

**BERICHT ÜBER DIE
STICHPROBENARTIGE PRÜFUNG
LIEGENSCHAFTSBEZOGENER VERTRÄGE
DER STADTGEMEINDE INNSBRUCK**

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die stichprobenartige Prüfung liegenschaftsbezogener Verträge der Stadtgemeinde Innsbruck eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 22.10.2015 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 28.09.2015, ZI. KA-02044/2015 ist allen Klubobleuten zugegangen; zusätzlich wird auf die Möglichkeit jedes Gemeinderates, den Bericht bei den Akten zum Gemeinderat oder in der Mag. Abteilung I, Kanzlei für Gemeinderat und Stadtsenat einzusehen, verwiesen.

1 Prüfauftrag/-umfang

Prüfkompetenz

Die Kontrollabteilung ist gemäß § 74 Abs. 2 lit. a des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 (IStR) u.a. beauftragt, die Gebarung der Stadt und ihrer wirtschaftlichen Unternehmungen zu prüfen. Nach § 74a Abs. 2 leg. cit. kann sich die Prüfung dabei auf die gesamte Gebarung oder auf bestimmte Teile davon erstrecken. In Wahrnehmung dieses gesetzlichen Auftrages und in Anlehnung an § 74c IStR hat die Kontrollabteilung eine Prüfung in das in der MA I – Allgemeine Verwaltungsdienste, Amt für Präsidialangelegenheiten, angesiedelte Referat Liegenschaftsangelegenheiten vorgenommen.

Es war dies die zweite Überprüfung von Teilbereichen der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Innsbruck. Darauf Bezug nehmend wurde auf den Bericht der Kontrollabteilung über die stichprobenartige Einschau in die Liegenschaftsverwaltung der Stadtgemeinde Innsbruck vom 12.07.2012, ZI. KA-01447/2012, verwiesen.

Zielsetzung

Der Fokus der damaligen Einschau lag in der Prüfung des Referates Liegenschaftsangelegenheiten der MA I, verbunden mit einer schwerpunktmäßigen Kontrolle im Hinblick auf die Verwaltung unbebauter, städtischer Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet Mühlau. Der Schwerpunkt der nunmehrigen Prüfung wurde auf die Verwaltung jener liegenschaftsbezogenen Verträge gelegt, welche die Stadt Innsbruck mit Dritten abgeschlossen hat.

Gender-Hinweis

Die Kontrollabteilung weist darauf hin, dass die in diesem Bericht gewählten personenbezogenen Bezeichnungen aus Gründen der Übersichtlichkeit und leichteren Lesbarkeit grundsätzlich nur in einer Geschlechtsform formuliert werden und gleichermaßen für Frauen und Männer gelten.

Anhörungsverfahren

Das in § 53 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Magistrates der Landeshauptstadt Innsbruck (MGO) festgelegte Anhörungsverfahren ist durchgeführt worden.

Rückführung Rechtsabteilung und Grundstücksverwaltung

Mit Gründung der Innsbrucker Immobiliengesellschaften (IIG & Co KG, IISG und IIG) im Jahr 2003 wurde die städtische Immobilienverwaltung einschließlich zuzuordnender Rechtsangelegenheiten ausgelagert. Die Verwaltung der übertragenen Liegenschaften und gewerblichen Tätigkeit oblag der Innsbrucker Immobilien Service GmbH (IISG). Der Leistungsaustausch zwischen der IISG und der Stadt Innsbruck ist in einem Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt worden.

Im Jahr 2009 hat der GR schließlich die Rückführung der Agenden und die Neufassung des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der Stadt Innsbruck und der IISG mehrheitlich beschlossen.

Die rückgeführten Geschäftsbereiche wurden zunächst im Rahmen der MA IV – Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung dem neu installierten Referat mit der Bezeichnung „Rechtsberatung/Liegenschaftsverwaltung“ zugeteilt. Mit 01.11.2011 sind die Aufgaben in das Amt für Präsidial- und Rechtsangelegenheiten der MA I – Allgemeine Verwaltungsdienste unter der Referatsbezeichnung „Liegenschaftsangelegenheiten“ transferiert worden. Da sich seit Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrages 2009 der Umfang und Inhalt geändert hat, wurde vom GR dem Antrag – den Geschäftsbesorgungsvertrag 2009 den aktuellen Gegebenheiten anzupassen – in seiner Sitzung vom 21.03.2013 zugestimmt.

Entgeltkatalog

Durch die Reorganisation des Geschäftsbereiches war es u.a. auch erforderlich, den in der Vergangenheit für die Mitarbeiter der IISG ausgearbeiteten und vom StS im Jahr 2004 beschlossenen Entgeltkatalog für standardisierte Rechtseinräumungen an städtischen Grundstücken neu festzulegen bzw. zu adaptieren. Infolgedessen hat der StS in seiner Sitzung vom 24.02.2010 einen für das betreffende Referat bindenden Entgeltkatalog, gegliedert in Entgelte für die Nutzung auf Privatgrundstücken sowie auf öffentlichem Gut der Stadt Innsbruck beschlossen.

Verwaltungskosten- beitrag

Nachdem die Vorschreibung von Entgelten aus laufenden Bestand- und sonstigen Nutzungsverträgen durch die Bestandnehmerbuchhaltung der IISG erfolgt, stimmte der StS der Einhebung eines Verwaltungskostenbeitrages durch die IISG zu. Der Zweck des Verwaltungskostenbeitrages ist die Abgeltung des Aufwandes der IISG und wird für die Vorschreibung von laufenden Entgelten, Berechnung von Wertsicherungen u.a.m., eingehoben. Die Höhe dieses Beitrages beläuft sich lt. StS-Beschluss vom 24.02.2010 auf € 5,00 bei jährlichen und € 2,50 bei monatlichen Vorschreibungen.

