine Empfehlung in [TZ 12](#).

Sportzentrum

- 16.1** Das seit 1974 bestehende Sportzentrum auf der Kleinen Heide in Perchtoldsdorf war eine Anlage für den Schul- und Vereinssport mit Sportmöglichkeiten für Fußball, Basketball und Leichtathletik. Hauptnutzer der Anlage, im Ausmaß von 75 % der möglichen Nutzungszeiten, war ein Fußballklub. Weitere Nutzer des Sportzentrums waren Schulen und andere Fußballgruppen.

Dem Beschluss des Gemeinderats vom Juni 2015 folgend betreute die Abteilung Sportstättenverwaltung der Marktgemeinde die Nutzung des Sportzentrums. Der vom Gemeinderat beschlossene Stundensatz – insbesondere für Garderobenreinigung, Rasenpflege, Betriebskosten, Strom, Gas, Wasser – betrug rd. 47 EUR, wodurch sich laut den Beschlussunterlagen ein jährlicher Gesamtaufwand für die Anlage in Höhe von rd. 65.000 EUR ergeben sollte. Zwecks Durchführung seiner Aktivitäten sollte der Fußballklub – entsprechend diesem Beschluss – eine jährliche Naturalsubvention von 45.000 EUR erhalten.

Laut den Rechnungsabschlüssen der Marktgemeinde für die Jahre 2012 bis 2016 erreichte jedoch der jährliche Abgang des Sportzentrums rd. 150.000 EUR. Unter Berücksichtigung der Nutzung der Halle von 75 % betrug die jährliche Naturalsubvention an den Fußballklub nicht 45.000 EUR, sondern war mit 112.500 EUR um rd. 67.500 EUR höher. Zusätzlich erhielt der Fußballklub in diesem Zeitraum rd. 6.600 EUR jährlich an Förderungen. Inwieweit der Fußballklub eigene Mittel hatte, mit denen er seinen Betrieb durchführen konnte, überprüfte die Marktgemeinde gemäß den dem RH vorliegenden Unterlagen nicht.

16.2 Der RH wies kritisch auf die jährlichen Abgänge des Sportzentrums Perchtoldsdorf in Höhe von rd. 150.000 EUR hin. Er stellte fest, dass der Fußballklub in den Jahren 2012 bis 2016 jährlich eine versteckte Förderung in Höhe von rd. 67.500 EUR erhielt.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, sämtliche Ausgaben für das Sportzentrum im Gemeinderat offenzulegen und erst auf dieser Basis entsprechende Förderungsbeschlüsse zu fassen.

16.3 Die Marktgemeinde verwies auf ihre Stellungnahme zu **TZ 12**.

16.4 Der RH wiederholte seine Gegenäußerung zu **TZ 12**.

Perchtoldsdorfer Betriebs–GmbH

Gründung und wirtschaftliche Lage

Errichtungserklärung

17.1 Im Jahr 2006 errichtete die Marktgemeinde, vertreten durch den Bürgermeister und den Vizebürgermeister, eine in ihrem Alleineigentum stehende Tochtergesellschaft, die Betriebs–GmbH. Laut Errichtungserklärung war der Unternehmensgegenstand der Betrieb von Gastronomiebetrieben und Freizeitanlagen sowie die Vermietung von Arbeitskräften. Der damalige Unternehmensgegenstand wurde dem Firmenbuchgericht ordnungsgemäß zur Kenntnis gebracht. Ab dem Jahr 2010 führte die Betriebs–GmbH auch die alljährlichen Sommerspiele Perchtoldsdorf durch. Den neu aufgenommenen Geschäftszweig zeigte die Betriebs–GmbH dem Firmenbuchgericht nicht an.

Alleingeschäftsführer der Betriebs–GmbH war seit ihrem Gründungsjahr der Amtsleiter der Marktgemeinde.

17.2 Der RH kritisierte, dass die Betriebs–GmbH dem Firmenbuchgericht die Erweiterung ihres Unternehmensgegenstands um die Durchführung der Sommerspiele Perchtoldsdorf nicht mitteilte, womit entgegen § 4 Abs. 1 Z 2 GmbH–Gesetz der Gegenstand des Unternehmens nicht hinreichend bestimmt war.

17.3 Die Marktgemeinde teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass der Gemeinderat die Betriebs–GmbH erstmals 2009 mit der Durchführung der Sommerspiele beauftragt habe und zu diesem Zeitpunkt die Gesamtdauer der Beauftragung (sie erfolgte jährlich) nicht absehbar gewesen sei.

Außerdem umfasse der Unternehmensgegenstand „Betrieb von Freizeitanlagen“ ihrer Ansicht nach auch die Durchführung von Sommerspielen. Dennoch habe der Gemeinderat in seiner Sitzung vom Juni 2018 beschlossen, dem Firmenbuchgericht auch den Betrieb der Sommerspiele anzuzeigen.

Wirtschaftliche Lage

18.1 (1) Die wirtschaftliche Lage der Betriebs–GmbH entwickelte sich im Zeitraum 2013 bis 2016 wie folgt:

Tabelle 12: Vermögens– und Ertragslage 2013 bis 2016

	2013	2014	2015	2016
	in EUR			
Bilanzsumme	334.488	215.580	172.857	144.778
Eigenkapital	-86.758	-219.633	-237.657	-231.300
Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge	2.486.171	2.666.435	3.031.673	3.236.267
<i>davon</i>				
<i>Gastronomie</i>	228.909	201.766	273.194	233.342
<i>Arbeitskräfteüberlassung</i>	1.780.397	1.956.215	2.194.002	2.397.521
<i>Sommerspiele</i>	469.843	501.136	557.517	598.133
Jahresergebnis	-26.644	-132.875	-18.024	-6.393

Quelle: Marktgemeinde

(2) In den Jahren 2013 bis 2016 war die Betriebs–GmbH durchgängig buchmäßig überschuldet; die Eigenmittelquote lag unter 8 % (zuletzt war sie negativ) und die fiktive Schuldentilgungsdauer über 15 Jahren. Damit war in den Jahren 2013 bis 2016 ein Unternehmensreorganisationsbedarf gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz gegeben. Zur Überschuldung nahm die Geschäftsführung der Betriebs–GmbH wie folgt Stellung: „Die Gesellschaft steht im Alleineigentum der Marktgemeinde. Diese hat eine Garantie für die Bankverbindlichkeiten erlegt. Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts liegt daher nicht vor.“ Diese Garantieerklärung für die Bankverbindlichkeiten war u.a. Grundlage für den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers.

(3) Darüber hinaus wies der Abschlussprüfer ab dem Jahr 2013 in jährlichen Sonderberichten darauf hin, dass aufgrund der Eigenkapitalausstattung und des Bilanzverlusts offenkundig mehr als die Hälfte des Stammkapitals verloren sei und der Geschäftsführer gemäß § 36 Abs. 2 GmbH–Gesetz unverzüglich eine Generalversammlung einzuberufen habe. Zweck der Generalversammlung habe die Beschlussfassung entsprechender Sanierungsmaßnahmen zu sein. Zudem seien die gefass-

ten Beschlüsse dem Firmenbuchgericht mitzuteilen. Im Zeitraum 2013 bis 2016 fasste die Generalversammlung keine Sanierungsbeschlüsse.

18.2

Der RH kritisierte, dass der Geschäftsführer trotz jährlicher Hinweise des Abschlussprüfers der angespannten wirtschaftlichen Lage der Betriebs-GmbH nicht entgegenwirkte und lediglich darauf verwies, dass die Marktgemeinde für die Schulden des Unternehmens haftete.

Der RH empfahl der Betriebs-GmbH, ein Konsolidierungskonzept zu erarbeiten und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen und damit die Betriebs-GmbH nachhaltig auf ein tragfähiges wirtschaftliches Fundament zu stellen.

18.3

Die Marktgemeinde sagte zu, dass die Geschäftsführung die Empfehlung bei künftigem Geschäftsfortgang mitbedenken werde. Ergänzend hielt sie fest, dass sie die Sparte Arbeitskräfteüberlassung der Betriebs-GmbH als wirtschaftlich unproblematisch ansehe, und dass die Sparte Gastronomie durch Personalmaßnahmen deutliche Ergebnisverbesserungen habe erzielen können.

Die Sparte Sommerspiele und untergeordnet auch die Sparte Gastronomie seien jedoch Zweige mit besonderen Herausforderungen. Im Bereich des Freizeitzentrums würden Sanierungsmaßnahmen letztlich zur Einstellung der Gastronomie führen, was ebenso wie die Einstellung der Sommerspiele am Willen der Eigentümerin scheitere.

Betriebsmittelkredit

19.1

(1) Anfang 2015 war die Liquidität der Betriebs-GmbH angespannt. Es drohten die Überziehung des von einer Bank in Höhe von 50.000 EUR bereitgestellten Betriebsmittelkredits und damit die Verrechnung von Überziehungszinsen. Aufgrund dessen ließ die Vizebürgermeisterin im März 2015 der Betriebs-GmbH unter Berufung auf „§ 38 Abs. 2 bzw. Abs. 3 NÖ Gemeindeordnung“ einen bis längstens Juni 2016 rückzahlbaren Betriebsmittelkredit in Höhe von 40.000 EUR einräumen. Der Aktenlage zufolge habe die Vizebürgermeisterin aufgrund von „Gefahr im Verzug“ (Abwendung eines Schadens für die Marktgemeinde) anstelle des Gemeinderats gehandelt. Gemäß § 38 Abs. 4 NÖ Gemeindeordnung wäre dem Gemeinderat in seiner nächsten Sitzung über die getroffenen Maßnahmen zu berichten gewesen. Gemäß Sitzungsprotokoll der nächstfolgenden Gemeinderatssitzung vom Juni 2015 informierten weder der Bürgermeister noch die Vizebürgermeisterin über den gewährten Kredit.

(2) Die Geschäftsführung von Gesellschaften mit beschränkter Haftung ist vor der Durchführung außergewöhnlicher Geschäfte und Maßnahmen verpflichtet, die Zustimmung der Gesellschafter einzuholen. Im Falle des von der Marktgemeinde gewährten Betriebsmittelkredits über 40.000 EUR holte der Geschäftsführer der Betriebs-GmbH eine derartige Zustimmung nicht ein.

19.2

Der RH vertrat die Ansicht, dass die von der Vizebürgermeisterin beabsichtigte Abwendung von Überziehungszinszahlungen keinen Fall von Gefahr im Verzug darstellte, weil die Liquiditätsengpässe der Betriebs-GmbH bereits seit Jahresbeginn bekannt waren. Der RH kritisierte daher, dass nicht der Gemeinderat mit der Betriebsmittelkreditvergabe befasst wurde. Weiters kritisierte er, dass entgegen § 38 Abs. 4 NÖ Gemeindeordnung weder der Bürgermeister noch die Vizebürgermeisterin in der nachfolgenden Gemeinderatssitzung über die Kreditvergabe berichteten. Außerdem bemängelte der RH, dass der Geschäftsführer der Betriebs-GmbH nicht die Zustimmung der Generalversammlung einholte, obwohl die Kreditaufnahme nach Ansicht des RH für die Betriebs-GmbH ein außergewöhnliches Geschäft darstellte.

[Der RH empfahl der Betriebs-GmbH, zustimmungspflichtige Geschäfte zeitgerecht der Generalversammlung vorzulegen bzw. einen Beschluss des Gemeinderats zu erwirken.](#)

19.3

Die Marktgemeinde teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass witterungsbedingte Mindereinnahmen Liquiditätsengpässe (negativer Banksaldo in Höhe von 45.000 EUR Ende März 2015) nach sich gezogen hätten. Deshalb habe die Marktgemeinde der Betriebs-GmbH einen einmalig ausnutzbaren Betriebsmittelkredit in Höhe von 40.000 EUR gewährt. Diesen habe die Betriebs-GmbH im Jänner 2016, fünf Monate vor Fälligkeit, zurückgezahlt.

Weiters habe die Finanzabteilung der Marktgemeinde für die Gemeinderatssitzung im Juni 2016 einen Bericht gemäß § 38 Abs. 4 NÖ Gemeindeordnung vorbereitet. Aufgrund eines Missverständnisses bzw. Redaktionsfehlers sei jedoch die Berichterstattung an den Gemeinderat unterblieben bzw. vergessen worden.

Forderungsabschreibungen

20.1

Der Jahresabschluss 2011 der Betriebs-GmbH wies Forderungen in Höhe von 80.000 EUR gegenüber der Marktgemeinde aus. Diese waren aufgrund eines verrechnungstechnischen Irrtums eingebucht worden und bestanden schon dem Grunde nach nicht. Die fehlerhafte Bilanzierung wurde Anfang 2012 erkannt und in einem Aktenvermerk dokumentiert. In den Jahren 2012 bis 2014 blieb die Forderung unverändert stehen, in den Jahren 2015 und 2016 schrieb die Betriebs-GmbH

die Forderung um 60.000 EUR auf 20.000 EUR ab. Eine dem Grunde nach nicht bestehende Forderung stufenweise abzuschreiben bzw. auszubuchen widersprach sowohl dem Unternehmensgesetzbuch¹³ (**UGB**) als auch den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Gemäß § 122 Abs. 1 GmbH–Gesetz war bis 31. Dezember 2015 vom Gericht mit Freiheitsstrafe oder mit einer Geldstrafe mit bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen, wer als Geschäftsführer in Jahresabschlüssen und Lageberichten die Verhältnisse der Gesellschaft oder erhebliche Umstände, auch wenn sie nur einzelne Geschäftsfälle betrafen, unrichtig wiedergab, verschleierte oder verschwieg. Mit 1. Jänner 2016 trat das Strafrechtsänderungsgesetz 2015 in Kraft, welches das „Bilanzstrafrecht“ neu regelte. Bis Ende 2015 waren die Bilanzdelikte in unterschiedlichen Gesetzen (z.B. § 255 Aktiengesetz oder § 122 GmbH–Gesetz) geregelt. Mit dem Strafrechtsänderungsgesetz 2015 vereinheitlichte der Gesetzgeber für die im Gesetz aufgezählten Rechtsformen („Verbände“) die Bilanzdelikte und regelte sie zentral im Strafgesetzbuch (**StGB**). Für Entscheidungsträger von Verbänden (insbesondere Vorstandsmitglieder, Geschäftsführer) und für die Prüfer der Verbände schuf er jeweils eine eigene Regelung in den §§ 163a und b StGB. Zudem fasste er den Kerntatbestand für Entscheidungsträger hinsichtlich der Begrenzung der Strafbarkeit präziser, als dies bis dahin der Fall war.

20.2

Der RH bemängelte, dass die Bilanz der Betriebs–GmbH eine nicht bestehende Forderung auswies und der Geschäftsführer diese Forderung teilweise über vier Jahre hinweg unverändert beließ.

Der RH empfahl der Betriebs–GmbH, ihre Jahresabschlüsse zu berichtigen und eine ordnungsgemäße Aufstellung der Jahresabschlüsse in der Betriebs–GmbH sicherzustellen.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, die Verantwortung des Geschäftsführers auf die unterlassene Forderungsabschreibung, insbesondere auf unrichtig wiedergegebene, verschleierte oder verschwiegene Verhältnisse der Gesellschaft in Jahresabschlüssen und Lageberichten, rechtlich zu prüfen.

¹³ § 206 Abs. 1 UGB: Gegenstände des Umlaufvermögens sind mit den Anschaffungs– oder Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen gemäß § 207, anzusetzen.

§ 207 UGB: Bei Gegenständen des Umlaufvermögens sind Abschreibungen vorzunehmen, um sie mit dem niedrigeren Zeitwert anzusetzen, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist. Ist der beizulegende Zeitwert nicht festzustellen und übersteigen die Anschaffungs– oder Herstellungskosten den beizulegenden Wert, so ist der Vermögensgegenstand auf diesen Wert abzuschreiben.

20.3

Die Marktgemeinde verwies in ihrer Stellungnahme auf ein dem RH vorgelegtes strafrechtliches Gutachten einer Rechtsanwaltskanzlei zu den Jahresabschlüssen der Betriebs-GmbH für die Jahre 2011 bis 2016.

Gemäß dem Gutachten sei bei der Bewertung der Rechtslage nach dem Günstigkeitsprinzip zu verfahren. Demnach sei grundsätzlich die zum Urteilszeitpunkt geltende Rechtslage anzuwenden. Abweichend davon sei die Rechtslage „zum Tatzeitpunkt“ anwendbar, wenn sie in ihren Gesamtauswirkungen für den Betroffenen günstiger als die neue Rechtslage ist. Obwohl dies bei der Novellierung der „Bilanzstrafdelikte nicht einfach zu beurteilen“ sei, habe die Rechtsanwaltskanzlei Jahresabschlüsse der Jahre 2011 bis 2016 letztlich anhand der Neuregelung gemäß §§ 163a ff. StGB beurteilt.

Hinsichtlich der objektiven Tatbestandsvoraussetzungen gemäß § 163a StGB (unvertretbare Darstellung wesentlicher Informationen über bestimmte Verbände) habe die Rechtsanwaltskanzlei bejaht, dass der Geschäftsführer der Betriebs-GmbH als Entscheidungsträger eines Verbands (z.B. GmbH) in einem in § 163a Abs. 1 StGB genannten Medium eine die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage bedeutsame wesentliche Information in unvertretbarer Weise falsch oder unvollständig dargestellt habe, verneinte jedoch, dass dies dazu geeignet gewesen sei, einen erheblichen Schaden für den Verband, dessen Gesellschafter, Mitglieder oder Gläubiger herbeizuführen.

Dies treffe insofern zu, als die Marktgemeinde für die Jahresabschlüsse 2011 bis 2014 „offensichtlich in Aussicht gestellt“ habe, die Betriebs-GmbH erforderlichenfalls mit 80.000 EUR zu unterstützen. Darüber hinaus hätte allfällige Verluste der Betriebs-GmbH letztlich wohl die Marktgemeinde getragen bzw. ihre Liquiditätengpässe ausgeglichen, womit der Zahlungsausfall gegenüber einem Gläubiger unwahrscheinlich gewesen wäre.

