

# **Marktgemeinde Brixlegg**

## **Teil 2 Betriebe und Beteiligungen**

## **Anschrift**

Landesrechnungshof

6020 Innsbruck, Eduard-Wallnöfer-Platz 3

Telefon: 0512/508-3030

Fax: 0512/508-743035

E-mail: [landesrechnungshof@tirol.gv.at](mailto:landesrechnungshof@tirol.gv.at)

## **Impressum**

Erstellt: Feber 2014 - Juli 2014

Herstellung: Landesrechnungshof

Redaktion: Landesrechnungshof

Herausgegeben: GE-4000/10, 4.11.2014

Fotos: Marktgemeinde Brixlegg

Titelbild: Wappen der Marktgemeinde Brixlegg

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AMU	Abfallbeseitigungsverband Mittleres Unterinntal
ARAB	Abwasserreinigungsanlagen Betreiber GmbH
Art.	Artikel
AWV	Abwasserverband
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
bzw.	beziehungsweise
ESVG	Europäisches System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
GmbHG	Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
iHv	in Höhe von
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer
LRH	Landesrechnungshof
lt.	laut
lit.	litera
Mio.	Million(en)
MRG	Mietrechtsgesetz
ÖStP	Österreichischer Stabilitätspakt
rd.	rund
Tsd.	Tausend
u.a.	unter anderem
USt.	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
usw.	und so weiter
z.B.	zum Beispiel
zzgl.	zzgl.



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Betriebe mit marktbestimmter Tätigkeit .....</b>	<b>3</b>
2.1.	Wasserversorgung .....	3
2.2.	Abwasserbeseitigung.....	5
2.3.	Müllbeseitigung.....	7
2.4.	Gebührenindikatoren .....	10
2.5.	Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden .....	13
<b>3.</b>	<b>Öffentliche Einrichtungen .....</b>	<b>17</b>
3.1.	Haus der Generationen .....	17
3.1.1.	Projektsentwicklung.....	17
3.1.2.	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	21
3.1.3.	Beratungsleistungen.....	25
3.1.4.	Investitions- und Finanzierungsvolumen.....	27
3.2.	Wohn- und Pflegeheim .....	28
3.2.1.	Auslastung .....	29
3.2.2.	Gebührenkalkulation .....	29
3.2.3.	Auswärtigenzuschlag .....	33
3.2.4.	Mittagstisch .....	33
3.3.	Freibad .....	36
3.3.1.	Verpachtung des Buffets .....	36
3.3.2.	Haushaltsergebnis.....	38
<b>4.</b>	<b>Beteiligungen .....</b>	<b>40</b>
4.1.	ImmobilienBrixlegg GmbH .....	42
4.1.1.	Gründung der Gesellschaft.....	42
4.1.2.	Gesellschaftsorgane.....	43
4.1.3.	Rechnungslegung .....	44
4.2.	ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG .....	48
4.2.1.	Gründung der Gesellschaft.....	48
4.2.2.	Gesellschaftsorgane.....	50
4.2.3.	Rechnungslegung .....	52
<b>5.</b>	<b>Schlussbemerkungen.....</b>	<b>58</b>



# **Bericht über die Marktgemeinde Brixlegg Teil 2 Betriebe und Beteiligungen**

## **1. Einleitung**

---

Der LRH legte bei der Prüfung der Gebarung der Marktgemeinde Brixlegg neben der Gemeindeverwaltung einen weiteren Fokus auf die Betriebe mit marktbestimmter Tätigkeit, die öffentlichen Einrichtungen Haus der Generationen und Freibad sowie die Beteiligungen ImmobilienBrixlegg GmbH und ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG.

Prüfungs-  
schwerpunkt

Der LRH legte auch diese Prüfung als eine Allgemeine Prüfung aus, wobei Analysen der Organisation und der Gebarung die Schwerpunkte dieses Berichtsteils darstellen.

Gemeinde-  
ausgliederung

Gemeinden gründen Gesellschaften meist mit der Intention, Aufgaben der Gebietskörperschaft auf eine Gesellschaft (Kapital- oder Personengesellschaft) zu übertragen. Mit derartigen Ausgliederungen ist jedoch ein Verlust von Eingriffs- und Kontrollmöglichkeiten der Gemeindeaufsicht verbunden. Diese Kontrollücke schloss der Tiroler Landtag im November 2012 mit einer Novellierung der TLO<sup>1</sup> und im Jänner 2013 mit der Adaptierung des LRHG<sup>2</sup> wie folgt:

Prüfungs-  
zuständigkeit

Gemäß Art. 67 Abs. 4 lit. e TLO und § 1 Abs. 1 lit. e LRHG obliegt dem LRH die Prüfung der Gebarung von Unternehmen, an denen eine Gemeinde mit weniger als 10.000 Einwohnern allein oder gemeinsam mit anderen Rechtsträgern, die der Prüfungszuständigkeit des Landesrechnungshofes unterliegen, mit mindestens 50 v.H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist oder die eine Gemeinde mit weniger als 10.000 Einwohnern allein oder gemeinsam mit anderen solchen Rechtsträgern betreibt. Die Prüfungszuständigkeit erstreckt sich auch auf die Unternehmen jeder weiteren Stufe, bei denen diese Voraussetzungen vorliegen.

---

<sup>1</sup> Landesverfassungsgesetz vom 7.11.2012, mit dem die Tiroler Landesordnung 1989 geändert wird, LGBl. Nr. 147/2012

<sup>2</sup> Gesetz vom 12.12.2002 über den Tiroler Landesrechnungshof (Tiroler Landesrechnungshofgesetz); LGBl. Nr. 20/2013

## Einleitung

---

### Prüfungsauftrag

Der LRHD ordnete am 15.7.2014 eine Prüfung der Marktgemeinde Brixlegg unter Berücksichtigung der ImmobilienBrixlegg GmbH/ GmbH & Co KG an und beauftragte damit eine Prüferin und einen Prüfer. Die Einschau fand in den Räumlichkeiten der Gemeinde vom 10.2. - 27.2.2014 statt.

Entsprechend seiner Geschäftsordnung hat der LRH am 15.7.2014 dem Bürgermeister der Marktgemeinde Brixlegg sowie dem Geschäftsführer der Immobilien Brixlegg GmbH und Immobilien Brixlegg GmbH GmbH & Co KG die wesentlichen Berichtsfeststellungen im Rahmen der Schlussbesprechung dargelegt. Der LRH hat dem Bürgermeister das vorläufige Ergebnis der Prüfung mit der Möglichkeit, hierzu Stellung zu nehmen und dem LRH die aufgrund des Prüfungsergebnisses getroffenen Maßnahmen innerhalb von drei Monaten mitzuteilen, zugesandt.

### Hinweis

Der LRH weist darauf hin, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen die Berichte des LRH nach ihrer Vorlage an den Gemeinderat im Internet zu veröffentlichen sind.

Über das Ergebnis der Prüfung wird folgender Bericht erstattet:



Bild 1: Ansicht Marktgemeinde Brixlegg mit Montanwerke

## **2. Betriebe mit marktbestimmter Tätigkeit**

---

Die Marktgemeinde Brixlegg verfügt über mehrere Einrichtungen, wie Kindergarten, Volksschule, Allgemeine Sonderschule, Polytechnische Schule, Bauhof, Wohn- und Pflegeheim und Freibad. Diese Betriebe sind rechtlich, wirtschaftlich und haushaltsmäßig in der Gemeindeverwaltung integriert und verfügen über keine Rechtspersönlichkeit. Deren Gebarung ist in den entsprechenden Abschnitten der jeweiligen Rechnungsabschlüsse der Marktgemeinde Brixlegg nachgewiesen.

Betriebe mit  
marktbestimmter  
Tätigkeit

Weiters unterhält die Marktgemeinde Brixlegg - wie alle anderen Gemeinden - auch Betriebe mit marktbestimmter Tätigkeit, welche im Rechnungsabschluss in den Abschnitten 85 - 89 gesondert dargestellt sind. Dies betrifft die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung, die Abfallbeseitigung sowie die Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Betriebe mit marktbestimmter Tätigkeit wurden im Zuge der Erfüllung der Maastricht-Kriterien geschaffen. Deren Schuldenstand ist nicht in das Maastricht-Ergebnis einzurechnen. Die entsprechende Satzung beschloss der Gemeinderat am 5.8.1997.

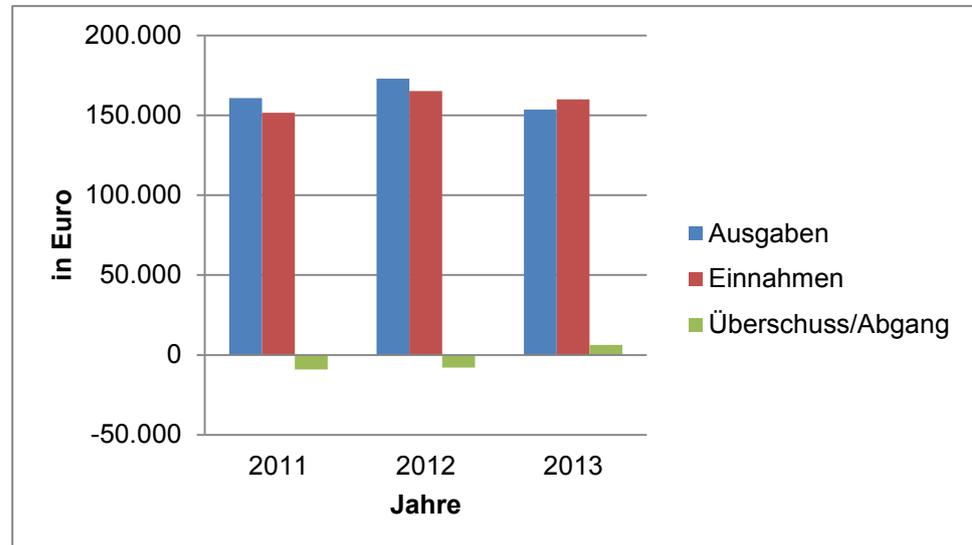
Nachfolgende Feststellungen beziehen sich auf die marktbestimmten Betriebe:

### **2.1. Wasserversorgung**

---

Die Wasserversorgung der Marktgemeinde Brixlegg erfolgt aus den Quellen Holzalm/Brunnerberg, dem Silberbergstollen und einem Tiefbrunnen. Das Brixlegger Wasserleitungsnetz reicht teilweise bis in das Jahr 1906, umfassende Sanierungen der Leitungen werden in nächster Zeit notwendig. Zunächst soll jedoch der bestehende Wasserleitungs- und Kanalkataster durch einen Bediensteten des AWV Brixlegg und Umgebung in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Bauamt erstellt bzw. ergänzt werden. Dieser Kataster soll u.a. Daten zum Bauzustand, das verwendete Baumaterial und genaue Beschreibungen der Leitungen enthalten.

Im Unterabschnitt 850 „Betriebe der Wasserversorgung“ zeigen die Ausgaben und Einnahmen für die Finanzjahre 2011 - 2013 folgende Entwicklung:



Diagr. 1: Gebarungsentwicklung Wasserversorgung 2011 - 2013

### Entwicklung

Die Jahresausgaben und -einnahmen für die Wasserversorgung waren im prüfungsrelevanten Zeitraum mit rd. 160 Tsd. € nahezu konstant. Während in den Jahren 2010 und 2011 die Gesamtausgaben geringfügig überwogen, konnte die Marktgemeinde Brixlegg für das Jahr 2012 einen geringen Überschuss (+ € 6.335) ausweisen.

Die Ausgaben der Wasserversorgung beziehen sich insbesondere auf Bauhofleistungen, Schuldentilgungen und Instandhaltungen der Wasserversorgungsanlage. Die höheren Ausgaben in den Jahren 2011 und 2012 waren u.a. durch Neuerrichtungen von Wasserleitungen etwa im Zuge von Straßenbaumaßnahmen (z.B. Römerstraße) oder von Hausanschlüssen (z.B. Haus der Generationen) sowie höhere Instandhaltungsausgaben (z.B. nach Rohrbrüchen) verursacht. Trotz großem Sanierungsbedarf werden Leitungen derzeit lediglich bei Bedarf oder im Zuge von Straßenbauvorhaben ausgetauscht.

### Gebühren

Der Gemeinderat beschloss am 13.12.2005 die derzeit gültige und aufsichtsbehördlich genehmigte Wassergebührenverordnung. Die darin festgesetzten Gebühren wurden seither laufend indexbezogen angepasst.

Die Wassergebühren entwickelten sich im prüfungsrelevanten Zeitraum wie folgt (Beträge netto in € pro m<sup>3</sup>):

	2011	2012	2013	2014
Wasseranschlussgebühr	0,43	0,44	0,45	0,46
Wasserbenützungsgebühr	0,76	0,79	0,81	0,82

Tab. 1: Entwicklung Wassergebühren

## Bewertung

Mit den verrechneten Gebühren konnte der Wasserversorgungshaushalt in den letzten drei Jahren nahezu ausgeglichen werden. Insofern können die Gebühren als angemessen bezeichnet werden. Im Vergleich mit den Gemeinden im Planungsverband 26 und des Bezirks Kufstein sind die Wassergebühren der Marktgemeinde Brixlegg allerdings sehr hoch bemessen.

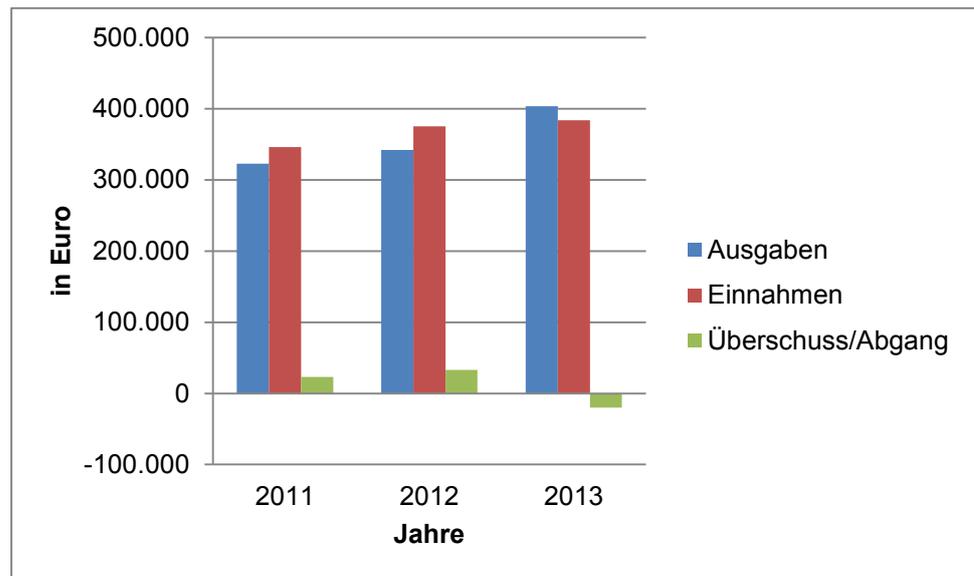
## **2.2. Abwasserbeseitigung**

---

Die Kanalisation der Marktgemeinde Brixlegg ist abgeschlossen. Bis auf wenige Ausnahmen (z.B. eigene Entsorgung im Ortsteil Zimmermoos aufgrund fehlender Anschlussmöglichkeit) sind alle Objekte an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt schließlich über die in der Gemeinde Radfeld gelegene Kläranlage, welche durch die Abwasserreinigungsanlagen Betreiber GmbH (ARAB) betrieben wird.

Hinsichtlich des örtlichen Kanalnetzes besteht ebenso wie für das Wasserleitungsnetz ein großer Sanierungsbedarf.

Nachfolgende Darstellung zeigt die Gebarung des Betriebes der Abwasserbeseitigung (Unterabschnitt 851) für die Finanzjahre 2011 - 2013:



Diagr. 2: Gebarungsentwicklung Abwasserbeseitigung 2011 - 2013

### Entwicklung

Die Ausgaben resultierten im Wesentlichen aus den Betriebs- und Schuldendienstbeiträgen an den AWV Brixlegg und Umgebung sowie Schuldentilgungen für Darlehen, welche im Zuge der Ortskanalisation in den 80er und 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts aufgenommen wurden. Die Ausgaben erhöhten sich im prüfungsrelevanten Zeitraum relativ deutlich von 323 Tsd. € auf 404 Tsd. €, wobei die deutliche Erhöhung im Jahr 2013 auf einen Investitionsbeitrag an den AWV Brixlegg (€ 29.258) und höhere Instandhaltungsausgaben für das Ortskanalnetz (€ 27.260) zurückzuführen waren. Beide Ausgabenpositionen waren einmalig und nicht budgetiert.

Auf der Einnahmenseite erhöhten sich die laufenden Benützungsgebühren im prüfungsrelevanten Zeitraum geringfügig - analog der jährlichen Gebührenanpassungen. Die vergleichsweise geringeren Einnahmen im Jahre 2011 waren insbesondere auf die Anschlussgebühren zurückzuführen. Aufgrund eines Einspruchs gegen einen Kanalgebührenbescheid aus dem Jahr 2010 im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet „Innkauf“ musste die Marktgemeinde Brixlegg € 12.935 zurückzahlen.

In den Finanzjahren 2010 und 2011 erzielte die Marktgemeinde Brixlegg jeweils geringe Überschüsse, während für das Finanzjahr 2013 infolge der erwähnten einmaligen Ausgaben ein Abgang iHv € 19.994 festzustellen war.

**Gebühren**

Der Gemeinderat beschloss am 13.12.2005 die derzeit gültige und aufsichtsbehördlich genehmigte Kanalgebührenverordnung. Die darin festgesetzten Gebühren wurden seither ebenfalls indexbezogen angepasst.

Die Kanalgebühren haben sich im prüfungsrelevanten Zeitraum wie folgt entwickelt (Beträge netto in € pro m<sup>3</sup>):

	2011	2012	2013	2014
Kanalanschlussgebühr	4,48	4,63	4,76	4,83
Kanalbenützungsg Gebühr	2,02	2,09	2,15	2,17

Tab. 2: Entwicklung Kanalgebühren

**Gebühren-  
bemessung**

Der Gebührenbemessung liegt keine Kalkulation auf Basis einer Kostenrechnung zugrunde, die Marktgemeinde Brixlegg orientiert sich grundsätzlich an die Vorgaben des Landes Tirol. Die dargestellten Kanalanschlussgebühren entsprachen den Landesvorgaben, während die Kanalbenützungsggebühren um rd. 15 % höher bemessen waren. Der LRH weist darauf hin, dass die Kanalbenützungsggebühren der Marktgemeinde Brixlegg zu den höchsten im Bezirk Kufstein zählen.

Die Anschlussgebühr bemisst sich am umbauten Raum (Baumasse) des angeschlossenen Objekts, die Benützungsggebühr am tatsächlichen, durch Wasserzähler ermittelten Wasserbezug. Außerdem gelten besondere Regelungen für bestimmte Maßnahmen und/oder Nutzer (z.B. Niederschlagswässer, landwirtschaftliche Betriebe).

**Bewertung**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Kostenstruktur und der im prüfungsrelevanten Zeitraum erzielten Gebarungsergebnisse kann das Gebührenaussmaß als notwendig betrachtet werden.

**2.3. Müllbeseitigung**

---

Die Sammlung und Abfuhr von verschiedenen Abfällen, wie Haushaltsabfälle, Sperrmüll, biologisch verwertbare Abfälle (Bioabfälle), Restmüll usw., ist in der vom Gemeinderat zuletzt am 20.11.2007 geänderten Müllabfuhrordnung geregelt. Diese legt u.a. den Abfuhrbereich, die Art und Größe der Müllbehälter sowie Regelungen über die Trennung von Altstoffen und kompostierbaren Abfällen fest.

Die Restmüll- und Bioabfallentsorgung sowie die Papiersammlung hat die Marktgemeinde Brixlegg einem privaten Unternehmen übertragen (Abholsystem nach festgelegtem Abfuhrplan), während die Wertstoffe im Recyclinghof abgegeben sind. Eine zusätzliche mobile Sammelstelle steht Haushalten ohne Kraftfahrzeug zur Verfügung. Die mobile Sammelstelle gilt für bestimmte Abfälle (Kunststoff-Verpackung, Altglas, Dosen) und wechselt täglich ihren Standort.

### Recyclinghof

Die Gemeinden Kramsach und Brixlegg schlossen sich im Jahr 2009 zwecks Errichtung und Betrieb des Recyclinghofes zum Abfallbeseitigungsverband Mittleres Unterinntal (AMU) zusammen. Der Verband hat seinen Sitz im Gemeindeamt der Gemeinde Kramsach.

Der im Gemeindegebiet von Kramsach gelegene Recyclinghof ist von Montag bis Freitag (ausgenommen Feiertage) an insgesamt 41 Stunden geöffnet und wird von zwei vollbeschäftigten Bediensteten der Marktgemeinde Brixlegg betreut. Wie erwähnt werden deren Personalausgaben zur Gänze dem Verband in Rechnung gestellt und von diesem refundiert.

Laut vorgelegter Tätigkeitsstatistik 2013 wurden im Recyclinghof 2.051 Tonnen Abfälle und wiederverwertbare Altstoffe in 82.136 registrierten Einfahrten (d.s. 1.580 pro Woche) entgegen genommen.

### Hinweis

Der LRH weist darauf hin, dass mit diesen Öffnungszeiten der Bevölkerung beider Gemeinden ein im Vergleich mit anderen Gemeinden großzügiges Service geboten wird. Der Zutritt ist ausnahmslos für Kramsacher und Brixlegger Haushalte sowie Betriebe mit einer Chip-Karte möglich.