Verwaltungs- aufwandspauschale

Im Jahr 2013 wurde infolge der Einführung der Immobilienertragssteuer und den daraus resultierenden Mehrausgaben die Verwaltungsaufwandspauschale bei mehreren Vertragsarten erhöht. Aus der nachstehenden Tabelle sind die prüfungsrelevanten in Euro angegebenen (Netto-)Entgelte für die Vertragserrichtung bzw. -ausfertigung betreffend den Zeitraum 01.11.2009 bis Ende Mai 2015 ersichtlich:

Vertragsart	Entgelt StS-Beschluss 08.05.2013	Entgelt StS-Beschluss 24.02.2010
Kauf- und Baurechtsverträge	700,00	500,00
Tauschverträge	700,00	500,00
Schenkungsverträge	700,00	–
Bestandverträge	300,00	300,00
Nutzungsvereinbarungen	200,00	200,00
Landwirtschaftliche Bestandverträge	0,00	0,00

Prekarium

In Bezug auf die bittleihweisen Gestattungen (Prekarien) wird für die Vorschreibung ein symbolischer Anerkennungszins von jährlich € 1,00 zzgl. eines Verwaltungskostenbeitrages von € 35,00 eingehoben.

Vertragsgebühr

Die Stadtgemeinde Innsbruck bzw. die IISG hat bei Miet- und Pachtverträgen eine 1%ige bzw. bei Jagdpachtverträgen eine 2%ige Gebühr an das FAGVG anzumelden und zu entrichten. Auf sämtlichen Vertragsausfertigungen ist ein Vermerk über die Selbstberechnung anzubringen, welcher den Gebührenbetrag, das Datum der Selbstberechnung und die Unterschrift des Bestandgebers zu enthalten hat.

Zur Bemessungsgrundlage für die Selbstberechnung gehören alle wiederkehrenden und einmaligen Leistungen, die der Bestandnehmer zu erbringen hat, um den Gebrauch der Bestandsache zu erhalten. Unter Bezugnahme auf die Gebührenrichtlinie (GebR) vom 22.07.2007 hat die Kontrollabteilung angeregt abzuklären, ob der Verwaltungskostenbeitrag als wiederkehrende Leistung in die Bemessungsgrundlage für die Gebührenpflicht einzuberechnen ist.

Dazu verwies das Referat Liegenschaftsangelegenheiten im Rahmen seiner Stellungnahmen auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) vom 12.11.1997, demnach „zum Wert, von dem die Gebühr für Bestandverträge zu berechnen ist, alle Leistungen zählen, zu deren Erbringung sich der Bestandnehmer verpflichtet hat, um in den Genuss der Gebrauchsrechte an der Bestandsache zu gelangen“. Das betreffende Referat vertritt daher die Rechtsansicht, dass der von der IISG vorzuschreibende Verwaltungskostenbeitrag bei der Bemessungsgrundlage für die Rechtsgeschäftsgebühr zu berücksichtigen ist.

3 Aufbauorganisation Referat Liegenschaftsangelegenheiten

Aufbauorganisation

Das prüfungsgegenständliche Referat Liegenschaftsangelegenheiten ist eines von zwei Referaten des zur Magistratsabteilung I (Allgemeine Verwaltungsdienste) gehörenden Amtes für Präsidialangelegenheiten. Das zweite Referat des in Rede stehenden Amtes umfasst den Bereich Präsidial- und Rechtsangelegenheiten.

3.1 Aufgaben und Produkte

Aufgaben

Das Referat Liegenschaftsangelegenheiten ist zwar in der Geschäftseinteilung der MGO namentlich nicht genannt, aus der Art der Aufgaben sind indirekt aber folgende Aufgaben dem betreffenden Referat zugeordnet:

- Verfassung und Abwicklung von liegenschaftsbezogenen Verträgen
- Wahrnehmung der städt. Fischereirechte
- Verwaltung von Anteilsrechten im Rahmen von Agrargemeinschaften, Jagdgenossenschaften und Wegegenossenschaften

Darüber hinaus obliegt dem Referat Liegenschaftsangelegenheiten die Wahrnehmung der privatrechtlichen Interessen der Stadt in gerichtlichen und außergerichtlichen Angelegenheiten, sofern es Liegenschaften betrifft.

Produkte

Für die in der MGO verankerten Verantwortlichkeiten sind im Referat Liegenschaftsangelegenheiten die folgenden drei Produkte definiert:

- Erwerb und Veräußerung von Liegenschaften
- Verwaltung und Rechtseinräumung an städtischen Liegenschaften
- Wahrnehmung von Parteirechten in Verwaltungsverfahren

3.2 Personelle Ausstattung

Personal

Zum Zeitpunkt der Prüfung waren im Referat Liegenschaftsangelegenheiten insgesamt sechs Mitarbeiter beschäftigt. Dabei waren vier Mitarbeiter vollzeitbeschäftigt, während zwei Bedienstete des betreffenden Referates eine Teilzeitbeschäftigung ausübten. Der Frauenanteil lag bei 83,3 %, ein Mitarbeiter oder 16,7 % der Dienststelle war männlich.

Die fünf weiblichen Bediensteten des Referates standen als Vertragsbedienstete in einem privatrechtlichen und der männliche Mitarbeiter in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis zur Stadtgemeinde Innsbruck. Von den Mitarbeitern wurden vier Bedienstete nach dem für ab 01.08.2000 neu eingetretene Mitarbeiter der allgemeinen Verwaltung geltenden Entlohnungsschema (VB-neu) und zwei Mitarbeiter nach dem für bis zu diesem Stichtag geltenden Entlohnungsschema (VB-alt) entlohnt.

4 Kosten- und Leistungsrechnung

Kostenstelle u. Kostenträger

Das Referat Liegenschaftsangelegenheiten wurde mit der Kostenstelle RL Liegenschaftsangelegenheiten und drei Kostenträgern wie folgt abgebildet:

- Erwerb und Veräußerung von Liegenschaften
- Verwaltung und Rechtseinräumung an städt. Liegenschaften
- Wahrnehmung von Parteirechten in Verwaltungsverfahren

Aktualisierung Prozessmonitor Und KLR Empfehlung

Im Zuge ihrer Einschau hat die Kontrollabteilung festgestellt, dass die Führungsinstrumente – Prozessmonitor sowie Kosten- und Leistungsrechnung – in Bezug auf die Zuordnung der Arbeitsstunden je Mitarbeiter in periodischen Abständen einer regelmäßigen Aktualisierung bedürfen.