Laut Gutachten habe der Geschäftsführer für die Jahre 2011 und 2014 in Bezug auf die subjektive Tatseite Anhaltspunkte gehabt, dass aufgrund der in Aussicht gestellten 80.000 EUR keine falsche Darstellung einer wesentlichen Information erfolgt sei, die geeignet gewesen wäre, eine Schädigung eines Gläubigers herbeizuführen. In den Jahren 2015 bis 2016 könne von keiner vorsätzlichen Falschdarstellung durch den Geschäftsführer, „sondern lediglich von einer (wenn überhaupt)“ nicht strafbaren, fahrlässigen Falschdarstellung ausgegangen werden, weil laut Steuerberater die „stufenweise Abschreibung der falsch bilanzierten Forderung gegen die Marktgemeinde“ vertretbar gewesen sei.

Laut Gutachten sei daher für die Jahre 2011 bis 2016 in keinem Fall eine Strafbarkeit gemäß § 163a StGB zu bejahen.

20.4

Der RH entgegnete der Marktgemeinde, dass die Betriebs-GmbH eine dem Grunde nach nicht bestehende Forderung gegenüber der Marktgemeinde bilanzierte, dieser Sachverhalt in einem Aktenvermerk festgehalten war und, nachdem die Falschdarstellung bekannt wurde, die Betriebs-GmbH die Forderung nicht unmittelbar zur Gänze ausbuchte.

Darüber hinaus hielt er fest, dass die Marktgemeinde die „offensichtlich in Aussicht gestellte“ Zahlung gegenüber dem RH nicht belegte, eine Inaussichtstellung noch keine Gegenforderung begründet und auch gemeindeeigene Kapitalgesellschaften grundsätzlich insolvenzfähig sind. Der RH hielt daher seine Empfehlung, die Jahresabschlüsse der Betriebs-GmbH zu berichtigen und eine ordnungsgemäße Aufstellung der Jahresabschlüsse in der Betriebs-GmbH sicherzustellen, aufrecht.

Weiters verwies der RH darauf, dass eine abschließende strafrechtliche Beurteilung nicht in die Kompetenz der externen Finanzkontrolle fällt.

Jahresabschlüsse

21.1

(1) Gemäß § 222 Abs. 1 UGB hatte die Geschäftsführung einer Kapitalgesellschaft in den ersten fünf Monaten des Geschäftsjahres für das vorangegangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss aufzustellen. Laut Mitteilung der Marktgemeinde wurde diese Frist in den Jahren 2013 bis 2016 jedoch nicht eingehalten.

(2) Gemäß § 35 Abs. 1 Z 1 GmbH-Gesetz hatte die Generalversammlung die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses in den ersten acht Monaten des Geschäftsjahres für das abgelaufene Geschäftsjahr zu beschließen.

Für die Jahre 2012 bis 2015 stellte der Gemeinderat der Marktgemeinde in seiner Funktion als Generalversammlung die vom Abschlussprüfer geprüften Jahresabschlüsse jeweils rd. 15 Monate nach dem Bilanzstichtag fest.

21.2

Der RH kritisierte, dass die Betriebs-GmbH die Jahresabschlüsse nicht fristgerecht aufstellte und der Gemeinderat in seiner Funktion als Generalversammlung die geprüften Jahresabschlüsse statt nach acht Monaten erst rd. 15 Monate nach dem Bilanzstichtag feststellte. Die Betriebs-GmbH verletzte damit mehrfach Bestimmungen des UGB und des GmbH-Gesetzes.

Der RH empfahl der Betriebs-GmbH, die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes und des UGB für die Aufstellung des Jahresabschlusses sowie die für seine Prüfung und Feststellung durch die Generalversammlung vorgesehenen Fristen einzuhalten.

21.3 Die Marktgemeinde teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass der Gemeinderat den vorläufigen Jahresabschluss 2017 der Betriebs-GmbH (vor etwaigen Umbuchungen und Umgliederungen sowie Abschlussprüfung) Ende Juni 2018 behandelt habe.

Weiters habe sie ihre bisherige Verwaltungspraxis u.a. an § 68a Abs. 3 NÖ Gemeindeordnung (3. Satz) orientiert: „Die geprüften Jahresabschlüsse einschließlich der geprüften Lageberichte sowie der Bericht des Abschlussprüfers sind dem Bürgermeister zu übermitteln und von diesem mit dem nächstfolgenden Rechnungsabschluss dem Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen.“ Dies sei mit der Gemeindeaufsicht des Landes Niederösterreich abgestimmt. Der RH sehe in dieser Vorgangsweise offenbar einen Widerspruch zu § 222 Abs. 1 UGB und § 35 Abs. 1 Z 1 GmbH-Gesetz.

21.4 Der RH entgegnete der Marktgemeinde, dass er in Kenntnis des § 68a Abs. 3 NÖ Gemeindeordnung weder in seiner Sachverhaltsdarstellung noch in seiner Beurteilung einen Widerspruch zu § 222 Abs. 1 UGB bzw. § 35 Abs. 1 Z 1 GmbH-Gesetz feststellen konnte; dies insofern, als weder die Frist zur Erstellung des Jahresabschlusses noch die Frist für seine Prüfung und Feststellung seine Pflicht, den geprüften Jahresabschluss dem Gemeinderat mit dem nächstfolgenden Rechnungsabschluss zur Kenntnis zu bringen, ausschlossen. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung.

Unternehmenssparten

Allgemeines

22.1 Die Geschäftstätigkeit der Betriebs-GmbH umfasste die Sparten „Gastronomie“ im Freizeitzentrum, „Arbeitskräfteüberlassung“ und „Sommerspiele Perchtoldsdorf“. Die Sparte „Verwaltung“ umfasste die mit den drei Hauptsparten verbundenen Aufwendungen (im Wesentlichen Abschreibungen und Aufwendungen für Steuerberatungsleistungen). Diese konnten jedoch mangels einer Kostenrechnung nicht den drei Hauptsparten zugeteilt werden.

Die Spartenergebnisse – und damit auch die Gesamterfolgsrechnungen – ließen insbesondere die folgenden ergebniswirksamen Einflussfaktoren unberücksichtigt:

- Die Marktgemeinde verrechnete jene Gemeindebediensteten, die zeitweise mit Aufgaben der Sommerspiele Perchtoldsdorf betraut waren, nicht an die Betriebs-GmbH weiter (siehe [TZ 26](#)).

- Die Betriebs–GmbH verrechnete der Marktgemeinde für die Administration der ihr überlassenen Arbeitskräfte zuletzt rd. 86.000 EUR netto; die Betriebs–GmbH erhielt damit um rd. 50.000 EUR mehr als sie selbst für diese von Dritten zugekaufte Leistung bezahlte (siehe **TZ 24**).
- Die Marktgemeinde leistete für ein Darlehen der Betriebs–GmbH (Einrichtung des Restaurants im Freizeitzentrum) die Zins– und Tilgungszahlungen in Höhe von jährlich rd. 8.000 EUR.

22.2

Der RH kritisierte, dass die buchhalterischen Ergebnisse der Betriebs–GmbH zur Steuerung des Unternehmens nicht geeignet waren, weil den Sommerspielen Perchtoldsdorf zurechenbare Aufwendungen (z.B. unentgeltliche Arbeitsleistung von Bediensteten der Marktgemeinde) darin nicht enthalten waren.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, die für die Betriebs–GmbH bisher unentgeltlich erbrachten Leistungen zu verrechnen.

Darüber hinaus empfahl er der Betriebs–GmbH, eine Kostenrechnung zu implementieren, um über aussagekräftige Kenngrößen zur Steuerung des Unternehmens zu verfügen.

22.3

Die Marktgemeinde sagte zu, die Umsetzung der Empfehlungen im Zusammenwirken mit der Geschäftsführung zu erwägen. Allerdings würden die Empfehlung einer Kostenrechnung und die Erstellung von Kennzahlen, insbesondere für die Sparten Gastronomie und Sommerspiele Perchtoldsdorf, den „Beschluss von politisch nicht intendierten Maßnahmen bedingen“. Die Marktgemeinde werde daher zur weiteren Erörterung einen Steuerberater beiziehen.

Gastronomie

23.1

(1) Die Marktgemeinde hatte die im Freizeitzentrum gelegenen gastgewerblichen Räumlichkeiten gegen einen jährlichen Pachtzins in Höhe von 3.000 EUR exkl. USt (inkl. Betriebs– und Energiekosten) an die Betriebs–GmbH verpachtet.

Der zugrunde liegende Pachtvertrag des Jahres 2008 war ebenso wie dessen Vorversion undatiert und nicht von beiden Vertragsparteien unterfertigt. Das den Gastronomiebetrieb regelnde „Organisationsstatut“ war nur von der Marktgemeinde unterzeichnet.

(2) Die Sparte Gastronomie umfasste ein Selbstbedienungsrestaurant im Hallenbad, einen Verkaufskiosk im Freibad sowie je ein Buffet im Saunabereich und am Eislaufplatz. Mit Ausnahme der Sauna waren alle Verkaufsstellen mit jeweils einem

Bediensteten besetzt. Nachfolgende Tabelle zeigt die Umsatzerlöse und Jahresergebnisse:

Tabelle 13: Jahresergebnisse Sparte Gastronomie

	2013	2014	2015	2016	Veränderung 2013 bis 2016
	in EUR				in %
Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge	228.909	201.766	273.194	233.342	1,9
Materialaufwand inkl. bezogener Leistungen	-129.075	-116.451	-134.421	-105.556	-18,2
Personalaufwand	-151.454	-136.113	-140.028	-117.016	-22,7
Abschreibungen, sonstige betriebliche Aufwendungen sowie Zinsergebnis	-10.511	-11.519	-12.082	-13.324	26,8
Jahresergebnis	-62.133	-62.318	-13.337	-2.554	-95,9

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Betriebs-GmbH

Im Prüfungszeitraum 2013 bis 2016 lag die durchschnittliche Rohertragsquote (Differenz zwischen Umsatzerlösen und Materialaufwand inkl. bezogener Leistungen im Verhältnis zu den Umsatzerlösen) für Speisen und Getränke bei 49,7 %. Die von der deutschen Finanzverwaltung für Gast-, Speise- und Schankwirtschaften als plausibel erachtete und von ihr für Vergleichszwecke herangezogene Rohertragsquote betrug 72 %, jene für Imbissbetriebe 69 %.

(3) Bei neun von elf vom RH verglichenen Standardprodukten (z.B. Softdrinks) lagen die Einkaufspreise der Betriebs-GmbH (nach Mengenrabatten) über den vergleichbaren Großhandelspreisen eines branchenbekannten Getränkegroßhändlers (Internetpreise, exkl. branchenüblicher Mengenrabatte). Im Zeitraum 2013 bis 2016 holte die Betriebs-GmbH für die im Rahmen des Gastronomiebetriebs getätigten Wareneinkäufe keine schriftlichen Vergleichsofferte ein.

23.2

(1) Der RH hielt fest, dass die zwischen der Marktgemeinde und der Betriebs-GmbH getroffenen Vereinbarungen (Pachtverträge und Organisationsstatut) nicht bzw. nur zum Teil unterfertigt und datiert waren.

Der RH empfahl der Marktgemeinde und der Betriebs-GmbH, Vereinbarungen, auch wenn sie zwischen der Marktgemeinde und einer Tochtergesellschaft abgeschlossen werden, zu unterfertigen und zu datieren, um deren Verbindlichkeit und Gültigkeit jederzeit nachvollziehen zu können.

(2) Der RH wies darauf hin, dass die Rotertragsquote der Sparte Gastronomie der Betriebs–GmbH, selbst unter Einrechnung eines etwaigen Abschlags für ein im Vergleich zu Bedienungsrestaurants margenschwächeres Selbstbedienungsgeschäft, unterhalb der branchentypischen Werte lag. Dies konnte an nachteiligen Einkaufskonditionen oder zu geringen Verkaufserlösen je Mengeneinheit (niedrige Verkaufspreise, Entsorgung abgelaufener Waren, Schwund usw.) liegen.

Der RH empfahl der Betriebs–GmbH, günstigere Einkaufskonditionen auszuhandeln, regelmäßig Vergleichsofferte einzuholen und die Verkaufserlöse der Speisen und Getränke zu beobachten.

23.3

Die Marktgemeinde sagte zu, die zwischen ihr und der Betriebs–GmbH getroffenen Vereinbarungen entsprechend anzupassen.

Die vom RH ermittelte Rotertragsquote für Speisen und Getränke in Höhe von 49,7 % erscheine ihr plausibel, allerdings halte die Marktgemeinde einen Vergleich mit national erhobenen Kennzahlen von Restaurantbetrieben in Freizeitbädern der öffentlichen Hand für aussagekräftiger als die vom RH herangezogenen Kennzahlen.

Der Empfehlung des RH, günstigere Einkaufskonditionen auszuhandeln, sei die Marktgemeinde zwischenzeitlich nachgekommen. Darüber hinaus plane die Marktgemeinde, neben der bisher praktizierten laufenden Beobachtung von Verkaufserlösen und Wareneinkaufspreisen, in regelmäßigen Abständen Vergleichsofferte einzuholen.

Arbeitskräfteüberlassung

24.1

Das in der Hoheitsverwaltung tätige Personal waren Bedienstete der Marktgemeinde; die seit Gründung der Betriebs–GmbH für den betrieblichen Teil der Gemeindeverwaltung (z.B. Wirtschaftshof) neu aufgenommenen Personen waren Bedienstete der Betriebs–GmbH. Laut Marktgemeinde konnte sie dadurch das gegenüber dem Vertragsbedienstetengesetz flexiblere allgemeine Arbeitsrecht anwenden. Im Geschäftsfeld Arbeitskräfteüberlassung war die Betriebs–GmbH ausschließlich für die Marktgemeinde tätig.

Die für die überlassenen Arbeitskräfte bei der Betriebs–GmbH anfallenden Aufwendungen refundierte die Marktgemeinde der Betriebs–GmbH zur Gänze. Zusätzlich verrechnete die Betriebs–GmbH Administrationskosten in Höhe von 100 EUR pro Person und Monat (exkl. USt).

Im Jahr 2016 lagen die von der Marktgemeinde bezahlten Administrationsentgelte rd. 50.000 EUR über den bei der Betriebs-GmbH entstandenen Aufwendungen (die Betriebs-GmbH kaufte die Lohnverrechnung der überlassenen Arbeitskräfte extern zu). Laut einem aus dem Jahr 2010 stammenden Gemeinderatsantrag sollten die überschießenden Administrationsentgelte „frühere Verluste“ der Betriebs-GmbH abdecken.

24.2 Der RH wies darauf hin, dass die Anstellung von in der Gemeindeverwaltung tätigem Personal durch die Betriebs-GmbH die Anwendung des allgemeinen Arbeitsrechts anstatt des Vertragsbedienstetenrechts ermöglichte. Die von der Marktgemeinde dafür geleistete Überzahlung der tatsächlichen Administrationsaufwendungen in Höhe von jährlich rd. 50.000 EUR stellte im Ergebnis eine Förderung der Marktgemeinde an die Betriebs-GmbH dar.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, von der Betriebs-GmbH bezogene Leistungen angemessen zu bezahlen und darüber hinausgehende Beträge in Form von Förderungen zu gewähren.

24.3 Die Marktgemeinde sagte zu, die Empfehlung zukünftig mitzubedenken.

Sommerspiele Perchtoldsdorf

Allgemeines

25 Der Gemeinderat der Marktgemeinde beschloss in jährlich wiederkehrender Folge, die Betriebs-GmbH mit der Durchführung der Sommerspiele Perchtoldsdorf zu betrauen. Der Beschluss legte im Wesentlichen die Anzahl der Sitzplätze, die Kartenpreise, eine Schlechtwetterregelung und die Höhe der Förderungen fest. Zudem regelte er die damit verbundenen Leistungen der Marktgemeinde (Abwicklung des Kartenverkaufs, koordinierende Funktion der Kulturabteilung, Durchführung von Verkehrsmaßnahmen).

Gebarung

26.1 (1) Die nachfolgende Aufstellung stellt für die Jahre 2013 bis 2016 die budgetierten und die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben der einzelnen Saisonen gegenüber:

Tabelle 14: Saisonergebnisse Sommerspiele Perchtoldsdorf

	Produktion 2013		Produktion 2014		Produktion 2015		Produktion 2016	
	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist	Plan	Ist
	in EUR							
Kartenverkauf	218.751	251.104	233.336	208.909	216.510	235.270	235.000	279.468
Förderungen und Sponsoring ¹	205.000	210.000	213.000	279.762	269.000	302.084	269.000	282.000
Sonstiges	14.400	11.915	9.400	6.050	7.720	10.684	7.720	11.345
Summe Einnahmen	438.151	473.018	455.736	494.721	493.230	548.039	511.720	572.813
Werkverträge (Leitung, Regie, Bühnenbild, Kostüme usw.)	103.350	106.011	92.600	112.865	111.000	120.795	107.600	113.958
Entlohnung Schauspieler und Hilfspersonal	145.810	165.720	167.438	189.189	180.000	175.377	190.000	190.612
Produktion (Bühne, Technik, Tribüne usw.)	94.500	92.336	100.000	150.544	125.000	146.202	127.000	201.616
Marketing	69.500	82.851	84.000	62.659	55.780	74.998	72.000	75.125
Spesen	20.690	12.453	11.698	22.992	21.450	15.051	15.120	12.775
Summe Ausgaben	433.850	459.371	455.736	538.249	493.230	532.423	511.720	594.087
Ergebnis	4.301	13.647	0	-43.528	0	15.616	0	-21.274
Ergebnis ohne Förderungen und Sponsoring	-200.699	-196.353	-213.000	-323.290	-269.000	-286.469	-269.000	-303.274

¹ davon Sponsoring (Ist): 2013: 55.000 EUR, 2014: 55.762 EUR, 2015: 56.084 EUR, 2016: 58.000 EUR

Quellen: Betriebs-GmbH; RH

Dazu ist Folgendes festzuhalten:

- In den Jahren 2013 bis 2016 überstiegen die tatsächlichen jährlichen Ausgaben die geplanten um 18,1 % bzw. 16,1 % (in den Jahren 2014 und 2016 führte dies zu negativen Ergebnissen); für den Bereich „Produktion“ lagen diese im Zeitraum 2013 bis 2016 bis zu 58,8 % über Plan.
- Die Marketingausgaben betragen durchschnittlich 74.000 EUR pro Jahr.
- Die vereinnahmten Förderungen und Sponsorgelder lagen im Betrachtungszeitraum zwischen 5.000 EUR und 66.762 EUR über dem Planwert.
- In den Spielzeiten 2014 bis 2016 waren im Unterschied zur Saison 2013 die Einnahmen aus Kartenverkäufen geringer als die vereinnahmten Förderungen und Sponsorgelder; die Einnahmen aus Kartenverkäufen und sonstige Einnahmen deckten zwischen 39,9 % und 57,3 % der Gesamtausgaben ab.

