

# Tätigkeitsbericht des Rechnungshofes



Der  
Rechnungshof

Reihe NIEDERÖSTERREICH  
2005/3

Mödling

Verwaltungsjahr 2004

**Bisher erschienen:**

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Reihe<br>Niederösterreich 2005/1 | Wahrnehmungsbericht des Rechnungshofes<br>– Kostenfaktoren im Schulwesen<br>– Maßnahmen betreffend das Produktionspotenzial für Wein |
| Reihe<br>Niederösterreich 2005/2 | Wahrnehmungsbericht des Rechnungshofes<br>– Personal<br>– Organisation<br>– Informationstechnologie                                  |

**Auskünfte**

Rechnungshof  
1031 Wien, Dampfschiffstraße 2  
Telefon (00 43 1) 711 71 - 8466  
Fax (00 43 1) 712 49 17  
E-Mail [presse@rechnungshof.gv.at](mailto:presse@rechnungshof.gv.at)

**Impressum**

Herausgeber:	Rechnungshof 1031 Wien, Dampfschiffstraße 2 <a href="http://www.rechnungshof.gv.at">http://www.rechnungshof.gv.at</a>
Redaktion und Grafik:	Rechnungshof
Druck:	Bösmüller GesmbH
Herausgegeben:	Wien, im Juni 2005



# **Tätigkeitsbericht des Rechnungshofes**

**Stadtgemeinde Mödling**

**Verwaltungsjahr 2004**



<b>Vorbemerkungen</b>	Vorlage an den Gemeinderat und den Landtag	1
	Darstellung des Prüfungsergebnisses	1
<b>Niederösterreich</b>	Wirkungsbereich der Stadtgemeinde Mödling	
	In Verwirklichung begriffene Anregungen	3
	Verwirklichte Empfehlungen	5
	Prüfungsergebnis	
	Stadtgemeinde Mödling Betriebsgesellschaft m.b.H.	
	Kurzfassung	7
	Prüfungsablauf und -gegenstand	9
	Gebahrung	9
	Gesellschaftsorgane	15
	Personalangelegenheiten	20
	Bestattung	22
	Liegenschaftsangelegenheiten	23
	Zusammenfassung	28
	Schlussbemerkungen	29

# Abkürzungen



Abs.	Absatz
BGBL.	Bundesgesetzblatt
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
EU	Europäische Union
EUR	Euro
IT	Informationstechnologie
LGBL.	Landesgesetzblatt
Mill.	Million(en)
RH	Rechnungshof
S.	Seite

Weitere Abkürzungen sind bei der erstmaligen Erwähnung im Text angeführt.

## Vorbemerkungen

### **Vorlage an den Gemeinderat und den Landtag**

Der RH erstattet gemäß Artikel 127a Abs. 6 B-VG dem Gemeinderat der Stadtgemeinde Mödling über seine Tätigkeit im vorausgegangenen Jahr nachstehenden Bericht. Dieser Bericht wird inhalts- und zeitgleich dem Niederösterreichischen Landtag gemäß Artikel 127 Abs. 6 B-VG in Verbindung mit § 18 Abs. 8 Rechnungshofgesetz 1948 vorgelegt.

### **Darstellung des Prüfungsergebnisses**

Nachstehend werden in der Regel punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Absatzbezeichnung), deren Beurteilung durch den RH (Kennzeichnung mit 2), *die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3 und im Kursivdruck)* sowie die allfällige Gegenäußerung des RH (Kennzeichnung mit 4) aneinander gereiht. Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen.





## Wirkungsbereich der Stadtgemeinde Mödling

### In Verwirklichung begriffene Anregungen

Stadtplanung und  
Stadtentwicklung

im Bereich der Stadtplanung und Stadtentwicklung

- (1) Umsetzung der Maßnahmen des mit zwölf Gemeinden des Bezirkes Mödling und dem Regionalmanagement Wien-Umland erarbeiteten kleinräumigen Entwicklungskonzepts mit dem Schwerpunkt der Sicherung bzw. Entwicklung von Grün- und Erholungsräumen (Reihe Niederösterreich 2004/1 S. 5 Abs. 2.2).

*Die Stadtgemeinde Mödling teilte mit, dass von den im kleinräumigen Entwicklungskonzept ausgearbeiteten Handlungsfeldern bereits einige erfolgreich aufgegriffen worden seien:*

- die Grünsperre sei mit den Gemeinden Guntramsdorf, Laxenburg und Wiener Neudorf in Angriff genommen worden;*
- der Rückbau des Mödlingbachs werde fortgesetzt;*
- weitere Themen wie z.B. die Vernetzung bestehender Erholungsmöglichkeiten, die Erhaltung der landschaftsprägenden Weinkulturlandschaft und der Grundwassersicherung würden laufend berücksichtigt.*

*Mit der Gründung der „Regionalplattform“, einem Gremium, das sich aus Gemeindevertretern des Einzugsgebietes, dem Bezirkshauptmann und dem Regionalmanager zusammensetzt, würde seit 2004 auch ein Forum für die Diskussion und die gemeinsame Umsetzung bestehen.*

- (2) Einleitung einer konzeptiven Stadtentwicklung auf Grundlage der im örtlichen Raumordnungsprogramm enthaltenen Entwicklungsziele und Maßnahmen (Reihe Niederösterreich 2004/1 S. 13 Abs. 19.1).

*Die Stadtgemeinde Mödling teilte mit, dass dies als laufender Prozess anzusehen sei. Derzeit würden vor allem Planungen für die drei folgenden Stadtbereiche erfolgen: ehemaliges Gelände der Gendarmeriezentrale, Schaffung zentrumsnaher Parkplätze im Bereich „Zentrum Badstraße“ und umfangreiche Verkehrsplanungen im Bereich Salurner Gasse/Guntramsdorfer Straße.*

### In Verwirklichung begriffene Anregungen

- (3) Umsetzung der Maßnahmen des Gesamtverkehrskonzepts MOVE 2002 (Reihe Niederösterreich 2004/1 S. 10 Abs. 12.2).

*Die Stadtgemeinde Mödling teilte mit, dass im Rahmen dieses Konzepts bisher folgende Maßnahmen vorgeschlagen, geplant und bis Ende 2004 umgesetzt worden seien:*

- Einführung von Tempo 30 ab 1. September 2003,*
- Erweiterung des Radwegenetzes und Aufstellung von Fahrradbügeln,*
- Bahnbrückensanierung,*
- verschiedene Straßenbaumaßnahmen sowie*
- Anschaffung von sechs Dienstfahrrädern.*

## Verwirklichte Empfehlungen

Stadtplanung und  
Stadtentwicklung

im Bereich der Stadtplanung und Stadtentwicklung

- (1) Einsatz eines(r) rechtskundigen Mitarbeiters(in) im sensiblen Bereich der Flächenwidmung (Reihe Niederösterreich 2004/1 S. 6 Abs. 3.2).

*Die Stadtgemeinde Mödling teilte mit, dass dem Bauamt ein eigener rechtskundiger Mitarbeiter nicht zur Verfügung stehe. Dies sei auch nicht unbedingt erforderlich, weil die zwei in der Stadtverwaltung tätigen Juristen jederzeit auch für Bauangelegenheiten herangezogen würden.*

- (2) Schaffung von Vertragsgrundlagen für die weitere Entwicklung des Mödlinger geografischen Informationssystems MÖGIS (Reihe Niederösterreich 2004/1 S. 13 Abs. 19.3).

*Die Stadtgemeinde Mödling teilte mit, dass mit der Ausarbeitung eines Dienstvertrages zwischen der Stadtgemeinde Mödling und einem Unternehmen die Vertragsgrundlagen geschaffen worden seien.*



## Prüfungsergebnis

### Stadtgemeinde Mödling Betriebsgesellschaft m.b.H.

#### Kurzfassung

Durch die Übernahme von über 80 % der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Zuge der Spaltung sank die Eigenkapitalquote der Stadtgemeinde Mödling Betriebsgesellschaft m.b.H. (Betriebsgesellschaft) von 52,6 % auf 6,3 %. Um bestehende Liquiditätsengpässe zu überwinden, waren Zuschüsse der Stadtgemeinde Mödling erforderlich. Die Entscheidungen des Aufsichtsrates waren oftmals durch Gemeindeinteressen geprägt. Seine vielfachen Eingriffe in die Geschäftsführung waren bedenklich.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates war auch Mitglied des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling und übte den Beruf eines Rechtsanwaltes aus. Weiters war er auch gegen Honorar als Berater der Betriebsgesellschaft tätig. So erstellte er beispielsweise den Spaltungsplan der Betriebsgesellschaft.