Im Anhörungsverfahren erklärte das Referat Liegenschaftsangelegenheiten, dass die Organisationsdatenbank noch während der Prüfung der Kontrollabteilung aktualisiert worden sei.

Sachgerechte
Zuordnung Kosten
und Erlöse
Empfehlung

Des Weiteren setzte die Kontrollabteilung ihren Prüfungsschwerpunkt auf eine sachgerechte Zuordnung der Kosten und Erlöse auf die zur Verfügung stehenden Kostenstellen und Kostenträger. Demzufolge hat die Kontrollabteilung die Kostenartengruppen – Instandhaltungs-, Sonstige Betriebs- sowie Fremdleistungskosten – exemplarisch auf deren sachgemäße Verbuchung überprüft.

Die Einschau zeigte, dass in allen geprüften Kostenartenklassen teilweise unzutreffende Buchungen vorgenommen worden sind. Um die Aussagekraft der städtischen KLR zu verbessern, hat die Kontrollabteilung empfohlen, künftig erhöhtes Augenmerk auf eine sachgerechte Zuordnung der Ausgaben und Einnahmen auf die jeweiligen Kostenstellen bzw. Kostenträger (Produkte oder Dienstleistungen) zu legen.

Laut Stellungnahme beabsichtige das Referat Liegenschaftsangelegenheiten, eine entsprechende Schulung der mit den Buchungen befassten Referatsmitarbeiter durch die MA IV, Amt für Rechnungswesen, Referat Buchhaltung in Anspruch nehmen zu wollen.

5 Gewerbegebiet Mühlau

Nachprüfung

Zu Beginn ihrer Prüfung hat die Kontrollabteilung ein Follow up zu jenen Liegenschaften durchgeführt, die im Bericht der Kontrollabteilung über die stichprobenartige Einschau in die Liegenschaftsverwaltung der Stadtgemeinde Innsbruck, Zl. KA-01447/2012, vom 12.07.2012 durchleuchtet worden sind.

5.1 Grundstück Nr. 240 (Richard-Berger-Straße 19)

Mietverhältnis

Die einst vorgenommene Einschau zeigte, dass eine Teilfläche dieses Grundstückes im Zeitraum vom 01.09.2008 bis 31.08.2010 einer Mieterin zur Lagerung von Alteisencontainern überlassen worden ist. Nach dem 31.08.2010 konnte diese Liegenschaft keiner Verwertung mehr zugeführt werden. Erst Mitte des Jahres 2013 ist eine Teilfläche des GSt. Nr. 240, EZ 128, GB 81121 Mühlau (Gesamtflächenausmaß 1.259 m²) im Ausmaß von 350 m² vermietet worden. Das gegenständliche Mietverhältnis hat mit 01.08.2013 begonnen und endet vereinbarungsgemäß durch Zeitablauf am 31.07.2017.

Mietzins

Als Mietzins war lt. Mietvertrag ein Betrag von monatlich netto € 0,80 pro m² vertraglich festgesetzt, womit sich der Bestandzins für die angemietete Teilfläche auf netto € 280,00 beläuft.

Verwaltungskostenbeitrag

Des Weiteren konnte der Vereinbarung entnommen werden, dass „als monatlicher Verwaltungsbeitrag (für Vorschreibung, Evidenz etc.) von der Stadt Innsbruck € 2,50 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer“ verrechnet werden. Zu diesem Vertragspassus hat die Kontrollabteilung vollständigkeitshalber angemerkt, dass es sich hierbei um einen Beitrag zur Abdeckung des Verwaltungsaufwandes (Evidenzhaltung, Versand von Rechnungen, Berechnung von Wertsicherungen u.a.m.) der IISG und nicht der Stadt Innsbruck handelt.

Grundsteuer
Empfehlung

Darüber hinaus regelt der im Jahr 2013 abgeschlossene Mietvertrag die Einhebung der anteiligen Grundsteuer und öffentlichen Abgaben, wobei in den geprüften Jahren eine Verrechnung der eben angeführten Entgeltsbestandteile von der IISG unterlassen worden ist.

Weitere Recherchen dazu haben ergeben, dass von der Stadt Innsbruck für die betreffende Liegenschaft allerdings eine Grundsteuer in Höhe von € 118,82 vierteljährlich zu bezahlen ist. Die anteilige Grundsteuer für die vermietete Grundstücksfläche im Ausmaß von 350 m² würde sich demnach auf rd. € 33,03 belaufen und wäre diese nach Dafürhalten der Kontrollabteilung dem Bestandnehmer (rückwirkend mit 01.08.2013) zu verrechnen.

5.2 Grundstück Nr. 242 (Richard-Berger-Straße 17 und 17a)

Katasterfläche

Das Grundstück Nr. 242 in EZ 182 GB 81121 Mühlau wies zum Prüfungszeitpunkt eine Katasterfläche von insgesamt 1.714 m² auf. Hinsichtlich der Nutzung war das Grundstück im Grundbuch als Baufläche ausgewiesen, davon 382 m² als Baufläche (Gebäude) und 1.332 m² als Baufläche (begrünt).

5.2.1 Teilfläche I Grundstück Nr. 242

Mietverhältnis

Die Kontrollabteilung stellte bei ihrer im Jahr 2012 durchgeführten Prüfung fest, dass eine Teilfläche (Richard-Berger-Straße 17a) dieses Grundstückes mit einem Ausmaß von rd. 809 m² mit Jahresbeginn 2009 der Betreiberin eines Fiakerunternehmens in Bestand gegeben worden ist. Das in Rede stehende Bestandverhältnis wurde in der Zwischenzeit mehrmals, zuletzt mit Datum vom 11.12.2014, um ein weiteres Jahr prolongiert. Den letztgültigen Vertragsbestimmungen nach soll das Mietverhältnis allerdings unwiderruflich am 31.12.2015 enden.