- Ohne Förderungen und Sponsorgelder würden die Saisonergebnisse zwischen -196.353 EUR und -323.290 EUR liegen.
- Trotz jährlicher Förderungen beliefen sich die kumulierten Saisonergebnisse der Jahre 2013 bis 2016 auf -35.539 EUR. Diese Defizite belasteten die angespannte wirtschaftliche Lage der Betriebs–GmbH weiter (siehe **TZ 18**).

(2) Laut Mitteilung des Geschäftsführers der Betriebs–GmbH oblag die Auswahl der Lieferanten und der Gewerke der Produktionsleitung, dies im Einvernehmen mit der künstlerischen Leitung. Im Zeitraum 2013 bis 2016 betrug die „Produktionskosten“ für insgesamt vier Theaterstücke rd. 590.000 EUR. Für die einzelnen Gewerke lag gemäß Geschäftsführung jeweils ein Angebot vor, die Einholung weiterer Offerte war nicht dokumentiert.

(3) Die Marktgemeinde stellte der Betriebs–GmbH für die Durchführung der Sommerspiele zeitweise die Arbeitsleistung des Amtsleiters (in seiner Funktion als Geschäftsführer der Betriebs–GmbH), der Personalabteilung (Betreuung der Werk- und Dienstverträge), der Kulturabteilung (Koordination und Abwicklung), des Kartenverkaufs und des Wirtschaftshofs (u.a. Verkehrsmaßnahmen, Einrichtung eines Ersatzparkplatzes) unentgeltlich zur Verfügung. Eine Abschätzung der damit verbundenen Kosten war der Marktgemeinde nicht möglich.

(4) Die Betriebs–GmbH beschäftigte einen künstlerischen Leiter und eine kaufmännische Leiterin. Die kaufmännische Leiterin war u.a. für die Erstellung des Budgets, die Einholung von Angeboten, die Rechnungskontrolle und das Controlling des künstlerischen Budgets verantwortlich. Nach ihrem vorzeitigen Abgang im Jahr 2014 blieb die Stelle vakant. Ihre Agenden übernahm der künstlerische Leiter. Die Gesamtverantwortung trug weiterhin der Geschäftsführer der Betriebs–GmbH.

26.2

Der RH kritisierte, dass im Zeitraum 2013 bis 2016 die tatsächlichen Ausgaben der Sommerspiele Perchtoldsdorf regelmäßig über den veranschlagten lagen. Dies war vor allem durch die Mehrausgaben im Bereich „Produktion“ (bis zu 58,8 % über den Planwerten) begründet.

Er empfahl der Betriebs–GmbH, die einzelnen Produktionen sorgfältiger zu budgetieren und auf einen planungskonformen Budgetvollzug zu achten.

Da die Betriebs–GmbH lediglich für die einzelnen Gewerke der Sommerspiele jeweils ein Offert einholte, empfahl der RH, jeweils mehrere Angebote einzuholen.

Weiters beanstandete der RH, dass ab der Saison 2015 kein von der künstlerischen Leitung unabhängiges begleitendes Budgetcontrolling eingerichtet war.

Er empfahl der Betriebs-GmbH, ein von der künstlerischen Leitung unabhängiges Budgetcontrolling zur Überwachung des laufenden Budgetvollzugs einzurichten.

26.3

Die Marktgemeinde wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Sommerspiele Perchtoldsdorf, wie andere Kulturveranstaltungen auch, auf Förderungen der öffentlichen Hand angewiesen seien. Die Abgänge nach Förderungen würden der Marktgemeinde vertretbar erscheinen; der Fehlbetrag je Produktion betrage rd. 8.900 EUR. Im Hinblick auf die Planungsgenauigkeit hielt sie fest, dass die Mehrausgaben der Sommerspiele nicht planbare Ausgaben seien. Bis zur Produktion 2013 seien für den Budgetvollzug die kaufmännische und die künstlerische Leitung gemeinsam verantwortlich gewesen, ab 2014 lag diese allein bei der künstlerischen Leitung.

Weiters teilte die Marktgemeinde mit, dass im Jahr 2017 ein von der künstlerischen Leitung unabhängiges Budgetcontrolling eingerichtet worden sei und dass ab der Produktionsplanung 2019 die Einholung mehrerer Offerte je Gewerk mitbedacht werde.

26.4

Der RH vertrat gegenüber der Marktgemeinde die Ansicht, dass Budgetüberschreitungen im Bereich „Produktion“ von bis zu 75.000 EUR bzw. 58,8 % in der Regel nicht mehr ausschließlich auf nicht planbare Budgetüberschreitungen zurückgeführt werden können. Darüber hinaus war erkennbar, dass die Budgetüberschreitungen im Bereich „Produktion“ ab dem Jahr 2014, nachdem die Mitverantwortung der kaufmännischen Leitung für den Budgetvollzug weggefallen war, auftraten.

Leading Team der Sommerspiele

27.1

(1) Im März 2013 schrieb die Betriebs-GmbH die künstlerische Leitung der Sommerspiele Perchtoldsdorf aus. Sieben der 27 Bewerbenden lud die Jury zu einem Hearing ein. Dem Juryentscheid lag weder ein Kriterienkatalog samt Gewichtung (bspw. Erfahrung mit Sommerspielen, Referenzen, Budgetierung) zugrunde, noch begründete die Jury ihre Auswahl schriftlich.

(2) Die Betriebs-GmbH schloss mit den engagierten Schauspielerinnen und Schauspielern für die Dauer der jeweiligen Spielzeit Dienstverträge ab. Mit dem Leading Team (künstlerische Leitung, Regie, Dramaturgie usw.) schloss sie Werkverträge ab. Für Gewerke wie künstlerische Leitung oder Regie fehlten im Zeitraum 2013 bis 2016 schriftliche Verträge; es lagen lediglich Vertragsentwürfe vor.

(3) Die Werkverträge und ihre Entwürfe enthielten im Wesentlichen die Bezeichnung der Vertragsparteien, das aufzuführende Stück, die Funktion (z.B. „künstlerischer Leiter“), das Honorar und dessen Auszahlungsmodalitäten sowie Standardre-

gelungen für Krankheitsfall, Pressetermine, Urheberschaften, Rücktrittsrechte und Vertragsauflösungen. Darüber hinaus hatte sich der künstlerische Leiter zu verpflichten, die Stücke auszuwählen, die Regie, die Schauspielerinnen und Schauspieler sowie das restliche Leading Team zu engagieren und die Sommerspiele nach außen zu repräsentieren. Die Werkverträge enthielten jedoch keine Budgetvorgaben, Vertretungsregelungen sowie Bestimmungen für den Fall von Frist- und Budgetüberschreitungen.

27.2

Der RH kritisierte, dass die Betriebs-GmbH für die Bestellung der künstlerischen Leitung der Sommerspiele Perchtoldsdorf zwar eine Jury einsetzte, ihre Personalentscheidung jedoch mangels Kriterienkatalog bzw. schriftlicher Begründung nicht nachvollziehbar war.

Er empfahl der Betriebs-GmbH, nachvollziehbare Kriterien für die Bestellung der künstlerischen Leitung der Sommerspiele Perchtoldsdorf festzulegen, um ein Mindestmaß an Transparenz sicherzustellen.

Der RH beanstandete, dass die Betriebs-GmbH für wesentliche Gewerke (z.B. Regie) keine (schriftlichen) Werkverträge abschloss. Darüber hinaus fehlten in den Werkverträgen wesentliche Vertragspunkte wie bspw. Budgetvorgaben und Vertretungsregelungen.

Er empfahl der Betriebs-GmbH, Werkverträge für die Sommerspiele Perchtoldsdorf stets schriftlich abzuschließen, um damit ein höheres Maß an Rechtssicherheit zu erreichen.

Weiters empfahl der RH der Betriebs-GmbH, in die Werkverträge betreffend die Sommerspiele Perchtoldsdorf wesentliche Eckpunkte, wie z.B. Budgetvorgaben, Vertretungsregelungen oder Ziele (klare, messbare Erfolge), aufzunehmen.

27.3

Die Marktgemeinde sagte zu, die Empfehlungen des RH ab der nächsten Bestellung der künstlerischen Leitung bzw. ab der Produktion 2019 mitzubedenken.

Ausgliederung der Gemeindeimmobilien

Finanzierung des Immobilienkaufs durch die Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

28.1 (1) Im Dezember 2006 beschloss der Gemeinderat der Marktgemeinde die Gründung der gemeindeeigenen Immobilien GmbH und den Verkauf von Gemeindeimmobilien im Umfang von 46,68 Mio. EUR an diese Gesellschaft. Gleichzeitig beschloss er, den Kaufpreis von 46,68 Mio. EUR durch Kreditaufnahmen der Immobiliengesellschaft bei einer Kommunalbank bzw. einer Landeshypothekenbank zu finanzieren. Die Marktgemeinde haftete für deren vollständige Rückzahlung.

Die im März 2007 abgeschlossenen Kreditverträge sahen eine jährliche Verzinsung basierend auf dem 3-Monats-EURIBOR mit einem Zinsaufschlag von 0,099 Prozentpunkten bei einer Laufzeit von 35 Jahren für das Kreditvolumen von 22,92 Mio. EUR der Kommunalbank bzw. einen Aufschlag von 0,125 Prozentpunkten bei einer Laufzeit von 40 Jahren für das Kreditvolumen von 23,76 Mio. EUR der Landeshypothekenbank vor. Für die geforderte Haftungsübernahme in Höhe der jeweiligen Kreditsummen erwirkte die Marktgemeinde die gemäß NÖ Gemeindeordnung erforderliche Genehmigung der NÖ Landesregierung.

Im Jahr 2013 akzeptierte die Marktgemeinde auf Empfehlung ihrer Finanzabteilung mangels Alternativen aufgrund der damaligen Kreditmarktsituation eine Erhöhung des Aufschlags auf 0,85 Prozentpunkte bei beiden Banken. Der Gemeinderat genehmigte die Veränderung der Vertragskonditionen im Juni 2013.

28.2 Der RH kritisierte, dass die Marktgemeinde außerbudgetäre Schulden in Höhe von 46,68 Mio. EUR durch die Ausgliederung der Gemeindeimmobilien in die gemeindeeigene Immobilien GmbH aufbaute und mit der Vereinbarung variabler Kreditzinsen zusätzlich ein Zinsrisiko einging. Somit war in den Rechnungsabschlüssen der Marktgemeinde kein getreues Bild der finanziellen Lage und Risiken gegeben.

28.3 Die Marktgemeinde teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die VRV 1997 nur die Darstellung der Haftungen, aber nicht von „außerbudgetären Schulden“ vorsehe. Diesem Erfordernis sei die Marktgemeinde im Wege des Nachweises über den Stand der Haftungen in den Rechnungsabschlüssen durchgängig nachgekommen. Die Marktgemeinde könne daher nicht nachvollziehen, weshalb die Rechnungsabschlüsse der Marktgemeinde kein getreues Bild der finanziellen Lage und Risiken geben würden.

Ferner sei das mit variablen Kreditzinsen verbundene Zinsrisiko nicht nachvollziehbar, weil jede Zinsvereinbarung mit einem – zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses – nicht beurteilbaren Risiko verbunden sei.

Zudem hätten beide Banken im Zuge der Konditionsanpassung ursprünglich höhere Zinsaufschläge gefordert und die Finanzabteilung habe im Verhandlungsweg eine Reduktion erreichen können. Die dabei erzielten niedrigeren Aufschläge seien damals kapitalmarktüblich gewesen.

28.4 Der RH entgegnete der Marktgemeinde, dass sie durch die Ausgliederung der Gemeindeimmobilien in eine Gesellschaft außerbudgetäre Schulden aufbaute, da diese – anders als im Fall einer Kreditaufnahme durch die Marktgemeinde – nicht in den Rechnungsabschlüssen der Gemeinde auszuweisen waren.

Zudem sind variable Kreditzinsen – im Gegensatz zu fixen Zinsen – mit einem Zinsänderungsrisiko behaftet; folglich war die Planungssicherheit für den Gemeindehaushalt nicht gegeben und durch allenfalls steigende Zinsen könnte die derzeitige Belastung des Gemeindehaushalts erhöht werden.

Der RH hielt daher an seiner Kritik fest, dass in den Rechnungsabschlüssen der Marktgemeinde kein getreues Bild der finanziellen Lage und Risiken gegeben war.

Verwendung des Immobilienverkaufserlöses

Allgemeines

29.1 Ebenso im Dezember 2006 beschloss der Gemeinderat, den Erlös aus dem Verkauf der Gemeindeimmobilien (46,68 Mio. EUR) folgendermaßen zu verwenden:

- Zuführung von 657.000 EUR zum Budget für das Objekt Brunner Gasse 2 (siehe **TZ 30**),
- vorzeitige Tilgung hoch verzinsten Altdarlehen im Ausmaß von rd. 2,04 Mio. EUR (siehe **TZ 31**),
- Veranlagung von rd. 5,42 Mio. EUR bei einer Regionalbank zur Bedienung und Abdeckung bestehender Immobiliendarlehen in Höhe von rd. 6,72 Mio. EUR (siehe **TZ 32**),
- Veranlagung von 18,00 Mio. EUR in Wertpapieren bei der Landeshypothekenbank (siehe **TZ 33**) und
- Veranlagung von 20,56 Mio. EUR in Wertpapieren bei einer Regionalbank (siehe **TZ 33**).

Die Marktgemeinde sah die Vorteile der von ihr gewählten Mittelverwendung in der Entlastung des Gemeindehaushalts und der Schaffung von Liquiditätsspielräumen durch die vorzeitige Tilgung hochverzinsten Darlehen. Die dem Beschluss beiliegende „Plan– und Konzeptrechnung 2007 bis 2045“ quantifizierte die Entlastung des Gemeindehaushalts durch die Ausgliederung der Gemeindeimmobilien und die Veranlagung des Verkaufserlöses für den Zeitraum 2007 bis 2045 mit kumuliert 1,17 Mio. EUR. Ferner erwartete sie aus der Vorsteuerabzugsberechtigung der ausgliederten Immobiliengesellschaft nicht näher quantifizierte finanzielle Vorteile.

Eine laufende Evaluierung der gemäß „Plan– und Konzeptrechnung 2007 bis 2045“ vorgesehenen Entlastungen anhand von Ist–Zahlen unterblieb.

29.2

Der RH stellte kritisch fest, dass die Marktgemeinde die Ausgliederung ihrer Gemeindeimmobilien und die Verwendung des Immobilienverkaufserlöses in Höhe von 46,68 Mio. EUR mit der Entlastung des Gemeindehaushalts und der Schaffung von Liquiditätsspielräumen begründete, obwohl die erwartete kumulierte finanzielle Entlastung des Gemeindebudgets gemäß der Plan– und Konzeptrechnung für den Zeitraum 2007 bis 2045 lediglich 1,17 Mio. EUR betrug; dies entsprach einer durchschnittlichen jährlichen Entlastung von 30.000 EUR. Für den RH war die Ausgliederungsentscheidung der Marktgemeinde auf Basis einer derart geringen Entlastung nicht nachvollziehbar. Dies umso mehr, als die Marktgemeinde allfällige finanzielle Vorteile aus der Vorsteuerabzugsberechtigung nicht quantifizierte.

Der RH stellte ferner kritisch fest, dass eine laufende Evaluierung der Plan– und Konzeptrechnung anhand von Ist–Zahlen unterblieb.

29.3

Laut Stellungnahme der Marktgemeinde habe der hohe Fremdkapitalbestand der 2006 erstellten Plan– und Konzeptrechnung in Verbindung mit dem bis zum Jahr 2017 in unvorhersehbarem Ausmaß gesunkenen 3–Monats– bzw. 6–Monats–EURIBOR das Gesamtbild dieser Planung in einem weder erwartbaren noch prognostizierbaren Ausmaß geändert. Von einer Vergleichbarkeit mit den ursprünglichen Zahlenwerten sei daher nicht mehr auszugehen. Die Immobilien GmbH habe jedoch jährliche Budgets erstellt.

Ferner sei die Immobilienausgliederung durch die in Art. 34 Budgetbegleitgesetz 2000 normierten steuerlichen Sonderregelungen für die Ausgliederung von Aufgaben der Gebietskörperschaften ermöglicht und begünstigt worden.

29.4

Der RH entgegnete, dass sich seine Kritik auf die in der Plan– und Konzeptrechnung bezifferte Entlastung des Gemeindehaushalts durch die Ausgliederung der Gemeindeimmobilien bezog, mit der die Marktgemeinde auch deren Vorteilhaftigkeit argumentierte. Diese Rechnung enthielt auch Positionen ohne unmittelbaren Zu-

sammenhang mit dem Zinsniveau, wie von der Marktgemeinde vermiedene Investitions- und Instandhaltungskosten oder entgangene Mietentgelte. Ferner stellten die von der Immobilien GmbH erstellten jährlichen Budgets nicht die Auswirkungen der Immobilienausgliederung auf den Gemeindehaushalt dar.

Der RH konnte daher die von der Marktgemeinde vertretene Ansicht einer mangels Vergleichbarkeit nicht zweckmäßigen Evaluierung der Plan- und Konzeptrechnung anhand von Ist-Zahlen nicht nachvollziehen.