Der Aufsichtsrat bestand nach der Spaltung der Betriebsgesellschaft weiterhin aus elf Mitgliedern, die großteils auch dem Gemeinderat angehörten. Dies führte zu Entscheidungskonflikten, die zumeist zu Lasten der Betriebsgesellschaft ausfielen. Seine inkonsequenten Beschlüsse und seine Eingriffe in die Geschäftsführung trugen zu Forderungsausfällen im Liegenschaftsbereich bei.

Die Entlohnung der Geschäftsführung war überhöht. Dem Geschäftsführer der Betriebsgesellschaft „alt“ wurde ein vertraglich nicht vorgesehenes Überstundenpauschale gewährt. Dadurch wurde von Juni 2001 bis einschließlich November 2003 ein Mehraufwand von 28.500 EUR verursacht. Eine überlappende Beschäftigung der alten und neuen Geschäftsführung verursachte einen vermeidbaren Mehraufwand von 18.000 EUR.

Das Anforderungsprofil für den neuen Geschäftsführer war auf den stellvertretenden Stadtamtsdirektor, der an der Erstellung des Anforderungsprofils mitwirkte, zugeschnitten. Durch seine Doppelbeschäftigung in der Stadtgemeinde und in der Betriebsgesellschaft war er während der offiziellen Geschäftszeiten in der Unternehmung kaum anwesend.

## Kurzfassung

Durch die Auslagerung der Buchhaltung ergaben sich Einsparungen beim Buchhaltungsaufwand.

Die Ausleihung eines städtischen Bediensteten für die Leitung des Sport- und Veranstaltungszentrums belastete das Betriebsergebnis mit 30.000 EUR jährlich.

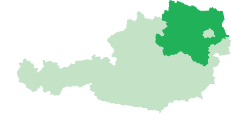
Die Novellierung der Gewerbeordnung ab Mitte 2002 hatte einen vermehrten Wettbewerb im Bereich der Bestattung zur Folge. Dennoch gab es bei der Betriebsgesellschaft über die bei ihr angefallenen Kosten keine Kalkulationen.

Bei der Verpachtung der Restaurationsbetriebe im Mödlinger Kur-salon und am Mödlinger Kobenzl entgingen der Betriebsgesellschaft 119.700 EUR; dies wäre bei konsequenter Ausschöpfung der vertraglichen Möglichkeiten zu verhindern gewesen. Aus der Abänderung der Pachtvereinbarung am Mödlinger Kobenzl im Zuge des Ausgleichs des Pächters ließen sich weitere Einnahmenminderungen von 87.000 EUR erwarten.

### Kenndaten der Stadtgemeinde Mödling Betriebsgesellschaft m.b.H.

Eigentümer	Stadtgemeinde Mödling 100 %				
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung				
Unternehmensgegenstand	Bestattung, Vermietung und Verpachtung				
Gebarungsentwicklung*	1998/1999	1999/2000	2000/2001	2001/2002	2002/2003
	in Mill. EUR				
Bilanzsumme	14,08	13,73	12,95	13,01	5,37
Stammkapital	0,69	0,69	0,69	0,69	0,04
Bilanzgewinn	- 0,32	0,01	0,01	0,02	- 0,20
	Anzahl				
Mitarbeiter	31	33	34	33	17

\* Wirtschaftsjahr: jeweils 1. Oktober bis 30. September des Folgejahres



## Prüfungsablauf und -gegenstand

- 1 Der RH überprüfte von März bis Juni 2004 die Gebarung der Stadtgemeinde Mödling Betriebsgesellschaft m.b.H (Betriebsgesellschaft). Zu dem im August 2004 erstatteten Prüfungsergebnis übermittelte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Mödling als Eigentümervertreter im November 2004 die Stellungnahme der Betriebsgesellschaft. Die Stadtgemeinde Mödling nahm zu den Feststellungen des RH selbst inhaltlich nicht Stellung. Der RH erstattete seine Gegenäußerung im Jänner 2005.

## Gebarung

### Umstrukturierung

- 2.1 Die 1980 gegründete Betriebsgesellschaft bestand zunächst aus den Bereichen Bestattung, Stadtbad sowie Vermietung und Verpachtung. Diese umfasste das Feuerwehrgebäude, die Mödlinger Bühne, den Mödlinger Kursalon, den Mödlinger Kobenzl, die Dreifachturnhalle und den Schulsportplatz sowie die Sportanlage Duursmagasse.

Im Zuge einer abgabenrechtlichen Betriebsprüfung stellte die Finanzverwaltung für das Stadtbad im Rahmen dessen Teilbetriebsfähigkeit die Verwirklichung des Tatbestands der Liebhaberei fest. Die dort erwirtschafteten Verluste konnten somit ab dem Jahr 2001 nicht mehr mit steuerlichen Gewinnen der übrigen Bereiche ausgeglichen werden.

Die Finanzverwaltung forderte eine organisatorische Trennung der Gewinn- von den Verlustsparten. In weiterer Folge beschloss der Gemeinderat im Mai 2003 einstimmig die Gründung der Betriebsgesellschaft „neu“ mit den Teilbetrieben Bestattung, Mödlinger Kobenzl, Mödlinger Kursalon, Dreifachturnhalle und Schulsportplatz sowie Sportanlage Duursmagasse. Weiters beschloss er die Umwandlung der Restunternehmung durch Übertragung auf die Stadtgemeinde. Die Spaltung erfolgte gemäß dem Spaltungsplan vom 12. Mai 2003 rückwirkend zum 1. Oktober 2002.

Die Aufteilung der Aktiva und Passiva wurde entsprechend der Zugehörigkeit zu den einzelnen Teilbetrieben vom Geschäftsführer gemeinsam mit dem Steuerberater der Betriebsgesellschaft erarbeitet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten frei zugeteilt werden. Ziel war, einerseits ein möglichst hohes Ausmaß an Verbindlichkeiten der Betriebsgesellschaft „neu“ zuzuordnen, andererseits sollte die Unternehmung künftig ohne Zuschüsse der Stadtgemeinde auskommen.

Der Steuerberater legte im Juni 2003 ein Gutachten über den Unternehmenswert der Betriebsgesellschaft als Grundlage für die Zuteilung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten vor. Bereits 2003 ging der Steuerberater, aufgrund der vom Geschäftsführer der Betriebsgesellschaft zur Verfügung gestellten Planwerte, von einem Betriebsergebnis aus, das um 27,3 % höher als das tatsächlich erreichte war.

In der Schlussbilanz der übertragenden Unternehmung zum 30. September 2002 betrug die Eigenkapitalquote 52,6 %. Die Eröffnungsbilanz der übernehmenden Unternehmung wies eine Eigenkapitalquote von 6,3 % aus. Dies resultierte vor allem daraus, dass der Betriebsgesellschaft „neu“ von den gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 3,18 Mill. EUR im Zuge der Spaltung 2,59 Mill. EUR übertragen wurden. Bis zum 30. September 2003 verringerte sich die Eigenkapitalquote auf 1,5 %.

Bis Juni 2004 beschloss der Gemeinderat der Stadtgemeinde, der Betriebsgesellschaft im Wirtschaftsjahr 2003/2004 Zuschüsse in Höhe von 400.000 EUR zur Liquiditätsverbesserung zu gewähren.

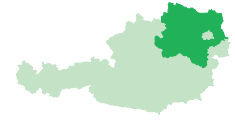
- 2.2** Der RH wies darauf hin, dass auf der Grundlage einer detaillierteren Planung weniger Schulden an die Betriebsgesellschaft „neu“ übertragen worden wären.

Weiters war ab Mitte 2002 die Gewerbeordnung im Bereich der Bestattung geändert worden, weshalb von einer zunehmenden Konkurrenz auszugehen war. In Anbetracht der bereits erforderlich gewordenen Zuschüsse sah er das mit einer Auslagerung üblicherweise verfolgte Ziel zur Schaffung einer Grundlage für eine flexiblere und von einer Gebietskörperschaft unabhängige Aufgabenerfüllung somit nicht erreicht.

Der RH empfahl daher, die Eigenkapitalquote der Betriebsgesellschaft anhaltend zu stärken, um ihr finanziellen Spielraum für die künftigen Anforderungen im Zuge der verstärkten Konkurrenz zu geben.