### Stellungnahme der Marktgemeinde Brixlegg

*Die Marktgemeinde Brixlegg hat seit 2009 die Verpflichtung zur Einrichtung und Betreuung einer geeigneten Infrastruktur zur getrennten Sammlung von „Wertstoffen“ dem neu gegründeten Abfallentsorgungsverband Mittleres Unterinntal (AMU) übertragen. Gemeinsam mit der Gemeinde Kramsach wird ein Wertstoffhof (Recyclinghof) betrieben. Auf Grund des großen Einzugsgebietes von ca. 8000 Einwohnern und ca. 400 Klein- und Mittelbetrieben wurden die Öffnungszeiten zuerst auf 40 Wochenstunden und in weiterer Folge auf 41 Wochenstunden erweitert. Die „Einfahrten“ belaufen sich zur Zeit im Durchschnitt bereits auf 1.612 Einfahrten pro Woche. Die „Abgeberströme“ der Haushalte und der Klein- und Mittelbetriebe haben sich inzwischen soweit verteilt, dass sich die hohe Anfahrtsdichte gut auf die Öffnungstage und -zeiten verteilt und somit noch ein einigermaßen kundenfreundliches und logistisch akzeptables Entsorgen ermöglichen. Die jährliche Gesamtabfallmenge von über 2100 Tonnen zeigt auch die hohe Akzeptanz dieses Angebotes. Auf Grund der guten*

*Entsorgungsmöglichkeit verringerte sich das durchschnittliche Restmüllaufkommen in Brixlegg auf 128 Kilogramm pro Person und Jahr (Landesschnitt 180 Kilogramm pro Person und Jahr). Eine gute Abfalltrennung bzw. Wertstoffsammlung ermöglicht ein geringes Restmüllaufkommen und ist daher volkswirtschaftlich sicher der richtige Weg. Dies ist allerdings nur mit einem ausreichenden Entsorgungsangebot erzielbar.*

*Immer wieder werden erweiterte Öffnungszeiten auf den Samstag gefordert. Dies ist aus logistischen Gründen (Containerentleerungen) und personellen Gründen nicht möglich und wird daher von den Verantwortlichen der beiden Gemeinden vor allem auch aus finanziellen Gründen abgelehnt.*

Kompostierung

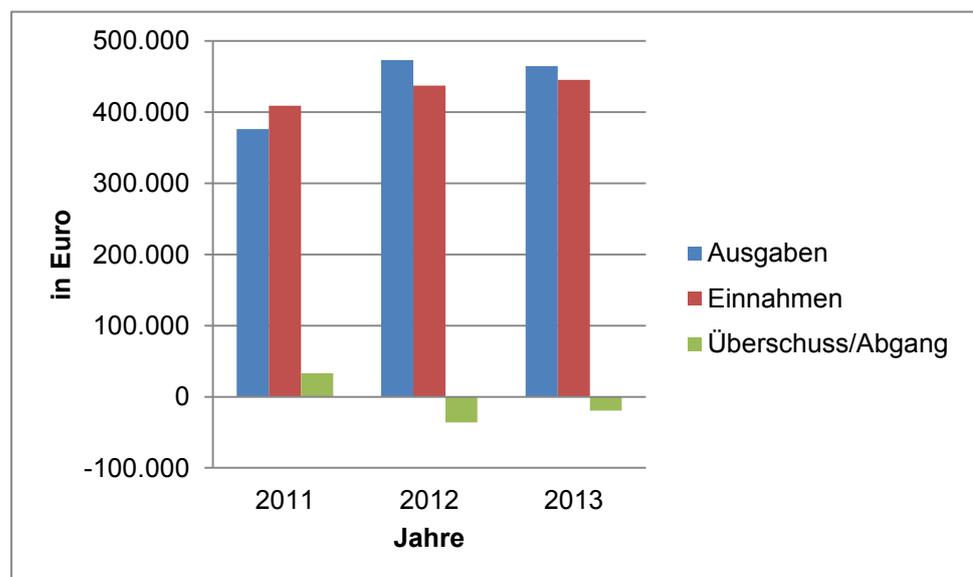
In der Nachbargemeinde Münster wurde in der Nähe der Autobahn eine Kompostanlage errichtet, in welcher mehrere Gemeinden ihre Bio- und Gartenabfälle (inkl. Strauch- und Grasschnitt) liefern können. Der hierzu gegründeten ARGE Kompostiergemeinschaft gehören seit dem Jahr 2014 sieben Gemeinden an.

Umwelt- und Abfallberatung

Die Marktgemeinde Brixlegg bietet seit vielen Jahren eine Umwelt- und Abfallberatung an. Diese wird - gegen Kostenersatz - auch vom Abfallverband Mittleres Unterinntal und der ARGE Kompostiergemeinschaft genutzt.

Gebarung

Die Gebarung des Betriebes der Müllbeseitigung (Unterabschnitt 852) zeigt für die Jahre 2011 - 2013 folgende Entwicklung:



Diagr. 3: Gebarungsentwicklung Müllbeseitigung 2011 - 2013

Nach der deutlichen Erhöhung im Jahr 2012 von 376 Tsd. € auf 473 Tsd. € reduzierten sich die Ausgaben im darauffolgenden Jahr geringfügig auf 465 Tsd. €. Die Mehrausgaben bezogen sich im Wesentlichen auf höhere Ausgaben für die Müllbeseitigung und Kompostierung sowie höhere Betriebsbeiträge an den AMU. In den Jahren 2012 und 2013 waren zudem einmalige Ausgaben für die Erweiterung der Kompostanlage iHv € 55.222 zu verbuchen.

Die Einnahmen erhöhten sich im prüfungsrelevanten Zeitraum zwar ebenfalls von 409 Tsd. € (2011) auf 445 Tsd. € (2013), allerdings nicht im gleichen Ausmaß wie die Ausgaben. Die Einnahmen resultieren überwiegend aus den Müllgebühren und den Personalausgabenersätzen für die Bediensteten der Marktgemeinde Brixlegg.

Aufgrund der erwähnten Ausgabenentwicklung waren in den Jahren 2012 und 2013 im Gegensatz zum Jahr 2011 Abgänge zu verzeichnen. Das Ausmaß beider Jahre entsprach in etwa den budgetierten, einmaligen Ausgaben für die Erweiterung der Kompostanlage.

### Hinweis

Der LRH weist darauf hin, dass die Gebarung des Unterabschnitts 852 „Müllbeseitigung“ mit Personalausgaben für den Umwelt- und Abfallberater und zwei Bedienstete des Recyclinghofes iHv rd. 100 Tsd. € belastet ist, die Marktgemeinde Brixlegg allerdings diese Ausgaben zum größten Teil wieder refundiert erhält.

### Gebühren

Die Marktgemeinde Brixlegg hebt zur Deckung des Aufwandes, der ihr durch die Abfallentsorgung und Abfallberatung entsteht, eine fixe Grundgebühr sowie eine weitere Gebühr für den Restmüll, Bioabfall und Abfälle im Recyclinghof ein. Die diesbezügliche, aufsichtsbehördlich genehmigte Abfallgebührenordnung beschloss der Gemeinderat am 20.11.2007. Demnach werden die Grund- und Bioabfallgebühren pauschal und die weiteren Gebühren entsprechend den tatsächlich abgeführten Müllmengen den Haushalten und Betrieben in Rechnung gestellt.

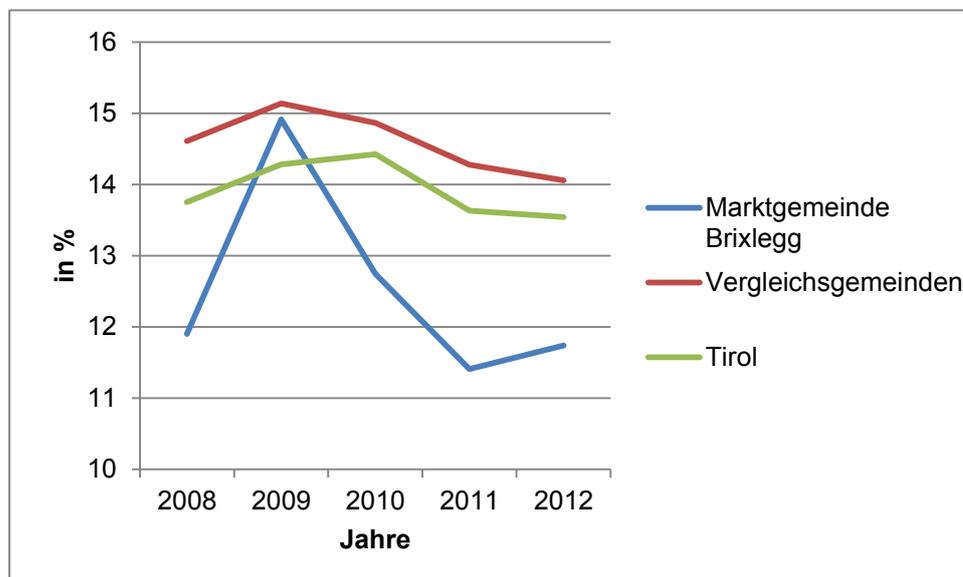
Die Grundgebühren wurden im prüfungsrelevanten Zeitraum stets valorisiert. Die weiteren Gebühren erhöhte der Gemeinderat zuletzt am 15.12.2011. Wie erwähnt waren die Gebühren - nach Abzug der einmaligen Ausgaben - durchwegs kostendeckend.

## 2.4. Gebührenindikatoren

---

Nachfolgende Darstellung ist den Rechnungsquerschnitten entnommen und zeigt den Anteil der Gebühren für die Benützung von

Gemeindeeinrichtungen und -anlagen (kurz: Benützungsgelbsten; KZ 12) an den laufenden Einnahmen (KZ 19 - KZ 17) im Vergleich mit dem Größtenklassen- und Bundesland-Durchschnitt:



Diagr. 4: Anteil Benützungsgelbsten an Gesamteinnahmen 2008 - 2012

Hinweis

Bei dieser Darstellung gilt es zu berücksichtigen, dass vor allem größere Gemeinden die betreffenden Aufgaben an Stadt- bzw. Gemeindegewerke auslagerten. Die Entgelte für die Leistungen waren folglich beim ausgelagerten Unternehmen erfasst und schienen daher im Gemeindehaushalt nicht auf. Aufgrund der Vergleichsmenge von 279 Gemeinden Tirols dürfte dies allerdings nur geringe Auswirkungen auf die jeweiligen Durchschnittswerte haben. Außerdem betraf die Auslagerung durchwegs Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern und somit nicht die Referenzgemeinden.

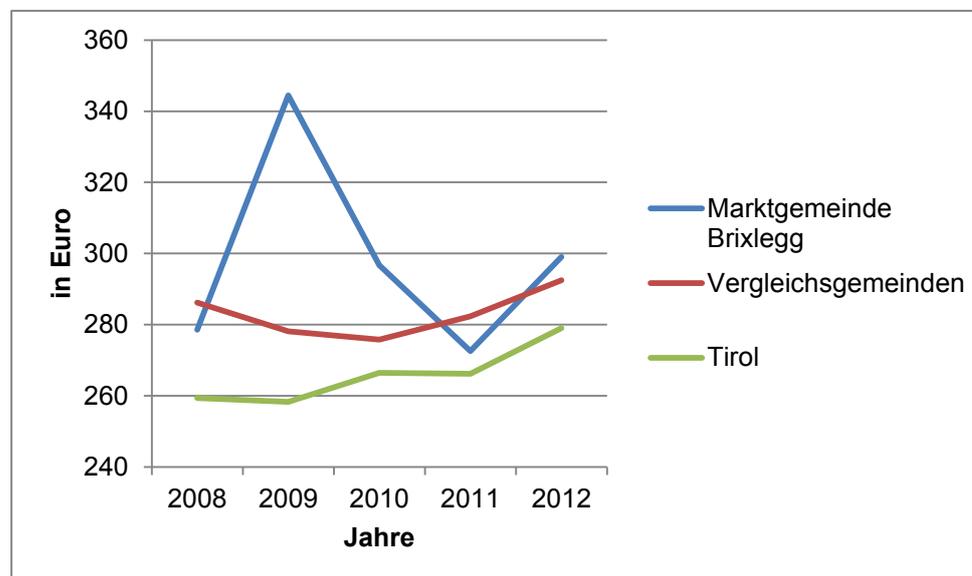
Die überdurchschnittlich hohen Gelbstreneinnahmen im Jahr 2009 waren durch die Errichtung des Einkaufszentrums „Innkauf“ verursacht, wofür die Marktgemeinde Brixlegg Kanalanschlussgelbstren iHv 109 Tsd. € zur Vorschreibung brachte.

Der Anteil der Benützungsgelbstren an den laufenden Einnahmen erhöhte sich in der Marktgemeinde Brixlegg zunächst von 11,9 % (2008) auf 14,9 % (2009) und reduzierte sich in den Folgejahren auf 11,7 % (2012). Abgesehen vom Jahr 2009 entsprach diese Entwicklung in etwa dem Landestrend, wobei die Marktgemeinde Brixlegg um durchschnittlich 1,9 % und 2,5 % unter dem Landes- und Vergleichsgemeinden-Durchschnitt lag.

Der vergleichsweise niedrigere Wert der Marktgemeinde Brixlegg ist zweifellos auch im Zusammenhang mit der hohen Finanzkraft (gemeindeeigene Steuern, Abgabenertragsanteile) und den Pflegegebühren des Landes Tirol, welche die Einnahmenbasis entsprechend beeinflussten, zu sehen. Bezogen auf die Einnahmenstruktur hatten diese Einnahmen in der Marktgemeinde Brixlegg eine höhere Bedeutung als die Benützungsgebühren.

Benützungsgebühren pro Einwohner

Eine für die Marktgemeinde Brixlegg ähnliche, aber im Landesvergleich andere Entwicklung zeigt sich, wenn man die Benützungsgebühren in Relation zur Bevölkerung setzt. Nachfolgende Darstellung ist den jährlichen Finanzstatistiken der Abteilung Gemeinden entnommen und zeigt die Benützungsgebühren pro Einwohner:



Diagr. 5: Benützungsgebühren pro Einwohner 2008 - 2012

Die Benützungsgebühren pro Einwohner betragen in der Marktgemeinde Brixlegg im Zeitraum 2008 - 2012 zwischen € 273 und € 344 je Einwohner. Damit lagen die Gebühren in der Marktgemeinde größtenteils über den Vergleichsgemeinden und in allen Jahren über dem Landesdurchschnitt. Die durchschnittliche Abweichung betrug 5,5 % gegenüber dem Vergleichsgemeinden-Durchschnitt und 12,3 % gegenüber dem Landesdurchschnitt.



Bild 2: Bauhof

## 2.5. Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden

Die Gemeindewohnungen der Marktgemeinde Brixlegg verwaltet eine gemeinnützige Wohnbauvereinigung (nachfolgend: Immobilienverwalterin). Der Verwaltungsbestand umfasst 23 Mietwohnungen und zwei Ordinationen, die sich in folgenden Häusern befinden:

Adresse	Baujahr	Anzahl der Mietwohnungen
Herrnhausplatz 6	1966/67	4 Wohnungen
Innweg 1a	1954	6 Wohnungen
Marktstraße 14	1954	10 Wohnungen
Marktstraße 44	1880	3 Wohnungen 2 Ordinationen

Tab. 3: Gemeindewohnungen der Marktgemeinde Brixlegg

Immobilien-  
verwaltung

Die Auslagerung der Immobilienverwaltung (z.B. Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungskalkulation; Inkasso, Kontoführung und Mahnwesen; Zahlungsverkehr mit Lieferanten und Behörden) erfolgte aufgrund von Abwicklungsproblemen mit MieterInnen.

Ausschließlich die Zuteilung der Wohnungen an GemeindegängerInnen obliegt weiterhin dem Gemeinderat.

Die Immobilienverwalterin verwaltet seit dem Jahr 1976 die Immobilie am Herrnhausplatz 6 (Gemeinderatsbeschluss vom 12.12.1975) und übernahm am 1.7.1983 die Betreuung der weiteren Immobilien.

Kritik - fehlender  
Verwaltungsvertrag

Der LRH stellte kritisch fest, dass es für die Abwicklung der Immobilienverwaltung keinen Verwaltungsvertrag mit der Immobilienverwalterin gab. Ein entsprechender Vertrag würde die Rechtssicherheit gewährleisten.

*Stellungnahme  
der Marktgemeinde  
Brixlegg*

*Im Zuge weiterer Recherchen wurde festgestellt, dass die Verwaltung der Gemeindegängerhäuser mit einstimmigen Beschlüssen des Gemeinderates an die Alpenländische Heimstätte vergeben wurde.*

*Herrnhausplatz 12 mit Gemeinderatsbeschluss vom 12.12.1975, Marktstraße 14 sowie Innweg 1a mit Beschluss vom 03.03.1983 und das Haus Marktstraße 44 mit Beschluss vom 10.05.1983.*

*Nachdem kein Verwaltungsvertrag abgeschlossen wurde, wird zur Herstellung der Rechtssicherheit ein entsprechender Vertrag abgeschlossen. Mit der Hausverwaltung hat man sich diesbezüglich bereits ins Einvernehmen gesetzt. Dem Vertrag werden die oben angeführten Gemeinderatsbeschlüsse zu Grunde gelegt.*

Kosten für die  
Verwaltungsleistung

Die Immobilienverwalterin verrechnete die gemäß § 22 MRG<sup>3</sup> vorgesehene Verwaltungskostenpauschale (€ 3,25/m<sup>2</sup>) an die MieterInnen der Wohnungen und Geschäftslokale. Der Marktgemeinde Brixlegg entstanden daraus keine weiteren Verwaltungskosten. Im Zuge von Großsanierungen kann jedoch eine zusätzliche Bauverwaltungsgebühr iHv maximal 5 % der Gesamtbaukosten verrechnet werden.

weiteres Baurecht

Neben diesen Gemeindegängerwohnungen errichtete dasselbe Unternehmen auf Gemeindegängergrund (Marktstraße 46 und Alpbacher Straße 6) Immobilien mit Mietwohnungen, wofür die Marktgemeinde Brixlegg einen Baurechtszins vereinnahmt. Die Vertragsparteien vereinbarten für beide Immobilien jeweils einen jährlichen Baurechtszins iHv € 39 (zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses: ATS 540), welcher bis zum Finanzjahr 2038 zu entrichten ist. Die diesbezügliche Wohnungsvergabe obliegt dem Gemeinderat.

---

<sup>3</sup> Bundesgesetz vom 12.11.1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG), BGBl. Nr. 520/1981 idF BGBl. I Nr. 50/2013

Mietverhältnisse	<p>Alle Mietverhältnisse basierten auf drei Jahre befristete Verträge. Allerdings sollen auf Anraten der Immobilienverwalterin die Mietzeiträume auf zehn Jahre erhöht werden. Mit einem längeren Mietzeitraum würden sich die Anzahl der Mieterwechsel und die dadurch verbundenen Instandhaltungsarbeiten reduzieren. Der LRH bewertet diese angedachten Änderungen positiv.</p> <p>Die Mietverhältnisse unterliegen größtenteils dem MRG. Eine Ausnahme bildet die Immobilie „Herrnhausplatz 6“, wofür das WEG 2002<sup>4</sup> gilt.</p>
Mietzins	<p>Seit Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes<sup>5</sup> bildete ein Richtwert pro m<sup>2</sup> (seit 1.4.2014 € 6,58) unter Berücksichtigung allfälliger Zu- und Abschläge (z.B. für Ausstattungskategorie, Balkon oder Terrasse, Lage) die Basis für die Ermittlung des Mietzinses.</p>
Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen	<p>Gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 MRG sind die Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die aus Anlass der Durchführung einer Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeit gewährt werden, zu decken.</p>
Kritik - keine jährliche Abrechnung mit der Hausverwaltung	<p>Der LRH stellte kritisch fest, dass die Marktgemeinde Brixlegg bisher über keine jährliche Abrechnungen der von der Immobilienverwalterin geführten Transaktionen (z.B. Vereinnahmung des Mietzinses, Ausgaben für Instandhaltungen) verfügte. Trotz Auslagerung der Hausverwaltung hat die Marktgemeinde Brixlegg eine korrekte Abrechnung und einen wirtschaftlichen, zweckmäßigen Mitteleinsatz im Sinne der Gemeinde sicherzustellen. Der Amtsleiter der Marktgemeinde Brixlegg veranlasst aufgrund dieser Feststellung noch während der Prüfung vor Ort eine Änderung im Abrechnungsprozedere mit der Immobilienverwalterin.</p>
Mietzinsreserven	<p>Im Zuge der Prüfung erhielt der LRH nachfolgende Abrechnung, welche die Mietzinsreserven inkl. Erhaltungsbeiträge per 31.12.2013 auswies (Beträge in €):</p>

---

<sup>4</sup> Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 30/2012

<sup>5</sup> Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, das Wohnbauförderungsgesetz 1968 und das Wohnbauförderungsgesetz 1984 geändert werden und mit dem ein Richtwertgesetz (RichtWG) geschaffen wird (3. Wohnrechtsänderungsgesetz - 3. WÄG), BGBl. Nr. 800/1993

## Betriebe mit marktbestimmter Tätigkeit

Adresse	Saldo Mietzinsreserve	Anmerkungen
Innweg 1a	49.569	Vorlage
Marktstraße 14	-14.716	Rücklage
Marktstraße 44	-176.577	Rücklage
Herrenhausplatz 6	91.148	Vorlage

Tab. 4: Mietzinsreserven inkl. Erhaltungsbeiträge von Gemeindeimmobilien verwaltet durch die Immobilienverwalterin

Durchgeführte Sanierungsarbeiten

Aufgrund des Alters der Gemeindeimmobilien waren in den letzten zehn Jahren beinahe jährlich Sanierungsarbeiten notwendig. Beispielsweise wurden Fassadenarbeiten, Dachgeschoßsanierungen, Fenstertausch, Heizungs- und Ordinationssanierungen, Lifteinbau und generelle Wohnungssanierungen durchgeführt.

Fremdfinanzierungen

Dabei erhob die Immobilienverwalterin den Sanierungsbedarf und holte in Abstimmung mit der Marktgemeinde Brixlegg Kostenvorschläge ein. Als Immobilieneigentümerin nahm die Marktgemeinde Brixlegg die erforderlichen Darlehen auf, wenn die Mietzinsrücklagen für die Maßnahmenrealisierung nicht ausreichend waren.

Im Rechnungsabschluss waren per 31.12.2013 folgende Darlehen zur Durchführung von Sanierungsarbeiten ausgewiesen:

Verwendungszweck	Darlehenshöhe	Laufzeit	Schuldendienst 2013	Darlehensrest per 31.12.2013
Umbau Arztpraxis, Marktstraße 44	152.500	2010 - 2030	9.476	127.506
Sanierung Stiegenhaus, Marktstraße 44	48.000	2010 - 2030	2.984	40.129
<b>Summe</b>	<b>200.500</b>		<b>12.460</b>	<b>167.635</b>

Tab. 5: Darlehen der Marktgemeinde Brixlegg zur Finanzierung von Sanierungsarbeiten von Gemeindeimmobilien

gewährte Darlehen

Die aufgenommenen Darlehen leitete die Marktgemeinde Brixlegg zur Gänze der Immobilienverwalterin, welche die Realisierung der Sanierungsmaßnahmen entsprechend den Kostenvorschlägen organisierte, weiter. Sie ersetzte der Marktgemeinde Brixlegg zweimal jährlich die anfallenden Annuitäten, welche aufgrund schriftlicher Vereinbarungen letztlich die MieterInnen zu tragen hatten.

Ausweis im  
ordentlichen  
Haushalt

Der LRH stellte fest, dass die mit diesen Gemeindeimmobilien verbundenen Geldflüsse im Rechnungsabschluss der Marktgemeinde Brixlegg nicht einheitlich abgebildet wurden. Einnahmen und Ausgaben betreffend die Wohn- und Geschäftsgebäude waren im Unterabschnitt 853, die Darlehenssätze für die Marktstraße 14 hingegen im Unterabschnitt 911 ausgewiesen.

Anregung

Der LRH regte entsprechend dem Grundsatz der Klarheit an, sämtliche Transaktionen der Verwaltung von Gemeindeimmobilien in gleicher Weise auszuweisen, um eine übersichtliche und aussagekräftige Darstellung sicherzustellen. Diese Anregung setzte der Finanzverwalter bereits im Rechnungsabschluss 2013 um.