Verkauf Liegenschaft Brunner Gasse 2

30 Die Marktgemeinde plante bereits vor der Ausgliederung der Gemeindeimmobilien an die Immobilien GmbH den Verkauf der Liegenschaft Brunner Gasse 2, weshalb die daraus erwarteten Einnahmen im Voranschlag des Jahres 2006 enthalten waren. Eine im Juni 2006 beschlossene Option für den Verkauf dieser Liegenschaft an einen Kaufinteressenten zog dieser nicht. Die Marktgemeinde veräußerte die Liegenschaft daher im Zuge der Ausgliederung der Gemeindeimmobilien an die Immobilien GmbH und wies dem Gemeindehaushalt 657.000 EUR zwecks Haushaltsausgleichs zu.

Vorzeitige Tilgung hochverzinsten Darlehen

31.1 (1) Die im Dezember 2006 beschlossene vorzeitige Tilgung bestehender hochverzinsten Darlehen der Marktgemeinde mit einem Gesamtvolumen von 2,04 Mio. EUR sollte – laut Berechnung der die Ausgliederung der Gemeindeimmobilien begleitenden Wirtschafts- und Steuerberatungskanzlei – den Haushalt der Marktgemeinde um 480.000 EUR entlasten. Die Aufstellung der betreffenden Darlehen lag dem Gemeinderatssitzungsprotokoll nicht gesondert bei. Sie wurde im Zuge der Gebarungsüberprüfung durch den RH von der für die Marktgemeinde tätigen Wirtschafts- und Steuerberatungskanzlei bereitgestellt und wies insgesamt 18 Darlehen mit Zinssätzen zwischen 3,85 % und 6,25 % sowie einem Gesamtvolumen von 2,04 Mio. EUR aus. Mitte 2007 tilgte die Marktgemeinde elf der 18 vorgesehenen Darlehen mit einem Volumen von insgesamt 1,21 Mio. EUR. Sieben Darlehen mit einem Volumen von 0,83 Mio. EUR wurden nicht vorzeitig getilgt.

(2) Die Marktgemeinde wies zum Jahresende 2006 insgesamt 81 Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 26,61 Mio. EUR aus. Neben jenen vom Gemeinderatsbeschluss umfassten Darlehen blieben weitere dreißig kündbare Darlehen der Marktgemeinde mit Zinssätzen zwischen 3,75 % und 5,95 % bestehen. Die Kriterien, nach denen die Marktgemeinde Darlehen für eine vorzeitige Tilgung ausgewählt hatte, konnte sie dem RH nicht vorlegen.

(3) Für die Vollziehung der von den Kollegialorganen (Gemeinderat und Gemeindevorstand) gefassten Beschlüsse war gemäß § 38 Abs. 1 Z 1 NÖ Gemeindeordnung der Bürgermeister verantwortlich.

31.2

Der RH kritisierte, dass der Bürgermeister entgegen der NÖ Gemeindeordnung nicht für die vollständige Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses zur vorzeitigen Tilgung von Darlehen im Ausmaß von 2,04 Mio. EUR sorgte.

[Er empfahl der Marktgemeinde, der gesetzlichen Verpflichtung zur Umsetzung von Kollegialorganbeschlüssen nachzukommen.](#)

Ferner bemängelte der RH, dass durch die unvollständigen vorzeitigen Darlehensstilgungen die erwartete Einsparung von 480.000 EUR für den Gemeindehaushalt nicht im vollen Umfang gehoben werden konnte, wodurch der Marktgemeinde ein finanzieller Nachteil erwuchs.

[Der RH empfahl der Marktgemeinde, einen mangels vorzeitiger Tilgung entstandenen finanziellen Schaden und rechtliche Schritte gegenüber den verantwortlichen Organen zu prüfen.](#)

Der RH stellte ferner kritisch fest, dass das Gemeinderatsprotokoll vom Dezember 2006 wesentliche Beilagen zu einzelnen Beschlusspunkten, wie die Aufstellung der vorzeitig zu tilgenden Darlehen, nicht beinhaltete. Eine nachgängige Überprüfung auf Basis des Gemeinderatsprotokolls war somit unmöglich gemacht.

[Er empfahl der Marktgemeinde, wesentliche Beschlussbeilagen dem Gemeinderatsprotokoll anzuschließen.](#)

Weiters bemängelte der RH, dass die Marktgemeinde die Auswahlkriterien für die im Jahr 2006 vorzeitig zu tilgenden Darlehen nicht darlegen konnte.

31.3

In ihrer Stellungnahme teilte die Marktgemeinde mit, dass sie nicht mehr eruieren habe können, weshalb die Aufstellung mit den zur vorzeitigen Tilgung vorgesehenen 18 Darlehen nicht dem zugehörigen Antrag an den Gemeinderat vom Dezember 2006 angeschlossen und in weiterer Folge dem Gemeinderatsprotokoll beigelegt worden sei. Ferner ließe sich nach rund zwölf Jahren nicht mehr klären, weshalb die Marktgemeinde sieben der 18 Darlehen nicht vorzeitig getilgt habe. Es scheine plausibel, dass bei diesen Darlehen möglicherweise im Vorfeld des Gemeinderatsbeschlusses unberücksichtigt gebliebene vertragliche Aspekte, wie bspw. Pönalzahlungen, einer vorzeitigen Darlehenstilgung entgegengestanden seien.

Zur erwarteten Einsparung von 480.000 EUR teilte die Marktgemeinde mit, dass die EURIBOR-Zinssätze seit 2006 in einem weder vorhersehbaren noch erwartbaren Ausmaß gesunken seien und daher das tatsächliche Einsparungsausmaß entsprechend geringer als in der Plan- und Konzeptrechnung aus dem Jahr 2006 sei. Die Erhebung eines etwaigen finanziellen Schadens aufgrund der nicht vorzeitig erfolgten Tilgung der sieben Darlehen scheitere zudem an der heutigen Verfügbarkeit der erforderlichen Verrechnungsunterlagen, weil die Marktgemeinde diese nicht über die gesetzlichen Aufbewahrungspflicht hinaus archiviert habe.

Bezüglich der Empfehlung des RH, einen – mangels vorzeitiger Tilgung der Darlehen entstandenen – finanziellen Schaden und rechtliche Schritte gegenüber den verantwortlichen Organen zu prüfen, verwies die Marktgemeinde auf die dazu eingeholte Analyse einer Rechtsanwaltskanzlei. Gemäß dieser sei eine unvollständige Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses per se nicht gerichtlich strafbar und stelle keinen Amtsmissbrauch dar, weil insbesondere kein Bezug zur Hoheitsverwaltung vorliege. Auch der Tatbestand der Untreue im Sinne des § 153 StGB sei nicht gegeben, weil der entstandene finanzielle Nachteil nicht zwangsläufig einen Vermögensschaden darstelle und der Missbrauch der Befugnis nicht ersichtlich sei. Die Unterlassung der Herbeiführung eines den ursprünglichen Gemeinderatsbeschluss abändernden weiteren Beschlusses stelle ebensowenig einen Befugnismissbrauch dar wie die unvollständige Tilgung. Ein unvertretbarer Befugnisfehlgebrauch läge nur dann vor, wenn die Tilgung aufgrund willkürlicher oder grob unvernünftiger Überlegungen unterlassen worden wäre. Überdies bestünden keine Anhaltspunkte, die das Vorliegen eines wissentlichen Befugnismissbrauchs nahelegen würden.

Die Marktgemeinde teilte ferner mit, dass es sich bei der fehlenden Gemeinderatsprotokollbeilage vom Dezember 2006 um einen Einzelfall handle und dass sie laufend bemüht sei, die Qualität der Gemeinderats- bzw. Gemeindevorstandsanträge sowie die Protokollführung zu verbessern. Zudem werde regelmäßig darauf geachtet, dass wesentliche Beschlussbeilagen nicht nur in den Antragstexten erwähnt, sondern auch den Protokollen angeschlossen würden.

31.4

Der RH wies in seiner Gegenäußerung darauf hin, dass die von der Marktgemeinde im Zuge der örtlichen Einschau übergebene Darlehensaufstellung die Möglichkeit einer vorzeitigen Tilgung der genannten Darlehen anführte, jedoch keinen Hinweis auf allfällige Pönalzahlungen enthielt. Der RH konnte daher die diesbezügliche Meinung der Marktgemeinde, dass allfällige Pönalzahlungen der vorzeitigen Tilgung von sieben Darlehen entgegengestanden wären, nicht nachvollziehen.

Veranlagung des Immobilienverkaufserlöses zur Bedienung bestehender Immobiliendarlehen

32.1

(1) Der Gemeinderat beschloss, 5,42 Mio. EUR in Wertpapieren zu veranlagern. Mit der erwarteten Veranlagungsrendite und der sukzessiven Abschichtung dieses Wertpapiervolumens sollten – analog einem Tilgungsträgermodell – im Zuge der Immobilienausgliederung in die Immobilien GmbH übertragene Immobiliendarlehen in Höhe von 6,72 Mio. EUR vollständig getilgt werden. Diese Immobiliendarlehen wiesen entweder eine niedrige Verzinsung auf bzw. waren geförderte, zinslose Darlehen. Die Mitglieder des Gemeinderats konnten anhand der Sitzungsbeilagen erkennen, dass beabsichtigt war, 5,42 Mio. EUR aus dem Immobilienverkaufserlös weder mündelsicher noch mit einer Kapitalgarantie zu veranlagern.

(2) Die dem Gemeinderatsbeschluss zugrunde liegende „Plan- und Konzeptrechnung 2007 bis 2045“ sah für den Zeitraum 2007 bis 2032 sowohl Erträge aus der Wertpapierveranlagung von 1,84 Mio. EUR als auch den sukzessiven Verkauf des Wertpapiervermögens von 5,42 Mio. EUR – parallel zur vollständigen Tilgung der von der Immobilien GmbH übernommenen Immobiliendarlehen – bis zum Jahr 2032 vor. Bis 2016 sollte der Veranlagungserfolg 1,30 Mio. EUR betragen, das Wertpapiervermögen auf 2,34 Mio. EUR und die Immobiliendarlehen auf 2,74 Mio. EUR verringert sein.

(3) Da die Marktgemeinde über den Betrag von 5,42 Mio. EUR hinaus noch weitere 20,56 Mio. EUR des Immobilienverkaufserlöses in demselben Kapitalanlagefonds einer Regionalbank veranlagte (siehe [TZ 29](#)), die Fondsentwicklungen der jeweiligen Teilbeträge aber nicht auf getrennten Verrechnungskonten führte, konnte sie nach mehreren Veranlagungsumstrukturierungen und Wertpapierverkäufen keine Auskunft über die Veranlagungserfolge der jeweiligen Teilbeträge machen. Der RH errechnete auf Basis der von der Marktgemeinde übermittelten Daten, dass das Wertpapiervermögen von 5,42 Mio. EUR im Zeitraum 2007 bis 2016 einen Gewinn von 0,82 Mio. EUR erzielte, Ende 2016 auf 1,55 Mio. EUR abgeschichtet war und der Immobiliendarlehensstand 6,01 Mio. EUR betrug. Damit konnten bis Ende 2016 weder der geplante Veranlagungserfolg (1,30 Mio. EUR) noch die Wertpapiervermögensabschichtung (auf 2,34 Mio. EUR) und die Darlehensbestandsverringering (auf 2,74 Mio. EUR) erreicht werden.

32.2

Der RH stellte kritisch fest, dass die Marktgemeinde durch die risikobehaftete Veranlagung von 5,42 Mio. EUR in einem Kapitalanlagefonds darauf spekulierte, mit der erwarteten Rendite und der sukzessiven Verringerung des Fondsvermögens bestehende, zum Teil zinslose Immobiliendarlehen im Umfang von 6,72 Mio. EUR vollständig zurückzuführen.

Nach Ansicht des RH wäre eine vorzeitige Tilgung von Gemeindedarlehen mit höheren Fremdkapitalkosten als die von der Immobilien GmbH für den Kauf der gemeindeeigenen Immobilien aufgenommenen Kredite zweckmäßiger, wirtschaftlicher und risikoärmer gewesen.

Der RH kritisierte ferner, dass das von der Marktgemeinde beschlossene Tilgungsträgermodell im Zeitraum 2007 bis 2016 anstelle der erwarteten 1,30 Mio. EUR lediglich einen Veranlagungsgewinn im Ausmaß von 0,82 Mio. EUR erzielte. Dies insofern, weil das von der Marktgemeinde bewusst eingegangene Veranlagungsrisiko solcher Finanzierungsmodelle – im Vergleich zu einem herkömmlichen Ratenkredit – schlagend wurde. Außerdem kritisierte der RH, dass die Immobilien GmbH die Immobiliendarlehen um lediglich 710.000 EUR verringerte, obwohl die dafür aus der Abschichtung des Wertpapiervermögens freigewordenen Gelder 3,87 Mio. EUR betragen. Diese Wertpapierverkäufe verwendete die Marktgemeinde somit – entgegen der vom Gemeinderat beschlossenen Plan- und Konzeptrechnung des Tilgungsträgermodells – nicht ausschließlich zur Tilgung der in die Immobilien GmbH ausgelagerten Immobiliendarlehen. Aufgrund des im Vergleich zur Plan- und Konzeptrechnung geringeren Wertpapiervermögensstands im Jahr 2016 wäre eine überdurchschnittliche Veranlagungs-Performance erforderlich, um den ursprünglichen Veranlagungszweck – die vollständige Rückführung der bestehenden Immobiliendarlehen – zu erreichen.

[Der RH empfahl der Marktgemeinde, mit öffentlichen Mitteln keine spekulativen Wertpapierveranlagungen durchzuführen.](#)

32.3

Laut Stellungnahme der Marktgemeinde habe sie sämtliche dem Gemeinderat im Zusammenhang mit der Gründung der Immobilien GmbH vorgelegte Unterlagen auch der Gemeindeaufsicht des Landes Niederösterreich übermittelt, welche diese entweder nicht untersagt oder nachweislich genehmigt habe.

Zudem sei bezüglich der Beschlussfassung der Gründung der Immobilien GmbH und der Verwendung des lukrierten Immobilienverkaufserlöses (die vorzeitige Tilgung hochverzinsten Darlehen, die Veranlagung in Wertpapieren, die Bedienung bestehender Immobiliendarlehen) zu bedenken, dass aus der Gegenüberstellung der ursprünglichen Annahmen und den tatsächlich realisierten Ergebnissen nicht die Unwirtschaftlichkeit oder die Unzweckmäßigkeit des Gemeinderatsbeschlusses ableitbar sei. Die Entscheidung wurde lediglich auf Basis von Annahmen, deren künftiges Eintreten mehrheitlich erwartet worden sei, getroffen. Auch die Beurteilungs- und Genehmigungspraxis des Landes Niederösterreich von solchen Vorhaben habe sich in den vergangenen Jahren deutlich gewandelt.

32.4

Der RH entgegnete der Marktgemeinde, dass der RH zur Beurteilung der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit des von der Marktgemeinde veranlagten Immobilienverkaufserlöses in Wertpapiere die ursprünglichen Planungswerte der Veranlagung den letztlich realisierten Werten gegenüberstellte. Das Ergebnis dieser Analyse ließ – unabhängig von tatsächlichen Veranlagungsergebnissen – auch eine Beurteilung der Qualität und Validität der risikobehafteten und dem Gemeinderate bekannten Planannahmen der Veranlagung zu, weshalb der RH seine Kritik und Empfehlung aufrecht hielt.

Veranlagung in Wertpapieren

33.1

(1) Im Dezember 2006 beschloss die Gemeinde, 43,98 Mio. EUR des Immobilienverkaufserlöses von 46,68 Mio. EUR bei der Landeshypothekenbank (18,00 Mio. EUR) und bei der Regionalbank (25,98 Mio. EUR, davon 5,42 Mio. EUR für das Tilgungsträgermodell) in Kapitalanlagefonds entsprechend den der Gemeinderatssitzung beigegebenen Unterlagen der Banken zu veranlagern. Beide Banken wiesen darin u.a. explizit darauf hin, dass es sich lediglich um Produktbeschreibungen handelte und „eine Anlageentscheidung in jedem Fall auf Grundlage des Verkaufsprospekts getroffen werden“ sollte.

Weiters betonten sie auch, dass für die dargelegten Veranlagungsvorschläge abhängig von der gewählten Risikobereitschaft auch „(Total)Verluste nicht ausgeschlossen werden“ können.

Die von den Finanzinstituten vorgeschlagenen Veranlagungen stellten sich in den zugehörigen Produktbeschreibungen insgesamt stark anleihenlastig und von den Kennzahlen insgesamt konservativ dar. Das Anlageprodukt der Landeshypothekenbank wies eine Ertragserwartung von 5,3 % bzw. der Regionalbank von 4,0 % aus. Verkaufsprospekte für die verschiedenen Kapitalanlagefonds, die auch eine detaillierte Risikobeurteilung enthielten, lagen den Gemeinderatsbeschlussunterlagen nicht bei. In einem Fall enthielt das Verkaufsprospekt eines Kapitalanlagefonds den expliziten Hinweis der Finanzmarktaufsicht, dass dieser bis zu 30 % alternative Investments enthalten konnte, bei denen es zu Verlusten bis hin zum Totalausfall kommen könne. Eine alternative mündelsichere Veranlagung, bspw. in eine Österreichische Bundesanleihe¹⁴ mit einer Laufzeit von 2007 bis 2017, wies demgegenüber jährlich eine fixe nominelle Rendite von 4,3 % auf.

(2) Die Marktgemeinde konnte im Zuge der Gebarungsprüfung keine Angabe dazu machen, ob in der Verwaltung der Marktgemeinde bzw. bei den Mitgliedern des Gemeinderats zum Zeitpunkt des Veranlagungsbeschlusses ausreichende Wertpa-

¹⁴ Österreichische Bundesanleihen werden vorwiegend als festverzinsliche Wertpapiere angeboten. Ihre Verzinsung (Kupon) wird meist einmal jährlich ausbezahlt. Am Ende der Laufzeit wird die Anleihe komplett getilgt. Einnahmen und Auszahlungstermine sind für die Anleger im Voraus kalkulierbar.

pierkenntnisse bestanden, um das Risiko der von den Finanzinstituten angebotenen Produkte einschätzen zu können. Eine von den Banken unabhängige Beurteilung des Risikos der empfohlenen Kapitalanlagefonds holte die Marktgemeinde nicht ein.