- 2.3** *Laut Stellungnahme der Betriebsgesellschaft habe sie die Betriebsergebnisse im Zuge der Spaltung vor allem im Teilbetrieb Bestattung zu optimistisch geschätzt. Allerdings könne eine zu pessimistische Schätzung der Betriebsergebnisse zu einer hohen Ertragsbesteuerung führen.*





Wirtschaftsvorschau,  
Quartalsberichte und  
Spartenrechnung

- 3.1** Die vom Geschäftsführer der Betriebsgesellschaft erstellten Planungsrechnungen und Quartalsberichte bildeten im Wesentlichen die Grundlage zur Berechnung des Cash-Flow. Dabei wurde jeweils ein Viertel der Werte aus der Wirtschaftsvorschau mit den im Quartal erzielten Ist-Werten verglichen. Die im Anlagenspiegel der Vorjahresbilanzen ersichtliche Abschreibung des Unternehmenswerts blieb unberücksichtigt.

Die Spartenrechnung stellte die Ergebnisse der Kostenstellen der Betriebsgesellschaft in zusammengefasster Form dar. Jede Kostenstelle wurde einem Geschäftsbereich zugeordnet. Die Betriebsgesellschaft führte die Kosten der Verwaltung als eigene Kostenstelle, eine Umlage derselben fehlte jedoch. Abschreibungen wurden nicht berücksichtigt.

Eine vom RH empfohlene mittelfristige Finanzplanung (Reihe Niederösterreich 2000/9) lag nicht vor.

- 3.2** Die vereinfachte Planungsrechnung der Betriebsgesellschaft ergab noch keine realistische Vorschau auf das Wirtschaftsjahr. Auch war eine reine Viertelung der Planerlöse und –aufwendungen für einen schlüssigen Plan-Ist-Vergleich nicht geeignet.

Der RH empfahl, jährlich eine Planbilanz sowie eine Plan-Gewinn- und Verlustrechnung zu erstellen. Weiters wären die Planwerte nach ihrem voraussichtlichen periodischen Anfall zu budgetieren. Die Quartalsergebnisse sollten nach der im Jahresabschluss vorgenommenen Gliederung berechnet werden.

Die Spartenrechnung ließ nur eingeschränkte Rückschlüsse auf die Ergebnisse der Geschäftsbereiche zu, weil die Betriebsgesellschaft ihr vorliegende Informationen nicht entsprechend verwertete. Der RH hielt eine Umlage der Verwaltungsgemeinkosten und die Berücksichtigung der anfallenden Abschreibungen für eine aussagekräftige Kostenrechnung als unverzichtbar.

- 3.3** *Laut Mitteilung der Betriebsgesellschaft würden ab dem Wirtschaftsjahr 2004/2005 entsprechende Planbilanzen sowie Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen erstellt.*

## Gebahrung

### Beratungskosten

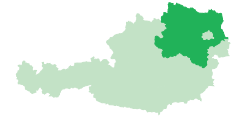
- 4.1** Der Vorsitzende des Aufsichtsrates der Betriebsgesellschaft war auch Mitglied des Gemeinderates der Stadtgemeinde und übte den Beruf eines Rechtsanwaltes aus. Der Gemeinderat beschloss im Mai 2003, ihn mit der rechtlichen Vertretung der Stadtgemeinde bei der Umstrukturierung der Betriebsgesellschaft (Spaltung) zu betrauen. Die Beauftragung erfolgte mündlich durch den Geschäftsführer der Betriebsgesellschaft. Der Aufsichtsratsvorsitzende erstellte in seiner Funktion als Rechtsanwalt im Zuge dieser Umstrukturierung den Spaltungsplan. Dafür verrechnete er der Betriebsgesellschaft 17.300 EUR und der Stadtgemeinde 7.200 EUR.
- 4.2** Nach Ansicht des RH sollte der Aufsichtsratsvorsitzende der Betriebsgesellschaft nicht in Angelegenheiten der Unternehmung beratend gegen Honorar tätig sein. Die Beurteilung der Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit von erbrachten Beratungsleistungen war ihm damit nicht mit dem gebotenen Abstand möglich.

Weiters sah der RH in der Beratungstätigkeit des Aufsichtsratsvorsitzenden als oberstes Kontrollorgan sowie als gleichzeitiger Rechtsvertreter der Betriebsgesellschaft und der Stadtgemeinde bei der Spaltung einen Interessenkonflikt, weil er als Vorsitzender des Aufsichtsrates in erster Linie die Interessen der Unternehmung zu vertreten hätte. Jedoch waren die Übernahme nahezu aller Finanzschulden der Betriebsgesellschaft „alt“ und die Senkung der Eigenkapitalquote von 52,6 % auf 6,3 % im Zuge der Spaltung für die Betriebsgesellschaft nicht vorteilhaft.

- 4.3** *Die Betriebsgesellschaft entgegnete, dass der Vorsitzende des Aufsichtsrates seit Gründung der Unternehmung als deren Firmenanwalt tätig wäre. Darüber hinaus übe er seine Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender ehrenamtlich aus.*

*In seiner Funktion als Rechtsanwalt wäre er ausschließlich im rechtlichen Bereich beratend tätig gewesen. Die wirtschaftlichen Fragen seien vom damaligen Geschäftsführer gemeinsam mit der Steuerberatung zur Entscheidung vorbereitet worden. Daher sei lediglich der übereinstimmende Wille der Betriebsgesellschaft und der Stadtgemeinde in eine formal-rechtliche Form gebracht worden. Die Beauftragung des langjährigen Firmenanwalts im Zuge der Spaltung sei unter Berücksichtigung des Zeitdrucks eine zweckmäßige und sparsame Entscheidung gewesen.*

*Da die Gesellschaft zu 100 % im Eigentum der Stadtgemeinde stehe, könne im Zuge der Spaltung kein Interessenkonflikt erkannt werden.*



4.4 Nach Ansicht des RH hätte der langjährige Firmenanwalt seine Anwalts-tätigkeit für die Betriebsgesellschaft mit dem Tag der Übernahme des Vorsitzes im Aufsichtsrat zurücklegen müssen, um den ihm übertragenen Kontrollaufgaben unbeeinträchtigt nachkommen zu können.

Buchhaltungsauf-  
wand

5.1 Bis November 2001 war eine Mitarbeiterin der Betriebsgesellschaft mit der Buchführung der Unternehmung betraut. Mit ihrem Ausscheiden holte der Geschäftsführer von einem Steuerberater ein Angebot für die Durchführung der Buchhaltung ein. Da die Auslagerung der Buchhaltungstätigkeit Einsparungen von bis zu 5.000 EUR jährlich erwarten ließ, übertrug er diese an die Steuerberatungskanzlei.

Während der Gehaltsaufwand für die eigene Buchhaltungskraft 38.000 EUR jährlich betrug, belief sich das Honorar für die Buchhaltungstätigkeit der Steuerberatungskanzlei im Wirtschaftsjahr 2001/2002 auf 29.000 EUR und im Wirtschaftsjahr 2002/2003 auf 25.000 EUR. Dabei war allerdings zu berücksichtigen, dass sich der Gebarungsumfang der Betriebsgesellschaft im Wirtschaftsjahr 2002/2003 durch die Spaltung der Betriebsgesellschaft zwar verringert hatte, jedoch die Buchhaltungstätigkeit durch den rückwirkend zum 1. Oktober 2002 erfolgten Spaltungsvorgang noch nicht im selben Ausmaß reduziert werden konnte.

5.2 Der RH anerkannte die Entscheidung, die Buchhaltungstätigkeit auszulagern, weil damit erhebliche Einsparungen erzielt werden konnten. Zudem war dadurch auch eine entsprechende Anpassung an den nach der Spaltung der Betriebsgesellschaft geringeren Gebarungsumfang in flexibler Form möglich. Er hielt daher eine weitere Reduktion der Buchhaltungsaufwendungen für erzielbar.

5.3 *Laut Mitteilung der Betriebsgesellschaft werde auf eine weitere Reduktion der Buchhaltungsaufwendungen geachtet. Allerdings seien im Zuge der Spaltung auch noch im Wirtschaftsjahr 2003/2004 erhöhte Aufwände angefallen, aktuell sei aber eine deutliche Reduktion eingetreten.*

## Gebahrung

### Feststellung von Außenständen

- 6.1 Der Steuerberater der Betriebsgesellschaft wurde vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates und vom damaligen Geschäftsführer beauftragt, die Außenstände bei den verpachteten Gastronomiebetrieben Mödlinger Kobenzl und Mödlinger Kursalon zu ermitteln. Dafür standen die Protokolle der Aufsichtsratssitzungen, Ausdrucke der entsprechenden Personenkonten und Stellungnahmen des Geschäftsführers zu den jeweiligen Außenständen zur Verfügung.