Aufgrund der Altersstruktur der Immobilien wird mit weiteren Sanierungsarbeiten zu rechnen sein. Die Immobilienverwalterin teilte mit, dass Sanierungen einzelner Wohnungen mit Kosten iHv rd. € 15.000 pro Wohnung nach Bedarf durchgeführt werden. Zudem bedarf es einer Dachsanierung bei der Immobilie Marktstraße 44. Eine diesbezügliche Kostenschätzung lag zum Prüfungszeitpunkt noch nicht vor.

zusammenfassende  
Anregung an die  
Marktgemeinde  
Brixlegg

Der LRH regt an, die Wirtschaftlichkeit und Rentabilität der von der Immobilienverwalterin verwalteten Gemeindeimmobilien zu erheben, die gemeindepolitische Bedeutung dieser Immobilien zu eruieren sowie potentielle Verwendungsoptionen (z.B. zukünftiger Grundbedarf, Raumbedarf) anzudenken.

### **3. Öffentliche Einrichtungen**

---

#### **3.1. Haus der Generationen**

---

##### **3.1.1. Projektentwicklung**

Ohne konkret auf die Projektentwicklung einzugehen, aber zum besseren Verständnis für die nachfolgenden Ausführungen stellt der LRH in komprimierter Form die Projektentwicklung bezüglich des Hauses der Generationen dar. Eine Bauprüfung war nicht Gegenstand dieser Prüfung.

## Öffentliche Einrichtungen

---

Sanierungsbedarf altes Seniorenheim	Aufgrund des Sanierungsbedarfes des alten Seniorenheimes setzte sich der Gemeinderat im Jahr 2006 mehrmals mit Weiterführungsoptionen (z.B. Sanierung, Neubau, zukünftige Betriebsform) auseinander. Dessen Bauzustand und eine veraltete Ausstattung waren nicht mehr geeignet zur Aufrechterhaltung eines ordentlichen Betriebes. Es waren aufgrund von behördlichen Auflagen entsprechende Investitionen notwendig.
Sozialzentrum Münster	Etwa zur gleichen Zeit - der Baubeginn war im Juli 2005, die Eröffnung im Oktober 2006 - wurde in der Nachbargemeinde Münster das mit 52 Pflegeplätzen ausgestattete Sozialzentrum, an dem sich neben der Standortgemeinde auch die Gemeinden Alpbach, Brandenburg, Radfeld und Rattenberg beteiligten, errichtet. Das in Form einer gemeinnützigen BetriebsGmbH geführte Sozialzentrum Münster räumte einer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) ein Baurecht ein und mietete von diesem das Gebäude auf die Dauer von 80 Jahren. Für die Aufbau- und Ablauforganisation wurde ein Managementvertrag mit einem auf Gesundheitseinrichtungen spezialisierten Unternehmen abgeschlossen.
Standort- entscheidung	Dieses Sozialzentrum bot nach Ansicht des LRH eine interessante Option zur Bedienung des Wohn- und Pflegebedarfs von Brixlegger SeniorInnen. Obwohl die Marktgemeinde Brixlegg große Bedeutung auf Gemeindekooperationen legt (siehe Berichtsteil 1) und für sie die Nutzung von Synergien oberste Priorität hat, entschied sich die Gemeindevertretung in diesem Fall gegen eine gemeindeübergreifende Lösung. Der Bürgermeister hob gegenüber dem LRH insbesondere die gesellschaftspolitische Bedeutung der Errichtung des Wohn- und Pflegeheimes in Brixlegg anstelle einer Auslagerung in eine andere Gemeinde hervor.
Beschluss über Neuerrichtung	Der Gemeinderat beschloss am 31.10.2006 die Neuerrichtung des Wohn- und Pflegeheimes im Gemeindegebiet Brixlegg auf einem zum damaligen Zeitpunkt noch nicht in Gemeindebesitz befindlichem Grundstück. Das Bauprojekt war in zwei eigenständigen Einheiten zu trennen, wobei die Marktgemeinde Brixlegg den Anteil des Altersheimes übernehmen und die übrigen Einheiten (Betreutes Wohnen, Seniorenwohnungen, Wohnen für Jung und Alt, Sozialsprengel udgl.) ein Bauträger oder ein anderer Investor finanzieren und betreiben sollte.
Wechsel des Bauträgers	Nach zweijähriger Vorbereitungs- und Planungsarbeit erfolgte ein Wechsel des Bauträgers. Der bisherige Bauträger hatte infolge interner Personalentscheidungen an der Durchführung des Projekts kein Interesse mehr, übernahm jedoch die bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Kosten für die Projektsentwicklung.

Vergabe an Generalunternehmen	Die GBV, welche auch das Projekt Sozialzentrum in Münster als Billigst- und Bestbieter ausführte, übernahm in weiterer Folge das Projekt. Sie bot der Marktgemeinde Brixlegg die Errichtung und Abwicklung des Pflegeheimneubaus zu den gleichen Bedingungen (Generalunternehmer mit Fixpreisgarantie) wie beim Sozialzentrum Münster an. Laut Auskunft des Bürgermeisters wurden aus zeitlichen Gründen und aufgrund akuten Handlungsbedarfs in Bezug auf den desolaten Zustand des alten Seniorenheimes keine weiteren Angebote eingeholt.
Kritik - Vergabe der Errichtung	Der LRH stellte kritisch fest, dass die Marktgemeinde Brixlegg die Errichtung des Projektes nicht im Sinne des BVergG 2006 ausschrieb. Eine solche Vergabe fördert eine wirtschaftliche und sparsame Haushaltsführung.
<i>Stellungnahme der Marktgemeinde Brixlegg</i>	<i>Da das bestehende Pflegeheim den geforderten Standards nicht mehr entsprochen hat, war eine umfassende Sanierung mit Erweiterung bzw. ein Neubau unumgänglich. Nachdem die Gemeinde über kein geeignetes Grundstück verfügen konnte, wurde von Arch. Scheidle (Grundeigentümer) und der Raiffeisenbau das Angebot unterbreitet, kostenlos, gemeinsam mit der Marktgemeinde Brixlegg ein Projekt für einen Neubau des Pflegeheimes zu entwickeln. Nach ca. 2 jähriger, gemeinsamer Entwicklungsarbeit wurde dann nach Vorlage der Einreichpläne seitens der Raiffeisenbau (Personalwechsel) erklärt, dass man kein Interesse mehr an dem Projekt habe. Durch intensive Verhandlungen ist es dann gelungen innerhalb kürzester Zeit (4 Wochen) einen gemeinnützigen Bauträger zu finden, der bereit war das vorliegende Projekt nach kleineren Adaptierungen zu verwirklichen. Man hat sich deshalb (allerdings ohne Ausschreibung) für die Wohnungseigentum entschieden, da dieser Bauträger die Ausschreibung für die Planung und Errichtung des „Sozialzentrum- Münster“ gewonnen hatte. Die Wohnungseigentum war bereit zu den gleichen Konditionen das Pflegeheim in Brixlegg zu errichten. Die Vergabe des Baurechtes an die WE war daher die logische Konsequenz. Ein Vergleich diverser Baukennzahlen mit anderen Pflegeheimen zeigt, dass das Pflegeheim in Brixlegg sehr kostengünstig errichtet wurde.</i>
Kauf Grundstück	Aufgrund des drohenden Insolvenzverfahrens gegen den damaligen Grundeigentümer sah sich lt. Auskunft des Bürgermeisters die Marktgemeinde Brixlegg im Jahr 2009 gezwungen, die für den Neubau des Projekts notwendigen Grundstücke zu kaufen. Als günstigste Lösung bot sich - wie in Münster - die Weitergabe des Grundstücks mittels Baurecht an die GBV an.

## Öffentliche Einrichtungen

---

Errichtung	Die baulichen Maßnahmen zur Errichtung des Hauses der Generationen begannen im Oktober 2009. Die Schlüsselübergabe erfolgte im Mai 2012. Das Haus der Generationen beherbergte zum Prüfungszeitpunkt folgende Einrichtungen:
Einrichtungen im Haus der Generationen	<ul style="list-style-type: none"><li>• das Wohn- und Pflegeheim,</li><li>• der Kinderhort „Brixlegger Wichtelfamilie“,</li><li>• den Sozial- und Gesundheitssprengel,</li><li>• betreutes Wohnen (18 Einheiten),</li><li>• acht Mietwohnungen sowie</li><li>• 39 PKW Abstellplätze, davon 35 in der Tiefgarage und vier im Freien.</li></ul>
Betriebsführung Wohn- und Pflegeheim	Die Marktgemeinde Brixlegg hatte ursprünglich geplant, den Betrieb und das Management des Wohn- und Pflegeheimes an den Betreiber des Sozialzentrums Münster zu übertragen. Diese Variante wurde letztlich nicht umgesetzt. Die Marktgemeinde Brixlegg betreibt das Wohn- und Pflegeheim selbst.
Hausverwaltung	<p>Ausgelagert ist hingegen die administrative Hausverwaltung. Nachdem die GBV selbst acht Wohnungen im Gebäude errichtete, war es lt. Auskunft des Bürgermeisters für die Marktgemeinde Brixlegg naheliegend, die Hausverwaltung auch über diesen Wohnbauträger zu organisieren.</p> <p>Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf die Gebäudeanteile, welche die Marktgemeinde Brixlegg betreffen (Wohn- und Pflegeheim, Kinderhort, betreutes Wohnen, Abstellplätze).</p>



Bild 3: Haus der Generationen

### 3.1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

#### Baurechtseinräumung

##### Baurechtsvertrag

Die Marktgemeinde Brixlegg bestellte auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 16.9.2010 und mit Baurechtsvertrag vom 29.10.2010 ein Baurecht zugunsten der GBV am Gst Nr. 437/1, KG Brixlegg. Die Grundstücksfläche umfasst 3.890 m<sup>2</sup>. Das Baurechtsverhältnis umfasst den Zeitraum von 1.6.2010 - 31.5.2062 und somit 52 Jahre.

Vertragszweck ist das Recht der Errichtung eines sozial ausgerichteten Objektes („Haus der Generationen“) mit einem Wohn- und Pflegeheim, betreuten Wohnungen, einer Tagespflegestelle und einem Kinderhort. Die Errichtung sollte u.a. aus Mitteln der Wohnbauförderung erfolgen.

Bei Erlöschen des Baurechts gehen die auf der Baurechtsliegenschaft errichteten baulichen Anlagen samt festem Inventar entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsbestellerin bzw. deren Rechtsnachfolger über.

Der jährliche, basierend auf dem Index des Verbraucherpreises wertgesicherte Baurechtszins wurde mit € 24.000 (exkl. USt.) vereinbart. Dieser ist je zur Hälfte am 5.1. und 5.7. eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die Verpflichtung zur Bezahlung des Baurechtszinses ist auf der Baurechtsliegenschaft als Reallast verbüchert.

##### Kritik - Vergabe des Baurechtes

Der LRH stellte kritisch fest, dass das zu vergebene Baurecht ausschließlich mit einem Bauträger verhandelt wurde. Die Vergabe des Baurechtes erfolgte daher nicht unter Berücksichtigung des BVergG 2006.

##### Ausdehnung des Baurechts

Der Gemeinderat beschloss am 3.4.2012 die Ausdehnung des Baurechts, um zusätzliche Ausgaben für Einrichtung und Sonderwünsche (z.B. LED-Beleuchtung) finanzieren zu können. Basierend auf einer Zusatzvereinbarung vom 11.10.2012 übertrug die Marktgemeinde Brixlegg das an das Haus der Generationen unmittelbar angrenzende Objekt „Spitzham“ (Verwendungszweck: betreutes Wohnen) mit Garage und Außenbereich ebenfalls im Rahmen des Baurechtes an die GBV.

Hinsichtlich der Ausdehnung des Nutzungsbereiches wurde für die restliche Laufzeit des Baurechtes (bis 31.5.2062) ein monatlicher Baurechtszins von € 967 (exkl. USt.) vereinbart.

Außerdem sollte der Baurechtszins als Einmalerlag iHv 580 Tsd. € (exkl. USt.) für die ganze Baurechtsdauer nach Vorlage der Abrechnung über die ausgeführten Sonderwünsche vorausgezahlt werden.

Der LRH stellte fest, dass eine diesbezügliche Abrechnung, welche einen Differenzbetrag iHv 101 Tsd. € zugunsten der Marktgemeinde Brixlegg belegte, am 12.2.2014 von Seiten der Bauberechtigten erfolgte. Dieser Betrag wurde lt. Auskunft des Bürgermeisters im Juni 2014 vereinnahmt.

Kritik - fehlende  
Endabrechnung

Der LRH stellte kritisch fest, dass die Marktgemeinde Brixlegg zum Prüfungszeitpunkt über keine Endabrechnung zum Projekt „Haus der Generationen“ verfügte, obwohl die Immobilie seit der Schlüsselübergabe am 11.5.2012 - und somit mehr als zwei Jahre - vollständig in Betrieb war.

*Stellungnahme  
der Marktgemeinde  
Brixlegg*

*Es ist richtig, dass es trotz mehrmaligen Urganzen nicht möglich war eine Endabrechnung zum Projekt „Haus der Generationen“ von der WE zu bekommen. Die Endabrechnung wurde erst im Juni 2014 (2 Jahre nach der offiziellen Inbetriebnahme) der Marktgemeinde Brixlegg vorgelegt.*

### **Mietverträge**

Damit die Marktgemeinde Brixlegg zur Nutzung der Anlage „Haus der Generationen“ berechtigt ist, wurden mit der GBV Mietverträge für die in Gemeindeverantwortung stehenden Bereiche (Wohn- und Pflegeheim, Kinderhort sowie „Spitzham“) abgeschlossen.

Mietvertrag „Wohn-  
und Pflegeheim“

Die Marktgemeinde Brixlegg mietete - basierend auf den Mietvertrag vom 30.8.2012 - Räumlichkeiten im Ausmaß von 1.675 m<sup>2</sup> für das Wohn- und Pflegeheim. Dieses Mietverhältnis umfasst:

- 26 Zimmer sowie weitere Heimflächen und eine anteilige Fläche am Foyer/Gang,
- die Tagespflege sowie
- 11 Autoabstellplätze in der Tiefgarage.

Hinweis

Der LRH weist darauf hin, dass die Tagespflege nicht im Rahmen des Wohn- und Pflegeheimes, sondern des als Verein organisierten Sozial- und Gesundheitssprengels organisiert ist. Die für die Tagespflege erforderlichen Flächen sollten daher Gegenstand eines Mietvertrages zwischen dem betreffenden Verein und der GBV sein.

Das Mietverhältnis wurde beginnend am 11.5.2012 auf unbestimmte Zeit begründet. Die Vertragsparteien haben für die Baurechtsdauer einen beiderseitigen Kündigungsverzicht vereinbart.

Der monatliche Mietzins beträgt einschließlich Akontozahlung für die Betriebs- und Heizkosten, öffentlicher Abgaben und Umsatzsteuer € 17.233. Er kann gemäß WGG<sup>6</sup>-Änderungen (z.B. hinsichtlich des Zinssatzes für das anteilige Kapitalmarktdarlehen) erfahren. Die Annuität des Wohnbauförderungsdarlehens richtet sich nach den Richtlinien der Wohnbauförderung.

Der Mietvertrag sieht Erhaltungspflichten des Mieters vor. Die Markt-gemeinde Brixlegg hat u.a. die Räumlichkeiten auf eigene Kosten in guten Zustand zu halten und sämtliche notwendig werdende Reparaturarbeiten auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Rückersatz unverzüglich vorzunehmen. Die Vermieterin ist aus einer Verletzung von Instandhaltungspflichten schad- und klaglos zu halten.

Kritik - versteckte Mängel

Der LRH stellte kritisch fest, dass neben den beispielhaft angeführten Erhaltungspflichten, die Markt-gemeinde Brixlegg sich im Rahmen des Mietvertrages bereit erklärte, die Risiken allfälliger versteckter Baumängel abzudecken.

Mietvertrag „Kinderhort“

Die Markt-gemeinde Brixlegg mietete weiters - basierend auf den Mietvertrag vom 30.8.2012 - Räumlichkeiten für den Kinderhort mit einer Gesamtfläche von 166 m<sup>2</sup> sowie zwei Autoabstellplätze in der Tiefgarage an. Das Mietverhältnis wurde beginnend am 11.5.2012 auf unbestimmte Zeit begründet. Die Vertragsparteien vereinbarten für die Baurechtsdauer einen beiderseitigen Kündigungsverzicht.

Der monatliche Mietzins beträgt einschließlich Akontozahlung für die Betriebs- und Heizkosten, öffentlicher Abgaben und Umsatzsteuer € 2.479. Der Mietzins ist mit dem Index des Verbraucherpreises wert-gesichert.

Der Mietvertrag sieht dieselben Erhaltungspflichten wie beim Wohn- und Pflegeheim vor. Zudem sind allfällige Instandhaltungs- oder Sanierungsarbeiten und behördliche Auflagen des Landes Tirol auf Kosten der Mieterin durchzuführen.

Mietvertrag „Spitzham“

Die Markt-gemeinde Brixlegg mietete mit Mietvertrag vom 11.10.2012 das Objekt "Spitzham" inkl. Garagen an.

---

<sup>6</sup> Bundesgesetz vom 8.3.1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz - WGG), BGBl. Nr. 139/1979, idF BGBl. I Nr. 51/2013.

Das Mietverhältnis begann am 1.6.2012 und wurde auf unbestimmte Zeit mit einem Kündigungsverzicht auf ordentliche Kündigung für die Dauer von 30 Jahren vereinbart.

Der Mietzins beträgt monatlich € 2.333 (exkl. USt.) und ist basierend auf den Index für Verbraucherpreise wertgesichert. Die erste Mietzinszahlung war mit der Übergabe des Mietgegenstandes am 1.6.2012 fällig.

Hinweis

Der LRH weist darauf hin, dass die Vermieterin in der Mietzinsberechnung die vertraglich vereinbarte Selbsttragung der Kosten (von der Generalmieterin) für Instandhaltung, Reparatur und Wartung sowie für allfällige Behördenauflagen, Sanierungsmaßnahmen oder auftretende versteckte Mängel berücksichtigt hat.

Kritik -  
unvollständiger  
Ausweis

Der LRH stellte fest, dass die Mietausgaben und -einnahmen des Objektes „Spitzham“ bisher nicht in den Rechnungsabschlüssen der Marktgemeinde Brixlegg erfasst waren. Die GBV vereinnahmte die Mieteinnahmen aus dem Objekt „Spitzham“ und rechnete diese mit den Mietvorschreibungen an die Marktgemeinde Brixlegg gegen. Auf einen Ausweis dieses Geldflusses im Rechnungsabschluss hatte die Marktgemeinde Brixlegg bisher verzichtet.

Empfehlung an die  
Marktgemeinde  
Brixlegg

Der LRH empfiehlt im Sinne der Grundsätze der Vollständigkeit und Bruttoveranschlagung, sämtliche Ausgaben und Einnahmen des Finanzjahres in voller Höhe, getrennt voneinander und unsaldiert zu erfassen.

*Stellungnahme  
der Marktgemeinde  
Brixlegg*

*Wir schließen uns der Meinung des LRH an und werden zukünftig die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Finanzjahres in voller Höhe, getrennt voneinander und unsaldiert erfassen.*

Hausverwaltung

Die kaufmännisch-administrative Hausverwaltung erledigt für alle drei Bestandobjekte die GBV. Die Marktgemeinde Brixlegg lagerte aufgrund der Verwaltungsvereinbarung vom 11.10.2012 für den Leistungszeitraum 1.6.2012 - 31.5.2062 u.a. folgende Aufgaben aus:

- Entgegennahme und Verrechnung der Hauptmietzinse und Akontierungen auf die Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten,
- Abschluss der Mietverträge nach Bekanntgabe der MieterInnen durch die Marktgemeinde Brixlegg (Zuweisungsrecht) und
- Aufstellung der Jahresabrechnung.

Ein Gesamtverwaltungsentgelt iHv € 1.246 (exkl. USt.) ist jährlich zu entrichten.

### **Aufsichtsbehördliche Genehmigungen**

Da die Errichtung des Hauses der Generationen über Baurechtseinräumung und Mietverhältnis erfolgte, war keine aufsichtsbehördliche Genehmigung gemäß § 123 TGO erforderlich.

Nach Ansicht des LRH weist dieses Finanzierungsmodell folgende Grundzüge eines „Sale-and-Lease-Back“ auf:

Vorteile des Mietmodells

Durch das Einräumen des Baurechts wurde Kapital freigesetzt, das die Liquidität der Marktgemeinde Brixlegg kurzfristig steigerte. Im Gegensatz zu einem Darlehen musste die Marktgemeinde Brixlegg nicht auf zusätzliche Sicherheiten zurückgreifen. Die Bonität blieb erhalten.

Weiters stellte der Mietzins wiederkehrende, gleich bleibende Ausgaben dar, welche im Rahmen der Voranschlagsstellung berücksichtigt werden konnten.

Nachteile des Mietmodells

Andererseits verrechnete der Bauträger über den Mietzins die Errichtungskosten der Immobilie und Kostenzuschläge (z.B. Zinsen, Kreditrisiko, Gewinn). Dadurch sind diese Kosten grundsätzlich höher als bei einer klassischen Darlehensfinanzierung. Der Mieter muss zudem für laufende Kosten (z.B. Versicherung, Reparaturen, Instandhaltungsmaßnahmen) aufkommen und die Verträge sehen einen langfristigen Kündungsverzicht vor.

Hinweis

Dieses Konstrukt ermöglichte daher, Genehmigungspflichten einer klassischen Finanzierungsform (z.B. Darlehensaufnahme, Leasing) zu umgehen. Zur Sicherstellung einer risikoaversen Finanzgebarung sollte daher nach Ansicht des LRH in derartige Finanzentscheidungen die Aufsichtsbehörde involviert werden.

### **3.1.3. Beratungsleistungen**

Da die Marktgemeinde Brixlegg auf keine Erfahrungen in der Konzeption eines Wohn- und Pflegeheimes zurückgreifen konnte, wurde das erforderliche Fachwissen extern bezogen. Die Marktgemeinde Brixlegg entschied sich für eine Kooperation mit jenem Unternehmen, welches in die Organisation und Geschäftsführung des Sozialzentrums der Nachbargemeinde Münster eingebunden war.

Die Zusammenarbeit begann im Finanzjahr 2006 und endete im Finanzjahr 2012.

Das Unternehmen betreibt und berät Gesundheitseinrichtungen im Bereich der Langzeitbetreuung und -pflege. Dessen Leistungsspektrum umfasst die Führung oder partielle wirtschaftliche Betreuung von Gesundheitsbetrieben und Seniorenbetreuungseinrichtungen, die interimistische Leitung von Pflegeeinrichtungen bei der Reorganisation sowie die Unterstützung in der Führungskräfteauswahl.

Die Marktgemeinde Brixlegg beauftragte dieses Unternehmen für folgende Leistungen:

- Planungsarbeit (z.B. Standortwahl, Raumprogramm, Wahl der Betriebsform, Betreuung im Rahmen der Wahl und Auftragsvergabe der Heimmöblierung und Produktionsküche),
- Ausschreibung der Position des Heimleiters/der Heimleiterin,
- Gestaltung der Betriebsorganisation mit folgenden Zielen: Optimierung der Organisations- und Personalentwicklung, der Qualitätssicherung und des Risikomanagements.