(3) Gemäß der NÖ Gemeindeordnung¹⁵ hatten die Gemeinderäte nach bestem Wissen und Gewissen das Wohl der Gemeinde zu fördern und das Gemeindevermögen möglichst ohne Beeinträchtigung der Substanz zu erhalten.

(4) Vor der Erteilung der Wertpapierkaufaufträge Ende Juli 2006 unterzeichnete der Bürgermeister bei beiden Banken jeweils ein Anlegerprofil gemäß Wertpapiergesetz. Dieses diente der Einstufung der Risikotyp-Kategorie des Anlegers und – darauf basierend – der Auswahl der Finanzprodukte. Der Bürgermeister bestätigte im Anlegerprofil der Regionalbank, eine spekulative Veranlagung anzustreben und auch bereit zu sein, den „Verlust des eingesetzten Kapitals zu akzeptieren“. Die Gesamtveranlagung sei, so wurde in dem Anlegerprofil handschriftlich angemerkt, insgesamt als konservativ einzuschätzen und Aktien- und Hedgefonds würden nur in geringem Ausmaß dem Dachfonds beigemischt.

Im Anlegerprofil der Landeshypothekenbank bestätigte der Bürgermeister eine ertragsorientierte Veranlagung, die eine bewusste Beimischung von Wertpapieren mit höheren Ertragschancen und damit höheren Risiken beinhaltet. In weiterer Folge beauftragte der Bürgermeister die Banken mit dem Ankauf von Wertpapieren im Ausmaß von 25,98 Mio. EUR und 18,00 Mio. EUR.

33.2

Der RH kritisierte, dass die Marktgemeinde 43,98 Mio. EUR bzw. 94,2 % des von der Immobilien GmbH unter Inanspruchnahme von Gemeindehaftungen fremdfinanzierten Immobilienverkaufserlöses für spekulative und risikobehaftete Wertpapierveranlagungen freigab.

Er empfahl der Marktgemeinde, mit öffentlichen Mitteln keine spekulativen Finanztransaktionen zu tätigen und somit die Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung hinsichtlich des Substanzerhalts des Gemeindevermögens einzuhalten.

Dem RH war nicht nachvollziehbar, warum sich die Marktgemeinde für die risikobehaftete Veranlagung in Kapitalanlagefonds mit unsicheren jährlichen Erträgen zwischen 4,0 % (Regionalbank) bzw. 5,3 % (Landeshypothekenbank) entschied, obwohl eine alternative mündelsichere Veranlagung in eine Österreichische Bundesanleihe mit einer Laufzeit von 2007 bis 2017 eine fixe nominelle Jahresrendite von 4,3 % versprach. Dies insofern, als die gewählte risikobehaftete Veranlagung eine alternative fixe Jahresrendite von 4,3 % überschreiten sollte.

¹⁵ § 97 Abs. 2 und § 69 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung

Der RH kritisierte weiters, dass der Gemeinderat seine Entscheidung lediglich auf Basis von einfachen Produktbeschreibungen der Wertpapiere traf und nicht – wie von den anbietenden Banken explizit empfohlen – auch die Verkaufsprospekte der einzelnen Kapitalanlagefonds mit detaillierten Risikobeurteilungen berücksichtigte.

Er empfahl der Marktgemeinde, dem Gemeinderat zur Sicherstellung der Qualität bei finanziell bedeutsamen Organbeschlüssen sämtliche entscheidungsrelevanten Unterlagen vorzulegen.

Der RH stellte kritisch fest, dass die Marktgemeinde 43,98 Mio. EUR des Gemeindeimmobilienverkaufserlöses in Kapitalanlagefonds zweier Banken veranlagte, ohne eine von den anbietenden Banken unabhängige Beurteilung des Risikos dieser Wertpapiere durchzuführen.

33.3 Die Marktgemeinde verwies auf ihre Stellungnahme zu **TZ 32**.

33.4 Der RH wiederholte seine Gegenäußerung zu **TZ 32**.

Veranlagungserfolg

34.1 (1) In Folge der Finanzkrise ließ die Marktgemeinde mehrmals ihr Wertpapiervermögen umschichten. Im September 2008 informierte der Bürgermeister den Gemeinderat, dass er aufgrund der ertragsgefährdenden Wertentwicklung des im Juni 2007 zum Nominale von 25,98 Mio. EUR erworbenen Kapitalanlagefonds der Regionalbank eine Umschichtung in Obligationen der Regionalbank bzw. ein Festgeldkonto veranlasst habe.

Anfang 2011 beauftragte der Bürgermeister ein externes Vermögens- und Anlageberatungsunternehmen mit der Neustrukturierung des Wertpapiervermögens der Marktgemeinde, deren Ziel die Verbesserung der Ertragssituation – eine die Finanzierungskosten der von der Immobilien GmbH für den Immobilienkauf aufgenommenen Kredite übersteigende Rendite – bei gleichzeitiger Minimierung des Veranlagungsrisikos war. Der Bürgermeister wurde zudem ermächtigt, die Wertpapiere zu einem für die Marktgemeinde günstigen Zeitpunkt zu veräußern.

Die Marktgemeinde investierte im Zuge der wiederholten Wertpapierumschichtungen insgesamt 2,50 Mio. EUR in Treuhand-Beteiligungen. Diese wiesen laut Beurteilung eines unabhängigen Beratungsunternehmens ein höheres Risiko im Vergleich zu klassischen Anlageprodukten auf, worüber der Gemeinderat informiert war.

(2) Der von der Marktgemeinde im Jahr 2007 aus dem Immobilienverkaufserlös in Wertpapiere investierte Betrag von 43,98 Mio. EUR wies Ende 2016 einen Bestand von 23,69 Mio. EUR auf. Die Finanzabteilung der Marktgemeinde konnte den Erfolg ihrer Wertpapierveranlagung zur Zeit der Gebarungsüberprüfung nicht quantifizieren. Der RH errechnete daher auf Basis der übergebenen Unterlagen, dass das Wertpapiervermögen der Marktgemeinde mit Ende 2016 insgesamt einen Veranlagungserfolg (Ausschüttungen abzüglich Verluste aus Wertpapierverkäufen, Steuern¹⁶, Gebühren unter Berücksichtigung der Beteiligungsbestände) von 6,69 Mio. EUR auswies. Dies entsprach einer jährlichen Effektivverzinsung von 1,76 %¹⁷ für den Zeitraum 2007 bis 2016. Eine mündelsichere Veranlagung in eine Österreichische Bundesanleihe mit einer Laufzeit von 2007 bis 2017 wies demgegenüber eine jährliche fixe nominelle Rendite von 4,3 % auf.

Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle im Jahr 2017 hatte die Marktgemeinde durch den Verkauf von 13,63 Mio. EUR des Kapitalanlagefonds der Landeshypothekenbank den Wertpapierbestand auf 10,28 Mio. EUR reduziert. Eine Ermächtigung des Bürgermeisters für derartige Veräußerungen lag vor.

(3) Im Zeitraum 2007 bis 2016 fielen für den von der gemeindeeigenen Immobilien GmbH mittels Gemeindehaftungen kreditfinanzierten Immobilienkaufpreis von 46,68 Mio. EUR Zinszahlungen von insgesamt 6,95 Mio. EUR an. Ende 2015 betragen die aushaftenden Kreditverbindlichkeiten der Immobilien GmbH insgesamt 35,73 Mio. EUR.

Das Wertpapiervermögen und dessen Erträge sowie der Darlehensbestand und der Zinsaufwand in der Immobilien GmbH zeigten folgende Entwicklung:

¹⁶ Die Kapitalertragsteuer wurde bei der Berechnung angesetzt, weil im Juni 2011 das zuständige Finanzamt im Zuge einer Betriebsprüfung der Marktgemeinde die Kapitalertragsteuerbefreiung für ihre Wertpapierveranlagung aberkannte. Gegen die Entscheidung der Finanzverwaltungsbehörde legte die Marktgemeinde Einspruch ein. Dieses Verfahren war zum Zeitpunkt der Berechnung des Veranlagungserfolgs noch nicht abgeschlossen.

¹⁷ errechnet auf Basis der von der Marktgemeinde übergebenen Wertpapieran- und -verkäufe, Ausschüttungen, KEST-Zahlungen und Transaktionskosten mittels internem Zinssatz-Formel gemäß Excel

Tabelle 15: Entwicklung Wertpapierveranlagung der Marktgemeinde und Darlehen der Immobilien GmbH

	Anfangsbestand	Ende 2016	Erträge (+) bzw. Zinsen (-) 2007 bis 2016
	in Mio. EUR		
Wertpapiervermögen der Marktgemeinde	43,98	23,69 ¹	+6,69
Darlehen der Immobilien GmbH	46,68	35,73 ²	-6,95
Differenz		-12,04	-0,26

Rundungsdifferenzen möglich

¹ inkl. Festgeldveranlagung (5,00 Mio. EUR), Unternehmensbeteiligungen (2,44 Mio. EUR)

² Stand Ende 2015

Quelle: Marktgemeinde

(4) Die Marktgemeinde führte zu Beginn der Wertpapierveranlagung weder eine zeitnahe, laufende Überwachung der Wertentwicklung durch noch verfügte bzw. implementierte sie ein regelmäßiges Reporting darüber an die Gemeindeverantwortlichen. Sie erhielt von den beiden Banken, deren Kapitalanlagefonds sie erworben hatte, lediglich in unregelmäßigen Abständen mehrmals jährlich Wertpapierdepotauszüge und Veranlagungsberichte.

Ab April 2011 bediente sich die Marktgemeinde eines externen Vermögens- und Anlageberatungsunternehmens, das die Wertentwicklung laufend überwachte und – zumindest halbjährlich – an den Bürgermeister und den Leiter der Finanzabteilung in Form eines strukturierten schriftlichen Wertpapier-Reportings berichtete.

34.2

Der RH kritisierte, dass die Marktgemeinde im Zeitraum 2007 bis 2016 mit ihrer Wertpapierveranlagung aufgrund des schlagend gewordenen Veranlagungsrisikos lediglich einen Veranlagungserfolg von 6,69 Mio. EUR erzielte, obwohl sie bis zu 43,98 Mio. EUR in Wertpapiere veranlagte; dies entsprach – ohne Berücksichtigung der Inflation – nur einer jährlichen Effektivverzinsung von 1,76 %. Eine mündelsichere Veranlagung in Österreichische Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 2007 bis 2017 hätte jährlich eine fixe nominelle Rendite von 4,3 % erwirtschaftet.

Den bis Ende 2016 erzielten Veranlagungserfolg von 6,69 Mio. EUR sah der RH insofern kritisch, als die von der Immobilien GmbH zwischen 2007 und 2016 aufgewendeten Zinszahlungen von insgesamt 6,95 Mio. EUR für den kreditfinanzierten Immobilienkaufpreis von 46,68 Mio. EUR dadurch nicht abgedeckt waren. Zudem war der Wertpapierbestand zur Zeit der Gebarungsüberprüfung im Jahr 2017 bereits auf 10,28 Mio. EUR abgeschichtet, womit die von der Marktgemeinde ursprünglich angestrebte Strategie, eine die Finanzierungskosten der Immobiliengesellschaft übersteigende Rendite zu erzielen, aufgrund des Ende 2015 noch

aushaftenden Kreditvolumens von 35,73 Mio. EUR als unrealistisch einzustufen war.

Der RH stellte weiters kritisch fest, dass von den zur Finanzierung des Immobilienkaufpreises von der gemeindeeigenen Immobiliengesellschaft aufgenommenen Krediten mit Ende des Jahres 2015 ein Betrag von 35,73 Mio. EUR ausständig war und diesem nur mehr Wertpapierbestände in Höhe von 10,28 Mio. EUR (2017) gegenüberstanden. Der RH gab zu bedenken, dass die Marktgemeinde bzw. die Immobilien GmbH die Differenz ohne Rückflüsse aus der Wertpapierveranlagung zu bedienen haben wird.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, für die Zeit nach der vollständigen Wertpapierabschichtung finanzielle Vorsorge zu treffen.

Der RH stellte kritisch fest, dass die Marktgemeinde für das ab 2007 veranlagte Wertpapiervermögen von bis zu 43,98 Mio. EUR keine zeitnahe, laufende Überwachung der Wertentwicklung sowie kein regelmäßiges diesbezügliches Reporting an die Gemeindeverantwortlichen implementiert hatte. Erst im April 2011 betraute die Marktgemeinde damit ein unabhängiges externes Beratungsunternehmen, das zumindest dem Bürgermeister und dem Leiter der Finanzabteilung halbjährlich Berichte zur Wertpapierentwicklung vorlegte.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, die Berichte zur Wertpapierentwicklung auch dem Gemeinderat vorzulegen.

34.3 Die Marktgemeinde sagte zu, nach Maßgabe der budgetären Möglichkeiten finanzielle Vorsorge für die nach vollständiger Wertpapierabschichtung noch aushaftenden Kreditvolumina zu treffen. Sie sagte ferner zu, dem Gemeinderat künftig unterjährig Berichte zur Wertpapierentwicklung vorzulegen.

Weiters stelle der vom RH errechnete Veranlagungserfolg von 6,69 Mio. EUR lediglich ein vorläufiges Ergebnis dar, weil das von der Marktgemeinde bei der Finanzverwaltungsbehörde geführte Verfahren infolge der Aberkennung der Kapitalertragsteuerbefreiung noch offen und damit über die Rechtmäßigkeit der vorgeschriebenen Kapitalertragsteuer noch nicht entschieden war.

34.4 Der RH wies darauf hin, dass er bei der Berechnung des Wertpapierveranlagungserfolgs auf den Umstand der dabei einbezogenen Kapitalertragsteuerzahlungen aufmerksam gemacht hatte. Deren Berücksichtigung war aufgrund der aberkannnten Kapitalertragsteuerbefreiung für die Wertpapierveranlagung aus kaufmännischer Vorsicht geboten.

Verwendung der Erlöse aus dem Wertpapierverkauf

35.1 Der von der Marktgemeinde im Jahr 2007 aus dem Immobilienverkaufserlös ursprünglich veranlagte Betrag von 43,98 Mio. EUR wies zum Zeitpunkt der Gebärungsüberprüfung im Mai bis Juni 2017 einen Wertpapierbestand von 10,28 Mio. EUR auf.

Die aus den Wertpapierveräußerungen im Zeitraum 2007 bis 2017 lukrierten Erlöse von insgesamt 37,59 Mio. EUR verwendete sie für folgende Zwecke:

Tabelle 16: Verwendung der Wertpapierverkaufserlöse 2007 bis 2017

Jahr	Verwendung	Betrag in Mio. EUR
2008	laut Auskunft der Marktgemeinde nicht mehr zuordenbar	1,50
2009	Gesellschafterdarlehen für die Immobilien GmbH	1,30
	Zuführungen zu diversen Vorhaben des außerordentlichen Haushalts	2,58
	vorzeitige Darlehensrückführung	0,37
	laut Auskunft der Marktgemeinde nicht mehr zuordenbar	0,85
2010	Abgangsabdeckung für das Freizeitzentrum Perchtoldsdorf	0,15
	Rücklagendotierung für Haushaltsausgleich	0,11
	Zuführung zum Vorhaben „Burgumbau“ des außerordentlichen Haushalts	0,23
2011	Rücklagendotierung für Verluste des Freizeitzentrums Perchtoldsdorf	2,88
	Vergabe innerer Anleihen durch das Freizeitzentrum Perchtoldsdorf	0,95
	Zuführungen vom ordentlichen an den außerordentlichen Haushalt	0,19
2015	Rücklagendotierung für das Freizeitzentrum Perchtoldsdorf	0,06
2016	Ankauf des Schwedenstifts vom Land NÖ zur Nutzung als Gemeindekindergarten	2,47
	Festgeldveranlagung zugunsten des Freizeitzentrums Perchtoldsdorf	5,00
	vorzeitige Darlehensrückführung	5,48
	Rücklagendotierung für Verkehrsmaßnahmen	0,31
2017	vorzeitige Auflösung eines Leasingvertrags des Freizeitzentrums Perchtoldsdorf	13,16
Summe		37,59

Quelle: Marktgemeinde

Das Freizeitzentrum Perchtoldsdorf war im Zeitraum 2007 bis 2017 mit insgesamt 22,14 Mio. EUR der Hauptbegünstigte der aus dem Wertpapierverkauf erzielten Erlöse.

35.2 Der RH kritisierte, dass die Marktgemeinde aus den Wertpapierverkäufen der Jahre 2007 bis 2017 Finanzmittel von insgesamt 22,14 Mio. EUR dem Freizeitzentrum Perchtoldsdorf zur Abgangsdeckung bzw. Finanzierung zufließen ließ. Die Zuweisung von Finanzmitteln in Form eines Gesellschafterdarlehens an die gemeindeeigene Immobilien GmbH in Höhe von 1,30 Mio. EUR sollte die angespannte

Finanzlage der Gesellschaft verbessern. Der RH wies darauf hin, dass der von der Marktgemeinde erfolgte Verkauf von Finanzvermögen und insbesondere die Verwendung dieser Verkaufserlöse für die Abgangsdeckung des Freizeitentrums Perchtoldsdorf einen kontinuierlichen Abbau des Gemeindevermögens bewirkten; dies widersprach § 69 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung, wonach das Gemeindevermögen möglichst ohne Beeinträchtigung der Substanz zu erhalten war.

Der RH wies kritisch darauf hin, dass der aus dem Immobilienverkaufserlös ursprünglich veranlagte Betrag von 43,98 Mio. EUR zur Zeit der Gebarungsüberprüfung im Jahr 2017 bereits auf einen Wertpapierbestand von 10,28 Mio. EUR gesunken war und folglich die Marktgemeinde zukünftige Abgänge des Freizeitentrums Perchtoldsdorf und der Immobilien GmbH nicht dauerhaft aus diesem Titel finanzieren wird können.

Der RH empfahl der Marktgemeinde, für die Finanzierung des Freizeitentrums Perchtoldsdorf vorzusorgen.

Der Immobilien GmbH empfahl er, für die Zeit nach der vollständigen Auflösung ihres Wertpapiervermögens finanzielle Vorsorge zu treffen.

35.3

Die Marktgemeinde sagte zu, auf die Empfehlungen nach Maßgabe der budgetären Möglichkeiten Bedacht zu nehmen.