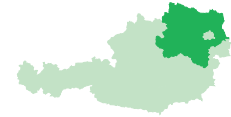
Im Februar 2003 legte der Steuerberater den Gremien der Betriebsgesellschaft seine Stellungnahme vor. Er hielt darin zusammenfassend fest, dass die Buchhaltung mit den in den Aufsichtsratssitzungen genannten Salden grundsätzlich übereinstimmte. Die Differenzen waren offensichtlich darauf zurückzuführen, dass die Buchhaltung Informationen nicht in vollem Umfang erhalten hatte. Für die Ermittlung der Außenstände verrechnete der Steuerberater 1.500 EUR.

- 6.2 Der RH bemängelte, dass die zusätzliche Beauftragung des ohnehin mit der Buchführung betrauten Steuerberaters der Betriebsgesellschaft nur aufgrund mangelnder Abstimmung zwischen der Buchhaltung, der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat erforderlich geworden war. Nach Ansicht des RH obliegt die laufende Pflege der Debitorenkonten dem Geschäftsführer, zumal er für ein funktionierendes Rechnungswesen zu sorgen hat.

Bei Anwendung der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes wäre der entstandene Beratungsaufwand von 1.500 EUR zu vermeiden gewesen. Er empfahl daher der Stadtgemeinde, etwaige Rückforderungsansprüche an den Geschäftsführer bzw. den Aufsichtsrat zu prüfen.

- 6.3 *Laut Stellungnahme der Betriebsgesellschaft habe sie ein Rechtsgutachten eingeholt, welches eine Geltendmachung von Ersatzansprüchen nicht empfehle. Demnach bedeute die Verpflichtung des Geschäftsführers zur Führung der Bücher nicht, dass dieser die Buchführungs- und Jahresabschlussarbeiten selbst ausführen müsse; er habe nur dafür zu sorgen, dass dies geschehe.*

*Für die Erledigung der Buchführung außerhalb der Gesellschaft, etwa bei einem Steuerberater, gelte dasselbe. Der Geschäftsführer sei jedoch auch in diesem Fall dafür verantwortlich, dass die Buchführung und die Rechnungslegung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.*



*Die Beauftragung eines Steuerberaters zur Feststellung der Außenstände der Betriebsgesellschaft sei im Rahmen der gesetzlich normierten Buchführungspflicht des Geschäftsführers gemäß herrschender Judikatur zulässig, um einem funktionierenden Rechnungswesen nachzukommen. Ein Sorgfaltsverstoß liege daher bei Beauftragung des Steuerberaters zur Überprüfung der Außenstände nicht vor.*

*Darüber hinaus sei mit Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde vom 12. Dezember 2003 die Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2002/2003 erteilt worden. Diese decke auch die laufende Führung und Verwaltung der Debitorenkonten ab. Mit der Entlastung der Geschäftsführung bzw. des Aufsichtsrates habe die Stadtgemeinde daher ausgedrückt, dass ihr gegenüber den genannten Organen keine Schadenersatzansprüche aus etwaigen Pflichtverletzungen für dieses Wirtschaftsjahr zustünden.*

- 6.4 Der RH entgegnete, dass die Ausführungen im Gutachten seine Kritik bezüglich der zusätzlichen Beauftragung des Steuerberaters nicht zu entkräften vermochten. Der Zusatzauftrag zur Feststellung der Außenstände der beiden Pachtbetriebe und somit der entstandene Beratungsaufwand hätten durch laufende Weitergabe der für die ordnungsgemäße Buchführung benötigten Informationen durch den Geschäftsführer an den Steuerberater verhindert werden können.

## Gesellschaftsorgane

Geschäftsführung vor  
der Spaltung

- 7.1 Mit 1. November 1998 bestellte die Stadtgemeinde ein Mitglied des Gemeinderates zum Geschäftsführer der Betriebsgesellschaft „alt“. Für seine Tätigkeit bezog er ein Gehalt von mehr als 71.200 EUR brutto jährlich. Gemäß seinem Dienstvertrag waren damit alle Mehrleistungen abgegolten.

In der Betriebsgesellschaft waren damals drei leitende Bedienstete für das Stadtbad, die Bestattung und das Sport- und Veranstaltungszentrum beschäftigt. Ihr Bruttojahresverdienst betrug im Wirtschaftsjahr 1998/1999 zwischen 44.000 EUR und 39.200 EUR.

Im April 2001 genehmigte der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer ein monatliches Pauschale von 20 Überstunden, ohne dass dafür eine sachliche Begründung vorlag. Damit erhielt der Geschäftsführer ab Juni 2001 bis zu seinem Ausscheiden Ende November 2003 ein monatliches Überstundenpauschale von 882 EUR brutto.

- 7.2** Der RH beurteilte die Entlohnung des Geschäftsführers als überhöht. Nach den Methoden zur Angemessenheitsprüfung einer Geschäftsführerentlohnung wäre beim innerbetrieblichen Vergleich vom Gehalt der höchstbezahlten Angestellten auszugehen und diesem Bezug 30 % bis 50 % zur Abdeckung des höheren Haftungsrisikos eines Geschäftsführers zuzuschlagen.

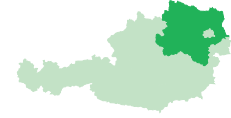
Infolge des geringen Haftungsrisikos bei der im Eigentum der Stadtgemeinde stehenden Unternehmung hätten daher beim Bezug des Geschäftsführers während dessen fünfjähriger Tätigkeit mehr als 80.000 EUR eingespart werden können. Bei dieser Berechnung blieb das ab Juni 2001 gewährte Überstundenpauschale unberücksichtigt.

Weiters vermisste der RH eine sachliche Grundlage für das dem Geschäftsführer gewährte Überstundenpauschale, weil nach dem mit ihm geschlossenen Dienstvertrag mit seinem Monatsbezug ohnehin alle Mehrleistungen abgegolten waren. Damit hatte der Aufsichtsrat einen vermeidbaren Mehraufwand verursacht, der die Betriebsgesellschaft mit 28.500 EUR (einschließlich Dienstgeberbeiträge) belastete. Der RH empfahl der Stadtgemeinde, etwaige Rückforderungsansprüche gegen den Aufsichtsrat zu prüfen.

- 7.3** *Die Betriebsgesellschaft verwies in ihrer Stellungnahme auf ein Gutachten einer Rechtsanwaltskanzlei. Darin wurde eine Rückforderung des zusätzlich zum „All-In-Bezug“ des Geschäftsführers vom Aufsichtsrat gewährten Überstundenpauschales ausgeschlossen, weil der Gemeinderat der Stadtgemeinde als Gesellschafterin den Jahresabschluss für das maßgebende Wirtschaftsjahr genehmigt hatte.*

*Nach Ansicht des Gutachters waren die erhöhten Personalkosten durch Gegenüberstellung der Personalkosten der einzelnen Jahre leicht erkennbar. Daher bewirke diese Entlastung auch eine Präklusion der Gesellschafterin in Bezug auf Forderungen gegen den Aufsichtsrat wegen seiner Beschlüsse zum Nachteil der Unternehmung.*

- 7.4** Der RH verwies darauf, dass sich die Personalkosten im Wirtschaftsjahr 1999/2000 für 33 Dienstnehmer auf 1,31 Mill. EUR und im Wirtschaftsjahr 2000/2001 für 34 Dienstnehmer auf 1,32 Mill. EUR beliefen. Danach verringerten sich diese auf 1,28 Mill. EUR und betragen im Wirtschaftsjahr 2002/2003 aufgrund der Unternehmenseinsparung 0,73 Mill. EUR. Angesichts dieser Entwicklung bezweifelte der RH die im Gutachten behauptete einfache Erkennbarkeit des dem Geschäftsführer ab Juni 2001 gewährten Überstundenpauschales.

Bestellung der neuen  
Geschäftsführung

- 8.1** In seiner Sitzung vom 4. Juni 2003 debattierte der Aufsichtsrat über die Einsetzung des stellvertretenden Stadtamtsdirektors der Stadtgemeinde als neuen Geschäftsführer der Betriebsgesellschaft.