Für die Beratungsleistungen im Leistungszeitraum 2006 - 2012 stellte das Unternehmen rd. € 93.000 (exkl. USt.) in Rechnung.

Kritik - Vergabe von Beratungsleistungen

Der LRH stellte kritisch fest, dass die Vergabe der Beratungsleistungen durch die Marktgemeinde Brixlegg ohne Einholen von Vergleichsangeboten erfolgte.

Der Bürgermeister teilte gegenüber dem LRH mit, dass das Unternehmen die geforderte Leistungsqualität letztlich nicht erfüllte. Dies war insbesondere auf einen unglücklichen Projektverlauf, einen mehrmaligen personellen Wechsel in der Projektbetreuung und eine mangelhafte Projektkommunikation zurückzuführen.

*Stellungnahme der Marktgemeinde Brixlegg*

*Die Beratungsleistungen wurden deshalb an die „Humanocare“ vergeben, da diese Firma bei der Entwicklung des „Sozialzentrums Münster“ mitgewirkt hat und dieses nun auch betreibt. Von den beteiligten Gemeinden wurde uns auch eine kompetente Arbeit der „Humanocare“ bestätigt. Durch die Nähe zu Münster hat man sich auch Synergieeffekte bei Planung und Betrieb erwartet.*

### 3.1.4. Investitions- und Finanzierungsvolumen

Die folgende Tabelle stellt jenes Investitionsvolumen, das unmittelbar die Marktgemeinde Brixlegg betraf, und dessen Finanzierung dar:

<b>Investitionsvolumen</b>		
Grundstückskauf		1.656.000
wohnbauförderte Errichtungskosten		
Anteilige Baukosten Wohn- und Pflegeheim	5.025.461	
Anteilige Baukosten Kinderhort	355.464	
Anteilige Baukosten Kapelle & Mehrzweckraum	110.970	5.491.896
Nicht geförderte Errichtungs- und Einrichtungskosten		
vorzeitige Rückzahlung des Wohnbauförderungsdarlehens für das alte Seniorenheim		208.018
<b>Summe Investitionsvolumen</b>		<b>8.631.045</b>
<b>Finanzierungsvolumen</b>		
Darlehen für Grundstückskauf	1.600.000	
<i>dafür Bedarfszuweisung Land Tirol zur vorzeitigen Tilgung</i>	<i>- 950.000</i>	
Eigenmittel - Gemeindehaushalt	56.000	1.656.000
Verbindlichkeit Wohnbaugesellschaft		
Eigenmittel		
Verkaufserlös altes Seniorenheim	640.000	
Baurechtsvorauszahlung "Spitzham"	580.000	
Gemeindehaushalt	263.149	1.483.149
<b>Summe Finanzierungsvolumen</b>		<b>8.631.045</b>

Tab. 6: Investitions- und Finanzierungsvolumen des Hauses der Generationen

#### Grundstückskauf

Mit Kaufvertrag vom 14.10.2009 erwarb die Marktgemeinde Brixlegg das Grundstück Nr. 437/1, KG Brixlegg, um 1,6 Mio. € (zzgl. 3,5 % Grunderwerbsteuer). Zu dessen Finanzierung nahm sie ein Darlehen in gleicher Höhe in Anspruch. Der Darlehensaufnahme ging eine Ausschreibung mit fünf Anboten voraus und lag die Genehmigung des Gemeinderates vom 14.5.2009 vor.

Der LRH weist darauf hin, dass das Land Tirol zur vorzeitigen Tilgung dieses Darlehens Bedarfszuweisungen iHv 1,2 Mio. € (vier Jahresraten zu je 300 Tsd. €) gewährte. Wie im Teil 1 ausführlich erwähnt wurde ein Teil der letzten Rate aufgrund eines Liquiditätssengpasses im Jahr 2013 umverteilt, so dass der Darlehensrest zum Jahresende 2013 noch 637 Tsd. € betrug.

## Öffentliche Einrichtungen

---

Errichtungs- und Einrichtungskosten Die anerkannten und der Marktgemeinde Brixlegg direkt zuordenbaren wohnbaugeförderten Gesamtkosten betragen 5,5 Mio. €. Auf dessen Basis hat der Bauträger die Mietentgelte bemessen.

Die von der Abteilung Wohnbauförderung nicht anerkannten weiteren Errichtungs- und Einrichtungskosten iHv 1,3 Mio. € bezogen sich auf diverse Ausstattungskosten (z.B. Elektrotechnik, Heizung-Sanitäre-Lüftung, Rollläden) sowie Einrichtungskosten (z.B. für Küche, Möbel, Kühlung). Diese Zusatzkosten finanzierte die Marktgemeinde Brixlegg größtenteils aus dem Verkaufserlös des alten Seniorenheimes, der Baurechtsvorauszahlung „Spitzham“ und eigenen Mitteln.

Hinweis Der LRH verweist diesbezüglich auf den Beschluss des Gemeinderats vom 4.11.2008, wonach er die Errichtungskosten einschließlich Außenanlagen mit 5,4 Mio. € als Maximalbelastung festlegte. Eine Überschreitung dieser Kosten wurde zum damaligen Zeitpunkt bereits „als über die finanziellen Möglichkeiten der Marktgemeinde Brixlegg hinausgehend“ betrachtet.

### 3.2. Wohn- und Pflegeheim

---

Ein wesentlicher Bestandteil des Hauses der Generationen ist das Wohn- und Pflegeheim, welches - wie erwähnt - die Marktgemeinde Brixlegg selbst betreibt.

Im Planungsverband 26 befanden sich zum Prüfungszeitpunkt in mehreren Gemeinden Wohn- und Pflegeheime mit folgenden Kapazitäten (Quelle: Gesundheitsdatenatlas, Stand: 30.4.2013):

Gemeinde	Wohnplätze	Pflegeplätze	Kurzzeitpflegeplätze
Brixlegg	6	24	-
Münster	4	48	2
Reith im Alpbachtal	2	22	1
Kramsach	15	43	-
Brandenberg	3	11	-
<b>Summe</b>	<b>30</b>	<b>148</b>	<b>3</b>

Tab. 7: Kapazitäten Wohn- und Pflegeplätze im Planungsverband 26

Der LRH verweist diesbezüglich auf den von der Tiroler Landesregierung am 22.11.2012 beschlossenen Strukturplan Pflege 2012 - 2022.

Demnach erfüllte der Planungsverband 26 die bis zum Jahr 2017 vorgesehenen 177 Wohn- und Pflegeplätze bereits zum Prüfungszeitpunkt. Zur Erreichung der Planungsvorgabe im Jahr 2022 (194 Wohn- und Pflegeplätze) wird es jedoch der Errichtung weiterer Pflegeplätze bedürfen.

### 3.2.1. Auslastung

Das Wohn- und Pflegeheim wurde am 11.5.2012 bezogen. Es verfügt über 26 Zimmer, wobei vier Zimmer für eine Doppelbelegung konzipiert sind. Insgesamt stehen somit 30 Betten zur Verfügung.

In den Jahren 2012 und 2013 wies das Wohn- und Pflegeheim folgende Auslastung auf:

Auslastung	2012	2013
Belagstage	9.487*	10.094
durchschnittliche Jahresauslastung	88,42%	93,46%

\* inkl. altes Seniorenheim

Tab. 8: Auslastung des Wohn- und Pflegeheimes

Kurzzeit- und Übergangspflege

Die vier Doppelbettzimmer waren von einer begrenzten Nachfrage geprägt. Eine Auslastung von 100 % war daher schwer realisierbar. Aus diesem Grund entschloss sich die Heimleitung, die Doppelbettzimmer künftig für die Kurzzeit- und Übergangspflege einzusetzen. Diese Vorgehensweise ermöglichte eine Optimierung in der Auslastung, welche bereits per 31.1.2014 auf 96,56 % gesteigert wurde.

### 3.2.2. Gebührenkalkulation

Grundsätzliche Vorgangsweise

Die Finanzierung des Wohn- und Pflegeheimes ist wesentlich von den Tagsatztarifen beeinflusst. Diese setzt die Tiroler Landesregierung jährlich auf Basis der vorgelegten und von der Abteilung Soziales des Amtes der Tiroler Landesregierung (kurz: Abteilung Soziales) geprüften Gebührenkalkulationen für alle Tiroler Alters-, Wohn- und Pflegeheime fest.

Tagsatztarife

Auf Basis der beantragten und von der Abteilung Soziales geprüften Kalkulationsunterlagen beschloss die Tiroler Landesregierung für das Wohn- und Pflegeheim Brixlegg folgende Tagsatztarife für die Finanzjahre 2012 - 2014 (Beträge in €):

Pflegestufe	2012	2013	2014	Erhöhung 2012/2014
0	41,30	41,80	42,80	3,6 %
1	53,40	54,00	55,20	3,4 %
2	64,10	64,80	66,30	3,4 %
3	78,00	79,70	82,00	5,1 %
4	93,70	96,00	99,00	5,7 %
5,6,7	108,20	111,00	115,00	6,3 %

Tab. 9: Tagesstarife für das Wohn- und Pflegeheim

Der LRH nahm Einsicht in die Kalkulationsunterlagen und stellte fest, dass die zuständige Gemeindebedienstete die Gebührenkalkulationen des Wohn- und Pflegeheimes sehr gewissenhaft erstellte.

Nachkalkulation -  
Analyse der  
Kostendeckung

Nach Vorlage des Rechnungsabschlusses der Marktgemeinde Brixlegg erfolgt in Absprache mit der Abteilung Soziales auch eine Nachkalkulation der Tagsatztarife. Da zum Zeitpunkt der Prüfung diese Abrechnung für das Finanzjahr 2013 noch nicht verfügbar war, zog der LRH für die Analyse der Kostendeckung des Wohn- und Pflegeheimes das Finanzjahr 2012 heran. Die Kalkulationsabrechnung wird lt. Auskunft der zuständigen Gemeindebediensteten erfahrungsgemäß Mitte des laufenden Kalenderjahres bereitgestellt.

Die Abrechnung für das Finanzjahr 2012 wies folgendes Ergebnis auf (Beträge in €):

	Nettoausgaben (Basis der Gebüh- renkalkulation)	Bereinigte Ein- nahmen (Basis Rechnungsab- schluss 2012)	Ergebnis
Gesamtausgaben 2012 der Markt- gemeinde Brixlegg (Rechnungsab- schluss 2012 - Abschnitt "Altenhei- me")	2.670.795	2.066.980	-603.815
Abzgl. Ausgaben-/Einnahmen- bereinigung aufgrund Vorgaben der Abteilung Soziales	-1.391.763	-971.892	-419.872
Kalkulation Land Tirol	1.279.032	1.095.088	-183.944

Tab. 10: Gebührenkalkulation des Wohn- und Pflegeheimes

Der LRH konnte die im Rahmen der Gebührenkalkulation erfassten Kosten mit den im Rechnungsabschluss 2012 ausgewiesenen Salden abstimmen. Demnach hatte die Marktgemeinde Brixlegg im Finanzjahr 2012 für das Wohn- und Pflegeheim Gesamtausgaben iHv 604 Tsd. € selbst zu bestreiten, wobei ein Teil auf die Neuerrichtung des Wohn- und Pflegeheimes entfiel. Die hohen Ausgaben zu Lasten der Marktgemeinde Brixlegg waren insbesondere auf die Neuerrichtung des Wohn- und Pflegeheimes, aber auch auf nicht kostendeckende Tagsatztarife zurückzuführen.

Ausgaben-/  
Einnahmen-  
bereinigungen

Entsprechend den Vorgaben der Abteilung Soziales hatte die Marktgemeinde Brixlegg in der Gebührenkalkulation für das Finanzjahr 2012 diverse Bereinigungen vorzunehmen. Der Großteil bezog sich auf die Neuerrichtung des Wohn- und Pflegeheimes, wofür der Rechnungsabschluss mehrere, nicht jährlich anfallende Sonderpositionen enthielt:

- |  |            |
|--|------------|
| • Einrichtung des Neubaus                            | 730 Tsd. € |
| • Einmalige Schuldentilgungen für Grundstücksankäufe | 508 Tsd. € |
| • Erlöse aus Grundverkäufen                          | 640 Tsd. € |
| • Bedarfszuweisungen                                 | 300 Tsd. € |

Weiters konnten ausgabenseitig Beratungsausgaben, Zinsausgaben für Fremdfinanzierungen, Beiträge an auswärtige Pflegeheime und Mietausgaben resultierend aus dem Baurecht nicht berücksichtigt werden. Auch die Einnahmen (z.B. Baurechtszinsen, Gemeindebeiträge für auswärtige Heimbewohner) waren entsprechend zu korrigieren.

Die Ausgaben- und Einnahmenbereinigungen umfassten jene Positionen, die ausschließlich die Marktgemeinde Brixlegg als Betreiberin des Wohn- und Pflegeheimes zu tragen hat. Die saldierten Ausgaben- und Einnahmenkorrekturen wiesen im Finanzjahr 2012 eine Belastung des Gemeindehaushaltes iHv 420 Tsd. € aus.

nicht kosten-  
deckende Tagsätze

Zudem resultierte aus der Tagsatzkalkulation der Abteilung Soziales ein „Verlust“ iHv 184 Tsd. €. Die Nachkalkulation des Tagsatztarifes für das Finanzjahr 2012 brachte folgende Ergebnisse (Beträge in €):

Pflegestufe	kalkulierte Tarife Gemeinde	genehmigte Tarife Land Tirol	Differenz
0	62,17	41,30	20,87
1	77,21	53,40	23,81
2	90,17	64,10	26,07
3	110,30	78,00	32,30
4	130,42	93,70	36,72
5,6,7	149,23	108,20	41,03

Tab. 11: Tagesstarife für das Wohn- und Pflegeheim Brixlegg

Der LRH stellte fest, dass die Marktgemeinde Brixlegg durchschnittlich rd. 30 % höhere Tarife benötigt hätte, um das Wohn- und Pflegeheim kostendeckend zu führen. Sie hatte somit einen großen Teil des Betriebes selbst zu finanzieren.

### Hinweis

Das Beispiel Brixlegg zeigt, dass ein gemeindeeigenes Wohn- und Pflegeheim eine große Belastung für den Gemeindehaushalt darstellt. Abgesehen von den einmaligen Sonderausgaben verbleiben der Marktgemeinde Brixlegg hohe Ausgaben, welche sie allein zu tragen hat. Demgegenüber können Gemeindekooperationen zu Synergieeffekte und als Folge zu einem wirtschaftlichen Mitteleinsatz führen. Durch die Schaffung einer gemeinsamen Infrastruktur ist der finanzielle Aufwand von den teilnehmenden Kooperationsgemeinden gemeinsam zu tragen. Diese Aspekte sind im Rahmen der Entscheidung von Standort und Betriebsform jedenfalls stets zu berücksichtigen.

### Stellungnahme der Marktgemeinde Brixlegg

*Es ist richtig, dass ein gemeindeeigenes Wohn- und Pflegeheim eine sehr große Belastung für eine Gemeinde darstellen. Dieser Aspekt wurde auch vor der Entscheidung im Gemeinderat ausführlich und sehr intensiv diskutiert. Da die Marktgemeinde Brixlegg aber nunmehr seit mehr als 70 Jahren ein eigenes Wohn- und Pflegeheim betreibt ist seitens der Bevölkerung ein sehr starker Druck auf den Gemeinderat ausgeübt worden, auch in Zukunft ein eigenes Wohn- und Pflegeheim zu führen. Mit der Errichtung der 30 Pflegeplätze in der Marktgemeinde Brixlegg wird auch dem „RSG-Stationäre Pflege 2020“ entsprochen. Gleichzeitig wurden auch die geforderten Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“ in der Region 31 (Planungsverband 26) errichtet.*

### 3.2.3. Auswärtigenzuschlag

Das Wohn- und Pflegeheim Brixlegg beherbergt auch Personen, die nicht BürgerInnen der Marktgemeinde Brixlegg sind. Um einen Deckungsbeitrag zu den Investitionen vereinnahmen zu können, verrechnet die Marktgemeinde Brixlegg einen „Auswärtigenzuschlag“ an die Heimatgemeinden dieser BewohnerInnen.

Der LRH stellte fest, dass per 17.2.2014 von den 30 insgesamt zur Verfügung stehenden Betten zehn durch „Auswärtige“ belegt waren. Dies entsprach einem Drittel der Gesamtanzahl der Betten.

Für neun „Auswärtige“ verrechnete die Marktgemeinde Brixlegg den Herkunftsgemeinden einen Investitionskostenbeitrag. Eine Ausnahme stellte ein langjähriger Heimbewohner dar. Für diesen hatte die Marktgemeinde Brixlegg bisher keinen „Auswärtigenzuschlag“ verrechnet und möchte dies aufgrund der Langjährigkeit auch nicht ändern.

Andererseits war in den vergangenen Jahren stets ein Brixlegger Gemeindebürger auf eigenem Wunsch in einem auswärtigen Heim untergebracht. Die Marktgemeinde Brixlegg übernahm für ihn den dort anfallenden „Auswärtigenzuschlag“.

### 3.2.4. Mittagstisch

Teilnehmer

Die Küche des Wohn- und Pflegeheimes organisiert für die HeimbewohnerInnen einen täglichen Mittagstisch. Daran können auch Nicht-Heimbewohner teilnehmen. In diesem Rahmen werden Leistungen für folgende Gemeindeeinrichtungen erbracht:

- Kindergarten,
- Schulische Tagesbetreuung,
- Brixlegger Wichtelfamilie und
- Essen auf Rädern.

Zudem besteht die Möglichkeit, dass am Mittagstisch auch Bedienstete der Marktgemeinde Brixlegg, des Wohn- und Pflegeheimes und des Sozial- und Gesundheitsprengels sowie sogenannte „Selbstschöpfer“ - dabei handelt es sich um externe, außenstehende Personen - teilnehmen können.

### Tarifkalkulation

Die Heimküche stellt jährlich rd. 30.000 Essen her. Zur Deckung der Gesamtkosten (Lebensmittel-, Personal- und Nebenkosten) ermittelte die Marktgemeinde Brixlegg einen Tarif iHv € 7,65 pro Mittagsmenü. Der LRH nahm Einsicht in die Kalkulationsunterlagen und stellte eine gewissenhafte, den betriebswirtschaftlichen Standard entsprechende Berechnung fest.

Die Marktgemeinde Brixlegg nahm - basierend auf der aktuellen Kostenentwicklung - folgende Tarifierpassungen per 1.1.2014 vor (Beträge in €):

Mittagstisch	Tarif per 1.1.2012	Tarif per 1.1.2014	Steigerung	Kalkulierter Abgang pro Mittagstisch
Essen klein	4,55	4,90	8%	<b>2,75</b>
Essen groß	5,70	6,50	14%	<b>1,15</b>
Kindergarten	2,59	2,90	12%	<b>4,75</b>
Schulische Tagesbetreuung	3,62	3,90	8%	<b>3,75</b>
Brixlegger Wichtelfamilie	5,70	6,50	14%	<b>1,15</b>
Selbstschöpfer	6,50	6,50	0%	<b>1,15</b>
Gemeinde- und Sozialsprengelpersonal	4,00	4,00	0%	<b>3,65</b>
Heimpersonal (Hauptmenü)	2,00	3,00	50%	<b>4,65</b>
Heimpersonal (Suppe und Salat)	1,00	2,00	100%	<b>5,65</b>

Tab. 12: Tarife für den Mittagstisch im Wohn- und Pflegeheim

### Stellungnahme der Marktgemeinde Brixlegg

*Die Tarifierpassungen - basierend auf der Kostenentwicklung - wurde bereits per 01.01.2013 vorgenommen. Für das Jahr 2014 wurde aufgrund stetig steigender Essenszahlen vom Gemeinderat, in seiner Sitzung am 12.12.2013, beschlossen die Menüpreise nicht zu erhöhen.*

*Hinweis zur Tabelle Mittagstisch: Einen Tarif für Selbstschöpfer und Gemeinde- und Sozialsprengelpersonal gab es per 01.01.2012 noch nicht, dieser wurde im August 2012, im Zuge der Gebührenkalkulation eingeführt.*

### Replik

**Der LRH nimmt die Stellungnahme der Marktgemeinde Brixlegg zur Kenntnis, verweist allerdings auf die von ihr eingebrachten Unterlagen, woraus eine Tarifierhöhung per 1.1.2014 ableitbar war.**

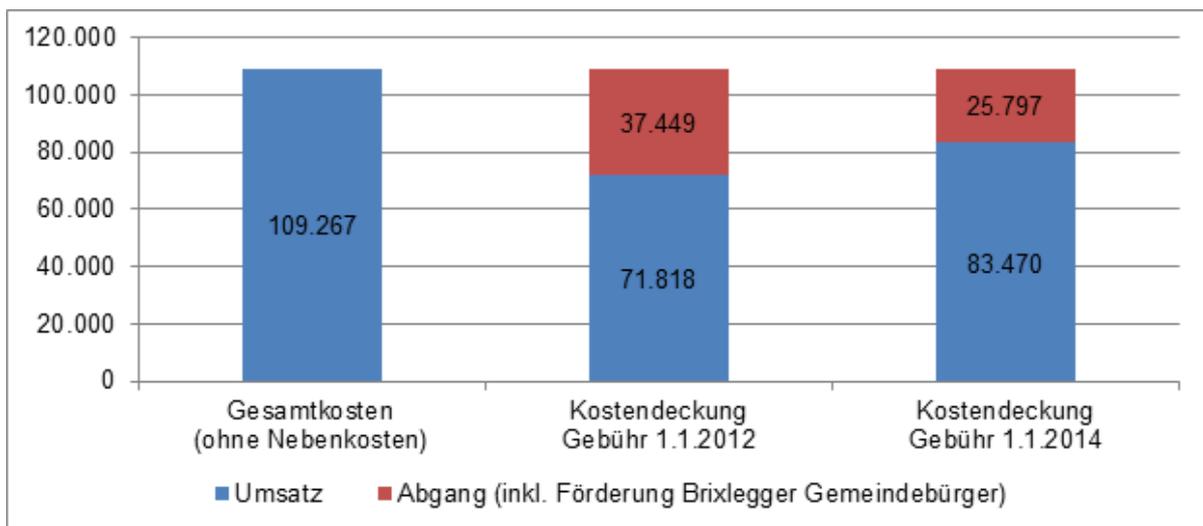
Hinweis

Der LRH weist darauf hin, dass die Marktgemeinde Brixlegg im Rahmen der Tarifierung keine vollständige Kostenüberwälzung realisierte. So wurden etwa die Nebenkosten für Strom, Reinigung und Miete nicht verrechnet. Außerdem gewährte die Marktgemeinde Brixlegg GemeindebürgerInnen für das Essen auf Rädern einen Kostenzuschuss iHv € 0,50 pro Konsumation. Beide Aspekte sind im Blickwinkel der gesellschaftspolitischen Verantwortung der Marktgemeinde Brixlegg zu sehen.