Mietzins

Der von der Mieterin als Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes ab 01.01.2015 zu bezahlende Mietzins war mit einem Nettomietzins von € 439,34 (keine Umsatzsteuer) festgesetzt worden.

Im Hinblick auf die Entwicklung des Mietzinses hielt die Kontrollabteilung fest, dass der Bestandzins im Zeitraum zwischen Jänner 2009 und Jänner 2015 eine Steigerung um 9,83 % auf € 439,34 erfahren hat. Hingegen ist der für die Wertanpassung jeweils vertraglich vereinbarte VPI 2005 im Zeitraum zwischen Jänner 2009 und Dezember 2014 um 13,32 % angestiegen.

Darüber hinaus hat die Kontrollabteilung angemerkt, dass für die alljährliche Zinsfestsetzung Berechnungen der IISG herangezogen worden sind. Dabei haben die von der angesprochenen Gesellschaft vorgenommenen Angleichungen der Bestandzinse an die von der Statistik Austria publizierten VPI den vereinbarten Wertsicherungsmodalitäten des Öfteren nicht entsprochen.

Verwaltungskosten-
beitrag

Zudem stellte sich im Zuge der Prüfung heraus, dass die IISG der Bestandnehmerin zur Abdeckung ihres Verwaltungsaufwandes im Zeitraum von 2009 bis 2014 fälschlicherweise einen Verwaltungskostenbeitrag von monatlich netto € 5,00 verrechnet hat. Ab 01.01.2015 wur-

de bzw. wird der Mieterin nun ein dem Beschluss des StS vom 24.02.2010 entsprechender Betrag von monatlich netto € 2,50 in Rechnung gestellt.

Grundsteuerpauschale

Auch wurde von der IISG der Mieterin eine Grundsteuerpauschale von monatlich netto € 0,34 in Rechnung gestellt. Da für dieses Grundstück kein Einheitswertbescheid vorliegt und demnach von der Stadt Innsbruck auch keine Grundsteuer für diese Liegenschaft zu bezahlen ist, zeigte sich die Kontrollabteilung über die von der IISG praktizierte Vorgehensweise verwundert.

Verwaltungs- aufwandspauschale

Zudem hat die Kontrollabteilung beanstandet, dass die jährlich abgeschlossenen Mietverträge nicht vom Referat Liegenschaftsangelegenheiten sondern von einer Anwaltskanzlei erstellt worden sind. Wäre die Ausfertigung der jährlichen (Standard-)Verträge durch das im Stadtmagistrat für diesen Aufgabenbereich installierte Referat vorgenommen worden, dann hätten für die in den Jahren 2009 bis 2015 zu erstellenden Mietverträge Einnahmen von gesamt brutto € 2.520,00 lukriert werden können.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens führte die Leiterin des Referates Liegenschaftsangelegenheiten dazu aus, dass „im Zusammenhang mit der Vertragserstellung ... durch den Rechtsanwalt die Stadt Innsbruck mit keinerlei Kosten belastet wurde. Richtig ist, dass der Stadt Innsbruck zwar die entsprechende Verwaltungsaufwandspauschale entgangen ist, andererseits ist aber auch kein bzw. kaum ein Verwaltungsaufwand entstanden.“

5.2.2 Teilfläche II Grundstück Nr. 242

Mietverhältnis

Im Hinblick auf die restliche, südlich an das vermietete Teilstück des Grundstückes Nr. 242 angrenzende Fläche im Ausmaß von rd. 905 m² (Richard-Berger-Straße 17) hat die Kontrollabteilung im Rahmen ihrer im Jahr 2012 durchgeführten Einschau festgestellt, dass diese von einer Privatperson genutzt worden ist. Der damalige Nutzer dieser Teilfläche war dem (ehemaligen) Leiter des städtischen Referates nicht bekannt, wie auch ein entsprechender Mietvertrag, Schriftstücke oder sonstige Unterlagen hierüber nicht existent waren.

Infolge der Ausführungen im Bericht der Kontrollabteilung über die stichprobenartige Einschau in die Liegenschaftsverwaltung der Stadtgemeinde Innsbruck vom 12.07.2012 wurde gegen den Nutzer der Liegenschaft am 29.11.2012 beim Bezirksgericht Innsbruck eine Mietzins- und Räumungsklage eingebracht und schließlich vom Gerichtsvollzieher eine zwangsweise Räumung am 03.06.2014 durchgeführt.

In weiterer Folge wurde der Bestandnehmerin der Teilfläche I auch ein Teil der Teilfläche II des Grundstückes Nr. 242 und zwar im Ausmaß von 470 m² zur landwirtschaftlichen Nutzung als Pferdeweide überlassen. Diese Grundüberlassung erfolgte gegen jederzeitig möglichen Widerruf, längstens jedoch bis zum 31.12.2015. Für gegenständliche bittleihweise Gestattung ist ein einmaliger Anerkennungszins in Höhe von netto € 1,00 sowie ein Verwaltungskostenbeitrag von netto € 35,00 vereinbart worden.

5.3 Grundstücke Nrn. 243, 244, 245, 247 und 248/1 (Dr. Franz Werner Straße)

Eigentumsverhältnis Die Stadt Innsbruck ist aufgrund des Kaufvertrages vom 23.02.1993 grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 48, KG Mühlau, zu deren Gutsbestand die Grundstücke Nrn. 243, 244, 245, 247 und 248/1 mit einer zum Prüfungszeitpunkt April 2012 ausgewiesenen Gesamtfläche von 5.634 m² gehören.

Mietverhältnis Die Grundstücke Nrn. 243, 244 und 245 waren im Jahr 2012 an einen landwirtschaftlichen Betrieb zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet, eine Teilfläche sowohl des Grundstückes Nr. 247 als auch des Grundstückes Nr. 248/1 einem Mieter zum ausschließlichen Zweck der Lagerung von Baumaterialien bzw. Containern überlassen.