In der Folge erstellte der Bedienstete der Stadtgemeinde zusammen mit dem damaligen Geschäftsführer das Anforderungsprofil für einen neuen Geschäftsführer. Darin wurden von den Bewerbern unter anderem auch „Kenntnisse der Niederösterreichischen Gemeindeverwaltung und eine praktische Tätigkeit in einer Gemeinde in leitender Position“ verlangt. Angesichts des durch die Spaltung der Betriebsgesellschaft verringerten Geschäftsumfangs war die Arbeitszeit auf 15 Wochenstunden beschränkt.

Aus einer Reihe von Bewerbungen ging der stellvertretende Stadtamtsdirektor als bestgeeigneter Kandidat für die Position des Geschäftsführers der Betriebsgesellschaft hervor. Seine Bestellung zum neuen Geschäftsführer erfolgte mit 1. Oktober 2003. Ihm gebührten jährlich vierzehn im Voraus ausbezahlte Monatsgehälter von je 1.975 EUR brutto. Mit dem Monatsbezug waren alle Ansprüche abgegolten.

In der Stadtgemeinde betrug seine Wochendienstzeit weiterhin 40 Stunden. Nach seinen dort geführten Zeitaufzeichnungen war er von 1. Oktober 2003 bis einschließlich April 2004 insgesamt zehn Stunden für die Betriebsgesellschaft tätig. Für seine sonstigen Abwesenheiten fielen in diesem Zeitraum weitere 60 Stunden an.

- 8.2** Da sich die Geschäftszweige nach der Spaltung fast ausschließlich im Bestattungsgewerbe erschöpften, vermisste der RH im Anforderungsprofil die Vorkenntnisse oder eine leitende Tätigkeit der Bewerber bei einem Bestattungsunternehmen. Hingegen verursachten die verlangten Kenntnisse in der Gemeindeverwaltung eine sachlich nicht gebotene Einschränkung des Bewerberkreises zugunsten des bereits vor der Ausschreibung genannten Kandidaten.

Der RH beurteilte die Reduktion der Arbeitszeit des Geschäftsführers auf 15 Wochenstunden aufgrund des verringerten Geschäftsumfangs der Betriebsgesellschaft positiv. Da sich jedoch der Bezug des neuen Geschäftsführers an den Bezügen seines Vorgängers orientierte, blieb ein jährliches Einsparungspotenzial von 7.000 EUR ungenützt.

Wie die Zeitaufzeichnungen ergaben, stand der neue Geschäftsführer der Unternehmung während der offiziellen Geschäftszeiten wöchentlich durchschnittlich 20 Minuten, selbst unter Berücksichtigung seiner sonstigen Abwesenheiten 2,5 Stunden zur Verfügung. Damit konnte er seine Tätigkeit nur überwiegend außerhalb der Geschäftszeiten ausüben.

Der RH empfahl, die Tätigkeiten des neuen Geschäftsführers und gleichzeitigen Bediensteten der Stadtgemeinde zeitmäßig so abzustimmen, dass er während der Geschäftszeiten der Betriebsgesellschaft anwesend sein kann. Kollisionen mit seiner Verwendung in der Stadtgemeinde sollten dort durch eine entsprechende Teilzeitregelung vermieden werden.

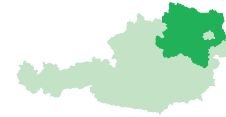
- 8.3** *Laut Stellungnahme der Betriebsgesellschaft seien die besonderen Kenntnisse in der Gemeindeverwaltung nicht als ausschließliche Bedingung formuliert gewesen. Für die Beziehungen der Unternehmung zu anderen Gemeinden seien die Kenntnisse in der Niederösterreichischen Gemeindeverwaltung von großem Vorteil.*

*Hinsichtlich des vom RH aufgezeigten Einsparungspotenzials beim Geschäftsführerbezug verwies die Betriebsgesellschaft auf die besondere Verantwortung des neuen Geschäftsführers, den Teilbetrieb Bestattung aus der einstmaligen Monopolstellung in den freien Wettbewerb zu führen.*

*Zur Anwesenheit der Geschäftsführung im Betrieb merkte die Betriebsgesellschaft an, dass dem Geschäftsführer seitens des Gesellschafters eine freie Zeiteinteilung zugesagt wurde. Weiters lege er seine Tätigkeit in der Unternehmung bewusst in die Nachmittagsstunden, weil am Vormittag ohnedies der Leiter der Bestattung und weitere Bedienstete anwesend seien. Zudem trachte er während der Parteienverkehrszeit im Stadtamt anwesend zu sein und dies auch zu dokumentieren.*

- 8.4** Der RH vermochte keine Mehrverantwortung des neuen Geschäftsführers zu erkennen, zumal der Haftungsumfang unverändert und auch die alte Geschäftsführung zur Gewinnerzielung bei der Bestattung angehalten war. Allerdings bestätigten die Ausführungen über die Überführung des einstmaligen Monopolbetriebs in eine sich am Markt orientierende Unternehmung die Unzweckmäßigkeit des seinerzeitigen Anforderungsprofils bei der Ausschreibung der neuen Geschäftsführung.





Die als Vorteil ins Treffen geführten Kenntnisse in der Gemeindeverwaltung waren dabei unerheblich, weil die Vertragsbeziehungen der Unternehmung zu Gemeinden ausschließlich privatrechtlicher Natur waren.

Die Ausführungen über die Dienstverpflichtungen des Geschäftsführers und gleichzeitigen stellvertretenden Stadtamtsdirektors bekräftigten die Beurteilungen des RH über die unzweckmäßige Dienstverrichtung infolge seiner Doppelbelastung. So sollte er wegen seiner vollen Stundenverpflichtung in der Stadtgemeinde verfügbar sein, gleichzeitig aber wäre seine Anwesenheit während der Hauptgeschäftszeit in der Unternehmung notwendig. Der RH regte daher erneut eine Abstimmung der Zeitverpflichtungen an.

#### Mehrfache Geschäftsführung

- 9.1 Der Vertrag mit dem neuen Geschäftsführer trat mit 1. Oktober 2003 in Kraft. Ihm wurde ab 1. November 2003 ein langjähriger Bediensteter der Betriebsgesellschaft als Prokurist beigelegt und diesem die Mehrverantwortung mit einer monatlichen Zahlung von 400 EUR abgegolten. Der bisherige Geschäftsführer trat Ende November 2003 in den Ruhestand, wodurch seitens der Betriebsgesellschaft in den Monaten Oktober und November 2003 zwei Geschäftsführer zu entlohnen waren.
- 9.2 Nach Ansicht des RH war die mehrfache Geschäftsführung unwirtschaftlich, zumal dem neuen Geschäftsführer ohnehin ein bewährter Bediensteter als Prokurist zur Seite stand. Durch die mehrfache Geschäftsführung entstand der Betriebsgesellschaft ein vermeidbarer Mehraufwand von 18.000 EUR.
- 9.3 *Laut Stellungnahme der Betriebsgesellschaft sei eine mehrfache Geschäftsführung nicht vorgelegen, weil mit Wirkung der Bestellung des neuen Geschäftsführers die Eintragung im Firmenbuch für den alten Geschäftsführer gelöscht wurde. Weiters hätte der alte Geschäftsführer in den Monaten Oktober und November 2003 noch das Budget für die bei der Abspaltung an die Stadtgemeinde abgegebenen Teilbetriebe erstellen müssen.*
- 9.4 Der RH entgegnete, dass die Eintragung im Firmenbuch keine Veränderung an der arbeitsrechtlichen Beschäftigung zweier Geschäftsführer in den Monaten Oktober und November 2003 bewirkte. Die Budgeterstellung hätte auch der neue Geschäftsführer im Hinblick auf seine Tätigkeit als stellvertretender Stadtamtsdirektor und das bei ihm vorhandene kommunale Fachwissen ohne zusätzliche Ausgabenbelastung erbringen können.

## Gesellschaftsorgane

### Aufsichtsrat

**10.1** Gemäß den Satzungen der Betriebsgesellschaft hatte der Aufsichtsrat aus mindestens fünf Mitgliedern zu bestehen. Tatsächlich bestand er aus elf Personen, wovon zur Zeit der Gebarungsüberprüfung zehn auch dem Gemeinderat der Stadtgemeinde angehörten. Obwohl der Personalstand aufgrund der Spaltung der Betriebsgesellschaft auf etwa die Hälfte reduziert wurde, blieb die Zahl der Aufsichtsräte unverändert.