Essen auf Rädern

Der LRH stellte fest, dass von der Möglichkeit des Mittagstisches auch BürgerInnen von Nachbargemeinden Gebrauch machten. Von den im Zeitraum März 2012 - Februar 2013 gelieferten 17.054 Essen auf Rädern bezogen sich 56 % auf die Gemeinden Radfeld, Rattenberg und Reith im Alpachtal.

Der Bereich „Essen auf Rädern“ wies folgende Kostenstruktur auf (Beträge in €):



Diagr. 6: Kostendeckung im Rahmen von Essen auf Räder

Kritik - Beitrag zu Kostendeckung

Der LRH stellte kritisch fest, dass für die Herstellung der Essen auf Rädern die auswärtigen Gemeinden Infrastruktur, Personal- und Sachmittel des Wohn- und Pflegeheimes Brixlegg zwar nutzen können, für die Deckung des Abgangs aber ausschließlich die Marktgemeinde Brixlegg aufkommt.

Empfehlung an die Marktgemeinde Brixlegg

Der LRH empfiehlt, im Rahmen der Tarifierungen auf eine verursachungsgerechte Kostenverrechnung zu achten. Eine Kostendeckung des laufenden Betriebs ist jedenfalls anzustreben.

Stellungnahme  
der Marktgemeinde  
Brixlegg

Im August 2014 wurde aufgrund der Kritik des LRH eine neue Tarifkalkulation, basierend auf aktuellen Essenszahlen und Kosten, durchgeführt. Zur Deckung der Gesamtkosten (Lebensmittel-, Personal- und Nebenkosten) wurde ein Tarif iHv € 7,26 pro Mittagsmenü ermittelt (Kalkulation Jahr 2012: € 7,65 - die Kosten konnten aufgrund der gestiegenen Anzahl der Essen gesenkt werden).

Ab 01.01.2015 werden kostendeckende Tarife weiterverrechnet, damit wird der Empfehlung des LRH Rechnung getragen.

### **3.3. Freibad**

---

Die Marktgemeinde Brixlegg verfügt über ein Freibad. Dieses wurde 1927 erbaut und hat täglich - außer bei Schlechtwetter - von Mai bis Anfang September geöffnet.



Bild 4: Freibad

#### **3.3.1. Verpachtung des Buffets**

Pachtvertrag

Die Marktgemeinde Brixlegg verpachtete das Buffet des Freibades. Der bestehende Pachtvertrag wurde am 9.3.2005 geschlossen. Die Beendigung des Pachtverhältnisses bedarf einer schriftlichen Kündigung spätestens bis zum 31.12. des Pachtjahres, andernfalls verlängert sich die Pachtdauer automatisch um eine Schwimmbadsaison.

Der Pachtvertrag enthält u.a. Regelungen über die Abwicklung der Eintrittsgebühren und die Betriebsausgaben des Freibades.

### Eintritte

**Pauschalabgeltung der Eintrittsgebühren** Die Pächterin hat die vom Gemeinderat festgelegten Eintrittsgebühren auf eigene Kasse einzuheben und der Marktgemeinde Brixlegg eine Pauschalabgeltung von jährlich € 15.000 (inkl. USt.) - in drei Monatsraten zu je € 5.000 (1.6., 1.8. und Saisonende) - abzustatten. Dieser Pauschalbetrag begründet sich aus den durchschnittlichen Jahreseinnahmen.

Zur Plausibilisierung der Pauschalabgeltung der Eintrittsgebühren ermittelte der LRH für den prüfungsrelevanten Zeitraum die Jahresumsätze aus dem Ticketverkauf. Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Besucherstatistik und der Einnahmen für die Finanzjahre 2011 - 2013 (Beträge in €):

	2011		2012		2013	
	Besucher	Einnahmen	Besucher	Einnahmen	Besucher	Einnahmen
Mai	694	5.618	501	4.996	186	2.888
Juni	825	2.250	1.587	5.311	1.235	5.631
Juli	977	2.326	917	1.899	2.263	5.038
August	2.074	4.169	1.209	2.599	994	2.193
September	116	235	48	104	68	115
<b>Summe</b>	<b>4.686</b>	<b>14.597</b>	<b>4.262</b>	<b>14.907</b>	<b>4.746</b>	<b>15.865</b>

Hinweis: Die Besucherstatistik basiert auf den verkauften Eintrittskarten. Saisonkarten sind daher nur zum Zeitpunkt ihres Verkaufs berücksichtigt.

Tab. 13: Besucherstatistik und Einnahmenentwicklung von 2011 - 2013

Der LRH stellte bei den Erlösen aus dem Ticketverkauf eine Bandbreite von € 14.600 bis € 15.900 fest. Die Festsetzung der Pauschalabgeltung der Eintrittsgebühren iHv € 15.000 ist daher als angemessen zu beurteilen.

**Erlebniscard** Von der Pauschalabgeltung ausgenommen sind die Erlöse aus der Erlebniscard, welche jeder Gast in der Region direkt vom Vermieter erhält und ihn u.a. zum Besuch des Freibades Brixlegg berechtigt. Für diese Kooperation hat der Tourismusverband Alpbachtal und Tiroler Seenland eine Aufwandsentschädigung iHv mindestens € 1.200 und maximal € 2.000 zu refundieren.

Außerdem fließen der Marktgemeinde Brixlegg die Gebühren für die Vermietung der Kabinen und Aufbewahrungskästen zu.

### Abgeltung der Kassenführung

Als Gegenleistung für die Führung der Schwimmbadkasse erließ die Marktgemeinde Brixlegg den Pachtzins, welcher abhängig von Anzahl und Art der Eintrittskarten ermittelt wird. Der vereinbarte Pachtzins beträgt € 0,04 pro verkaufte Eintrittskarte, wobei eine Saisonkarte 40 Einritten und eine Wochenkarte 10 Einritten entspricht.

Außerdem erhielt die Pächterin von der Marktgemeinde Brixlegg einen Kassenführungsbeitrag iHv € 5.500 pro Saison - zahlbar in drei Raten (1.6., 1.8. und Saisonende).

Die Auslagerung der Kassenführung des Schwimmbades verursachte somit im prüfungsrelevanten Zeitraum jährliche Ausgaben iHv rd. € 6.000.

### Betriebsausgaben

Entsprechend dem Pachtvertrag hat die Marktgemeinde Brixlegg zunächst die Stromausgaben für den Betrieb des Buffets zu tragen. Sie kann allerdings diese Ausgaben sowie die Betriebsausgaben (Müll, Wasser, Kanal) iHv pauschal € 150 pro Saison vom Kassenführungsbeitrag in Abzug bringen.

Kritik -  
unvollständige  
Kostenverrechnung

Der LRH stellte kritisch fest, dass die Marktgemeinde Brixlegg die Strom- und Betriebsausgaben bisher nicht verrechnete. Der Finanzverwalter teilte mit, dass die Verrechnung künftig entsprechend dem Pachtvertrag erfolgen wird.

### 3.3.2. Haushaltsergebnis

Das Freibad der Marktgemeinde Brixlegg wird im Unterabschnitt 831 verrechnet und wies für den prüfungsrelevanten Zeitraum 2011 - 2013 folgende Einnahmen- und Ausgabenentwicklung auf (Beträge in €):

	2011	2012	2013
Einnahmen	18.962	18.046	16.385
Ausgaben	126.565	106.816	109.155
<b>Ergebnis</b>	<b>-107.603</b>	<b>-88.770</b>	<b>-92.770</b>

Tab. 14: Einnahmen- und Ausgabenentwicklung Freibad

**Einnahmen** Die Einnahmen des Schwimmbades umfassten die Pauschalabgeltung für die Eintritte iHv € 15.000, die Erlöse aus der Erlebniscard sowie die Mietersätze für die Kabinen und Aufbewahrungskästen.

**Ausgaben** Die Tabelle verdeutlicht die Ausgabenintensität des Freibades, welche auf folgende Leistungen zurückzuführen war:

In der Sommersaison stellte der Bauhof der Marktgemeinde Brixlegg zwei Bedienstete für die Tätigkeit des Bademeisters zur Verfügung. Die damit verbundenen Personalausgaben waren verursachungsgerecht im Unterabschnitt 831 ausgewiesen. Im Vergleichszeitraum beanspruchten die Personalausgaben 23 % (2011), 30 % (2012) und 34 % (2013) der Gesamtausgaben des Freibades.

Die Betriebsausgaben verursachten 39 % (2011), 57 % (2012) und 49 % (2013) der Gesamtausgaben des Freibades. Die wesentlichen Positionen stellten die Ausgaben für Brennstoffe (mit starkem Anstieg von 2011 auf 2012), Strom, chemische Reinigungsmittel und die Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen dar.

Um den laufenden Geschäftsbetrieb des Freibades aufrecht zu erhalten, waren regelmäßig Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich (z.B. Neuanschaffungen diverser Gerätschaften, Reparaturen der Betriebsausstattung wie Rutsche, Schwimmbecken, Instandhaltungsarbeit zur Beseitigung von Gefahrenmomente für Badegäste). Diese Leistungen nahmen 38 % (2011), 13 % (2012) sowie 17 % (2013) der Gesamtausgaben in Anspruch.

Die Instandhaltungsarbeiten wurden - soweit möglich - von Bauhofbediensteten erledigt, größere Sanierungsarbeiten hingegen fremd vergeben. Auch in den vorangegangenen Finanzjahren waren größere Sanierungen der Freibadanlagen notwendig (Beträge gerundet und in €):

<b>Jahr</b>	<b>Verwendungszweck</b>	<b>Betrag</b>
2004	Sanierung und Umbau des Kabinentrakts	20.000
2007	Beckensanierung	58.000
2007	Dachsanierung beim Kabinentrakt	17.000
	<b>Summe</b>	<b>95.000</b>

Tab. 15: Sanierungsarbeiten im Freibad

## Beteiligungen

---

Hinweis	Den Gemeinderatsprotokollen war zu entnehmen, dass die Anlagen des Freibades bereits seit längerem weitere umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erfordern. Aufgrund der angespannten Finanzlage der Marktgemeinde Brixlegg standen für diesen Verwendungszweck allerdings keine freien finanziellen Ressourcen zur Verfügung.
Bewertung	Die Führung eines gemeindeeigenen Schwimmbades ist eine nicht unbedeutende Belastung des Gemeindehaushalts. Dessen Schließung stellt daher bei finanziellen Engpässen ein Einsparungspotential dar. Eine ausschließlich finanzielle Betrachtungsweise greift allerdings zu kurz, da auch die gesellschaftspolitischen Ziele der Marktgemeinde Brixlegg zu berücksichtigen sind.

## 4. Beteiligungen

---

Die Gemeinde Brixlegg verfügte per 31.12.2013 über folgende Beteiligungen:

Gesellschaft	Kapital der Gesellschaft	Anteil der Marktgemeinde Brixlegg	
	in €	in %	in €
ImmobilienBrixlegg GmbH	35.000	100,00	35.000
ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG	10.000	100,00	10.000
Reitherkogel-Bahn Gesellschaft m.b.H.	198.906	2,56	5.087
Bergbahnen Kramsach GmbH & Co KG	66.278	2,33	1.543
Alpbacher Bergbahnen GesmbH & Co KG	2.151.542	0,17	3.634
Raiffeisenbank Mittleres Unterinntal eGen mit beschränkter Haftung	2.248.000	0,08	1.700
Raiffeisen-Landesbank Tirol AG	84.950.000	0,00	1.000
<b>Summe</b>			<b>57.964</b>

Tab. 16: Beteiligungen der Marktgemeinde Brixlegg

Der Finanzverwalter bestätigte die Werthaltigkeit der Beteiligungen zum Stichtag des Finanzjahres 2013.

Die Generalversammlung der Reitherkogel-Bahn Gesellschaft m.b.H. beschloss am 24.2.2014 die Liquidation der Gesellschaft. Laut Finanzverwalter wurden zum Prüfungszeitpunkt keine weiteren diesbezüglichen Schritte eingeleitet. Etwaige daraus resultierende Abschreibungen der Beteiligung sind daher im Rechnungsabschluss des Finanzjahres 2014 zu berücksichtigen.

In die operative Geschäftsführung ist die Marktgemeinde Brixlegg ausschließlich bei den Gesellschaften „ImmobilienBrixlegg GmbH“ und „ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG“ involviert. Aufgrund dieser Gegebenheit und der betragsmäßigen Wesentlichkeit der Beteiligungen berücksichtigte der LRH lediglich diese beiden Unternehmen im Rahmen seiner Gebarungsprüfung der Marktgemeinde Brixlegg.

Die Beteiligungen sind im Rechnungsabschluss der Marktgemeinde Brixlegg im Nachweis über den Stand an Wertpapieren und Beteiligungen ausschließlich mit den Beständen am Anfang und am Ende des Jahres sowie allfälligen Zu- und Abgängen dargestellt. Deren wirtschaftliche Entwicklung und Gebarung ist im Rechnungsabschluss nicht nachvollziehbar.

### Hinweis

Der LRH weist diesbezüglich auf Art. 12 Abs. 4 ÖStP 2012 hin. Demnach sind im Rahmen der jährlichen Haushaltsprozesse alle nach ESVG staatlichen Einrichtungen und Fonds, die in den regulären Haushalten nicht erfasst werden, zusammen mit anderen relevanten Informationen die für die Haushaltsführung und -koordination von Bedeutung sind, zu identifizieren, dazustellen und zu veröffentlichen. Zu den Einheiten des öffentlichen Sektors gemäß ESVG zählen u.a. auch die beiden Immobiliengesellschaften der Marktgemeinde Brixlegg.

### Anregung - Ausweis zu den Beteiligungen

Der LRH regt an, die Gebarung dieser ausgegliederten Gemeindegemeinschaften - analog zum Land Tirol - in einem eigenen Nachweis zum Rechnungsabschluss der Marktgemeinde Brixlegg (Darstellung eines Vermögens- und Schuldennachweises als Mindestinformation) zu erfassen. Er hält es weiters für sinnvoll, die Jahresabschlüsse dieser Gesellschaften dem Gemeinderat vorzulegen, damit dieser über die gesamte Vermögens- und Schuldengebarung der Gemeinde informiert ist.

### *Stellungnahme der Marktgemeinde Brixlegg*

*Wir nehmen die Anregung gerne auf und werden für unsere beiden Gesellschaften einen Ausweis in der Jahresrechnung aufnehmen. Für die Gemeinderatssitzung am Montag 20.10.2014 steht die Vorlage der letzten Abschlüsse der Gesellschaften auf der Tagesordnung.*

### 4.1. ImmobilienBrixlegg GmbH

---

**Gründungsintention** Die Gründung von Immobiliengesellschaften erfreute sich in der Vergangenheit großer Beliebtheit. Unternehmer, die keine Berechtigung zum Vorsteuerabzug hatten, gründeten oftmals für die Realisierung ihrer Bauvorhaben Errichtungsgesellschaften, um durch die anschließende umsatzsteuerpflichtige Vermietung in den Vorsteuerabzugsgegnuss im Rahmen der Errichtung von Immobilien zu kommen.

Die GmbH & Co KG ist in ihrem Fundament eine Kommanditgesellschaft. Die Gründung einer GmbH & Co KG setzt jedoch den Bestand einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung voraus, damit diese als Komplementärin eintreten kann.

**Umsatzsteuervorteil** Die GmbH & Co KG ist nach § 2 UStG Unternehmerin, indem sie entgeltliche Leistungen erbringt und somit Umsätze tätigt. Dies eröffnete die Möglichkeit zur Investition mit Vorsteuerabzug und umsatzsteuerpflichtiger Vermietung auf zehn Jahre.<sup>7</sup>

Die Marktgemeinde Brixlegg konnte auf diese Weise das Hauptschul- und Sportplatzgebäude unter Geltendmachung des Vorsteuerabzuges neu errichten und die Investitionsausgaben um rund 1/6 der Baukosten (20 % USt. aus Bauleistungen) kraft Vorsteuerabzug reduzieren.<sup>8</sup>

Nach Ablauf der zehnjährigen Vorsteuerkorrekturfrist gemäß § 12 Abs. 10 UStG steht es der Gesellschaft offen, die Gebäude entweder umsatzsteuerfrei an die Marktgemeinde Brixlegg zu verkaufen oder umsatzsteuerfrei zu vermieten.

#### 4.1.1. Gründung der Gesellschaft

Die ImmobilienBrixlegg GmbH wurde - basierend auf dem Gemeinderatsbeschluss vom 4.10.2005 und dem Gesellschaftsvertrag vom 24.10.2005 - mit ihrer Eintragung ins Firmenbuch am 8.3.2006 rechtswirksam gegründet. Alleingesellschafter der ImmobilienBrixlegg GmbH ist die Marktgemeinde Brixlegg.

**aufsichtsbehördliche Genehmigung** Die Bezirkshauptmannschaft Kufstein erteilte der Gesellschaftsgründung am 2.2.2006 die aufsichtsbehördliche Genehmigung.

---

<sup>7</sup> Vgl. Beiser, R. (2009): Steuern: ein systematischer Grundriss. 7. Auflage. Facultas Verlag - Wien. S. 244 - 245

<sup>8</sup> Vgl. Beiser, R. (2009): Steuern: ein systematischer Grundriss. 7. Auflage. Facultas Verlag - Wien. S. 244 - 245

Unternehmensgegenstand Die Marktgemeinde Brixlegg gründete die Immobiliengesellschaften für Erwerb, Nutzung, Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften.

#### 4.1.2. Gesellschaftsorgane

Geschäftsführer Als Geschäftsführer der Gesellschaft wurde der Finanzverwalter der Marktgemeinde Brixlegg bestellt. Dieser vertritt seit dem Eintrag ins Firmenbuch am 8.3.2006 die Gesellschaft selbständig.

Die Entscheidungskompetenz des Geschäftsführers wurde im Gesellschaftsvertrag eingeschränkt. Folgende Geschäftsfälle bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates der Marktgemeinde Brixlegg:

Zustimmungspflichtige Geschäfte

- Erwerb, Veräußerung und Belastung von Liegenschaften oder Teilen davon, sowie Verfügungen über Liegenschaften, Superädifikate und grundstücksgleiche Rechte, ohne Unterschied ob solche Verfügungen dingliche oder obligatorische Rechte zum Gegenstand haben,
- Gewährung von Darlehen und Krediten,
- Aufnahme von Anleihen, Darlehen und Krediten oder aber Übernahmen von Bürgschaften, soweit dabei im Einzelfalle der Betrag von € 15.000 überschritten wird,
- Erwerb oder Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen,
- Bestellung von Prokuristen und Handlungsbevollmächtigten,
- Ausgaben aller Art, sofern dabei der Betrag von 2 % der im Haushaltsplan vorgesehenen ordentlichen Ausgaben der Marktgemeinde Brixlegg überschritten wird,
- die Aufnahme weiterer Gesellschafter sowie die Änderung von Beteiligungsverhältnissen.

Der LRH beurteilt die Einschränkungen der Entscheidungskompetenz positiv. Mit dieser Zustimmungspflicht ist sichergestellt, dass der Gemeinderat als höchstes Gemeindeorgan im Sinne des 4-Augen-Prinzipes in wesentliche Geschäftsfälle der ImmobilienBrixlegg GmbH involviert ist.

Der LRH konnte im prüfungsrelevanten Zeitraum keine Geschäftsfälle, die der Zustimmungspflicht des Gemeinderates unterliegen, feststellen.

Generalversammlung

Da die Marktgemeinde Brixlegg 100 % der Gesellschaftsanteile hält, bildet sie bzw. deren Bürgermeister (gemäß § 50 TGO) die Generalversammlung. Der Gesellschaftsvertrag sieht vor, dass der Geschäftsführer eine ordentliche Generalversammlung einmal jährlich innerhalb der ersten sechs Monate eines jeden Jahres einberuft.

Der LRH stellte fest, dass im prüfungsrelevanten Zeitraum keine ordentlichen Generalversammlungen einberufen und abgehalten wurden, stattdessen aber Umlaufbeschlüsse gemäß § 34 GmbHG vorliegen. Diese dokumentieren für die Geschäftsjahre 2010 - 2012 die Genehmigung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Bilanzgewinnes und die Entlastung des Geschäftsführers.

Aufsichtsrat

Die ImmobilienBrixlegg GmbH verfügt über keinen Aufsichtsrat, da weder Gesetz noch Gesellschaftsvertrag die Installierung dieses Organs vorsehen.

### 4.1.3. Rechnungslegung

doppelte Buchführung

Die ImmobilienBrixlegg GmbH ist eine Kapitalgesellschaft und gemäß § 189 Abs. 1 UGB<sup>9</sup> zur doppelten Buchführung verpflichtet. Die Gesellschaft verkörpert gemäß den Größenklassen des § 221 Abs. 1 UGB eine kleine GmbH. Der Jahresabschluss (Bilanz, GuV und Anhang) hat den für diese Größenklasse erforderlichen Anforderungen zu entsprechen.

keine Jahresabschlussprüfungspflicht

Als kleine GmbH unterliegt die Gesellschaft keiner Jahresabschlussprüfungspflicht. Da der Jahresabschluss der ImmobilienBrixlegg GmbH ein wichtiger Bestandteil einer ordentlichen Gebarung ist, untersuchte der LRH die Verlässlichkeit der im Jahresabschluss erfassten Daten in den für die Gebarungsprüfung erforderlichen Umfang. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die im Rahmen der Gebarungsprüfung durchgeführten Prüfungshandlungen keine Jahresabschlussprüfung darstellen oder diese ersetzen.

Die laufende Buchhaltung erledigte der Geschäftsführer der Gesellschaft. Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte durch einen Steuerberater.

---

<sup>9</sup> Bundesgesetz über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen (Unternehmensgesetzbuch - UGB), dRGBL. S 219/1897 idF BGBl. I Nr. 50/2013

Die ImmobilienBrixlegg GmbH verfügte im Prüfungszeitraum über keine DienstnehmerInnen.

### Bilanz

Die folgende Darstellung zeigt die Bilanz der ImmobilienBrixlegg GmbH in einem Dreijahresvergleich zum jeweiligen Bilanzstichtag 31.12. (Beträge in €):

<b>BILANZ</b>		<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
A.	<i>Umlaufvermögen</i>			
I.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	18.754	5.688
2.	sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	15.895	15	33
II.	Guthaben bei Kreditinstituten	16.546	16.494	32.374
	<b>Summe Aktiva</b>	<b>32.441</b>	<b>35.263</b>	<b>38.096</b>
A.	<i>Eigenkapital</i>			
I.	Stammkapital			
	Stammeinlage	35.000	35.000	35.000
	nicht eingeforderte ausstehende Einlage	-17.500	-17.500	-17.500
II.	Bilanzgewinn	14.041	16.863	19.696
	davon Gewinnvortrag	11.257	14.041	16.863
B.	<i>Rückstellungen</i>			
1.	sonstige Rückstellungen	900	900	900
	<b>Summe Passiva</b>	<b>32.441</b>	<b>35.263</b>	<b>38.096</b>

Tab. 17: Bilanz der ImmobilienBrixlegg GmbH

Im Folgenden werden ausschließlich die wesentlichen Bilanzpositionen, die das Verständnis des Jahresabschlusses unterstützen sollen, erläutert.