Finanzielle Lage der Immobilien GmbH

36.1

(1) Die Eigenmittelquote und die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (**URG**) der Immobilien GmbH zeigten in den Jahren 2013 bis 2015¹⁸ folgende Werte:

Tabelle 17: Eigenmittelquote und fiktive Schuldentilgungsdauer

	2013	2014	2015
Eigenmittelquote in %	-2,8	-2,7	-1,7
fiktive Schuldentilgungsdauer in Jahren	91,9	91,8	53,1

Quelle: Immobilien GmbH

In den Jahren 2013 bis 2015 erfüllte die Immobilien GmbH die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 URG, weil die Gesellschaft anhaltend eine negative Eigenmittelquote und eine fiktive Schuldentilgungsdauer von zuletzt 53,1 Jahren (2015) auswies. In Management Letters der Jahre 2013 bis 2015 stellte die Wirtschaftsprüfungskanzlei anlässlich der Prüfung der Jahresabschlüsse fest, dass die Immobilien GmbH aufgrund der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht mehr in der Lage sein könnte, den Betrieb fortzuführen.

Laut Stellungnahme des Bürgermeisters und Geschäftsführers der Immobilien GmbH war jedoch weder eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts noch ein Reorganisationsbedarf gemäß URG gegeben, weil die Marktgemeinde für sämtliche Bankverbindlichkeiten der Gesellschaft eine Garantieerklärung abgegeben hatte. Somit war für den Fortbestand des Unternehmens ausschließlich die Marktgemeinde in der Verantwortung und ihre Garantieerklärung Voraussetzung für den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungskanzlei.

(2) Die Bilanzen der Immobilien GmbH zeigten in den Jahren 2013 bis 2015 folgendes Bild:

¹⁸ Bis Mitte Oktober 2017 legte die Immobilien GmbH dem RH keinen Jahresabschluss 2016 vor.

Tabelle 18: Bilanzen der Immobilien GmbH 2013 bis 2015

		2013	2014	2015	Veränderung 2013 bis 2015
		in Mio. EUR			in %
Aktiva	Anlagevermögen	45,35	43,83	43,56	-3,9
	Umlaufvermögen	6,47	4,70	5,05	-21,9
	Aktive Rechnungsabgrenzung	0,02	0,01	0,00	-100
	Summe Aktiva	51,84	48,54	48,61	-6,2
Passiva	Eigenkapital	-1,41	-1,28	-0,82	-41,8
	Investitionszuschüsse	0,69	0,67	0,65	-5,8
	Rückstellungen	0,10	0,10	0,12	20,0
	Verbindlichkeiten	52,19	48,58	48,20	-7,6
	Passive Rechnungsabgrenzung	0,27	0,47	0,46	70,4
	Summe Passiva	51,84	48,54	48,61	-6,2

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Immobilien GmbH

Die Bilanzsumme der Immobilien GmbH sank von 2013 bis 2015 von 51,84 Mio. EUR auf 48,61 Mio. EUR. Dies war vor allem durch den Verkauf von Wohnimmobilien (siehe [TZ 38](#), [TZ 39](#)) bei gleichzeitiger Tilgung von Verbindlichkeiten der Gesellschaft verursacht. Der Anteil der Bankverbindlichkeiten an den Gesamtverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über einem Jahr betrug zuletzt 83,3 % (2015).

(3) Die Gewinn- und Verlustrechnung der Immobilien GmbH entwickelte sich in den Jahren 2013 bis 2015 wie folgt:

Tabelle 19: Gewinn- und Verlustrechnung der Immobilien GmbH 2013 bis 2015

	2013	2014	2015	Veränderung 2013 bis 2015
	in Mio. EUR			in %
Erlöse Vermietung Marktgemeinde	0,83	0,90	0,92	10,8
Erlöse Vermietung Wohnungen	1,21	1,00	1,02	-15,7
Erlöse sonstige Vermietungen	0,27	0,26	0,32	18,5
Summe Umsatzerlöse	2,31	2,16	2,26	-2,2
sonstige betriebliche Erträge, Bestandsveränderungen	1,12	0,56	0,51	-54,5
Materialaufwand, bezogene Leistungen	-0,03	-0,00	-0,01	66,7
Abschreibungen	-0,92	-0,90	-0,88	4,3
sonstiger betrieblicher Aufwand	-1,43	-1,22	-1,06	25,9
Betriebserfolg	1,05	0,60	0,82	-21,9
Finanzerfolg	-0,32	-0,46	-0,34	-6,3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0,73	0,14	0,48	-34,2
Steuern	-0,05	-0,01	-0,03	40,0
Verlustvortrag Vorjahre	-2,13	-1,45	-1,31	38,5
Bilanzverlust	-1,45	-1,31	-0,86	40,7

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Immobilien GmbH

Die „Erlöse Vermietung Marktgemeinde“ betrafen die Mieteinnahmen der Immobilien GmbH für an die Marktgemeinde vermietete Gebäude (u.a. Amtshaus, Wirtschaftshof, Sporthalle). Die Miethöhe richtete sich nach der Höhe der vorgeschriebenen Zinsen für das zum Ankauf der Immobilien aufgenommene Darlehen. Die Erlöse aus der Vermietung von Wohnungen waren aufgrund des Verkaufs der Wohnimmobilien (siehe [TZ 38](#), [TZ 39](#)) rückläufig. Aufgrund der hohen Verlustvorträge aus Vorjahren wies die Immobilien GmbH in den Jahren 2013 bis 2015 – trotz jährlicher Überschüsse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit – Bilanzverluste aus.

36.2

Der RH wies kritisch auf die angespannte finanzielle Lage der Immobilien GmbH hin, weil die Kennzahlenanalyse für die Jahre 2013 bis 2015 die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs gemäß URG aufzeigte. Die Immobilien GmbH konnte ihren Betrieb lediglich deshalb fortführen, weil die Marktgemeinde für sämtliche Verbindlichkeiten (Ende 2015 48,20 Mio. EUR) haftete.

Er empfahl der Immobilien GmbH, den bis Ende 2015 feststellbaren Abbau des Bilanzverlusts fortzusetzen.

Geschäftsführung der Immobilien GmbH

37.1

Die Geschäftsführung der Immobilien GmbH nahm der Bürgermeister der Marktgemeinde wahr, die Prokura erteilte er dem Amtsleiter. Die Gesellschaft verfügte über einen Beirat, der insbesondere dann zu befassen war, wenn Entscheidungen der Zustimmung des Gemeinderats und/oder einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedurften. Ein Aufsichtsrat war weder erforderlich noch freiwillig eingerichtet.

Gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags war die Immobilien GmbH nach kaufmännischen Gesichtspunkten zu führen. Trotz dieser Verpflichtung

- veräußerte sie Wohnungen an Dritte unwirtschaftlich (siehe [TZ 38](#), [TZ 39](#)),
- vermietete sie Wohnungen deutlich unter dem Richtwert (siehe [TZ 40](#)),
- vermietete sie mehrere Büroräumlichkeiten an eine politische Partei bzw. deren Teilorganisationen zu einem Mietzins von 0,07 EUR/m² und holte die Geschäftsführung dazu weder die Zustimmung des Gemeinderats ein noch befasste sie damit den Beirat (siehe [TZ 41](#)),
- bestanden gegenüber dem Pächter des Schutzhauses am Parapluiberg seit 2012 Forderungen von mehr als 56.000 EUR (siehe [TZ 42](#)).

Der Gesellschaftsvertrag und § 222 Abs. 1 UGB verpflichteten den Geschäftsführer, den Jahresabschluss in den ersten fünf Monaten jedes Geschäftsjahres aufzustellen. Für das Jahr 2016 konnte die Immobilien GmbH dem RH bis Mitte Oktober 2017 keinen Jahresabschluss vorlegen.

Der Geschäftsführer war gemäß GmbH-Gesetz verpflichtet, bei seiner Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Laut Gesellschaftsvertrag der Immobilien GmbH war der Geschäftsführer im Innenverhältnis verpflichtet, vor dem Abschluss bestimmter Geschäfte, die nach den Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung der Zustimmung des Gemeinderats und/oder der zuständigen Aufsichtsbehörde bedurften, die Zustimmung der Gesellschafter einzuholen. In seiner Eigenschaft als Bürgermeister nahm er auch die Gesellschaftervertretung der Marktgemeinde in den ausgegliederten Gesellschaften wahr. Im Falle der Immobilien GmbH war der Bürgermeister deshalb Geschäftsführer und Gesellschaftervertreter in Personalunion.

37.2

Der RH verwies auf **TZ 38** bis **TZ 42** und vermisste die gebotene Sorgfaltspflicht der Geschäftsführung der Immobilien GmbH. Nach Ansicht des RH wurden mehrere geschäftliche Entscheidungen nicht nach betriebswirtschaftlichen Kriterien getroffen und somit dem im Gesellschaftsvertrag normierten Grundsatz zur Geschäftsführung nach kaufmännischen Gesichtspunkten widersprochen.

Er empfahl der Immobilien GmbH, die Geschäfte stets mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu führen und sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

Weiters erachtete der RH die Kumulierung des Amtes des Bürgermeisters mit der Geschäftsführerfunktion einer gemeindeeigenen Gesellschaft insofern als problematisch, als er einerseits die Interessen der Marktgemeinde und andererseits jene der Gesellschaften zu vertreten hatte und sich Befangenheitsprobleme ergeben konnten.

Er empfahl der Marktgemeinde, Amts- und Funktionskumulierungen in den Unternehmen der Marktgemeinde zu vermeiden. Weiters empfahl der RH der Marktgemeinde, ausschließlich den Gemeinderat mit der Vertretung der Eigentümerinteressen ihrer im Alleineigentum stehenden Gesellschaften zu betrauen.

37.3

In ihrer Stellungnahme teilte die Marktgemeinde mit, dass bei Gesellschaften mit beschränkter Haftung mit einem Alleingeschafter Geschäftsführung und Eigentümerversammlung in Personalunion gesetzlich vorgesehen seien. Dennoch habe der Gemeinderat im Juni 2018 beschlossen, den Amtsleiter der Marktgemeinde zum alleinvertretungsbefugten Geschäftsführer zu bestellen.

Weiters habe sich die Vorlage des testierten Abschlusses der Immobilien GmbH zum 31. Dezember 2016 verzögert, weil sie im Zuge der Wohnungsveräußerung (siehe **TZ 38**, **TZ 39**) bestehende Wohnbauförderungsdarlehen nicht korrekt bewertet habe und dies zu berücksichtigen gewesen sei.

Zudem wäre es möglich gewesen, dass bei manchen Entscheidungen nicht ausschließlich betriebswirtschaftliche Kriterien maßgeblich gewesen seien. Die Marktgemeinde erblicke darin allerdings keinen Widerspruch zum Gesellschaftsvertrag, der von „kaufmännischen Gesichtspunkten“ spreche. Verstehe man diese übliche und regelmäßige Richtschnur als Grundsatz, seien in Einzelfällen auch Abweichungen davon zulässig.

37.4

Der RH entgegnete, dass weder das UGB noch das GmbH-Gesetz den Begriff „kaufmännische Gesichtspunkte“ kennen. Gemäß den Bestimmungen des GmbH-Gesetzes waren die Geschäftsführer ihrer Gesellschaft gegenüber verpflichtet, bei der

Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden. Gemäß § 25 Abs. 1 lit. a GmbH–Gesetz handelt ein Geschäftsführer jedenfalls im Einklang mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes, wenn er sich bei einer unternehmerischen Entscheidung nicht von sachfremden Interessen leiten lässt und auf der Grundlage angemessener Informationen annehmen darf, zum Wohle der Gesellschaft zu handeln. Nach Ansicht des RH handelte der Geschäftsführer der Immobilien GmbH nicht stets zum Wohle der Gesellschaft. Der RH verwies dazu auf seine Ausführungen zu **TZ 38** bis **TZ 42**.

Wohnungsverkäufe

Franz–Kamtner–Weg

38.1 Im September 2012 fasste der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss, eine im Eigentum der Immobilien GmbH stehende Wohnhausanlage mit 57 Wohneinheiten am Franz–Kamtner–Weg in Wohnungseigentum umzuwandeln und die Wohnungen bevorzugt an die jeweiligen Mieterinnen und Mieter zu veräußern. Der Kaufpreis der einzelnen Wohnungen sollte anhand von Verkehrswertgutachten bestimmt und zu diesem Wert zum Kauf angeboten werden.

Die Verkehrswertgutachten für die Ermittlung des Kaufpreises basierten auf der Ermittlung des Ertragswerts und des Sachwerts¹⁹ der Immobilie.

Für die Wohnungen am Franz–Kamtner–Weg wählte der Gutachter eine Gewichtung zwischen Ertragswert und Sachwert von 1:1. Da die Wohnungen größtenteils zu unter dem Marktwert liegenden Mietzinsen unbefristet vermietet waren, lag der Ertragswert um knapp 50 % unter dem Sachwert und verringerte den ermittelten Verkehrswert somit um 25 %. Insgesamt wiesen die Wohnungen einen ermittelten Verkehrswert von 6,93 Mio. EUR aus; dies entsprach einem durchschnittlichen Preis von 1.546 EUR/m². Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Bezirk Mödling betrug laut Statistik Austria²⁰ je nach Wohnungsgröße mindestens 2.270 EUR/m².

In den Jahren 2013 bis 2015 veräußerte die Immobilien GmbH alle 57 Wohnungen um 6,89 Mio. EUR²¹. Davon kauften 44 ehemalige Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen selbst, 13 Wohnungen verkaufte die Immobilien GmbH über Makler

¹⁹ Der Sachwert setzte sich aus dem Gebäudewert und dem Bodenwert unter Berücksichtigung von Eigengärten und Außenanlagen zusammen.

²⁰ Datenbasis der Statistik Austria 2011 bis 2015; alle Ergebnisse sind geometrische Mittel. Die Durchschnittspreise wurden auf Basis von Transaktionsdaten von 2011 bis 2015 berechnet. Transaktionen vor 2015 werden an das Preisniveau 2015 angepasst.

²¹ ohne Stellplätze

an Dritte. Einen Beschluss des Gemeinderats gemäß § 35 NÖ Gemeindeordnung für die Verkäufe der Wohnungen holte die Geschäftsführung nicht ein.

Von den 13 an Dritte veräußerten Wohnungen standen zum Zeitpunkt des Verkaufs vier leer. Eine rd. 80 m² große Wohnung wurde versteigert und ein Verkaufspreis von 240.000 EUR erzielt – dies entsprach einem Preis von 3.015 EUR/m². Die restlichen drei Wohnungen veräußerte die Immobilien GmbH ohne Ausschreibung an Interessenten zu Verkaufspreisen zwischen 1.559 EUR/m² und 2.273 EUR/m².

Neun Wohnungen verkaufte die Immobilien GmbH über einen Makler im Paket einschließlich Stellplätzen an eine Immobiliengesellschaft um 830.000 EUR. Der Verkehrswert betrug 1,02 Mio. EUR; somit nahm die Geschäftsführung eine Preisminderung gegenüber dem Gutachten von 194.000 EUR in Kauf.

Laut Gesellschaftsvertrag war die Geschäftsführung verpflichtet, vor der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen, das nach den Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung der Zustimmung des Gemeinderats bedurfte, die Zustimmung der Gesellschafter einzuholen. Da der Bürgermeister Geschäftsführer und Gesellschaftervertreter in Personalunion war, stimmte er den einzelnen Immobilientransaktionen sowohl als Vertreter der Marktgemeinde als auch der Immobilien GmbH zu.

Während der Gebarungsüberprüfung führte der RH Grundbuchabfragen zu den veräußerten Wohnungen am Franz–Kamtner–Weg durch und stellte fest, dass eine von der Immobilien GmbH im Jahr 2013 um 105.000 EUR veräußerte, rd. 71 m² große Wohnung im Jahr 2016 um 240.000 EUR weiterverkauft wurde. Weiters wechselte eine von der Immobilien GmbH um 120.000 EUR an ehemalige Mieter veräußerte Wohnung im April 2016 um 282.000 EUR den Eigentümer.

38.2

Der RH kritisierte, dass die Immobilien GmbH die in ihrem Eigentum stehenden Wohnungen am Franz–Kamtner–Weg weitgehend ohne Ausschreibung oder öffentliche Versteigerung veräußerte und somit auf potenziell höhere Verkaufserlöse verzichtete. Nach Ansicht des RH war die vom Gemeinderat getroffene Entscheidung, die Wohnungen zum Wert eines Gutachtens ohne Ausschreibung zu veräußern, unwirtschaftlich und zum Nachteil der Immobilien GmbH. Außerdem vermisste der RH ausreichende Maßnahmen zum Vermögensschutz, weil die Immobilien GmbH Wohnungen teilweise unter dem Verkehrswert an Dritte veräußerte.

[Der RH empfahl der Immobilien GmbH, Vermögensveräußerungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchzuführen und mit dem Immobilienvermögen der Immobilien GmbH sorgsam umzugehen.](#)

Weiters kritisierte der RH, dass die Geschäftsführung die Verkaufsentscheidungen nicht gesondert dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorlegte, sondern sich lediglich auf einen Grundsatzbeschluss berief. Nach Ansicht des RH wäre die Befassung des Gemeinderats zweckmäßig gewesen, zumal die Immobilien GmbH auch Wohnungen an Käuferinnen und Käufer veräußerte, die die Wohnungen nicht gemietet hatten.

38.3

Die Marktgemeinde wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass mit dem Verkauf einer bestandsfreien Wohnung ungeachtet ihres Alters ein weitaus höherer Preis zu erzielen sei als bei einer Wohnung mit einem aufrechten Mietverhältnis.

Weiters vermute sie, dass die vom RH im Wege von Grundbuchabfragen erhobenen Verkaufspreise zwei Wohnungen betrafen, die zwischenzeitlich bestandsfrei geworden seien. Offen bliebe aber, ob zwischen Erwerb und Veräußerung Verbesserungs- oder Sanierungsarbeiten durchgeführt worden seien. Auch für den vom RH zitierten durchschnittlichen Kaufpreis von mindestens 2.270 EUR/m² laut Statistik Austria blieb unerwähnt, ob dieser Preis für vermietete oder bestandsfreie Flächen, Neu- oder Altbauten bzw. geförderte oder freifinanzierte Objekte gelte.