Im Zuge der aktuellen Prüfung stellte die Kontrollabteilung fest, dass die eingangs angeführten Grundstücke bzw. Teilflächen davon (Grundstück Nr. 243) sowie eine Teilfläche des westlich an die Liegenschaft Nr. 248/1 angrenzenden Grundstückes Nr. 284, vorgetragen in EZ 49, KG Mühlau, zusammengelegt und die Grundstücksgrenzen begradigt worden sind. Für die Begradigung des (neuen) Grundstückes Nr. 248/1 war auch die Einbeziehung einer Teilfläche der Dr. Franz Werner Straße (öffentliches Gut, Grundstück Nr. 817/1 und Nr. 234/2 beide vorgetragen in EZ 139, KG Mühlau) erforderlich.

**Baurecht
Gst. Nr. 248/1** Nach Festlegung und Sicherung der Grundstücksgrenzen hat die Stadt Innsbruck einem Innsbrucker Unternehmer für die Errichtung eines neuen Unternehmenssitzes auf dem neu angelegten Grundstück Nr. 248/1, vorgetragen in EZ 820, KG Mühlau, mit einer Fläche von 4.606 m² ein Baurecht eingeräumt. Dieses hat am 01.10.2014 begonnen und wurde für die Dauer von 60 Jahren abgeschlossen, sodass die Vereinbarung durch Zeitablauf am 30.09.2074 endet.

Baurechtszins Der vertraglich festgelegte Baurechtszins in Höhe von jährlich € 12,00 pro m² hat einem Zinssatz von 3 %, bezogen auf eine Flächenmiete von € 400,00 pro m² und Jahr, entsprochen. Für das erste Vertragsjahr war der Baurechtszins anteilmäßig ab Baurechtsbeginn zu bezahlen und betrug dieser für drei Monate (Oktober bis Dezember 2014) insgesamt € 13.818,00. Im Jahr 2015 ist der Baurechtsnehmerin am 05.01. der vertraglich fixierte Baurechtszins von netto € 55.272,00 vorgeschrieben und von dieser am 03.02.2015 erstattet worden.

5.4 Grundstück Nr. 248/3 (Dr. Franz Werner Straße)

Katasterfläche Die im Zuge der Anlegung des Grundstückes Nr. 248/1 neu festgelegte Liegenschaft mit der Gst. Nr. 248/3, vorgetragen in EZ 48, KG Mühlau, wies eine Fläche von insgesamt 703 m² aus. Das betreffende Grundstück setzte sich aus den Teilflächen der Liegenschaften Gst. Nr. 248/1 und 284 mit einem Ausmaß von 633 m² sowie 70 m² zusammen.

5.5 Grundstücke Nrn. 284, 285, 286, 287/1 und 290 (Dr. Franz Werner Straße)

Eigentumsverhältnis

Die Stadt Innsbruck ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaften in den EZ 49, 171, 100 und 99 GB 81121 Mühlau, zu deren Gutsbestand u.a. die Grundstücke Nrn. 284, 285, 286, 287/1 sowie 290 mit einem Gesamtflächenausmaß von derzeit 3.829 m² gehören.

Mietverhältnis

Nach ihrer im Jahr 2009 „angeblich“ erfolgten Rückgabe konnten die eingangs genannten Grundstücksflächen bis zum damaligen Prüfungszeitpunkt März 2012 keiner Verwertung mehr zugeführt werden. Auch im Zeitraum von 2012 bis 2015 sind diese Grundstücke keiner Vermietung bzw. Nutzung unterworfen worden, was zur Folge hatte, dass aus diesem Titel über einen längeren Zeitraum (5 Jahre) keine Einnahmen für die Stadt Innsbruck erzielt werden konnten.

Dazu teilte die Leiterin des Referates Liegenschaftsangelegenheiten in ihrer Stellungnahme mit, dass es sich bei den genannten Liegenschaften um „die letzten Vorhalteflächen für gewerbliche Nutzungen handelt und diese zuletzt für längere Zeit aufgrund der Prüfung bzw. Verhandlungen für konkrete Betriebsansiedelungen blockiert“ waren. Zudem sei eine gewisse Flexibilität für qualitätsvolle Betriebsansiedelungen erforderlich, sodass es zweckmäßig erscheine, dass diese Grundflächen disponibel bleiben. Außerdem sei ein bestimmtes Pouvoir für allfällige Anfragen und Verhandlungen notwendig.

5.6 Grundstücke Nrn. 292, 295/1 und 299 (Dr. Franz Werner Straße)

Mietverhältnis

Die in Rede stehenden Grundstücke präsentierten sich bei einem am 27.03.2012 durchgeführten Lokalausganschein als ebene und geschotterte Flächen, auf der ein Faschingswagen abgestellt war. Unterlagen zur Nutzung der Grundstücke lagen dem Referat nicht vor und waren im Bereich Bestandnehmerbuchhaltung der IISG für den damaligen Zeitraum auch keine Zahlungseingänge verbucht.

Im Rahmen der gegenwärtigen Einschau stellte die Kontrollabteilung fest, dass zwei der in Rede stehenden Grundstücksflächen, nämlich Gst. Nr. 292 und Gst. Nr. 295/1 im Gesamtausmaß 478 m² vom 01.08.2012 bis zum 31.07.2013 an ein Bauunternehmen zur Lagerung von Baumaterialien vermietet worden waren.

Mietzins Empfehlung

Als Mietzins war ein Betrag von monatlich netto € 0,80 pro m² vereinbart, bezogen auf die vermietete Grundstücksfläche hat dies einem monatlichen Bestandzins von netto € 382,40 entsprochen.

Im Zuge ihrer Einschau konstatierte die Kontrollabteilung, dass der eben erwähnte Mietzins dem Bauunternehmen nur für die Monate August bis Dezember 2012 in Rechnung gestellt und von diesem auch bezahlt worden ist. Den Zeitraum 01.01. bis 31.07.2013 betreffend sind keine weiteren Einnahmen aus diesem Mietverhältnis lukriert worden. Es wurde daher empfohlen, im Falle eines Versäumnisses der IISG mit dem Bestandnehmer Kontakt aufzunehmen und den überfälligen Vorschreibungsbetrag (Mietzins und Verwaltungskostenbeitrag) in Höhe von € 2.697,80 einzufordern.