Forderungen gegenüber Unternehmen

Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis bestand, umfassen Leistungen, welche die ImmobilienBrixlegg GmbH der ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG in Rechnung stellte. Diese betraf insbesondere die jährlich verrechnete Geschäftsführungs- und Haftungsentschädigung iHv € 5.500.

## Beteiligungen

---

	<p>Laut Auskunft der Geschäftsführung beglich die ImmobilienBrixlegg GmbH &amp; Co KG diese Entschädigungsleistungen von vorangegangenen Jahren kumuliert im Geschäftsjahr 2012, woraus die ausgewiesene Reduktion des Saldos resultierte.</p>
Hinweis	<p>Der LRH weist darauf hin, dass in der Bilanz der ImmobilienBrixlegg GmbH eine Änderung im Ausweis der Forderungen stattfand, indem die Forderungen ab dem Geschäftsjahr 2011 unterteilt sind. Im Geschäftsjahr 2010 erfolgte letztmalig eine kumulierte Darstellung der Forderungen.</p>
Guthaben bei Kreditinstituten	<p>Die liquiden Mittel der ImmobilienBrixlegg GmbH umfassen das Girokonto eines ortsansässigen Kreditinstituts. Die Salden zum Bilanzstichtag des prüfungsrelevanten Zeitraums konnte der LRH mit den vorgelegenen Bankauszügen abstimmen.</p>
Zeichnungs-berechtigung	<p>Im Jänner 2014 wurden Kontoänderungen vorgenommen. Die Einzelberechtigungen wurden durch kollektive Zeichnungen ersetzt. Neben der bereits bestehenden Zeichnungsberechtigung für den Bürgermeister der Marktgemeinde Brixlegg und dem Geschäftsführer der ImmobilienBrixlegg GmbH wurde auch einer Buchhaltungsbediensteten der Marktgemeinde Brixlegg die Zeichnungsberechtigung erteilt. Diese Neuerung beurteilt der LRH im Sinne des 4-Augen-Prinzips und der Funktionstrennung positiv.</p>
Hinweis	<p>Der LRH weist auf die Gestaltung der Buchhaltungs- und Zahlungsverkehrsprozesse im Sinne des 4-Augen-Prinzips und der Funktionstrennung hin. Zudem ist darauf zu achten, als ZweitzeichnerIn eine hierarchisch höhere oder zumindest gleicher Ebene angehörige Person zu wählen. Es sollten weitere Kontrollen nach der Durchführung von Zahlungen installiert werden, um ungewollte Zahlungsflüsse aufdecken zu können. Diese Vorgehensweisen lassen sich mit der oben dargestellten Modifizierung der Zeichnungsberechtigungen in einem mit der Unternehmensgröße und dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand angemessenen Verhältnis realisieren.</p>
Eigenkapital	<p>Das Eigenkapital umfasst die Stammeinlage des alleinigen Gesellschafters Marktgemeinde Brixlegg, welche gemäß Gesellschaftsvertrag das Mindestausmaß von 50 % des gesetzlich vorgesehenen Stammkapitals iHv € 35.000 entspricht.</p> <p>Den im prüfungsrelevanten Zeitraum ausgewiesenen Bilanzgewinn konnte der LRH mit dem Umlaufbeschluss der Generalversammlung abstimmen.</p>

## Gewinn- und Verlustrechnung

Die folgende Darstellung zeigt die GuV der ImmobilienBrixlegg GmbH in einem Dreijahresvergleich (Beträge in €):

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		2010	2011	2012
1.	sonstige betriebliche Erträge	5.500	5.500	5.500
2.	sonstige betriebliche Aufwendungen			
a)	Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	85	42	42
b)	übrige	947	945	947
3.	<i>Betriebserfolg</i>	4.468	4.512	4.511
4.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	66	59	72
5.	<i>Finanzerfolg</i>	66	59	72
6.	<i>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>	4.535	4.571	4.583
7.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.750	1.750	1.750
8.	<i>Jahresüberschuss</i>	2.785	2.822	2.833
9.	<i>Jahresgewinn</i>	2.785	2.822	2.833
10.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	11.257	14.041	16.863
11.	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>14.041</b>	<b>16.863</b>	<b>19.696</b>

Tab. 18: GuV der ImmobilienBrixlegg GmbH

Im Folgenden werden ausschließlich die wesentlichen GuV-Positionen, die das Verständnis des Jahresabschlusses unterstützen sollen, erläutert.

keine Umsatzerlöse Da die Gesellschaft operativ nicht tätig ist, wurden im prüfungsrelevanten Zeitraum keine Umsatzerlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erzielt. Auch die sonstigen Erlöse und Aufwendungen des laufenden Geschäftsbetriebes waren von äußerst geringem Umfang.

sonstige betriebliche Erträge Die sonstigen betrieblichen Erlöse umfassen die Geschäftsführungs- und Haftungsentschädigungen der ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG.

sonstige betriebliche Aufwendungen In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Gebühren und Abgaben, Spesen des Geldverkehrs sowie der Rechts- und Beratungsaufwand, welcher für die Leistungen des Steuerberaters anfielen, erfasst.

Jahresgewinn Den Jahresgewinn der Geschäftsjahre 2010 - 2012 konnte der LRH mit den Umlaufbeschlüssen der Generalversammlung abstimmen.

### **4.2. ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG**

---

Wie erwähnt fungiert die Gesellschaft mit beschränkter Haftung als Komplementärin der Kommanditgesellschaft. Die Marktgemeinde Brixlegg tritt als Kommanditistin auf.

#### **4.2.1. Gründung der Gesellschaft**

Die ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG wurde - basierend auf dem Gemeinderatsbeschluss vom 9.8.2005 und dem Gesellschaftsvertrag vom 24.10.2005 - mit ihrer Eintragung ins Firmenbuch am 22.3.2006 rechtswirksam gegründet. Die Marktgemeinde Brixlegg ist in diesem Konstrukt Alleingesellschafterin der GmbH und zugleich Kommanditistin. Die Komplementär-GmbH fungiert als Arbeitsgesellschafterin und führt die Geschäfte der KG.

aufsichtsbehördliche Genehmigung Die Bezirkshauptmannschaft Kufstein erteilte der Gesellschaftsgründung am 2.2.2006 die aufsichtsbehördliche Genehmigung.

reine Vermögensverwaltung Die ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG übernimmt ausschließlich vermögensverwaltende Tätigkeiten im Sinne des § 32 BAO<sup>10</sup>. Vermögensverwaltung im Sinne der Abgabenvorschriften liegt insbesondere vor, wenn Vermögen genutzt (Kapitalvermögen verzinslich angelegt oder unbewegliches Vermögen vermietet oder verpachtet) wird.

steuergünstige Ausgliederung Die Marktgemeinde Brixlegg übertrug das zu verwaltende Vermögen nach Art. 34 Budgetbegleitgesetz 2001 steuerfrei auf die GmbH & Co KG. In diesem Rahmen erfolgten Ausgliederungen, welcher der Realisierung zweier Bauprojekte dienten:

- Basierend auf dem Gemeinderatsbeschluss vom 28.3.2006 und dem Einbringungsvertrag vom 22.6.2006 ging das Eigentum des Hauptschulareals im Ausmaß von 1.626 m<sup>2</sup>, GSt Nr. 332/2 (EZ 68, KG Brixlegg), von der Marktgemeinde Brixlegg an die ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG zwecks Neuerrichtung der Hauptschule über.

---

<sup>10</sup> Bundesgesetz über allgemeine Bestimmungen und das Verfahren für die von den Abgabenbehörden des Bundes, der Länder und Gemeinden verwalteten Abgaben (Bundesabgabenordnung - BAO), BGBl. Nr. 194/1961 idF BGBl. I Nr. 13/2014

- Basierend auf dem Gemeinderatsbeschluss vom 4.8.2009 und dem Einbringungsvertrag vom 12.7.2010 ging das Eigentum des Sportplatzareals im Gesamtausmaß von 14.124 m<sup>2</sup>, GSt Nr. 786/1, 786/16, 786/28, 786/29 und 798/3 (EZ 334, KG Reith im Alpbachtal), von der Marktgemeinde Brixlegg an die ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG zwecks Neuerrichtung eines Sportplatzgebäudes über.

### Rückübertragung des Eigentums

Da nach Ablauf der zehnjährigen Vorsteuerkorrekturfrist die Steuervorteile wegfallen, sollen die Immobilien der ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG wieder in das Vermögen der Marktgemeinde Brixlegg oder gegebenenfalls in den Hauptschulverband Brixlegg-Münster übergehen. Unter Berücksichtigung der Inbetriebnahme der Immobilien sind lt. Auskunft des Geschäftsführers die Eigentumsrückübertragung des Hauptschulareales voraussichtlich ab dem Jahr 2017 und des Sportplatzareals voraussichtlich ab dem Jahr 2019 geplant.

### Auflösung der Gesellschaft

Das 1. StabG 2012<sup>11</sup> brachte diesbezüglich eine wesentliche Neuerung. Die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges im Rahmen der Vermietung von Immobilien besteht nur mehr, wenn der Mieter diese nahezu ausschließlich für steuerpflichtige Umsätze verwendet. Als Konsequenz können Gebietskörperschaften mit der Zwischenschaltung von Errichtungsgesellschaften keinen Vorsteuerabzug mehr realisieren.<sup>12</sup> Aus diesem Grund ist lt. Auskunft des Geschäftsführers die Auflösung des Konstrukts der Immobiliengesellschaft nach der Rückübertragung sämtlichen Eigentums angedacht.



Bild 5: Neue Mittelschule

<sup>11</sup> Bundesgesetz, mit dem u.a. das Umsatzsteuergesetz 1994 geändert wird (1. Stabilitätsgesetz 2012 - 1. StabG 2012), BGBl. I Nr. 22/2012

<sup>12</sup> Vgl. Wagner, C. (2012): Stabilitätsgesetz 2012 - Auswirkungen in der Umsatzsteuer. PricewaterhouseCoopers

### 4.2.2. Gesellschaftsorgane

#### Geschäftsführung

Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag besorgt ausschließlich die Komplementärin die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft. Deren Geschäftsführer ist somit die handelnde Person der GmbH & Co KG und vertritt die Gesellschaft nach außen (z.B. beim Schließen von Verträgen). Seine Rechtshandlungen binden die GmbH & Co KG.

Der Gesellschaftsvertrag legt fest, dass die Komplementärin innerhalb der ersten vier Monate eines jeden Geschäftsjahres den Jahresabschluss sowie die steuerliche Überschussrechnung für das vorangegangene Geschäftsjahr erstellt. Spätestens bis zum Ablauf des fünften Monats eines jeden Geschäftsjahres hat die Komplementärin dem Kommanditisten den Jahresabschluss zur Feststellung vorzulegen.

#### Zustimmungspflichtige Geschäfte

Die Entscheidungskompetenz des Geschäftsführers wurde im Gesellschaftsvertrag eingeschränkt. Die Geschäftsfälle, welche der Zustimmung des Gemeinderates der Marktgemeinde Brixlegg bedürfen, sind ident mit jenen der GmbH (siehe Abschnitt 4.2.1 Gesellschaftsorgane), wobei bei der KG zusätzlich noch folgender Geschäftsfall hinzukommt:

- Rechtsgeschäfte, die mit der in Punkt V Abs. 1 („Ausschließlich die Komplementärin besorgt die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft. Die Gesellschaft hat das Ziel, in steuerlicher Hinsicht als vermögensverwaltende Gesellschaft anerkannt zu werden. Die Geschäftsführung ist im Sinne dieser Zielsetzung auszuüben.“) definierten Zielsetzung nicht kompatibel sind.

Der LRH beurteilt die Einschränkung der Entscheidungskompetenz positiv. Mit dieser Zustimmungspflicht ist die Involvierung des Gemeinderates als höchstes Gemeindeorgan in wesentliche Geschäftsfälle der ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG im Sinne des 4-Augen-Prinzips sichergestellt.

#### Gesellschafterversammlung

Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag hat die Komplementärin alljährlich zur ordentlichen Gesellschafterversammlung zu laden und den Vorsitz zu führen. Der Komplementärin steht keine Stimme zu.

	<p>Der Gemeinderat der Marktgemeinde Brixlegg beschloss in der Gemeinderatssitzung vom 31.1.2006, dass die Gesellschafterversammlung aus dem Bürgermeister besteht. Dieser ist jedoch bei seinen Anträgen und Entscheidungen an die Beschlüsse des Gesellschaftsausschusses gebunden.</p>
<p>Kritik - fehlende Gesellschafterversammlungen</p>	<p>Der LRH stellte kritisch fest, dass seit der Gründung der Immobilien-Brixlegg GmbH &amp; Co KG keine Gesellschafterversammlungen stattfanden. Es gab auch keine Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung in der Form eines Umlaufbeschlusses (z.B. für die Feststellung des Jahresabschlusses).</p>
<p><i>Stellungnahme der Marktgemeinde Brixlegg</i></p>	<p><i>Ab dem Abschluss 2013 erfolgt auch für die GmbH &amp; Co KG eine Beschlussfassung in Form eines Umlaufbeschlusses (gleichlautend zur GmbH wie bisher bereits). Für die beiden vorangegangenen Jahre 2011 und 2012 wurden die Umlaufbeschlüsse nachgereicht ⇒ „Beilage 2.pdf“.</i></p>
	<p>Der Geschäftsführer teilte gegenüber dem LRH mit, dass eine diesbezügliche Änderung zur Einhaltung der Formvorschriften angedacht ist.</p>
<p>Gesellschaftsausschuss</p>	<p>Entsprechend dem erwähnten Gemeinderatsbeschluss ist ein Gesellschaftsausschuss zur Willensbildung des Gemeinderates in der Gesellschaft zu bilden. In diesem Ausschuss sind die Mitglieder des Gemeindevorstandes sowie je ein Mitglied des Gemeinderates der nicht im Gemeindevorstand vertretenden Gemeinderatsparteien vertreten. Den Vorsitz des Gesellschaftsausschusses führt der Bürgermeister.</p>
<p>Kritik - inaktiver Ausschuss und Bürgermeister als Vorsitzender</p>	<p>Der LRH stellte kritisch fest, dass der Gesellschaftsausschuss nie tagte und folglich nie aktiv wurde. Zudem bewertet der LRH die Vorsitzführung des Bürgermeisters im Gesellschaftsausschuss als kritisch. Der Ausschuss wurde für die Vertretung des Gemeinderates in der Gesellschaft gebildet. Da der Bürgermeister ohnehin als Gesellschafter der ImmobilienBrixlegg GmbH &amp; Co KG auftritt, ist der Gesellschaftsausschuss im Sinne des 4-Augen-Prinzips von einer anderen Person zu führen.</p>

Stellungnahme  
der Marktgemeinde  
Brixlegg

*Wir werden die Kritik zum Anlass nehmen den Vorsitz des Bürgermeisters im Gesellschaftsausschuss zu hinterfragen und auch die Aktivität des Ausschusses zu fördern. Die Tagung dieses Ausschusses war durch Involvierung des Gemeinderates bei allen Entscheidungen über die Tätigkeit der GmbH & Co KG bisher von keiner Seite als fehlend angesehen worden.*

### 4.2.3. Rechnungslegung

doppelte  
Buchführung

Für unternehmerisch tätige Personengesellschaften ohne natürliche Person als unbeschränkt haftenden Gesellschafter - insbesondere also eine GmbH & Co KG (im engeren Sinne<sup>13</sup>) - besteht gemäß § 189 Abs. 1 UGB eine Rechnungslegungspflicht. Daher ist die GmbH & Co KG zur Führung von Büchern im Sinne der §§ 189 ff. UGB verpflichtet und hat sie die Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften zu beachten.<sup>14</sup> Diese Verpflichtung umfasst auch die Erstellung eines Jahresabschlusses.

Kritik -  
keine Erstellung und  
Feststellung des  
Jahresabschlusses  
gemäß UGB

Der LRH stellte kritisch fest, dass die ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG bis einschließlich des Geschäftsjahres 2010 nur eine steuerliche Überschussrechnung und keinen Jahresabschluss gemäß den erwähnten Vorschriften erstellte. Der seither erstellte Jahresabschluss wurde außerdem nicht durch die Gesellschafterversammlung festgestellt.

keine  
Jahresabschluss-  
prüfungspflicht

Eine GmbH & Co KG stellt keine Kapitalgesellschaft dar und unterliegt daher keiner Jahresabschlussprüfungspflicht. Da der Jahresabschluss der ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG ein wichtiger Bestandteil einer ordentlichen Gebarung ist, untersuchte der LRH die Verlässlichkeit der im Jahresabschluss erfassten Daten in den für die Gebarungsprüfung erforderlichen Umfang. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die im Rahmen der Gebarungsprüfung durchgeführten Prüfungshandlungen keine Jahresabschlussprüfung darstellen.

Die laufende Buchhaltung erledigte der Geschäftsführer der ImmobilienBrixlegg GmbH gemeinsam mit einer Buchhaltungsbediensteten der Marktgemeinde Brixlegg. Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte durch einen Steuerberater.

---

<sup>13</sup> GmbH & Co KG im engeren Sinn: eine GmbH ist der einzige Komplementär der KG

<sup>14</sup> Vgl. Hechl, L. (2012): Bilanzrechtliche Probleme des Jahresabschlusses einer GmbH & Co KG. Diplomica Verlag - Hamburg S. 15; vgl. Panholzer, M. (2012): GMBH & CO KG - Neuerungen für die Bilanzierung des Eigenkapitals. ICON - Linz

Die ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG verfügte zum Prüfungszeitpunkt über keine DienstnehmerInnen. Die mit der Gesellschaft verbundenen Verwaltungstätigkeiten besorgten Bedienstete der Marktgemeinde Brixlegg.

### Bilanz

Die folgende Darstellung zeigt die Bilanz der ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG in einem Zweijahresvergleich zum jeweiligen Bilanzstichtag 31.12. (Beträge in €):

<b>BILANZ</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>
A.	<i>Anlagevermögen</i>		
I.	Immaterielles Anlagevermögen		
1.	Software	0	0
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	3.630.889	3.498.612
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	231.055	209.519
B.	<i>Umlaufvermögen</i>		
I.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.973	27.742
II.	Guthaben bei Kreditinstituten	122.479	64.776
	<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.988.396</b>	<b>3.800.650</b>
A.	<i>Eigenkapital</i>		
I.	Kommanditkapital		
1.	Bedungene Einlage	10.000	10.000
2.	Variables Kapital	-530.819	-580.612
B.	<i>Rückstellungen</i>		
1.	sonstige Rückstellungen	2.500	2.500
C.	<i>Verbindlichkeiten</i>		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.458.412	4.350.948
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.103	4.451
3.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	18.754	5.688
4.	sonstige Verbindlichkeiten	19.446	7.674
	davon aus Steuern	4.659	2.983
	<b>Summe Passiva</b>	<b>3.988.396</b>	<b>3.800.650</b>

Tab. 19: Bilanz der ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG

## Beteiligungen

---

Hinweis	<p>Der LRH weist darauf hin, dass für das Geschäftsjahr 2010 ausschließlich eine Überschussrechnung für die ImmobilienBrixlegg GmbH &amp; Co KG erstellt wurde. Eine Vergleichbarkeit mit den in den Folgejahren 2011 und 2012 erstellten Jahresabschlüssen ist daher nicht gegeben, sodass sich die Darstellung der Bilanz auf diese Jahresabschlüsse beschränkt.</p> <p>Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf die wesentlichen Jahresabschlusspositionen zur Förderung des Verständnisses:</p>
Anlagevermögen	<p>Die wesentlichen Positionen des Anlagevermögens der ImmobilienBrixlegg GmbH &amp; Co KG stellen das Hauptschulareal sowie der Sportplatz mit den jeweils neu errichteten Gebäuden dar.</p> <p>Wie bereits erwähnt brachte die Marktgemeinde Brixlegg die Grundstücksflächen ein. Der in der Bilanz ausgewiesene Buchwert der Grundstücke war bereits Gegenstand einer Prüfung des Finanzamtes im Geschäftsjahr 2010. Der LRH sah daher von weiteren Prüfungshandlungen im Rahmen der Grundstückswerte ab.</p>
Hauptschule	<p>Die Inbetriebnahme des neuen Hauptschulgebäudes mit einem Gesamtwert von 5,7 Mio. € erfolgte - nach einjähriger Bauzeit - im Februar 2007. Die vom Steuerberater festgesetzte Nutzungsdauer beträgt 66 Jahre.</p>
Sportplatzgebäude	<p>Das neu errichtete Sportplatzgebäude mit einem Gesamtwert von 594 Tsd. € nahm die Gesellschaft im Oktober 2010 in Betrieb. Der Steuerberater legte diesem Gebäude ebenfalls eine Nutzungsdauer von 66 Jahren zugrunde.</p> <p>Die jährliche Wertminderung beider Immobilien entspricht der Abschreibung.</p> <p>Im Geschäftsjahr 2012 waren Investitionszuschüsse für das Sportplatzgebäude der Gemeinden Reith im Alpbachtal und Radfeld erfasst. Diese gewährten Zuschüsse wurden direkt von den Anschaffungskosten abgesetzt (Nettomethode), wodurch es zu einer Kürzung der Zugänge im Anlagenspiegel und einer Verminderung der Abschreibungen kam.<sup>15</sup></p>
Hinweis	<p>Der LRH weist darauf hin, dass die Anwendung der Bruttomethode im Gegensatz zum gewählten Ausweis die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Vermögens- und Aufwandsentwicklung fördert.</p>

---

<sup>15</sup> AFRAC (2008): Bilanzierung von Zuschüssen bei Betrieben und sonstigen ausgegliederten Rechtsträgern im öffentlichen Sektor. Austrian Financial Reporting and Auditing Committee. S. 8

sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	In der Bilanzposition „Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände“ ist eine Forderung gegenüber der Gemeinde Rattenberg iHv € 27.000 betreffend den Sportverein „SPG Brixlegg/Rattenberg/Reith“ enthalten. Die erwähnte Gemeinde hatte den vereinbarten Zuschuss zum Bilanzstichtag noch nicht beglichen.
Guthaben bei Kreditinstituten	Das Guthaben bei Kreditinstituten der ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG umfasst das Girokonto eines ortsansässigen Kreditinstituts. Die Salden zum Bilanzstichtag des prüfungsrelevanten Zeitraums stimmte der LRH mit den Bankauszügen ab.
Zeichnungs-berechtigung	Analog zur GmbH wurden im Jänner 2014 auch bei der GmbH & Co KG die Einzelberechtigungen durch kollektive Zeichnungen ersetzt. Die zusätzliche Zeichnungsberechtigung für eine Buchhaltungsbediensteten der Marktgemeinde Brixlegg beurteilt der LRH im Sinne des 4-Augen-Prinzips und der Funktionstrennung positiv (siehe auch Abschnitt 4.1.3 Rechnungslegung).
Eigenkapital	Das Eigenkapital umfasst das Kommanditkapital in Form der bedungenen Einlage der Kommanditistin Marktgemeinde Brixlegg iHv € 10.000 sowie das variable Kapital unter Berücksichtigung des Verlustanteils des laufenden Geschäftsjahres. Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts lag nicht vor, da ausreichend stille Reserven bei den Grundstücken vorhanden waren.
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Die ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG hat für die Realisierung der Bauprojekte folgende Fremdfinanzierungen aufgenommen:
Hauptschulneubau	Für die Finanzierung des Hauptschulneubaues iHv 4 Mio. € lud die Marktgemeinde Brixlegg fünf Kreditinstitute zur Angebotslegung ein, jedoch gingen nur vier Angebote ein. In der Gemeinderatssitzung vom 9.8.2005 wurde einstimmig folgende Finanzierungsform festgelegt: endfälliges Darlehen, Laufzeit 16 Jahre, variabler Zinssatz, gebunden an den 6-Monats-EURIBOR zzgl. Aufschlag, ohne Verrechnung einer Kreditgebühr, Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler für den vollen Darlehensbetrag bis 22.6.2022 durch die Marktgemeinde Brixlegg als 100 % Inhaberin der Gesellschaft.
behördliche Auflage	Für die Haftungsübernahme erteilte die Bezirkshauptmannschaft Kufstein am 7.12.2005 die aufsichtsbehördliche Genehmigung mit der Auflage, dass die Gesellschaft im Sinne des § 84 Abs. 2 TGO verpflichtend eine sonstige Rücklage in der Höhe der fiktiven jährlichen Annuität für die Rückzahlung des endfälligen Darlehens anlegt.