Zudem übermittelte die Marktgemeinde eine von ihr beauftragte gutachterliche Stellungnahme vom Juni 2018 zur Plausibilitätsprüfung der Verkehrswertermittlung des ursprünglichen Gutachters. Zu diesem Zweck habe der neue Gutachter für exemplarisch ausgewählte Objekttypen der Liegenschaften „Franz-Kamtner-Weg“, „Donauwörther Straße“ und „Sebastian-Kneipp-Gasse“ eine weitere Verkehrswertermittlung basierend auf Grundbuchsauszügen, Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen, dem Verkehrswertgutachten des ursprünglichen Gutachters, Schuldscheinen der Liegenschaften und Erhebungen auf dem Immobilienmarkt durchgeführt. Er sei zur Erkenntnis gekommen, dass sich die Verkehrswertgutachten des ursprünglichen Gutachters an der „unteren Bandbreite“ befinden würden.

Den Erhaltungszustand der Objekte habe der Gutachter „im Rahmen einer cursori-schen Befundaufnahme von außen“ bewertet. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sowie der gesamte Bereich der Raumausstattung und sonstige Einrichtungen seien ebensowenig Gegenstand des Bewertungsgutachtens gewesen wie die Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen und rechtmäßigen Nutzungen sowie die Bodenbeschaffenheit der Liegenschaften. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik des ursprünglichen Gutachters habe der Gutachter angemerkt, dass die vom ursprünglichen Gutachter angewandte Verkehrswertermittlung anhand einer Gewichtung zwischen Sach- und Ertragswert als umstritten gelte und deren Anwendung nur mehr sehr eingeschränkt erfolge.

- 38.4** Der RH wies darauf hin, dass aus seinen Grundbuchabfragen nicht erkennbar war, ob an den beiden weiterverkauften Wohnungen Verbesserungs- oder Sanierungsarbeiten durchgeführt worden waren.

Donauwörther Straße und Sebastian-Kneipp-Gasse

- 39.1** (1) Im März 2016 fasste der Gemeinderat den Beschluss, die Wohnhausanlagen der Immobilien GmbH in der Donauwörther Straße (21 Wohnungen) und in der Sebastian-Kneipp-Gasse (28 Wohn- und Geschäftslokale) bevorzugt an die Mieterinnen und Mieter auf Basis eines Schätzgutachtens zu verkaufen.

(2) Bezüglich die Wohnhausanlage in der Donauwörther Straße zog der Gutachter – anders als bei den Verkehrswertgutachten für die Wohnungen am Franz-Kamtner-Weg – bei der Preisermittlung für vier unvermietete Wohnungen den Sachwert (zuzüglich eines Aufschlags von 25 %), für vermietete Wohnungen das Mittel aus Sach- und Ertragswert heran. Der Verkehrswert für unvermietete Wohnungen lag um bis zu 50 % über jenen für vermietete Wohneinheiten. Bis April 2017 veräußerte die Immobilien GmbH sämtliche Wohnungen in der Donauwörther Straße um 3,13 Mio. EUR (dies entsprach einem Preis von 1.800 EUR/m²), der Wert laut Verkehrswertgutachten betrug 3,12 Mio. EUR. Obwohl die Immobilien GmbH sieben Wohnungen nicht an Mieterinnen und Mieter veräußerte, verzichtete die Geschäftsführung auf eine Ausschreibung oder auf Versteigerungen dieser Immobilien; drei der sieben Wohnungen standen zum Zeitpunkt der Veräußerung leer.

(3) Auch die 28 Wohn- und Geschäftslokale in der Sebastian-Kneipp-Gasse waren größtenteils vermietet. Der Nettomietzins der Wohnungen lag zwischen rd. 1,80 EUR/m² und 5,30 EUR/m², für die Geschäftslokale (zwei Ordinationen und eine Trafik) betrug die Miete rd. 6,40 EUR/m². Bei der Verkehrswertermittlung wählte der Gutachter unterschiedliche Bewertungsansätze. Für Wohnungen mit einem niedrigen Mietzins (bis ca. 3,50 EUR/m²) wählte der Gutachter eine Gewichtung zwischen Ertrags- und Sachwert von 1:3. Lag der Mietzins über 5 EUR/m² betrug das Verhältnis 1:2; für die Geschäftslokale (mit einem Mietzins von rd. 6,40 EUR/m²) nahm der Gutachter eine Gewichtung von 1:1 vor. Durch diese Vorgangsweise lag der Verkehrswert für den Großteil der Wohnimmobilien bei rd. 1.500 EUR/m² und bei rd. 1.800 EUR /m² für die Geschäftslokale. Unvermietete Wohnungen bewertete der Gutachter zum Sachwert zuzüglich 25 % Aufschlag.

(4) Für zwei insgesamt rd. 212 m² große Ordinationen lagen in der Marktgemeinde zwei Verkehrswertgutachten vom selben Gutachter mit gleichem Erstellungsdatum, aber unterschiedlichen Schätzwerten (345.000 EUR bzw. 305.000 EUR) vor. Die Differenz zwischen den beiden Schätzwerten entstand durch die Aufnahme eines „Abschlags wegen verlorenem Bauaufwand“ im Ausmaß von 13 % des Sach-

werts. Laut Stellungnahme des Bürgermeisters war der Abschlag darauf zurückzuführen, dass der Käufer, der bisher nur eine Ordination angemietet hatte, nunmehr beide Ordinationen kaufen wollte und „durch die Zusammenlegung einige Räume bzw. Einrichtungen überzählig waren“. Der Bürgermeister verwies in diesem Zusammenhang auf die ÖNORM B 1802, wonach sich die Wertminderung wie folgt definierte: „Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, wenn das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen zum Beispiel durch unwirtschaftlichen Aufbau, aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung nach Erfahrungswerten zu bestimmen.“

Im April 2017 veräußerte die Immobilien GmbH die beiden Ordinationen letztendlich um 280.000 EUR und somit um 65.000 EUR bzw. 25.000 EUR unter den Schätzwerten der beiden Gutachten. Den weiteren Abschlag begründete der Bürgermeister mit dem Umstand, dass dem Käufer der Ordinationen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags noch nicht bekannt war, zu welchem Zeitpunkt er über beide Ordinationen verfügen kann. Der zweite Mieter errichtete am Nachbargrundstück zum Zeitpunkt der Gebarungüberprüfung des RH ein Wohngebäude mit Ordination und plante den Auszug mit Fertigstellung seines Bauprojekts.

Bis Juni 2017 hatte die Immobilien GmbH insgesamt sieben der 28 Wohn- und Geschäftslokale – mit Ausnahme der beiden Ordinationen – zum Schätzwert veräußert; ein Verkauf am Markt erfolgte mangels Ausschreibung oder öffentlicher Feilbietung nicht.

39.2

Der RH kritisierte, dass die Immobilien GmbH auch Wohn- und Geschäftsgebäude in der Donauwörther Straße und in der Sebastian-Kneipp-Gasse nicht öffentlich anbot, obwohl die Immobilien GmbH diese Immobilien nicht ausschließlich an die jeweiligen Mieterinnen und Mieter veräußerte. Nach Ansicht des RH wäre zumindest für die Veräußerung der Immobilien an Nicht-Mieter eine gesonderte Beschlussfassung des Gemeinderats zweckmäßig gewesen.

Weiters kritisierte der RH die intransparente Wertermittlung beim Verkauf der beiden Ordinationen in der Sebastian-Kneipp-Gasse, bei der die Geschäftsführung der Immobilien GmbH eine Wertminderung von bis zu 65.000 EUR für angemessen hielt. Da die beiden Ordinationen nicht – wie in der angewendeten ÖNORM vorgesehen – am Markt angeboten wurden, war das Argument des Bürgermeisters bezüglich des verlorenen Bauaufwands und des Zeitpunkts des Auszugs eines Mieters nicht nachvollziehbar. Der RH gab in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass der Gutachter in seinem Schätzgutachten ohnehin den Ertragswert der Immobilie und somit den Mietzins für ein unbefristetes Bestandsverhältnis berücksichtigt hatte.

Zudem wies der RH kritisch darauf hin, dass die Verkehrswertgutachten für Wohn- und Geschäftslokale in der Sebastian-Kneipp-Gasse beträchtliche Unterschiede bei der Gewichtung von Ertrags- und Sachwert in ein und demselben Gebäudekomplex auswiesen und diese sachlich nicht nachvollziehbar waren. Vielmehr entstand nach Ansicht des RH der Eindruck, dass die Verkehrswertgutachten für die einzelnen Wohneinheiten darauf abzielten, ähnliche Werte je m² zu erhalten.

39.3 Die Marktgemeinde verwies auf ihre Stellungnahme zu **TZ 38**.

Vermietung und Verpachtung

Vermietung von Gemeindewohnungen

40.1 Die Immobilien GmbH war Eigentümerin von 236 Wohn- und Geschäftslokalen²² mit einer Nutzfläche von insgesamt 17.000 m², die sie unbefristet an Dritte vermietete. In den meisten Fällen bestanden die Mietverhältnisse seit der Zeit vor der Gründung der Immobilien GmbH; durch die Übertragung der Gemeindeimmobilien an die Immobilien GmbH kam es zu keinen Änderungen für die Mieterinnen und Mieter. Die Wohnungen vermietete die Immobilien GmbH zumeist zum Kategoriemietzins (in der Regel zwischen 1,70 EUR/m² und 3,50 EUR/m², abhängig von Kategorie, sonstigen Zu- und Abschlägen) oder verrechnete noch niedrigere Mietzinse. So betrug bspw. der Mietzins für 23 Wohnungen in der Salitergasse 0,50 EUR/m²; an mehrere politische Parteien (siehe **TZ 41**) oder an die Musikschule vermietete die Immobilien GmbH Wohnungen um 0,07 EUR/m².

Im März 2011 beantragte der Bürgermeister im Gemeinderat, Wohnungen in sechs Wohnhäusern der Immobilien GmbH fortan zum gesetzlich möglichen Richtwert (in Niederösterreich zum damaligen Zeitpunkt 5,03 EUR/m²) zu vermieten. Sozial bedürftigen Einwohnerinnen und Einwohnern sollten dafür eine Mietzinsbeihilfe von der Marktgemeinde erhalten. Der Gemeinderat beschloss letztendlich, den Richtwert lediglich in vier Wohnhäusern zu verrechnen. Da die Immobilien GmbH drei der vier Wohnhäuser in den Folgejahren veräußerte, verblieb ein Wohnhaus mit insgesamt fünf Wohn- und Geschäftslokalen, das letztendlich von der Vermietung zu Richtwerten umfasst war. Weitere Versuche, den Mietzins anzuheben, unternahm die Geschäftsführung der Immobilien GmbH trotz der angespannten finanziellen Lage der Gesellschaft nicht. Im Lagebericht zu den Wirtschaftsprüfungsberichten der Immobilien GmbH hielt die Geschäftsführung fest, dass die Immobilien GmbH bei der Vermietung an Dritte grundsätzlich am allgemeinen Markt teilnehme. Gleichzeitig nehme sie bei der Vermietung zu Wohnzwecken im Auftrag der Marktgemeinde soziale Aspekte wahr.

²² ohne die Wohn- und Geschäftslokale in der Sebastian-Kneipp-Gasse, die veräußert werden sollten

(2) Die Vergabe von Wohnungen der Immobilien GmbH folgte den „Richtlinien zur Vergabe von Wohnungen durch die Marktgemeinde Perchtoldsdorf“. Neben allgemeinen Voraussetzungen (vollendetes 18. Lebensjahr, Einkommensnachweis, Staatsbürgerschaft) war die Vergabe nach sozialen Kriterien (Punktesystem) vorgesehen. Bei 99 der insgesamt 229 Wohnungen²³ verlangte die Immobilien GmbH von den neuen Mieterinnen und Mietern die Bezahlung eines Baukostenbeitrags. Beispielsweise hatte ein neuer Mieter für eine 80 m² große Wohnung in der Mühlgasse anlässlich seines Einzugs einen Baukostenbeitrag von 18.168 EUR zu entrichten. Laut Auskunft der für die Wohnungsvergabe zuständigen Bediensteten konnte der von Wohnungswerberinnen und –werbern nicht entrichtbare Baukostenbeitrag zu einem Ausschluss bei der Wohnungsvergabe führen.

40.2

Der RH wies darauf hin, dass die Immobilien GmbH den Großteil ihrer Wohnungen lediglich zum Kategoriemietzins vermietete und somit verminderte Mieterlöse in Kauf nahm. Der von der Geschäftsführung ins Treffen geführte soziale Charakter der Vermietung zu Wohnzwecken war darüber hinaus stark eingeschränkt, weil Wohnungssuchende Baukostenbeiträge zu entrichten hatten.

Der RH wies kritisch darauf hin, dass durch den Abschluss von unbefristeten Mietverträgen zu Kategoriemietzinsen eine Anpassung des Mietzinses an marktkonforme Entgelte nur im Falle des Freiwerdens einer Wohnung möglich war. Dadurch war es nicht ausgeschlossen, dass Mieterinnen und Mieter trotz späteren Wegfalls der sozialen Bedürftigkeit (bspw. von drohender Obdachlosigkeit oder von Kindern und Jugendlichen im gemeinsamen Haushalt) weiterhin vergleichsweise niedrige Mieten zu entrichten hatten.

Der RH empfahl der Immobilien GmbH, ihre Wohnungen grundsätzlich zu marktconformen Mietzinsen anzubieten; eine allfällige soziale Bedürftigkeit könnte die Marktgemeinde durch die Gewährung von Mietkostenzuschüssen vermindern.

Nach Ansicht des RH widersprach die Entrichtung von hohen Baukostenzuschüssen als Voraussetzung für die Zuteilung einer Wohnung dem vom Geschäftsführer genannten sozialen Charakter der Vermietung.

Der RH empfahl der Immobilien GmbH, die Entrichtung von Baukostenzuschüssen nicht als Bedingung für die Zuteilung einer Wohnung an sozial Bedürftige zu stellen.

40.3

Die Marktgemeinde sagte zu, die Empfehlungen des RH beim künftigen Geschäftsfortgang mitzubedenken.

²³ ohne die Wohn- und Geschäftslokale in der Sebastian-Kneipp-Gasse, die veräußert werden sollten

Laut Stellungnahme der Marktgemeinde sei es zwar unstrittig, dass Wohnungssuchende an die Immobilien GmbH im Zeitpunkt des Bestandsvertragsabschlusses teilweise einen Baukostenbeitrag zu entrichten hätten. Allerdings sei der vom RH dargestellte Fall mit einem Baukostenbeitrag von rd. 18.200 EUR der Höhe nach für die Wohnhausanlage Mühlgasse repräsentativ, nicht aber für das gesamte Wohnungsportfolio der Immobilien GmbH.

Nach Ansicht der Marktgemeinde werde durch das Herausgreifen dieses Fallbeispiels der Öffentlichkeit suggeriert, der zu leistende Baukostenbeitrag sei eine unüberwindbare Hürde, um eine Wohnung der Immobilien GmbH mieten zu können. Tatsächlich seien nicht für alle im Bestand vorhandenen Wohnungen Baukostenbeiträge in der dargestellten Höhe zu leisten. Vielfach seien diese bedeutend niedriger bzw. würden fallweise gar nicht eingehoben werden.

40.4

Der RH entgegnete der Marktgemeinde, dass die Immobilien GmbH – nach ihren eigenen Angaben – insgesamt 43 Wohneinheiten in der Mühlgasse vermietet hatte und alle zur Zeit der Gebarungsüberprüfung bestandnehmenden Mieterinnen und Mieter Baukostenbeiträge zwischen 6.700 EUR und 23.400 EUR geleistet hatten. Weiters hatten auch mehr als 50 Bestandnehmerinnen und Bestandnehmer in der Wohnhausanlage Salitergasse Baukostenbeiträge von bis zu 5.000 EUR geleistet. Aus diesem Grund war die von der Marktgemeinde vertretene Ansicht, der RH würde anhand eines Fallbeispiels der Öffentlichkeit „suggerieren“, die Leistung eines Baukostenbeitrags sei eine unüberwindbare Hürde, um eine Wohnung der Immobilien GmbH mieten zu können, nicht nachvollziehbar.

Vermietung an politische Parteien

41.1

(1) Die Immobilien GmbH war Eigentümerin von zwei zentrumsnahen Objekten in der Hyrtlgasse und in der Beatrixgasse, in denen sie mehrere Wohnungen und Räumlichkeiten an politische Parteien oder an deren Teilorganisationen vermietete. Zwei politische Parteien waren bereits vor Gründung der Immobilien GmbH im Jahr 2007 Mieterinnen der zuvor noch im Eigentum der Marktgemeinde stehenden Objekte. Nach der Gründung der Immobilien GmbH übernahm die Gesellschaft die Mietverhältnisse, ohne diese abzuändern. Der laut Mietverträgen gemäß den seinerzeitigen Gemeinderatsbeschlüssen von den beiden Parteien zu entrichtende Mietzins betrug zuletzt zwischen 0,07 EUR/m² und 0,09 EUR/m² für Flächen von 134,33 m² und 57,60 m².

(2) Anfang September 2009 vermietete der Prokurist der Immobilien GmbH eine Wohnung in der Hyrtlgasse im Ausmaß von 60 m² zum Preis von 0,07 EUR/m² an eine Teilorganisation einer politischen Partei.

Wenige Tage später vermietete der Geschäftsführer eine Wohnung der Immobilien GmbH in der Beatrixgasse mit einer Größe von 58 m² an diese Partei, bei der er selbst Obmann war, zum gleichen Mietzins. Anfang Februar 2016 schloss der Prokurist der Immobilien GmbH einen Mietvertrag mit dieser Partei betreffend einer 75 m² großen Wohnung in der Hyrtlgasse zu einem Mietzins von 0,07 EUR/m² ab. Als Vertreter der Partei unterzeichnete jeweils der Bürgermeister (und Geschäftsführer der Immobilien GmbH) in seiner Funktion als Parteiobmann den Bestandsvertrag. Weder der Beirat noch der Gemeinderat waren mit den Neuvermietungen in den Jahren 2009 bzw. 2016 befasst.