Laut Stellungnahme habe das Referat Liegenschaftsangelegenheiten bereits mit der IISG zur entsprechenden Klärung bzw. Vorschreibung des überfälligen Mietzinses Kontakt aufgenommen.

Ersatzfläche

Nach dem Vertragsende im Jahr 2013 wurde dem Bestandnehmer auf Grund einer seinerzeitigen Projektentwicklung eine Ersatzfläche im Ausmaß von 1.259 m² angeboten. Hierbei handelte es sich um das Grundstück Nr. 240, KG Mühlau. Das Offert der städtischen Dienststelle wurde angenommen und verweist die Kontrollabteilung in diesem Zusammenhang auf ihre unter Punkt 5.1 Grundstück Nr. 240 (Richard-Berger-Straße 19) getätigten Ausführungen.

Verwertung

Seit August des Jahres 2013 wurden die in Rede stehenden Grundstücksflächen keiner Verwertung mehr zugeführt. Auch hierzu gab die Leiterin des Referates Liegenschaftsangelegenheiten bekannt, dass es sich bei den genannten Liegenschaften um „die letzten Vorhalteflächen für gewerbliche Nutzungen handelt und ein bestimmtes Pouvoir für allfällige Anfragen und Verhandlungen notwendig sei.

5.7 Grundstück Nr. 147 (Werner-von-Siemens-Straße)

Eigentumsverhältnis

Die Stadtgemeinde Innsbruck ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft in EZ 4 GB 81121 Mühlau, zu deren Gutsbestand das Gst. Nr. 147, KG Mühlau, mit einem Gesamtflächenausmaß von 3.080 m² gehört.

5.7.1 Teilfläche I Grundstück Nr. 147

Mietverhältnis Mietzins

Mit 01.01.2010 ist vom westlichen Teil des Grundstückes Nr. 147 eine Teilfläche im Ausmaß von 400 m² einem Bauunternehmen zur Lagerung von Baumaterialien überlassen worden.

Das Mietverhältnis war fürs Erste auf die Dauer von drei Monaten befristet, der Mietzins wurde mit monatlich € 600,00 netto (€ 1,50 je m²) zuzüglich anteiliger Grundsteuer und öffentlicher Abgaben festgelegt.

In der Folge ist das Mietverhältnis zweimal um ein weiteres Jahr (somit bis zum 31.03.2012) verlängert worden. Aufgrund einer erwarteten längerfristigen Vertragspartnerschaft ist in diesem Rahmen eine Reduzierung des monatlichen Mietzinses auf netto € 200,00 (€ 0,50 je m²) erfolgt.

Grundsteuer

Hinsichtlich der Grundsteuer stellte die Kontrollabteilung im Zuge ihrer Prüfung im Jahr 2012 fest, dass es zu keiner Weiterverrechnung dieser Sachsteuer an den Bestandnehmer gekommen ist.

Verlängerung Mietverhältnis

In der Zwischenzeit ist das Mietverhältnis, mit Nachtrag vom 26.03. bzw. 02.04.2012, bis zum 31.03.2015 verlängert worden und hat dieses vereinbarungsgemäß durch Zeitablauf am 31.03.2015 geendet. Als Mietzins wurde ein wertgesicherter Betrag von monatlich netto € 210,00 (€ 0,53 je m²) vereinbart.

Verwaltungskostenbeitrag

Zu den Mietvorschreibungen hielt die Kontrollabteilung fest, dass dem Bestandnehmer ab April 2012 ein der Höhe nach unzutreffender (vertraglich vereinbarter) Pauschalbetrag zur Abdeckung des Verwaltungsaufwandes der IISG von monatlich netto € 5,00 (anstelle monatlich netto € 2,50) in Rechnung gestellt worden ist.

Grundstückstausch

Außerdem stellte die Kontrollabteilung fest, dass die städtischen Liegenschaften Gst. Nr. 147, KG Mühlau, sowie die Gste. Nrn. 782, 783 und 786, EZ 827, KG Arzl, gemäß Beschluss des GR vom 11.07.2013 in die IIG & Co KG eingebracht worden sind. Zugleich stimmte der GR zu, diese Liegenschaften gegen das sich im Eigentum des N.N. befindliche Grundstück Nr. 105/3 (Haller Straße 160), vorgetragen in EZ 563, KG Mühlau, zu tauschen.

Der Tausch der angeführten städtischen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 5.259 m² mit dem sich im Privateigentum befindlichen Grundstück Nr. 105/3 (Haller Straße 160) im Ausmaß von 2.090 m² erfolgte zum Stichtag 31.12.2013. Der Erwerb des Grundstückes Nr. 105/3 dient der künftigen gemeinsamen Bebauung der Liegenschaften Gst. Nr. 102/2 (Haller Straße 164) sowie Gst. Nr. 101 (Haller Straße 168), und zwar mit einer geplanten Nichtwohnnutzung im Erdgeschoß und geförderter Wohnbebauung in den Obergeschoßen.

Die Liegenschaft Gst. Nr. 102/2 (Fläche 3.041 m²), welche sich im Eigentum der N.N. GmbH befand, ist gegen das IIG & Co KG-eigene Grundstück Nr. 1127/5 (Fläche 4.257 m²) getauscht worden. Letztgenanntes Grundstück ist nach derzeitiger Rechtslage allerdings noch bis 31.12.2023 an ein Unternehmen zum Betrieb einer Tankstelle verpachtet. Das Grundstück Nr. 101 (Fläche 1.399 m²) wurde von der IIG & Co KG mit Zustimmung des GR der Stadt Innsbruck käuflich erworben.

Einbringung der Mietvereinbarung in die IIG & Co KG

Mit Einbringungsvertrag vom 25.07.2013 ist auch das zum Einbringungsstichtag 01.08.2013 an der Liegenschaft Nr. 147 bestehende Mietverhältnis (Teilfläche I) an die IIG & Co KG übergegangen.