Dadurch sollte gewährleistet sein, dass auch die Gemeinde Münster, welche gemeinsam mit der Marktgemeinde Brixlegg den Hauptschulverband führt, einen Beitrag zur Rücklagenbildung leistet.

In weiterer Folge wurde die erwähnte Auflage den Gemeinden Brixlegg und Münster übertragen. Sie sollten durch laufendes Ansparen die Rückzahlung des endfälligen Darlehens am Ende der Laufzeit - ohne Aufnahme eines weiteren Darlehens - sicherstellen.

Die Marktgemeinde Brixlegg bildete per 31.12.2013 eine Rücklage iHv 605 Tsd. €, welche auf einem Sparbuch und einem Wertpapierdepot veranlagt ist. Das Gemeindereferat der Bezirkshauptmannschaft Kufstein sah aufgrund der angespannten Finanzlage und der im Rahmen seiner Sonderprüfung gewonnenen Informationen von einer weiteren Rücklagenbildung ab dem Finanzjahr 2014 vorerst ab.

Die Refinanzierung der Darlehenszinsen erfolgt über die Miete sowie mittels Kapitalzufuhr der Marktgemeinde Brixlegg und der Gemeinde Münster.

Der LRH konnte für den prüfungsrelevanten Zeitraum das Verbindlichkeitskonto am Bilanzstichtag mit den Bankauszügen abstimmen. Er stellte keine Differenzen fest.

Errichtung  
Sportplatzgebäude

Zur Finanzierung des Sportplatzgebäudes übernahm die ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG ein Darlehen iHv 500 Tsd. € zu folgenden Konditionen: Laufzeit 15 Jahre, Zinssatz 1,16 % p.a. für die erste Zinsperiode bis 30.10.2011, Zinssatz für die zweite Zinsperiode ab 1.11.2011 mit Anpassung an den 3-Monats-EURIBOR zzgl. Aufschlag.

Die ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG holte fünf Angebote ein und nahm basierend auf einem einstimmigen Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.2009 das Angebot des Billigst- und Bestbieters an.

Als Darlehensnehmerin fungiert die ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG. Die Marktgemeinde Brixlegg hat basierend auf den erwähnten Gemeinderatsbeschluss als 100%-Inhaberin der Gesellschaft die Sicherstellung des vollen Darlehensbetrages im Rahmen eines Bürgschaftsvertrages vom 11.5.2010 übernommen.

Die Bezirkshauptmannschaft Kufstein erteilte für die Haftungsübernahme am 12.5.2010 die aufsichtsbehördliche Genehmigung mit der Auflage, dass die Darlehenssumme den maximalen Höchstbetrag

darstellt und die Immobiliengesellschaft das Darlehen mit allen ihr zufließenden Mitteln sukzessive vorzeitig zu tilgen hat.

Die Refinanzierung erfolgt über die Miete sowie mittels Kapitalzufuhr der Marktgemeinde Brixlegg und den Gemeinden Reith im Alpbachtal und Rattenberg.

Der LRH konnte für den prüfungsrelevanten Zeitraum das Verbindlichkeitskonto am Bilanzstichtag mit den Bankauszügen abstimmen. Es wurden keine Differenzen festgestellt.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter

Die Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter“ weist das Verrechnungskonto der ImmobilienBrixlegg GmbH aus. Dieses erfasst die entsprechend dem Gesellschaftsvertrag vereinbarten Geschäftsführungs- und Haftungsentschädigungen.

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die folgende Darstellung zeigt die GuV der ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG in einem Zweijahresvergleich (Beträge in €):

<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>
1.	Umsatzerlöse	100.601	83.999
2.	sonstige betriebliche Erträge		
a)	übrige	22.961	13.328
3.	Abschreibung		
a)	auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	98.076	78.813
4.	sonstige betriebliche Aufwendungen		
a)	Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	470	730
b)	übrige	12.416	11.683
5.	<i>Betriebserfolg</i>	<i>12.601</i>	<i>6.101</i>
6.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	479	295
7.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	84.472	56.147
8.	<i>Finanzerfolg</i>	<i>-83.993</i>	<i>-55.852</i>
9.	<i>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>	<i>-71.392</i>	<i>-49.751</i>
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	120	42
11.	<i>Jahresfehlbetrag</i>	<i>-71.512</i>	<i>-49.793</i>
12.	<b>Jahresverlust</b>	<b>-71.512</b>	<b>-49.793</b>

Tab. 20: GuV der ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG

## Schlussbemerkungen

---

Umsatzerlöse Die wesentliche GuV-Position stellen die Umsatzerlöse dar. Diese resultieren aus der Vermietung der Immobilien „Hauptschule“ und „Sportplatz“ an die Marktgemeinde Brixlegg. Daher fungierte die Marktgemeinde Brixlegg als Verrechnungsstelle an die Projektgemeinden.

Wesentliche Aufwandspositionen Wesentliche Aufwandspositionen stellen die Abschreibung, welche jährlich fortgeschrieben wird, sowie die Zinsaufwendungen aus den Darlehensverpflichtungen dar.

## **5. Schlussbemerkungen**

---

Betriebe mit marktbestimmter Tätigkeit Als Betriebe mit marktbestimmter Tätigkeit führt die Marktgemeinde Brixlegg die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung, die Abfallbeseitigung sowie die Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäude:

Wasser, Abwasser, Abfall Der Gebührenhaushalt der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung konnte im prüfungsrelevanten Zeitraum nahezu ausgeglichen geführt werden. Unter diesem Gesichtspunkt beurteilte der LRH die Gebühren als angemessen. Im Vergleich mit den Gemeinden im Planungsverband 26 und des Bezirks Kufstein waren die Wasser- und Kanalgebühren der Marktgemeinde Brixlegg allerdings sehr hoch bemessen.

Gebäudeverwaltung Die Marktgemeinde Brixlegg übertrug die Verwaltung von 23 Mietwohnungen und zwei Ordinationen einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung, wobei die Zuteilung der Wohnungen an GemeindegliederInnen dem Gemeinderat oblag. Der LRH stellte kritisch fest, dass es für die Abwicklung der Immobilienverwaltung keinen Verwaltungsvertrag gab.

Zudem erhielt die Marktgemeinde Brixlegg bis zum Prüfungszeitpunkt keine jährlichen Abrechnungen über die von der Immobilienverwalterin durchgeführten Transaktionen (z.B. Vereinnahmung des Mietzinses, Ausgaben für Instandhaltungen). Trotz Auslagerung der Hausverwaltung hat die Marktgemeinde Brixlegg eine korrekte Abrechnung und einen wirtschaftlichen, zweckmäßigen Mitteleinsatz im Sinne der Gemeinde sicherzustellen. Der Amtsleiter der Marktgemeinde Brixlegg veranlasste aufgrund dieser Feststellung noch während der Prüfung vor Ort eine Änderung des Abrechnungsprozedere mit der Immobilienverwalterin.

Für die Finanzierung von Sanierungsarbeiten der extern verwalteten Gemeindeimmobilien nahm die Marktgemeinde Brixlegg Darlehen auf, welche sie an die Immobilienverwalterin zur Durchführung der vereinbarten Maßnahmen weiterleitete. Der LRH stellte fest, dass die damit verbundenen Geschäftsfälle im Rechnungsabschluss nicht einheitlich dargestellt wurden. Die Finanzverwaltung korrigierte bereits während der Prüfung vor Ort den Ausweis, um dem Grundsatz der Klarheit zu entsprechen.

### Wohn- und Pflegeheim

Aufgrund des Sanierungsbedarfes des alten Seniorenheimes in Brixlegg setzte sich der Gemeinderat im Jahr 2006 mit Weiterführungsoptionen auseinander. Da die Marktgemeinde Brixlegg nicht von der im Rahmen der Errichtung des Sozialzentrums Münster bestehenden Kooperationsmöglichkeit Gebrauch machte, entschied sie sich für die Neuerrichtung eines gemeindeeigenen Heimes.

Für die Konzeption, Planung und Betriebsorganisation des Wohn- und Pflegeheimes hat die Marktgemeinde Brixlegg im Zeitraum von 2006 - 2012 Beratungsleistungen eines auf Gesundheitseinrichtungen spezialisierten Unternehmens in Anspruch genommen. Im Rahmen der Auftragsvergabe holte die Marktgemeinde Brixlegg keine Vergleichsangebote im Sinne einer verantwortungsvollen, wirtschaftlichen Haushaltsführung ein.

Entsprechend den Vorgaben der Abteilung Soziales des Amtes der Tiroler Landesregierung erforderte die Gebührenkalkulation eine Bereinigung von nicht jährlich anfallenden Sonderpositionen. Im Finanzjahr 2012 musste die Marktgemeinde Brixlegg als Betreiberin Gesamtausgaben des Wohn- und Pflegeheimes iHv 420 Tsd. € mit eigenen Finanzmitteln decken, welche im Wesentlichen auf zusätzliche Einrichtungskosten zurückzuführen waren.

Das Wohn- und Pflegeheim Brixlegg organisierte für die HeimbewohnerInnen einen täglichen Mittagstisch, an dem sich auch andere Personen und Einrichtungen (Kindergarten, Schulische Tagesbetreuung, Brixlegger Wichtelfamilie, Essen auf Rädern sowie Selbstschöpfer) beteiligen konnten. Die Marktgemeinde Brixlegg realisierte im Rahmen der Gebührenkalkulation keine vollständige Kostenüberwälzung. Der LRH stellte kritisch fest, dass auswärtige Gemeinden die Infrastruktur des Wohn- und Pflegeheimes im Rahmen der Inanspruchnahme dieser Leistung nutzten, für die Deckung des Abgangs aber ausschließlich die Marktgemeinde Brixlegg aufkam. Der LRH empfahl daher eine verursachungsgerechte Kostenverrechnung.

## Schlussbemerkungen

---

Freibad	<p>Die Marktgemeinde Brixlegg verfügte über ein Freibad, welches von Mai bis Anfang September geöffnet war. Die Kassenführung übernahm entgeltlich die Pächterin des Schwimmbadbuffets.</p> <p>Der LRH nahm in die Abrechnung Einsicht und stellte fest, dass die Marktgemeinde Brixlegg die Strom- und Betriebskosten des Buffets nicht an die Pächterin verrechnete. Der Finanzverwalter teilte mit, dass die Verrechnung der Betriebsaufwendungen in Zukunft entsprechend dem Pachtvertrag erfolgt.</p> <p>Das Schwimmbad wies einen umfangreichen Sanierungsbedarf auf, welchem aufgrund angespannter finanzieller Situation der Marktgemeinde Brixlegg nicht nachgekommen werden konnte.</p> <p>Die Marktgemeinde Brixlegg gründete Gesellschaften (ImmobilienBrixlegg GmbH und ImmobilienBrixlegg GmbH &amp; Co KG) für die Errichtung und Verwaltung von Gemeindeimmobilien.</p>
ImmobilienBrixlegg GmbH	<p>Die ImmobilienBrixlegg GmbH erfüllte die Funktion der Komplementärin der GmbH &amp; Co KG. Der Finanzverwalter der Marktgemeinde Brixlegg fungierte als Geschäftsführer. Da die Marktgemeinde Brixlegg 100 % der Gesellschaftsanteile hielt, trat der Bürgermeister gemäß § 50 TGO als Generalversammlung auf. Die ImmobilienBrixlegg GmbH verfügte über keinen Aufsichtsrat, da weder Gesetz noch Gesellschaftsvertrag die Installierung dieses Organs vorsehen.</p> <p>Da die Gesellschaft operativ nicht tätig war, verfügte diese über kein Personal und erzielte auch keine Umsatzerlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.</p>
ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG	<p>Die Marktgemeinde Brixlegg gründete die ImmobilienBrixlegg GmbH &amp; Co KG für Nutzung, Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften, um die Neuerrichtung eines Schul- und Sportplatzgebäudes steuergünstig - aufgrund der Geltendmachung des ohne Gründung der Immobiliengesellschaft nicht möglichen Vorsteuerabzuges - zu realisieren.</p> <p>Da nach Ablauf einer zehnjährigen Vorsteuerkorrekturfrist (§ 12 Abs. 10 UStG) die Steuervorteile wegfallen, sollten die Immobilien der Gesellschaft in das Vermögen der Marktgemeinde Brixlegg bzw. gegebenenfalls in den Hauptschulverband Brixlegg-Münster übergehen. Aus diesem Grund war lt. Auskunft des Geschäftsführers die Auflösung des Konstrukts der Immobiliengesellschaft nach der Rückübertragung sämtlichen Eigentums angedacht.</p>

Entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Vorgaben trat der Geschäftsführer der GmbH auch als handelnde Person der GmbH & Co KG auf. Die Gesellschafterversammlung bestand - basierend auf einem Gemeinderatsbeschluss - aus dem Bürgermeister und hatte jährlich zu tagen. Der LRH stellte kritisch fest, dass seit der Gründung der ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG keine Gesellschafterversammlungen stattfanden. Es wurden auch keine Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung in der Form eines Umlaufbeschlusses (z.B. für die Feststellung des Jahresabschlusses) festgestellt.

Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 31.1.2006 war ein Gesellschaftsausschuss unter dem Vorsitz des Bürgermeisters zur Willensbildung des Gemeinderates in der Gesellschaft zu bilden. Der LRH stellte kritisch fest, dass der Gesellschaftsausschuss nie tagte und folglich nie aktiv wurde. Zudem bewertete der LRH die Vorsitzführung des Bürgermeisters im Gesellschaftsausschuss als kritisch.

Für das Geschäftsjahr 2010 lag für die ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG ausschließlich eine Überschussrechnung vor, obwohl lt. Gesellschaftsrechtlicher Vorgaben unternehmerisch tätige Personengesellschaften, bei denen keine natürliche Person als unbeschränkt haftender Gesellschafter fungiert (z.B. GmbH & Co KG), die Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften zu beachten haben. Der LRH stellte kritisch fest, dass für das Geschäftsjahr 2010 kein Jahresabschluss basierend auf einer doppelten Buchhaltung erstellt wurde.

Die wesentlichen Vermögenswerte der ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG stellten die errichteten Immobilien (Schul- und Sportplatzgebäude) sowie die damit verbundenen Darlehensfinanzierungen dar.



DI Reinhard Krismer  
Innsbruck, am 4.11.2014



## **Hinweise**

**Gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes über den Tiroler Landesrechnungshof hat der Landesrechnungshof die Äußerung der Gemeinde in seine Erwägungen einzubeziehen und in den Bericht einzuarbeiten. Dies ist unter der jeweiligen Randzeile „Stellungnahme der Marktgemeinde“ und „Replik“ vollzogen worden.**

**Darüber hinaus hat der Landesrechnungshof die Äußerung der Gemeinde dem Bericht als Beilage anzuschließen. In Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrages ist im Folgenden die Äußerung der Marktgemeinde angeschlossen.**



### **Stellungnahme zu Teil 1 Gemeindeverwaltung**

#### zu Punkt 2.1. Aufbauorganisation – Seite 7 (Abschnitt Bewertung) und Punkt 8. Schlussbemerkung – Seite 72 (Abschnitt Bürgermeister als Bauamtsleiter)

Aus den Zeitaufzeichnungen (Stempeluhr) die seit über 9 Jahren im Gemeindeamt geführt werden, ist ersichtlich, dass in dieser Zeit im Schnitt ca. 745 Std./Jahr über die vorgegebene Arbeitszeit hin seitens des Bürgermeisters geleistet wurden. Mit 14.10.2014 sind es exakt 7160 Stunden. Der Zeitaufwand für die Tätigkeiten als Obmann des Krankenhausverbandes, als Obmann der LEADER Region MUT, als Obmann des AWW-Brixlegg und Umgebung und als Vorstandsmitglied des Österreichischen Gemeindebundes ist in diesen Stunden nicht enthalten. Dafür werden meist Urlaubszeiten in Anspruch genommen. Auch die Zeit die als Bürgermeister für die diversen Veranstaltungen an Abenden und an Wochenenden aufgewendet wird ist, in dieser Zeitaufstellung nicht enthalten. Sollte der Gemeinderat eine genaue, schriftliche Dokumentation wünschen, so müssten unbedingt die einzelnen Leistungen (z.B. Bauberatungen udgl.) gemeinsam definiert werden, um sie der Arbeit als Bürgermeister oder der des Bauamtsleiters zuzuschreiben.

#### zu Punkt 2.2. Ablauforganisation – Eingangsrechnungen – Seite 8 (Abschnitt Kritik – Erfassung von Rechnungen)

Die erwähnten Rechnungen der WLV waren im Voranschlag nicht budgetiert und eine Zahlung aufgrund der angespannten Budgetsituation im Jahre 2012 nicht mehr realistisch. Die Rechnungen wurden bei bekannt werden dafür freier Mittel im Jahre 2013 verbucht und bezahlt. Die verspätete Zahlung war mit der WLV abgesprochen. Die Einzelfälle der weiteren nicht verbuchten bereits fälligen Beträge kamen aufgrund der Rechnungsprüfung bzw. Abklärung der verrechneten Leistungen zu Stande. Sobald diese von den Verantwortlichen freigegeben und an die Buchhaltung weitergegeben wurden, wurden diese natürlich auch eingebucht und bezahlt.

#### zu Punkt 2.2. Ablauforganisation – Ausgangsrechnungen – Seite 9 (Abschnitt Anregung)

Die Abgabeneinhebung mittels Bankeinzug wird laufend ausgebaut und den Abgabepflichtigen auch regelmäßig als komfortable Bezahlvariante angeboten. Unsere monatlichen Vorschreibungen (ca. 100) der Gebühren für Kinderbetreuung, Mittagstisch und Pflegegebühren werden ausschließlich über diese Variante der Abgabeneinhebung geführt.

#### zu Punkt 2.3.3. Zeiterfassung – Seite 16 (Abschnitt Empfehlung)

Die Einführung eines einheitlichen Zeiterfassungssystems für alle Bediensteten wurde angedacht. Die Anforderungen der verschiedenen Arbeitsbereiche und Dienststellen sind jedoch sehr gegensätzlich. Mit GeoCon haben wir im Wohn- und Pflegeheim St. Josef eine personalorientierte Softwarelösung für Pflegeeinrichtungen inklusive Dienstplan Erstellung im Einsatz, mit 123erfasst haben wir eine passende Lösung für den Wirtschaftshof, mit verschiedenen Baustellen und Auftragserfassung zur detaillierten Leistungsverrechnung gefunden. Das im Schulzentrum im Einsatz befindliche Zeiterfassungs- und Zutrittssystem könnte in der Gemeindeverwaltung eingesetzt werden. Von dieser Möglichkeit hat man aus Kostengründen Abstand genommen und das Zeiterfassungssystem der RACON-West beibehalten. Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass eine einheitliche Erfassungssoftware die sämtliche Ansprüche abdeckt, nicht auf dem Markt erhältlich ist, da Anbieter immer branchenspezifisch entwickeln.

zu Punkt 2.3.3. Zeiterfassung/Urlaubs- und Zeitguthaben – Seite 17 (Abschnitt Empfehlung)

Im Hinblick auf die vom LRH geschilderte Problematik und die finanziellen Risiken bei Ausscheiden von Bediensteten werden die gesetzlichen Bestimmungen zum Verfall des Erholungsurlaubes (derzeit § 79 G-VBG 2012) bereits umgesetzt. Betroffene Mitarbeiter wurden neuerlich im August 2014 auf die Verfallsregelung hingewiesen und mit den gesetzten Maßnahmen kann den gesetzlichen Bestimmungen mit Ablauf des Kalenderjahres 2014 entsprochen werden. Der Urlaubskonsum erfolgt nach Vereinbarung unter Berücksichtigung der dienstlichen Interessen sowie der persönlichen Verhältnisse des Vertragsbediensteten.

zu Punkt 2.3.4. Personalausgaben – Seite 19 (Abschnitt Empfehlung)

Die Personalstruktur im Bauhof der Marktgemeinde Brixlegg ergibt sich aus der im Jahr 2002 durchgeführten betriebswirtschaftlichen Analyse durch das Institut für Unternehmensführung der Universität Innsbruck.

Im Prüfbericht der Bezirkshauptmannschaft Kufstein vom 10.06.2013 wird die Personalausstattung des Bauhofes als „eher sehr hoch“ angesehen.

Mit Einführung des Zeiterfassungssystems 123erfasst (derzeit erfolgreich im Probelauf, Installation erfolgte am 01.09.2014 – Echtstart 01.01.2015) erhalten wir die Möglichkeit die einzelnen Arbeitsleistungen automatisiert und detailliert den Arbeitsbereichen (Wasser, Kanal, Schulzentrum, Wohn- und Pflegeheim, usw. ) zuzuordnen. Anschließend kann eine sach- und fachgerechte Bewertung der Planstellen, Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und der Fremdvergabe von Leistungen des Wirtschaftshofes erfolgen.

zu Punkt 2.3.4. Personalausgaben/Zulagen – Seite 20 (Abschnitt Empfehlung)

Die Ansicht des LRH bezüglich vielfältigem und nicht einfach durchschaubarem Zulagensystem in der Marktgemeinde Brixlegg wird geteilt. Die Gewährung von Zulagen liegt im Ermessen der Marktgemeinde und ist – auch aufgrund zahlreicher gesetzlicher Änderungen und Anpassungen – historisch gewachsen. Entsprechende Gemeinderatsbeschlüsse über die Zulagengewährung liegen ohne Ausnahme in den betroffenen Personalakten.