Der Aufsichtsrat nahm wesentlichen Einfluss auf die operative Geschäftsführung. Die gefassten Beschlüsse widersprachen teilweise bestehenden Vereinbarungen und hatten Einnahmenminderungen für die Betriebsgesellschaft zur Folge. Weiters wurden notwendige Entscheidungen aufgeschoben.

**10.2** Der RH beurteilte die vielfachen Eingriffe in die Geschäftsführung angesichts der einem Aufsichtsrat obliegenden Kontrollaufgaben als bedenklich. Um raschere Entscheidungsfindungen zu ermöglichen empfahl er, die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder auf das in der Satzung vorgesehene Mindestmaß zu verringern. Weiters wäre seine Zusammensetzung nach den strategischen Unternehmenszielen auszurichten.

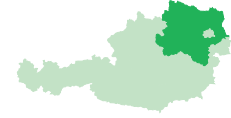
**10.3** *Laut Mitteilung der Betriebsgesellschaft werde die Empfehlung des RH anlässlich der Neubestellung des Aufsichtsrates nach der Gemeinderatswahl 2005 diskutiert.*

## Personalangelegenheiten

### Leitung des Sport- und Veranstaltungszentrums

**11.1** Der Leiter des Sport- und Veranstaltungszentrums übernahm im Jahr 2000 auch die Leitung des Stadtbades. Im Jahr 2003 wurde das Stadtbad im Zuge der Spaltung der Betriebsgesellschaft wieder an die Stadtgemeinde zurückgegeben. Dabei wurden auch die dort beschäftigten Dienstnehmer übernommen.

Ab Oktober 2003 entlieh die Betriebsgesellschaft den Leiter des Stadtbades zu 40 % seiner Arbeitszeit zur Fortführung seiner Leitertätigkeit beim Sport- und Veranstaltungszentrum. Die Betriebsgesellschaft ersetzte der Stadtgemeinde den Anteil an seinem Monatsbezug einschließlich Dienstgeberbeiträge und freiwilliger Sozialleistungen. Für die ersten sechs Monate war ein Aufwand von 15.046 EUR angefallen.



Erhebungen des RH ergaben eine stark eingeschränkte Tätigkeit für die Leitung des Sport- und Veranstaltungszentrums, zumal die dort beschäftigten vier Mitarbeiter eigenständig für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Pflege der Anlage sorgten.

**11.2** Nach Ansicht des RH nahmen die Leitungsaufgaben für das Sport- und Veranstaltungszentrum höchstens drei Personentage je Monat in Anspruch. Der RH empfahl daher, die Ausleihung des städtischen Bediensteten umgehend aufzugeben. Die Leitungsaufgaben sollten wegen des geringen Zeitaufwands vom Geschäftsführer selbst wahrgenommen werden, wodurch jährliche Einsparungen von 30.000 EUR erzielbar wären.

**11.3** *Laut Stellungnahme der Betriebsgesellschaft sei die Ausleihung des Leiters des Stadtbades auf 10 % seiner Dienstverpflichtungen in der Stadtgemeinde, somit auf vier Wochenstunden, reduziert worden. Sie merkte aber an, dass diese Kosten Betriebsausgaben darstellten, die der Stadtgemeinde als Gesellschafterin zugute kämen.*

**11.4** Erhebungen durch den RH ergaben, dass trotz Verringerung der Ausleihe der Aufgabenumfang des Bediensteten in der Stadtgemeinde unverändert geblieben war. Dadurch standen ihm für die Leitung des Stadtbades, welche er bisher in 24 Wochenstunden ausübte, nunmehr 36 Wochenstunden zur Verfügung.

Der RH wies darauf hin, dass die von ihm aufgezeigten Einsparungen nur erzielt werden könnten, wenn auch in der Stadtgemeinde eine Kürzung der Dienstzeit des Bediensteten oder eine adäquate Ausweitung seines Tätigkeitsbereichs erfolgt.

Weitere  
Feststellungen

**12** Weitere Feststellungen und Empfehlungen des RH betrafen die wenig transparente Entlohnung der Bediensteten, die Gewährung von Kilometergeldern, den Verleih von behinderten Dienstnehmern an die Stadtgemeinde und die Führung der Personalakte.

## Bestattung

### Kostenkalkulationen und Handelswaren

**13.1** Die Preise für die von der Betriebsgesellschaft selbst durchgeführten Bestattungsleistungen orientierten sich nach den höchsten Tarifen, die in der Verordnung des Landeshauptmannes für Niederösterreich über die Festlegung von Höchsttarifen für das Gewerbe der Bestatter in Niederösterreich, LGBl. 7001/3-0, Stammverordnung 7/84, festgelegt waren. Über die tatsächlichen Kosten, beispielsweise einer Mannstunde oder des Kilometersatzes eines Kraftfahrzeugs, gab es mangels Kalkulationen keine Informationen.

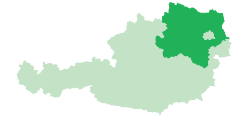
Auch für die Zuschläge auf Handelswaren, wie Säрге oder Urnen, fehlten Kostenkalkulationen. Die Säрге wurden fast ausschließlich von einem einzigen Unternehmen bezogen, Preisvergleiche mit anderen Herstellern fehlten.

**13.2** Nach Ansicht des RH war eine Kalkulation der Preise durch den nunmehr verstärkten Wettbewerb unverzichtbar. Er sah in der Preisgestaltung nach der Höchsttarifverordnung die Gefahr, Marktanteile zu verlieren, weshalb er auch eine Erhebung der tatsächlichen Kosten je Leistungsart für unabdingbar erachtete. Weiters empfahl er, Preisvergleiche mit Handelswaren anderer Produzenten anzustellen und die eigenen Leistungen auf deren Konkurrenzfähigkeit zu prüfen.

**13.3** *Laut Mitteilung der Betriebsgesellschaft werde sie die Empfehlungen des RH aufgreifen.*

### Weitere Feststellungen

**14** Weitere Feststellungen und Empfehlungen des RH betrafen mehrere vertragliche Vereinbarungen zur Marktabsicherung und -erweiterung.



## Liegenschaftsangelegenheiten

### Mödlinger Kursalon

**15.1** Der Mödlinger Kursalon stand im Eigentum der Betriebsgesellschaft. Die Räumlichkeiten waren teilweise an die Stadtgemeinde zum Betrieb eines Kindergartens und an ein IT-Unternehmen vermietet. Weiters befand sich im Kursalon ein Restaurationsbetrieb, der von Oktober 1998 bis April 2004 an einen Mödlinger Gastronomen verpachtet war.

Bei Übernahme der Gaststätte leistete der Pächter eine Pachtzinsvorauszahlung von 284.000 EUR in Form von Investitionen aufgrund eines Generalsanierungskonzepts. Die monatliche Pacht betrug 3.600 EUR, wovon jeweils 1.600 EUR von der Pachtzinsvorauszahlung abgeschichtet wurden.

Um die Finanzierung dieser Investitionen auch im Falle einer vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses zu sichern, verpflichtete sich die Betriebsgesellschaft, diese gegebenenfalls zu übernehmen. Aus diesem Grund zederte der Pächter seine Forderungen aus der Pachtzinsvorauszahlung an ein österreichisches Kreditinstitut.

Gemäß dem Zahlungsplan der Betriebsgesellschaft war der Pächter bereits im Jahr 2000 mehrere Monate im Rückstand. Zum Jahresabschluss 2000/2001 betrugen die Außenstände bereits rd. 21.000 EUR.

Der Aufsichtsrat der Betriebsgesellschaft behandelte den Zahlungsrückstand des Pächters erstmals Anfang Mai 2001. In weiterer Folge beschloss der Aufsichtsrat unter anderem die Stundung der Pacht, einen Exekutionstitel bei Gericht anzustreben, eine Nachfrist zu setzen und einen neuen Interessenten zu suchen.

Am 17. Juni 2003 wurde gegen den Pächter des Restaurationsbetriebs im Kursalon das Konkursverfahren eröffnet, wodurch die Betriebsgesellschaft einen Forderungsausfall von mehr als 104.000 EUR erlitt. Weiters musste sie die Verpflichtungen aus der Zession der Pachtzinsvorauszahlung mit einer Restschuld von knapp 219.000 EUR übernehmen.