Infolgedessen wurde der Gesellschaft auch der für den Zeitraum vom 01.08.2013 bis 31.03.2015 vereinbarte Mietzins in Höhe von insgesamt netto rd. € 4.200,00 der IIG & Co KG zugesprochen.

5.7.2 Teilfläche II Grundstück Nr. 147

Mietverhältnis Mietzins

Mit Mietvertrag vom 29.06. bzw. 30.06.2010 ist vom Grundstücksbestand der Liegenschaft Nr. 147 im Osten eine Teilfläche von 1.000 m² einem Transportunternehmen zum Zweck der Abstellung von Fahrzeugen überlassen worden. Das Mietverhältnis wurde für die Dauer vom 01.07.2010 bis 31.12.2010 abgeschlossen. Hinsichtlich des Mietzinses galt ein monatlicher Betrag in Höhe von € 500,00 (€ 0,50 pro m²) als vereinbart.

Verlängerung Mietverhältnis

Nach einer Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum 31.12.2011 mit einem Bestandszins von erneut monatlich € 500,00 wurde dieses mit Nachtrag vom 02.01. bzw. 09.01.2012 um weitere fünf Jahre, somit bis zum 31.12.2016, verlängert. Die Höhe des aktuellen Mietzinses blieb wiederum unverändert und wurde vertraglich mit monatlich netto € 500,00 fixiert.

Mietzins	Wie den zur Verfügung gestellten Unterlagen zu entnehmen war, ist der Bestandzins für das Jahr 2010 dem Mieter netto verrechnet worden. Im Jahr 2011 gelangte (nur mehr) ein Bestandzins in Höhe von € 416,67 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von 20 % (Summe € 500,00) zur Vorschreibung. Ab 01.01.2012 wurde dem Mieter der monatliche Bestandzins von € 500,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, somit ein Betrag von € 600,00 in Rechnung gestellt. Darüber hinaus stellte die Kontrollabteilung fest, dass der Mietzins für Jänner 2013 die gleiche Höhe wie jener des Vorjahres (€ 600,00) betragen hat, hingegen dem Bestandnehmer für die Monate Feber bis Juli des betreffenden Jahres jeweils ein (um netto € 15,40) erhöhter Bestandzins von monatlich brutto € 618,48 vorgeschrieben worden ist.
Verwaltungs- aufwandspauschale	Im Zusammenhang mit der Errichtung der jeweiligen Mietverträge hat die Kontrollabteilung kritisch festgehalten, dass für die ersten beiden Bestandverträge 2010 und 2011 nur eine Pauschale in Höhe von € 200,00 bzw. € 100,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer vertraglich festgelegt und in Rechnung gestellt worden ist. Für den Anfang des Jahres 2012 abgeschlossenen und bis 31.12.2016 gültigen Mietvertrag (Nachtrag zum Mietvertrag vom 27.01.2011) ist – für die Kontrollabteilung verwunderlich – gar keine Pauschale für die Abwicklung dieses Rechtsgeschäftes an den Bestandnehmer verrechnet worden.
Verwaltungskosten- beitrag	Schließlich konstatierte die Kontrollabteilung, dass dem Bestandnehmer seit Vertragsbeginn im Jahr 2010 ein vertraglich fixierter Verwaltungskostenbeitrag von netto € 5,00 monatlich verrechnet wird, obwohl der StS seinerzeit einem geringeren Monatsbetrag zur Abdeckung des Verwaltungsaufwandes der IISG zugestimmt hat.
Einbringung der Mietvereinbarung in die IIG & Co KG	Auch diese in Rede stehende Teilfläche ist mit Stichtag 01.08.2013 in die IIG & Co KG eingebracht worden. Mit Übernahme des Gst. flossen bzw. fließen auch die Erträge aus der Vermietung dieser Grundstücksfläche – bei Annahme eines bis zum Vertragsende 31.12.2016 gleichbleibenden Mietzinses von netto € 500,00 – von netto rd. € 20.500,00 der Gesellschaft zu.

5.8 Grundstück Nr. 814/3 (Haller Straße)

Mietverhältnis	<p>Eine am 25.04.2012 vorgenommene Besichtigung der Liegenschaft Gst. Nr. 814/3 zeigte, dass eine Teilfläche des öffentlichen Guts von einem gewerblich tätigen Gartengestalter als Abstellfläche (und möglicherweise als Betriebsgelände) zweckentfremdet genutzt worden war.</p> <p>Mit Mietvertrag vom 25.07.2012 sind dem eingangs erwähnten gewerblich tätigen Gartengestalter von der IIG & Co KG – als Eigentümer des Grundstückes Nr. 342/2 – und der Stadt Innsbruck – als Eigentümer des Grundstückes Nr. 814/3 – Teilflächen im Ausmaß von 70 m² bzw. 103 m² der soeben bezeichneten Liegenschaften vermietet worden. Das Mietverhältnis hat am 01.07.2012 begonnen und endet am 30.06.2017, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf.</p>
Mietzins	Als Mietzins für die städtische Grundstücksfläche (103 m ²) wurde eine Pauschale in Höhe von monatlich € 72,10 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart.

Wertsicherung Dazu stellte die Kontrollabteilung fest, dass eine Klausel für die Wertsicherung dieses Betrages in dem von der IIG & Co KG errichteten Mietvertrag jedoch nicht enthalten ist.

6 Almpacht- und Jagdpachtverträge

6.1 Arzler Alm

Übernahme Pachtvertrag Die Stadt Innsbruck hat die Arzler Alm mit Almpachtvertrag vom 06.06.2001 samt Vertragsverlängerungen, zuletzt mit 14.11.2011 an die bisherige Bestandnehmerin bis 31.12.2020 verpachtet. Der Sohn der Pächterin hat am 26.02.2013 um Abänderung des bestehenden Pachtvertrages gebeten und mit Almpachtvertrag vom 27.11.2013 die Alm- und Gastwirtschaft der Arzler Alm übernommen.

Pachtzins Der ursprünglich vereinbarte Pachtzins von € 11.000,00 hat sich für das Abrechnungsjahr 2014 (ab 01.06.) aufgrund einer von der IISG vorgenommenen Valorisierung um € 260,70 auf netto € 11.260,70 erhöht.