Mit Hilfe der Gewährung von Zulagen konnte ein gerechtes Entlohnungssystem im Hinblick auf Verantwortung und Leistung vergleichbarer Dienstposten geschaffen werden. Seit Einführung des neuen Gemeinde-Vertragsbedienstetengesetzes für das Land Tirol im Jahr 2012 werden neu gewährte Zulagen, auch im Sinne der Transparenz, ausnahmslos den entsprechenden Paragraphen zugeordnet.

zu Punkt 2.3.4. Personalausgaben/Personaleinsatz in anderen Arbeitsbereichen – Seite 22 (Abschnitt Empfehlung)

Mit Einführung des neuen Zeiterfassungssystemen 123erfasst im Wirtschaftshof kann die interne Leistungsverrechnung ab dem Finanzjahr 2015 transparent und nach tatsächlichen Gegebenheiten und somit auch nach Kostenwahrheit erfolgen.

zu Punkt 2.3.5. Sonstiges – Seite 24 (Abschnitt Empfehlung)

Im Sinne der Gleichberechtigung aller Bediensteten sowie der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit wird von der Gewährung des sogenannten Bürgermeistertages (anstelle des Josefitages) ab dem Kalenderjahr 2015 abgesehen. Der Bürgermeisterstag wird damit ersatzlos gestrichen.

zu Punkt 3.1. Rechnungswesen, Kassenwesen – Seite 28 (Abschnitt Empfehlung)

Bis auf einzelne wenige Bargeldbehebungen (zur Kassenausstattung) bzw. Einzahlungen werden alle Geldbewegungen ausschließlich über das ELBA-Programm abgewickelt. Darin ist bei den beiden am häufigsten verwendeten Kontoverbindungen die Kollektivzeichnung mittels Card-TAN (Raiba) bzw. TAN-Liste (SPK) bereits verwirklicht. Diese wird jetzt bei den anderen Konten nachgezogen und auch auf die Bargeldbehebungen ausgeweitet.

zu Punkt 3.1. Rechnungswesen, Kassenwesen – Seite 29 (Abschnitte Kritik und Empfehlung)

Die Wichtigkeit einer Betriebsmittelrücklage ist uns selbstverständlich bekannt und wir werden, sobald es unser Budget zulässt, mit der adäquaten Ausstattung dieser Rücklage beginnen.

zu Punkt 3.2. Zahlungsrückstände, Mahnwesen – Seite 32 (Abschnitt Empfehlung)

Wir können der Empfehlung des LRH nur vollinhaltlich zustimmen. Den offenen Posten wird zukünftig mehr Aufmerksamkeit gewidmet.

zu Punkt 3.2. Zahlungsrückstände-Mahnwesen – Seite 32 (Abschnitt Anregung)

Es wurden mehrere Gespräche, auch mit dem „neuen“ Bürgermeister von Radfeld geführt, mit der Bitte die Angelegenheit nochmals im Gemeinderat zu behandeln um eine positive Entscheidung für die Marktgemeinde Brixlegg zu erwirken. Dies war bis jetzt genauso erfolglos wie eine Vorsprache beim Gemeindefereenten LR Tratter. Wir werden weiterhin versuchen eine Lösung mit der Gemeinde Radfeld zu finden.

zu Punkt 4.4. Mittelfristige Finanzplanung – Seite 41 (Abschnitt Hinweis)

Aufgrund unserer Budgetsituation ist für die im Mittelfristigen Finanzplan abgebildeten Jahre bis 2018 keine weitere Darlehensaufnahme als die für 2017 budgetierte Aufnahme für den Ankauf des Hauptschulgebäudes geplant. Die Sanierung von Wasser- und Kanalnetz stellt eine laufende Sanierung dar, die durch laufende Einnahmen bzw. Bedarfszuweisungen finanziert werden müssen. Für die thermische Sanierung der Volksschule besteht Einhelligkeit bezüglich der Notwendigkeit, ein Zeitplan ist jedoch noch nicht abgesteckt.

zu Punkt 6.1. Darlehensschulden – Seite 56 (Abschnitt Kritik – unvollständiger Nachweis)

Auf die Darstellung der Leasingverpflichtungen für bewegliches Anlagevermögen in der Zusammenstellung für die Jahresrechnung wurde bisher verzichtet, da in dieser Aufstellung alle von der Aufsichtsbehörde zu genehmigenden Verpflichtungen (Immobilienleasing) aufgezählt wurden. Die Aufnahme von beweglichem Anlagevermögen ist auch lt. VRV nicht vorgesehen. In Hinblick auf Vollständigkeit und Übersichtlichkeit über die eingegangenen Leasingverpflichtungen wird die Aufnahme von beweglichen Anlagegütern für die Zukunft ab einem bestimmten, noch nicht festgelegtem Anschaffungswert vorgenommen.

zu Punkt 6.1. Darlehensschulden – Seite 56 (Abschnitt Darstellungsform der Leasingverpflichtungen)

Die Darstellungsform im Rechnungsabschluss wurde mit JR 2013 durch unseren Lieferanten der Finanzverwaltungssoftware geändert. Die Layoutänderung wurde fälschlicherweise vorgenommen und nun wieder revidiert. Es wird nun wieder die alte Darstellungsform der Leasingverpflichtungen verwendet. Ein Ausdruck in dieser Form liegt bei ⇒ „Beilage 1.pdf“.

zu Punkt 6.3. Haftungen – Seite 58 (Abschnitt Empfehlung an die Marktgemeinde Brixlegg)

Im Haftungsnachweis sind alle zahlenmäßig zu erfassenden Haftungen enthalten. Eine verbale Anführung nicht zahlenmäßig zu erfassenden Haftungen wurde bisher nicht angedacht, es wird aber in zukünftigen Rechnungsabschlüssen versucht, dieser Forderung nachzukommen.

zu Punkt 6.3. Haftungen – Seite 60 (Abschnitt Empfehlung an die Marktgemeinde Brixlegg)

Im Haftungsnachweis ist die gesamte Haftung über € 4.000.000,- für das Darlehen für den Neubau der Hauptschule in Brixlegg enthalten. Diese Haftung betrifft die Marktgemeinde Brixlegg und die Gemeinde Münster jeweils zu gleichen Teilen. Diese Haftung endet im Jahre 2017 mit der Rückzahlung des, für das zu haftende endfällige Darlehen, jeweils zur Hälfte durch die beiden Gemeinden.

zu Punkt 6.3 Haftungen – Seite 61 (Abschnitt Kritik – Nichtberücksichtigung im Schuldenstand)

Eine Miteinbeziehung dieser Verpflichtungen in die Berechnung des Schuldenstandes wäre für die Aussagekraft der Kennzahlen zur Finanzlage zu begrüßen. Die Berechnungsarten dieser Kennzahlen liegen aber nicht im Bereich der Marktgemeinde Brixlegg und müssten von den Aufsichtsbehörden an heutige Verhältnisse mit immer mehr langfristigen Zahlungsverpflichtungen abseits von Darlehen und Leasing angepasst werden.

zu Punkt 6.4.2. Energie Contracting – Seite 64 (Abschnitt Empfehlung):

In Brixlegg erfolgt derzeit im Rahmen der Klima- und Energiemodellregion Alpbachtal sowie A++ eine Erhebung aller gemeindeeigenen Energieverbräuche. Im Rahmen dieses Projektes werden auch die Energiekosten sowie die Energieeffizienz für die Straßenbeleuchtung detailliert erhoben und es erfolgt auch eine Evaluierung des derzeitigen Energie-Contracting Modells. Mit den Vertretern der TIWAG (Contractor) wurde diesbezüglich bereits Kontakt aufgenommen.

zu Punkt 7. Gemeindekooperationen/Abrechnungen – Seite 69 (Anregung)

Bezüglich Abrechnung der Allgemeinen Sonderschule wird im Hinblick auf die stark rückläufigen Schülerzahlen aufgrund Integration in Grundschulen eine Lösung unter Einbezug aller acht beteiligten Regionsgemeinden angestrebt. Man wird im Planungsverband 26 Brixlegg und Umgebung eine entsprechende Vereinbarung fassen, die dann den Mitgliedsgemeinden zur Beschlussfassung in den jeweiligen Gemeinderäten vorgelegt wird.

zu Punkt 8. Schlussbemerkung – Seite 74 (Abschnitt angespannte Finanzlage)

Den Gemeinderäten der Marktgemeinde Brixlegg ist sehr wohl bewusst, dass eine Stabilisierung der Gemeindefinanzen oberste Priorität hat. Der finanzielle Engpass hat sich vor allem durch die Errichtung des Objektes „Haus der Generationen“ und notwendige Felssicherungsarbeiten sowie Bachverbauungsarbeiten in den letzten Jahren ergeben. Gemeinsam mit der Gemeindeaufsicht wurden aber schon Maßnahmen gesetzt, die zu einer Besserung der Situation führen, damit in der näheren Zukunft wieder notwendige, größere Investitionen ins Auge gefasst werden können. Es muss aber auch festgehalten werden, dass es sich bei den großen Investitionen der letzten Jahre um keine Prestigeprojekte gehandelt hat, sondern ausschließlich um Investitionen der Daseinsvorsorge, der Infrastruktur und der Sicherheit.

## **Stellungnahme zu Teil 2 Betriebe und Beteiligungen**

### zu Punkt 2.3. Müllbeseitigung – Seite 7 (Abschnitt Hinweis)

Die Marktgemeinde Brixlegg hat seit 2009 die Verpflichtung zur Einrichtung und Betreuung einer geeigneten Infrastruktur zur getrennten Sammlung von „Wertstoffen“ dem neu gegründeten Abfallentsorgungsverband Mittleres Unterinntal (AMU) übertragen. Gemeinsam mit der Gemeinde Kramsach wird ein Wertstoffhof (Recyclinghof) betrieben. Auf Grund des großen Einzugsgebietes von ca. 8000 Einwohnern und ca. 400 Klein- und Mittelbetrieben wurden die Öffnungszeiten zuerst auf 40 Wochenstunden und in weiterer Folge auf 41 Wochenstunden erweitert. Die „Einfahrten“ belaufen sich zur Zeit im Durchschnitt bereits auf 1.612 Einfahrten pro Woche. Die „Abgeberströme“ der Haushalte und der Klein- und Mittelbetriebe haben sich inzwischen soweit verteilt, dass sich die hohe Anfahrtsdichte gut auf die Öffnungstage und -zeiten verteilt und somit noch ein einigermaßen kundenfreundliches und logistisch akzeptables Entsorgen ermöglichen. Die jährliche Gesamtabfallmenge von über 2100 Tonnen zeigt auch die hohe Akzeptanz dieses Angebotes. Auf Grund der guten Entsorgungsmöglichkeit verringerte sich das durchschnittliche Restmüllaufkommen in Brixlegg auf 128 Kilogramm pro Person und Jahr (Landesschnitt 180 Kilogramm pro Person und Jahr). Eine gute Abfalltrennung bzw. Wertstoffsammlung ermöglicht ein geringes Restmüllaufkommen und ist daher volkswirtschaftlich sicher der richtige Weg. Dies ist allerdings nur mit einem ausreichenden Entsorgungsangebot erzielbar.

Immer wieder werden erweiterte Öffnungszeiten auf den Samstag gefordert. Dies ist aus logistischen Gründen (Containerentleerungen) und personellen Gründen nicht möglich und wird daher von den Verantwortlichen der beiden Gemeinden vor allem auch aus finanziellen Gründen abgelehnt.

### zu Punkt 2.5. Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden – Seite 12 (Kritik fehlender Verwaltungsvertrag):

Im Zuge weiterer Recherchen wurde festgestellt, dass die Verwaltung der Gemeindewohnhäuser mit einstimmigen Beschlüssen des Gemeinderates an die Alpenländische Heimstätte vergeben wurde. Herrnhausplatz 12 mit Gemeinderatsbeschluss vom 12.12.1975, Marktstraße 14 sowie Innweg 1a mit Beschluss vom 03.03.1983 und das Haus Marktstraße 44 mit Beschluss vom 10.05.1983. Nachdem kein Verwaltungsvertrag abgeschlossen wurde, wird zur Herstellung der Rechtssicherheit ein entsprechender Vertrag abgeschlossen. Mit der Hausverwaltung hat man sich diesbezüglich bereits ins Einvernehmen gesetzt. Dem Vertrag werden die oben angeführten Gemeinderatsbeschlüsse zu Grunde gelegt.

### zu Punkt 3.1. Haus der Generationen-Projektentwicklung – Seite 16+18 (Abschnitt Kritik Vergabe)

Da das bestehende Pflegeheim den geforderten Standards nicht mehr entsprochen hat, war eine umfassende Sanierung mit Erweiterung bzw. ein Neubau unumgänglich. Nachdem die Gemeinde über kein geeignetes Grundstück verfügen konnte, wurde von Arch. Scheidle (Grundeigentümer) und der Raiffeisenbau das Angebot unterbreitet, kostenlos, gemeinsam mit der Marktgemeinde Brixlegg ein Projekt für einen Neubau des Pflegeheimes zu entwickeln. Nach ca. 2 jähriger, gemeinsamer Entwicklungsarbeit wurde dann nach Vorlage der Einreichpläne seitens der Raiffeisenbau (Personalwechsel) erklärt, dass man kein Interesse mehr an dem Projekt habe. Durch intensive Verhandlungen ist es dann gelungen innerhalb kürzester Zeit (4 Wochen) einen gemeinnützigen Bauträger zu finden, der bereit war das vorliegende Projekt nach kleineren Adaptierungen zu verwirklichen. Man hat sich deshalb (allerdings ohne Ausschreibung) für die Wohnungseigentum

entschieden, da dieser Bauträger die Ausschreibung für die Planung und Errichtung des „Sozialzentrum- Münster“ gewonnen hatte. Die Wohnungseigentümer war bereit zu den gleichen Konditionen das Pflegeheim in Brixlegg zu errichten. Die Vergabe des Baurechtes an die WE war daher die logische Konsequenz. Ein Vergleich diverser Baukennzahlen mit anderen Pflegeheimen zeigt, dass das Pflegeheim in Brixlegg sehr kostengünstig errichtet wurde.

zu Punkt 3.1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen – Seite 19 (Abschnitt Kritik-Endabrechnung)

Es ist richtig, dass es trotz mehrmaligen Urgehn nicht möglich war eine Endabrechnung zum Projekt „Haus der Generationen“ von der WE zu bekommen. Die Endabrechnung wurde erst im Juni 2014 (2 Jahre nach der offiziellen Inbetriebnahme) der Marktgemeinde Brixlegg vorgelegt.

zu Punkt 3.1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen – Seite 21 (Abschnitt Empfehlung an die Marktgemeinde Brixlegg)

Wir schließen uns der Meinung des LRH an und werden zukünftig die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Finanzjahres in voller Höhe, getrennt voneinander und unsaldiert erfassen.

zu Punkt 3.1.3. Beratungsleistungen – Seite 23 (Abschnitt Kritik-Vergabe)

Die Beratungsleistungen wurden deshalb an die „Humanocare“ vergeben, da diese Firma bei der Entwicklung des „Sozialzentrums Münster“ mitgewirkt hat und dieses nun auch betreibt. Von den beteiligten Gemeinden wurde uns auch eine kompetente Arbeit der „Humanocare“ bestätigt. Durch die Nähe zu Münster hat man sich auch Synergieeffekte bei Planung und Betrieb erwartet.

zu Punkt 3.2. Wohn und Pflegeheim – Seite 28 (Abschnitt Hinweis)

Es ist richtig, dass ein gemeindeeigenes Wohn- und Pflegeheim eine sehr große Belastung für eine Gemeinde darstellen. Dieser Aspekt wurde auch vor der Entscheidung im Gemeinderat ausführlich und sehr intensiv diskutiert. Da die Marktgemeinde Brixlegg aber nunmehr seit mehr als 70 Jahren ein eigenes Wohn- und Pflegeheim betreibt ist seitens der Bevölkerung ein sehr starker Druck auf den Gemeinderat ausgeübt worden, auch in Zukunft ein eigenes Wohn- und Pflegeheim zu führen. Mit der Errichtung der 30 Pflegeplätze in der Marktgemeinde Brixlegg wird auch dem „RSG-Stationäre Pflege 2020“ entsprochen. Gleichzeitig wurden auch die geforderten Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“ in der Region 31 (Planungsverband 26) errichtet.

zu Punkt 3.2.4. Mittagstisch – Seite 30 (Abschnitt Tarifikalkulation)

Die Tarifierpassungen – basierend auf der Kostenentwicklung – wurde bereits per 01.01.2013 vorgenommen. Für das Jahr 2014 wurde aufgrund stetig steigender Essenszahlen vom Gemeinderat, in seiner Sitzung am 12.12.2013, beschlossen die Menüpreise nicht zu erhöhen.

Hinweis zur Tabelle Mittagstisch:

Einen Tarif für Selbstschöpfer und Gemeinde- und Sozialsprengelpersonal gab es per 01.01.2012 noch nicht, dieser wurde im August 2012, im Zuge der Gebührekalkulation eingeführt.

zu Punkt 3.2.4. Mittagstisch – Seite 31 (Abschnitt Kritik – Beitrag zu Kostendeckung)

Im August 2014 wurde aufgrund der Kritik des LRH eine neue Tarifikalkulation, basierend auf aktuellen Essenszahlen und Kosten, durchgeführt. Zur Deckung der Gesamtkosten (Lebensmittel-, Personal- und Nebenkosten) wurde ein Tarif iHv **€ 7,26 pro Mittagmenü** ermittelt (Kalkulation Jahr 2012: € 7,65 - die Kosten konnten aufgrund der gestiegenen Anzahl der Essen gesenkt werden).

Ab 01.01.2015 werden kostendeckende Tarife weiterverrechnet, damit wird der Empfehlung des LRH Rechnung getragen.

zu Punkt 4. Beteiligungen – Seite 37 (Abschnitt Anregung – Ausweis zu den Beteiligungen)

Wir nehmen die Anregung gerne auf und werden für unsere beiden Gesellschaften einen Ausweis in der Jahresrechnung aufnehmen. Für die Gemeinderatssitzung am Montag 20.10.2014 steht die Vorlage der letzten Abschlüsse der Gesellschaften auf der Tagesordnung.

zu Punkt 4.2.2. Gesellschaftsorgane – Seite 45 (Abschnitt Kritik – fehlende Gesellschafterversammlungen)

Ab dem Abschluss 2013 erfolgt auch für die GmbH & Co KG eine Beschlussfassung in Form eines Umlaufbeschlusses (gleichlautend zur GmbH wie bisher bereits). Für die beiden vorangegangenen Jahre 2011 und 2012 wurden die Umlaufbeschlüsse nachgereicht ⇒ „Beilage 2.pdf“.

zu Punkt 4.2.2. Gesellschaftsorgane – Seite 46 (Kritik – inaktiver Ausschuss und Bürgermeister als Vorsitzender)

Wir werden die Kritik zum Anlass nehmen den Vorsitz des Bürgermeisters im Gesellschaftsausschuss zu hinterfragen und auch die Aktivität des Ausschusses zu fördern. Die Tagung dieses Ausschusses war durch Involvierung des Gemeinderates bei allen Entscheidungen über die Tätigkeit der GmbH & Co KG bisher von keiner Seite als fehlend angesehen worden.

Mittwoch, 15.10.2014



Marktgemeinde Brixlegg  
 Beilage zum Rechnungsabschluss für das Jahr 2013

**Leasingverpflichtungen**

Kto-Nummer	Ursp. Darlehenshöhe	Darlehensrest Jahresanfang	Zugang	Tilgung	Zinsen	Gesamt Schuldendienst	Ersätze	Nettoaufwand	Darlehensrest Jahresende
12930/3	972.254,00	544.619,70	0,00	53.594,43	31.341,63	84.936,06	0,00	84.936,06	491.025,27
<b>Summe</b>	<b>972.254,00</b>	<b>544.619,70</b>	<b>0,00</b>	<b>53.594.4331.341</b>	<b>6384.936,06</b>	<b>84.936,06</b>	<b>0,00</b>	<b>84.936,06</b>	<b>491.025,27</b>

Marktgemeinde Brixlegg  
 Beilage zum Rechnungsabschluss für das Jahr 2013

Leasingverpflichtung						
Kto-Nummer	Darlehensgeber Aktenzahl Genehmigungsdatum GR Beschlussdatum	Verwendungszweck	Zinssatz Laufzeit	HH-Stelle Zugang HH-Stelle Ersätze	HH-Stelle Tilgung HH-Stelle Zinsen	
12930/3	BA/CA-Leasing Beteiligungen GmbH LEASING 1110713/1 29.01.2001 28.09.2000	Genehmigungsvermerk Feuerwehrgerätehaus und Musikprobelokal A-1/7-11-00	0,74% 2003 - 2022			
<b>Summe</b>						

**ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG**  
**6230 Brixlegg, Römerstraße 1**

**Umlaufbeschluss**

Folgende Beschlüsse werden mittels Umlaufbeschluss gefasst:

**1. Genehmigung des Jahresabschlusses per 31.12.2012**

Der Jahresabschluss per 31.12.2012 mit einem Jahresverlust in der Höhe von EUR 49.793,18 wird genehmigt.

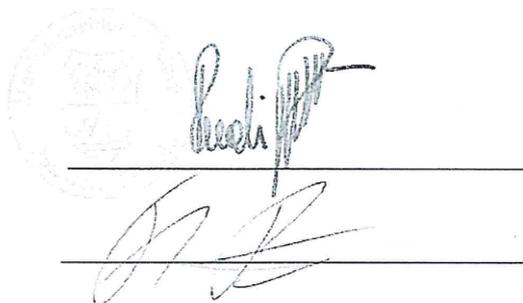
**2. Entlastung des Geschäftsführers**

Der Geschäftsführer wird hinsichtlich des Geschäftsjahres 2012 zur Gänze entlastet.

Brixlegg, 10.10.2014

Marktgemeinde Brixlegg

ImmobilienBrixlegg GmbH



The image shows two handwritten signatures on horizontal lines. The top signature is in blue ink and appears to be 'Brixlegg'. To its left is a circular official seal of the Marktgemeinde Brixlegg. The bottom signature is in black ink and is more stylized.

**ImmobilienBrixlegg GmbH & Co KG**  
**6230 Brixlegg, Römerstraße 1**

**Umlaufbeschluss**

Folgende Beschlüsse werden mittels Umlaufbeschluss gefasst:

**1. Genehmigung des Jahresabschlusses per 31.12.2011**

Der Jahresabschluss per 31.12.2011 mit einem Jahresverlust in der Höhe von EUR 71.511,86 wird genehmigt.

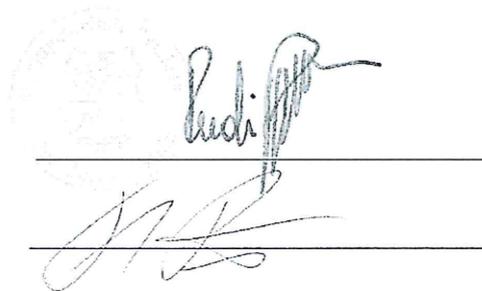
**2. Entlastung des Geschäftsführers**

Der Geschäftsführer wird hinsichtlich des Geschäftsjahres 2011 zur Gänze entlastet.

Brixlegg, 10.10.2014

Marktgemeinde Brixlegg

ImmobilienBrixlegg GmbH



The image shows two handwritten signatures on horizontal lines. The top signature is in blue ink and appears to be 'Rudi'. The bottom signature is in black ink and is more stylized. To the left of the signatures, there are faint circular official seals of the Marktgemeinde Brixlegg.