Laut einem von der Marktgemeinde beauftragten Gutachten lag der Richtwertmietzins im Jahr 2009 für Wohnungen in der Beatrixgasse bei 4,39 EUR/m². Für das Objekt Hyrtlgasse bestand kein Gutachten, das Objekt befand sich jedoch im Zentrum von Perchtoldsdorf unweit von Burg und Amtshaus Perchtoldsdorf.

41.2

Der RH stellte kritisch fest, dass drei politische Parteien für Räumlichkeiten der Immobilien GmbH äußerst niedrige Mietentgelte von maximal 0,09 EUR/m² entrichteten. Auch wenn die Mietverhältnisse teilweise bereits vor der Gründung der Immobilien GmbH begonnen hatten, führte dies zu verminderten Mieterlösen der Immobilien GmbH; dies kam im Ergebnis einer Parteienförderung durch ein marktwirtschaftlich orientiertes Unternehmen gleich.

Der RH empfahl der Immobilien GmbH, mit den politischen Parteien in Verhandlung zu treten, um eine Anpassung des Mietentgelts an einen marktkonformen Mietzins für die vermieteten Räumlichkeiten zu erwirken.

Weiters kritisierte der RH, dass es die Geschäftsführung der Immobilien GmbH ab 2009 zuließ, dass die Immobilien GmbH Räumlichkeiten an eine Partei (oder deren Teilorganisationen) zu einem Mietzins von 0,07 EUR/m² vermietete. Nach Ansicht des RH widersprachen weit unter dem Marktwert festgelegte Mietzinse der im Gesellschaftsvertrag normierten Verpflichtung der Geschäftsführung, die Immobilien GmbH mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu führen. Der RH verwies in diesem Zusammenhang auch auf **TZ 37**.

(3) Der RH wies kritisch darauf hin, dass der Bürgermeister in seiner Funktion als Obmann der Partei Mietverträge mit einem Mietzins von 0,07 EUR/m² unterzeichnete, obwohl er als Geschäftsführer der Immobilien GmbH auch die Interessen dieser marktwirtschaftlich orientierten Gesellschaft zu vertreten hatte.

Der RH empfahl der Immobilien GmbH, im Falle von Interessenkonflikten der Geschäftsführung den Gemeinderat zu befragen.

- 41.3** Die Marktgemeinde teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass der Bürgermeister dem Gemeinderat in seiner Sitzung im Juni 2017 zum Thema „Vermietung von Parteilokalen“ schriftlich berichtet habe. Gleichzeitig habe der Bürgermeister den Wohnungsreferenten beauftragt, im Einvernehmen mit sämtlichen im Gemeinderat vertretenen Fraktionen Richtlinien auszuarbeiten, wie zukünftig ein allfälliger Bedarf nach Parteilokalen abgewickelt werden könne.

Schutzhaus Parapluiberg

- 42.1** Die Marktgemeinde hatte das ursprünglich ihr gehörende Schutzhaus am Parapluiberg (Ausflugs- und Naherholungsziel) zum Betrieb einer Gastwirtschaft seit 1994 an einen Betreiber zu einem umsatzabhängigen Entgelt verpachtet. Im Zuge der Gründung der Immobilien GmbH übertrug die Marktgemeinde auch das Schutzhaus samt Pachtverhältnis an die Gesellschaft.

Im Juni 2012 wies das Pachtkonto einen seit dem Jahr 2009 entstandenen Rückstand von knapp 29.000 EUR auf. Aus diesem Grund vereinbarten die Vertragsparteien, dass der Pächter neben dem Pachtzins eine zusätzliche monatliche Zahlung von zumindest 1.000 EUR solange zu leisten hatte, bis der Pachtzinsrückstand zur Gänze getilgt war.

Der Pächter kam der Vereinbarung in den Folgejahren nicht nach; bis Mai 2017 erhöhte sich der Pachtrückstand auf 56.300 EUR. Weitere Versuche zur Eintreibung der Forderungen unternahm die Geschäftsführung der Immobilien GmbH nicht; auch die vertraglich vereinbarte Auflösung im Falle von Zahlungssäumigkeit verfolgte sie nicht.

- 42.2** Der RH kritisierte, dass aus dem Pachtvertrag zum Schutzhaus am Parapluiberg ein offener Pachtzinsrückstand in Höhe von 56.300 EUR für den Zeitraum 2009 bis Mai 2017 resultierte. Er bemängelte die weder nachhaltigen noch erfolgreichen Bemühungen der Geschäftsführung, den Pachtrückstand einzutreiben. Dies umso mehr, als sich der Pächter nicht an die Rückzahlungsvereinbarung aus dem Jahr 2012 hielt und sich sein Pachtrückstand seither nahezu verdoppelte.

[Der RH empfahl der Immobilien GmbH, die offene Forderung betreffend das Pachtverhältnis für das Schutzhaus am Parapluiberg einzubringen bzw. bei weiterem Zahlungsverzug das Pachtverhältnis aufzulösen.](#)

- 42.3** Laut Stellungnahme der Marktgemeinde sei das 1928 erworbene und 2007 an die Immobilien GmbH veräußerte Schutzhaus am Parapluiberg im Flächenwidmungsplan als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ ausgewiesen. Sie habe ein sehr hohes Interesse daran, dass es unter der Bezeichnung „Franz Ferdinand Schutz-

haus“ laufend bewirtschaftet werde und das Gebäude samt Außenanlagen in einem betriebsfähigen Zustand erhalten bleibe. Der Pächter sei diesen Anforderungen seit Übernahme der Pacht zur vollsten Zufriedenheit nachgekommen.

Angesichts der überaus problematischen Situation infolge sich anhäufender Pacht rückstände habe die Immobilien GmbH im Zusammenwirken mit dem Pächter Anfang Juli 2017 eine Neuregelung des Pachtverhältnisses in Aussicht genommen. Ziel sei gewesen, die sich seit Bestehen des Pachtverhältnisses veränderten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und dem Pächter eine wirtschaftlich tragfähige Pachtzinsregelung einzuräumen.

Der Gemeinderat habe in seiner Sitzung im September 2017 „im Kern die Abkehr von der umsatzabhängigen Pacht hin zu einer (geringeren) monatlichen Fixpacht für einen fünfjährigen Zeitraum (Juli 2017 bis Juni 2022)“ beschlossen. Daneben sei ein Teil des aufgelaufenen Pachtrückstandes erlassen worden. Seither komme der Pächter regelmäßig und anstandslos seinen Verpflichtungen nach. Das Pachtkonto weise gegenwärtig eine offene Forderung von 34.992 EUR aus.

Schlussempfehlungen

43 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor.

Marktgemeinde Perchtoldsdorf; Perchtoldsdorfer Betriebs–GmbH

- (1) Vereinbarungen, auch wenn sie zwischen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf und einer Tochtergesellschaft abgeschlossen werden, wären zu unterfertigen und zu datieren, um deren Verbindlichkeit und Gültigkeit jederzeit nachvollziehen zu können. **(TZ 23)**

Marktgemeinde Perchtoldsdorf

- (2) Es wäre auf eine nachhaltig ausgeglichene Haushaltsführung zu achten. **(TZ 2)**
- (3) Für die Gebührenhaushalte der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung wären unter Anwendung betriebswirtschaftlicher Ermittlungsmethoden jährlich Erfolgs– und Kostendeckungsrechnungen zu führen und diese Ergebnisse der Festlegung der Gebührenhöhe zugrunde zu legen. **(TZ 3)**
- (4) Erforderliche Investitionen im Rahmen der Gebührenhaushalte der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung wären vorzugsweise mit den dort selbst erwirtschafteten Einnahmen und mit geringstmöglichem Fremdmiteinsatz zu bestreiten und für allgemeine Zwecke verausgabte Gebührenüberschüsse gemäß der Judikatur des VfGH im inneren Zusammenhang des jeweiligen Gebührenhaushalts zu verwenden. **(TZ 3)**
- (5) Es wären nachhaltig ausgeglichene mittelfristige Finanzpläne zu erstellen und darin die vollständige Bedeckung der geplanten Ausgaben vorzusehen. Dies wäre insbesondere durch eine positive Freie Finanzspitze und ein daran orientiertes Ausgabenvolumen sicherzustellen. **(TZ 5)**
- (6) Der Soll–Personalstand des Dienstpostenplans wäre zu überarbeiten und der Dienstpostenplan als Planungsinstrument zu nutzen. **(TZ 6)**
- (7) Statt den Bediensteten dauerhaft ausgabenwirksame Zulagen, wie z.B. Sonder–Personalzulagen, zuzugestehen, wäre im Anlassfall die Gewährung von Einmalzahlungen zu prüfen. **(TZ 7)**

- (8) Die Mehrdienstleistungspauschale wäre gemäß der vom Gemeinderat beschlossenen Nebengebührenordnungen zu gewähren. (TZ 8)
- (9) Die monatlichen Arbeitsstundenbelastungen wären zu messen und erforderlichenfalls eine angemessene Neufestlegung der Mehrdienstleistungspauschalen vorzunehmen. (TZ 8)
- (10) Die Bezüge der Bediensteten der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wären auf allenfalls nicht rechtmäßige Entlohnungsbestandteile, wie z.B. Mehrdienstleistungsentschädigungen, zu prüfen. (TZ 9)
- (11) Außerordentliche besoldungsrechtliche Maßnahmen wären restriktiv zu handhaben und anstatt dauerhaft ausgabenwirksamen besoldungsrechtlichen Maßnahmen Einmalzahlungen vorzusehen. (TZ 9)
- (12) Vom Verfall bedrohte Urlaubsansprüche wären nicht mehr auf Zeitausgleichskonten umzubuchen. (TZ 10)
- (13) Den Bediensteten wären anlässlich ihres Geburtstags oder von Gewerkschaftsjubiläen keine zusätzlichen Urlaubsansprüche mehr zu gewähren. (TZ 10)
- (14) In den Subventionsrichtlinien wäre eine Mitteilungspflicht für Förderungswerberinnen und –werber für zusätzliche, bei anderen Förderstellen beantragte und/oder erhaltene Förderungen vorzusehen. (TZ 11)
- (15) Es wären Verwendungsnachweise für gewährte Förderungen vorzusehen und die Verwendung der Förderungen wäre zu überprüfen. (TZ 11)
- (16) Die gegenüber Dritten erbrachten Leistungen wären zu verrechnen oder als Förderungen auszuweisen. (TZ 12)
- (17) Dem Rechnungsabschluss wäre eine Auflistung der jährlich vergebenen Förderungen (Geld–, Personal– und Sachleistungen) beizulegen. (TZ 12)
- (18) Die Aufwands– und Ertragssituation des Freizeitentrums Perchtoldsdorf wäre zu evaluieren und es wären Maßnahmen zur Verringerung der Verlusthöhe vorzusehen. (TZ 13)
- (19) Gegenüber Dritten erbrachte Leistungen wären zu verrechnen oder als Förderung entsprechend der NÖ Gemeindeordnung und den Richtlinien für Subventionsvergaben zu behandeln. (TZ 14)

- (20) Das Mietentgelt für die Kletterhalle wäre zumindest kostendeckend festzulegen. (TZ 15)
- (21) Die Zuständigkeiten der Gemeindeorgane wären einzuhalten und dies wäre durch wirksame interne Kontrollsysteme sicherzustellen. (TZ 15)
- (22) Für die gegenüber der Alpingesellschaft übernommene Haftung wäre ein angemessenes Provisionsentgelt zu verrechnen. (TZ 15)
- (23) Sämtliche Ausgaben für das Sportzentrum wären im Gemeinderat offenzulegen und erst auf dieser Basis entsprechende Förderungsbeschlüsse zu fassen. (TZ 16)
- (24) Die Verantwortung des Geschäftsführers der Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH wäre im Hinblick auf die unterlassene Forderungsabschreibung, insbesondere auf in Jahresabschlüssen und Lageberichten unrichtig wiedergegebene, verschleierte oder verschwiegene Verhältnisse der Gesellschaft, rechtlich zu prüfen. (TZ 20)
- (25) Die von der Marktgemeinde für die Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH bisher unentgeltlich erbrachten Leistungen wären zu verrechnen. (TZ 22)
- (26) Von der Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH bezogene Leistungen wären angemessen zu bezahlen und darüber hinausgehende Beträge in Form von Förderungen zu gewähren. (TZ 24)
- (27) Der gesetzlichen Verpflichtung zur Umsetzung von Kollegialorganbeschlüssen wäre nachzukommen. (TZ 31)
- (28) Ein mangels vorzeitiger Tilgung entstandener finanzieller Schaden und rechtliche Schritte gegenüber den verantwortlichen Organen wären zu prüfen. (TZ 31)
- (29) Wesentliche Beschlussbeilagen wären dem Gemeinderatsprotokoll anzuschließen. (TZ 31)
- (30) Mit öffentlichen Mitteln wären keine spekulativen Wertpapierveranlagungen durchzuführen. (TZ 32, TZ 33)
- (31) Die Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung hinsichtlich des Substanzerhalts des Gemeindevermögens wären einzuhalten. (TZ 33)

- (32) Dem Gemeinderat wären zur Sicherstellung der Qualität bei finanziell bedeutsamen Organbeschlüssen sämtliche entscheidungsrelevanten Unterlagen vorzulegen. (TZ 33)
- (33) Für die Zeit nach der vollständigen Wertpapierabschichtung wäre finanzielle Vorsorge zu treffen. (TZ 34)
- (34) Die Berichte zur Wertpapierentwicklung wären auch dem Gemeinderat vorzulegen. (TZ 34)
- (35) Für die Finanzierung des Freizeitentrums Perchtoldsdorf wäre vorzusorgen. (TZ 35)
- (36) Amts- und Funktionskumulierungen in den Unternehmen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wären zu vermeiden. (TZ 37)
- (37) Es wäre ausschließlich der Gemeinderat mit der Vertretung der Eigentümerinteressen ihrer im Alleineigentum stehenden Gesellschaften zu betrauen. (TZ 37)

Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH

- (38) Ein Konsolidierungskonzept wäre zu erarbeiten und es wären Sanierungsmaßnahmen zu beschließen und damit die Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH nachhaltig auf ein tragfähiges wirtschaftliches Fundament zu stellen. (TZ 18)
- (39) Zustimmungspflichtige Geschäfte wären zeitgerecht der Generalversammlung vorzulegen bzw. wäre ein Beschluss des Gemeinderats zu erwirken. (TZ 19)
- (40) Die Jahresabschlüsse wären zu berichtigen und es wäre eine ordnungsgemäße Aufstellung der Jahresabschlüsse in der Perchtoldsdorfer Betriebs-GmbH sicherzustellen. (TZ 20)
- (41) Die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes und des Unternehmensgesetzbuches für die Aufstellung des Jahresabschlusses sowie die für seine Prüfung und Feststellung durch die Generalversammlung vorgesehenen Fristen wären einzuhalten. (TZ 21)
- (42) Eine Kostenrechnung wäre zu implementieren, um über aussagekräftige Kenngrößen zur Steuerung des Unternehmens zu verfügen. (TZ 22)

- (43) Für die Sparte Gastronomie wären günstigere Einkaufskonditionen auszuhandeln, regelmäßig Vergleichsofferte einzuholen und die Verkaufserlöse der Speisen und Getränke zu beobachten. (TZ 23)
- (44) Die einzelnen Produktionen der Sommerspiele Perchtoldsdorf wären sorgfältiger zu budgetieren und es wäre auf einen planungskonformen Budgetvollzug zu achten. (TZ 26)
- (45) Für die Gewerke der Sommerspiele wären jeweils mehrere Angebote einzuholen. (TZ 26)
- (46) Ein von der künstlerischen Leitung der Sommerspiele Perchtoldsdorf unabhängiges Budgetcontrolling zur Überwachung des laufenden Budgetvollzugs wäre einzurichten. (TZ 26)
- (47) Es wären nachvollziehbare Kriterien für die Bestellung der künstlerischen Leitung der Sommerspiele Perchtoldsdorf festzulegen, um ein Mindestmaß an Transparenz sicherzustellen. (TZ 27)
- (48) Werkverträge für die Sommerspiele Perchtoldsdorf wären stets schriftlich abzuschließen, um damit ein höheres Maß an Rechtssicherheit zu erreichen. (TZ 27)
- (49) In die Werkverträge betreffend die Sommerspiele Perchtoldsdorf wären wesentliche Eckpunkte wie z.B. Budgetvorgaben, Vertretungsregelungen oder Ziele (klare, messbare Erfolge) aufzunehmen. (TZ 27)

Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH

- (50) Für die Zeit nach der vollständigen Auflösung des Wertpapiervermögens der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH wäre finanzielle Vorsorge zu treffen. (TZ 35)
- (51) Der bis Ende 2015 feststellbare Abbau des Bilanzverlusts wäre fortzusetzen. (TZ 36)
- (52) Die Geschäfte wären stets mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu führen und sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden. (TZ 37)

- (53) Vermögensveräußerungen wären nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchzuführen und mit dem Immobilienvermögen der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH wäre sorgsam umzugehen. (TZ 38)
- (54) Die Wohnungen der Perchtoldsdorfer Immobilien GmbH wären grundsätzlich zu marktkonformen Mietzinsen anzubieten. Eine allfällige soziale Bedürftigkeit könnte die Marktgemeinde durch die Gewährung von Mietkostenzuschüssen vermindern. (TZ 40)
- (55) Die Entrichtung von Baukostenzuschüssen wäre nicht als Bedingung für die Zuteilung einer Wohnung an sozial Bedürftige zu stellen. (TZ 40)
- (56) Mit den politischen Parteien wäre in Verhandlung zu treten, um für die vermieteten Räumlichkeiten eine Anpassung des Mietentgelts an einen marktkonformen Mietzins zu erwirken. (TZ 41)
- (57) Im Falle von Interessenkonflikten der Geschäftsführung wäre der Gemeinderat zu befassen. (TZ 41)
- (58) Die offene Forderung betreffend das Pachtverhältnis für das Schutzhaus am Parapluiberg wäre einzubringen bzw. bei weiterem Zahlungsverzug das Pachtverhältnis aufzulösen. (TZ 42)



Rechnungshof
Österreich

Wien, im Jänner 2019

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

R
—
H