**15.2** Die Vorgangsweise im Zusammenhang mit der Verpachtung des Restaurationsbetriebs im Mödlinger Kursalon war unkoordiniert und keineswegs zielgerichtet. So hätte eine raschere Suche nach einem neuen Betreiber bei Neuverpachtung zu den gleichen Bedingungen bereits ab dem Wirtschaftsjahr 2001/2002 eine Minderung des Forderungsverlustes von bis zu 83.000 EUR bedeuten können. Der RH empfahl, bei künftigen Problemen mit Vertragspartnern verstärkt auf die Abwendung von wirtschaftlichen Nachteilen zu achten.

**15.3** *Laut Mitteilung der Betriebsgesellschaft seien die wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Pächters nicht vorhersehbar gewesen. Durch Pfändung des Inventars und die Ausnutzung der gesetzlichen Kündigungsfrist des Pachtvertrags konnte ein buchmäßig bewertetes Vermögen von 50.000 EUR lukriert werden. Den Empfehlungen des RH werde künftig gefolgt.*

## Mödlinger Kobenzl

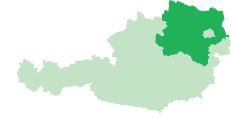
**16.1** Die Betriebsgesellschaft verpachtete die von der Stadtgemeinde am Mödlinger Kobenzl gepachteten Grundstücke samt Restaurant ab März 1997 an einen Gastronomen weiter. Von dessen Investitionen in die Bausubstanz galten 196.200 EUR als Pachtzinsvorauszahlung, die mit einem monatlichen Betrag von 1.090 EUR abgeschichtet wurden. Diese Revitalisierung subventionierte die Stadtgemeinde mit rd. 72.700 EUR. Die monatliche Pacht selbst betrug 2.180 EUR.

Bei Zahlungsverzug war der Rückstand vom Fälligkeits- bis zum Zahlungstag mit 12 % zu verzinsen, bestehende Forderungen an die Betriebsgesellschaft konnten nicht gegenverrechnet werden. Eine Aufkündigung des Vertrags war unter anderem bei Verzug des Monatsentgelts trotz Mahnung und bei Eröffnung eines Konkurs-, Ausgleichs- oder Schuldenregulierungsverfahrens möglich. Jedenfalls endete der Pachtvertrag mit Februar 2017. Dem Pächter stand die kostenlose Nutzung der oberhalb des Restaurants gelegenen 110 m<sup>2</sup> großen Wohnung zu.

Im Jänner 2002 wurde die Pacht anlässlich der Vergrößerung der Veranda auf 2.699 EUR monatlich erhöht. Weitere Bauinvestitionen von 94.500 EUR galten wieder als Pachtzinsvorauszahlung, die in monatlichen Teilbeträgen von 519 EUR abzuschichten waren.

Bereits ab August 2000 war der Pächter in Zahlungsverzug geraten. Die Pachtzahlungen für 2002 und 2003 unterblieben fast zur Gänze. Zudem verrechnete die Betriebsgesellschaft die Kosten ihrer Weihnachtsfeiern gegen die ausstehende Pacht.

Während der Aufsichtsrat im Oktober 2001 beschloss, die Pacht für zwei Monate zu erlassen, hatte der Geschäftsführer der Betriebsgesellschaft bereits auf 30 % der ausstehenden Forderungen, das waren knapp 3.800 EUR, verzichtet. Mangels Eintreibung sowie infolge von Stundungen und Gegenverrechnungen verlor die Betriebsgesellschaft die Übersicht über die Außenstände. Auch dem Prüfungsausschuss des Gemeinderates der Stadtgemeinde war ihr Nachvollzug nicht mehr möglich.



Im Dezember 2003 erfolgte der außergerichtliche Ausgleich mit dem Pächter, wobei die Betriebsgesellschaft auf Forderungen von weiteren 23.367 EUR und auf die Verrechnung von Stundungszinsen zu verzichten hatte. Die noch nicht abgeschichteten Pachtzinsvorauszahlungen von 210.155 EUR musste sie in die Ausgleichsmasse einzahlen. In einer weiteren Vereinbarung mit dem Pächter verringerte sie bis Dezember 2005 die monatliche Pacht auf 1.350 EUR. Danach sollte diese 5,5 % des Jahresnettoumsatzes, mindestens jedoch 2.292 EUR betragen.

Die Stadtgemeinde unterhielt ein Liegenschaftsreferat. Ihre Wohn- und Geschäftsobjekte betreute eine von ihr beauftragte Hausverwaltung.

- 16.2** Der RH hielt die Forderungsverzichte aus dem Vertragsverhältnis am Mödlinger Kobenzl für vermeidbar. Es hätte genügt, die ausstehenden Forderungen durch verstärkte Abschichtung der Pachtzinsvorauszahlung zu kompensieren. Dadurch wäre der von der Betriebsgesellschaft zu leistende Ausgleichsbetrag um mehr als 36.700 EUR verringert worden.

Auch war für den RH der Verzicht auf die Auflösung des Pachtverhältnisses nicht nachvollziehbar, weil die dem Pächter entgegengebrachten Unterstützungen der Betriebsgesellschaft unwirtschaftlich waren und zumindest zwei explizit angeführte Kündigungsgründe vorlagen. Anstatt eine neue, gewinnbringende Verpachtung des Restaurantbetriebs anzustreben, verringerte die Betriebsgesellschaft das Pachtentgelt, wodurch Mindereinnahmen bis zum vorgesehenen Vertragsablauf von 87.000 EUR erwartet werden mussten.

Der RH empfahl, künftig besonders auf die pünktliche Abstattung des vollen Pachtbetrags und auf die Erfüllung aller vom Pächter eingegangenen Verpflichtungen zu achten.

Weiters verwies der RH darauf, dass sich die Stadtgemeinde insgesamt dreier Organisationseinheiten zur Verwaltung ihrer Liegenschaften bediente. Er regte die Auflösung des Pachtverhältnisses mit der Betriebsgesellschaft über die Liegenschaft am Mödlinger Kobenzl und deren Rückgabe an die Stadtgemeinde an. Damit könnten die in der Betriebsgesellschaft bestehenden Strukturen für die Liegenschaftsverwaltung aufgelöst werden, ohne dass der Stadtgemeinde daraus ein nennenswerter Mehraufwand entsteht.

- 16.3** *Nach Ansicht der Betriebsgesellschaft war die Möglichkeit einer verstärkten Abschichtung der Pachtzinsvorauszahlung nicht gegeben, weil sie nicht den rechtlichen Charakter einer Kautions hatte. Auf die pünktliche Abstattung der Pacht werde sie verstärkt achten.*

*Hinsichtlich der Optimierung der Liegenschaftsverwaltung in der Stadtgemeinde würden Überlegungen zur Schaffung einer eigenen Immobiliengesellschaft angestellt, in die auch der Mödlinger Kursalon und der Mödlinger Kobenzl eingebracht werden sollten.*

- 16.4** Der RH erwiderte, dass es für die verstärkte Abschichtung der Pachtzinsvorauszahlung zweifellos einer Absprache mit dem Pächter bedürft hätte. Allerdings hätte dieser infolge seiner permanenten Zahlungsrückstände dagegen wenig vorbringen können. Der Betriebsgesellschaft wären aber dadurch Einnahmeneinbußen von zumindest 36.700 EUR erspart geblieben.

### Dreifachturnhalle

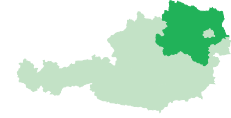
- 17.1** Die Betriebsgesellschaft erwirtschaftete mit der von der Stadtgemeinde gepachteten Dreifachturnhalle, die an die Schulgemeinden und außerhalb der Schulzeiten an Vereine gegen Entgelt überlassen wurde, negative Deckungsbeiträge von 27.000 EUR (im Wirtschaftsjahr 2001/2002), 61.000 EUR (im Wirtschaftsjahr 2002/2003) und 24.000 EUR (im ersten Halbjahr des Wirtschaftsjahres 2003/2004).

- 17.2** Nach Ansicht des RH resultierten die negativen Deckungsbeiträge aus den zu geringen Benutzungsentgelten, welche die Schulen und Vereine zu entrichten hatten. Er gab zu bedenken, dass die Bewirtschaftung der im Sport- und Veranstaltungszentrum gelegenen Dreifachturnhalle mangels Kostendeckung die Betätigung der Liebhaberei darstellen und damit eine abermalige Unternehmensspaltung erforderlich werden könnte.

Er empfahl, gemeinsam mit der Stadtgemeinde ein Konzept zur Verbesserung der Kosten- und Erlössituation zu erstellen. Dabei sollte auch die Rückgabe des Sport- und Veranstaltungszentrums an die Stadtgemeinde geprüft werden.

- 17.3** *Laut Stellungnahme der Betriebsgesellschaft seien die Reduzierung der Pachtzahlungen und die Erhöhung der Schulbeiträge und Vereinsentgelte verhandelt worden.*



Sportanlage Duurs-  
magasse

- 18.1** Die Stadtgemeinde verkaufte 1987 den Sportplatz Duursmagasse an ein Leasingunternehmen und leaste ihn wieder zurück. Im Juli 1988 trat die Betriebsgesellschaft in den Leasingvertrag ein, der auch eine Option zum Erwerb der Sportanlage nach 20-jähriger Nutzungsdauer enthielt. Von dem zu leistenden monatlichen Entgelt buchte sie den darin enthaltenen Kautionsanteil bereits als Anzahlung, weil sie die Ausübung der Kaufoption im Jahr 2007 beabsichtigte.
- 18.2** Nach Ansicht des RH sollte der Sportplatz nur nach sorgfältiger Abwägung der künftigen Nutzung erworben werden. Dabei könnte vor allem eine gewinnbringende Veräußerung zur Entspannung der finanziellen Situation der Betriebsgesellschaft beitragen.
- 18.3** *Die Betriebsgesellschaft sagte zu, vor Erwerb die künftigen Nutzungskriterien sorgfältig abzuwägen.*

## Brauhofo

- 19.1** Im September 1997 verkaufte die Betriebsgesellschaft den Brauhofo an ein Unternehmen, das sich vertraglich verpflichtete, innerhalb von 27 Monaten auf der Liegenschaft ein Büro- und Geschäftsgebäude zu errichten und mindestens 40 Arbeitsplätze zu schaffen. Bei Überschreitung der Termine für den Baubeginn und die -fertigstellung war je Überschreitungsmonat ein Pönale von 7.267,28 EUR, höchstens jedoch 72.672,83 EUR, an die Betriebsgesellschaft zu entrichten.

Im November 2002 stellte die Betriebsgesellschaft an den Käufer des Brauhofo aufgrund der Bauzeitüberschreitungen eine Pönaleforderung von 58.138 EUR. In den anschließenden Verhandlungen akzeptierte der Aufsichtsrat der Betriebsgesellschaft eine Pönalezahlung von 36.000 EUR. Dem Beschluss ging eine Diskussion voraus, in der Aufsichtsratsmitglieder, die gleichzeitig Stadträte der Stadtgemeinde waren, angeregt hatten, aus kommunalpolitischer Sicht eine Reduktion des Pönales in Betracht zu ziehen. Die Reduktion war an die Zustimmung des Gesellschafters gebunden, die noch am Tag der Aufsichtsratssitzung unter ausführlicher Darstellung der Verzichtsgründe eingeholt wurde.

- 19.2** Infolge der andauernd angespannten Finanzlage der Betriebsgesellschaft war der Verzicht auf Einnahmen von mehr als 22.100 EUR nicht nachvollziehbar, zumal die Rechtmäßigkeit der Forderung angesichts der Vertragsvereinbarungen eindeutig war.

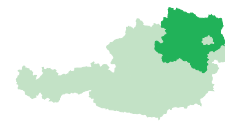
Der RH empfahl dem Aufsichtsrat, derart solide Einnahmemöglichkeiten künftig nicht in Frage zu stellen. Die Verfolgung kommunalpolitischer Ziele sollte den Gremien der Stadtgemeinde vorbehalten bleiben.

**19.3** Die Betriebsgesellschaft verwies in ihrer Stellungnahme auf die für sie verbindliche Gesellschafterweisung. Die Verzögerung der Baufertigstellung sei nicht in der Sphäre des Errichterunternehmens gelegen. Weiters seien weit mehr als die vereinbarten 40 Arbeitsplätze geschaffen worden.

**Zusammenfassung**

**20** Die nach Ansicht des RH im Widerspruch zu den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit stehenden Ausgaben, der Verzicht auf Einnahmen sowie die bisher nicht wahrgenommenen Einsparungspotenziale belasteten das Betriebsergebnis der Unternehmung in folgendem Ausmaß:

(1) Einnahmenverluste bis zum Ablauf des Pachtvertrags für den Mödlinger Kobenzl durch Verringerung des Pachtentgelts im Zuge des Ausgleichs	87.000 EUR
(2) Forderungsverluste infolge des Festhaltens am Pachtvertrag für den Mödlinger Kursalon trotz laufend angefallener Pachtrückstände	83.000 EUR
(3) Nicht genütztes Einsparungspotenzial bei der Entlohnung des von November 1998 bis einschließlich November 2003 tätigen Geschäftsführers	80.000 EUR
(4) Mehrausgaben infolge des Verzichts auf verstärkte Abschichtung der Pachtzinsvorauszahlung beim Mödlinger Kobenzl zwecks Ausgleichs der aufgelaufenen Außenstände	36.700 EUR
(5) Jährliches Einsparungspotenzial bei Verzicht auf die Ausleihe des mit der Leitung des Sport- und Veranstaltungszentrums betrauten Bediensteten der Stadtgemeinde	30.000 EUR
(6) Gewährung eines vertraglich nicht vorgesehenen Überstundenpauschales für den Geschäftsführer durch den Aufsichtsrat	28.500 EUR



(7) Freiwilliger Verzicht auf einen Teilbetrag des beim Verkauf des Brauhofs vertraglich festgelegten Pönales	22.100 EUR
(8) Erhöhte Aufwendungen durch die mehrfache Geschäftsführung in den Monaten Oktober und November 2003	18.000 EUR
(9) Ungenütztes jährliches Einsparungspotenzial bei der Geschäftsführerentlohnung seit November 2003	7.000 EUR
(10) Vermeidbarer Mehraufwand zur Feststellung der Außenstände mangels eines entsprechenden Rechnungswesens	1.500 EUR

## Schluss- bemerkungen

### 21 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

#### Unerledigte Anregungen

(1) Die Eigenkapitalquote der Betriebsgesellschaft wäre anhaltend zu stärken, um ihr finanziellen Spielraum für die künftigen Anforderungen im Zuge der verstärkten Konkurrenz im Bereich der Bestattung zu geben.

(2) Die Planungsrechnung und das Berichtswesen sollten auf eine neue Grundlage gestellt werden. Die Kostenrechnung wäre weiterzuentwickeln.

(3) Die Tätigkeiten des neuen Geschäftsführers und gleichzeitigen Bediensteten der Stadtgemeinde wären zeitmäßig so abzustimmen, dass er während der Geschäftszeiten der Betriebsgesellschaft anwesend sein kann. Kollisionen mit seiner Verwendung in der Stadtgemeinde sollten dort durch eine entsprechende Teilzeitregelung vermieden werden.

(4) Die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder der Betriebsgesellschaft wäre auf das in der Satzung festgesetzte Mindestmaß zu verringern und seine Zusammensetzung nach den strategischen Unternehmenszielen auszurichten.

(5) Bei der Dreifachturnhalle wäre ein Konzept zur Verbesserung der Kosten- und Erlössituation zu erstellen.

## Schlussbemerkungen

(6) Zwecks Auflösung der derzeit bestehenden Dreifachstrukturen bei der Liegenschaftsverwaltung wäre die Rückgabe der von der Betriebsgesellschaft gepachteten Liegenschaften an die Stadtgemeinde anzustreben.

### Verwirklichte Empfehlung

(7) Die Leitung des Sport- und Veranstaltungszentrums wäre vom Geschäftsführer selbst wahrzunehmen und die Ausleihung des Bediensteten der Stadtgemeinde aufzugeben. Dadurch könnten jährliche Einsparungen von 30.000 EUR erzielt werden.

*Laut Stellungnahme der Betriebsgesellschaft sei die Ausleihung des Leiters des Stadtbades auf 10 % seiner Dienstverpflichtungen in der Stadtgemeinde, somit auf vier Wochenstunden, reduziert worden.*

In diesem Zusammenhang wies der RH darauf hin, dass auch in der Stadtgemeinde eine entsprechende Kürzung der Dienstzeit des Bediensteten oder eine adäquate Ausweitung seines Tätigkeitsbereichs zu erfolgen hätte.

Wien, im Juni 2005

Der Präsident:

Dr. Josef Moser