Die von der Kontrollabteilung unter Einbeziehung der im Pachtvertrag vereinbarten Indexbestimmung durchgeführte Nachberechnung hat eine geringfügig abweichende Differenz von netto rd. € 7,60 ergeben.

Verwaltungskostenbeitrag Der Bestandnehmer hat neben dem Pachtzins auch einen halbjährlichen Verwaltungskostenbeitrag von € 5,00 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer zu bezahlen. Dieser Kostenteil zur Abdeckung des Verwaltungsaufwandes der IISG entspricht nicht dem vom StS in seiner Sitzung vom 24.02.2010 hierfür beschlossenen Tarif.

Ergänzend dazu stellte die Kontrollabteilung fest, dass entgegen den vertraglichen Bestimmungen weder für das Wirtschaftsjahr 2013 noch 2014 ein Verwaltungskostenbeitrag vorgeschrieben worden ist.

Verwaltungsaufwandspauschale Für den Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit der Abwicklung dieses Rechtsgeschäftes hatte der Pächter einen vertraglich festgelegten einmaligen Pauschalbetrag in der Höhe von € 300,00 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer zu bezahlen. Nach Durchsicht des von der IISG in dieser Angelegenheit zur Verfügung gestellten Kontoauszuges bemängelte die Kontrollabteilung die fehlende diesbezügliche Vorschreibung.

Vertragsgebühr Darüber hinaus stellte die Kontrollabteilung fest, dass der in Rede stehende Almpachtvertrag mit keiner gesetzlichen Anmerkung hinsichtlich der Vergebührung des Kontraktes versehen war. Die Vertragsgebühr wurde am 10.12.2013 mit einem Betrag von € 1.056,00 vorgeschrieben und vom Bestandnehmer fristgemäß am 08.01.2014 bezahlt.

Kautions Nach den Bestimmungen des Almpachtvertrages hatte der Pächter eine Kautions in Form eines nicht gesperrten Sparbuches mit einer Einlage in der Höhe einer Jahresbruttopacht oder eine Bankgarantie in eben dieser Höhe zu erlegen.

Als Nachweis für die Hinterlegung dieser Kautions wurde der Kontrollabteilung eine Kopie der Bankgarantie in Höhe von € 13.200,00 vorgelegt, die von einem regionalen Kreditinstitut am 21.11.2013 ausgestellt worden ist. Die Kontrollabteilung hat hierzu angemerkt, dass sich die

Haftungserklärung im Betreff auf den vorherigen Almpachtvertrag, Zl. III-4.030/2011, und somit auf die Mutter des jetzigen Bestandnehmers bezogen hat und nicht auf den letztgültigen Vertrag, welcher im IV. Quartal des Jahres 2013 abgeschlossen worden ist.

Laut Stellungnahme vertrete das Referat Liegenschaftsangelegenheiten in dieser Sache die Rechtsauffassung, dass die Bezugnahme im Betreff der Bankgarantie auf die falsche Geschäftszahl rechtlich nicht von Bedeutung sei.

6.2 Möslalm

Pachtverhältnis

Mit StS-Beschluss vom 17.11.2010 wurde der Almpachtvertrag aus dem Jahr 2005, betreffend die Alm- und Gastwirtschaft der Möslalm an den bisherigen Pächter um weitere acht Jahre verlängert. Der zum Prüfungszeitpunkt gültige Almpachtvertrag datiert vom 16.04.2011 und hat das Pachtverhältnis rückwirkend am 01.01.2011 begonnen.

Pachtzins

Der gegenwärtige Pachtzins ist mit jährlich netto € 4.300,00 festgelegt sowie Wertbeständigkeit vereinbart worden.

Dazu hielt die Kontrollabteilung fest, dass der im Jahr 2005 vereinbarte Pachtzins von € 4.000,00 unter Berücksichtigung der seinerzeitig festgelegten Wertsicherungsmodalitäten für das Wirtschaftsjahr 2010 einen Wert von € 4.364,00 erreicht hatte. Für den Zeitraum vom Jänner 2005 bis Dezember 2009 ermittelte die Kontrollabteilung eine Indexsteigerung von rd. 9,10 %. Auf Grund dessen zeigte sich die Kontrollabteilung über die Festsetzung eines (reduzierten) Pachtzinses im gegenwärtigen Pachtvertrag von netto € 4.300,00 verwundert, wenngleich ein indexierter Betrag von netto € 4.364,00 als Mindestentgelt verrechenbar gewesen wäre.

Verwaltungskostenbeitrag

Nach Durchsicht der Unterlagen für die Vorschreibungen betreffend die Jahre 2011 bis 2014 hat die Kontrollabteilung festgestellt, dass die IISG auf die Einhebung eines Verwaltungskostenbeitrages gemäß Beschluss des StS vom 24.02.2010 verzichtet hat.

Verwaltungsaufwandspauschale

Im Hinblick auf die Vorschreibung und Einhebung einer einmaligen Verwaltungsaufwandspauschale konstatierte die Kontrollabteilung, dass im gegenständlichen Vertrag keine Entschädigung bezüglich des Aufwandes für die Vertragserrichtung und -ausfertigung der Stadt Innsbruck aufgenommen worden ist. Demzufolge hat diese fehlende vertragliche Regelung Mindereinnahmen in Höhe von € 300,00 zur Folge.

Vertragsgebühr

Hinsichtlich der Gebührenpflicht für Rechtsgeschäfte (Almpachtvertrag Möslalm) stellte die Kontrollabteilung fest, dass der Obliegenheit – Vermerk auf der Vertragsurkunde – nicht nachgekommen ist.

6.3 Eigenjagdgebiet „Höttinger Alm“

Pachtverhältnis

Auf Grund des StS-Beschlusses vom 21.06.2006 hat die Stadt Innsbruck das Jagdausübungsrecht an der städtischen Eigenjagd Höttinger Alm mit Pachtvertrag vom 12.07.2006, auf die Dauer von 10 Jahren vergeben. Das Pachtverhältnis begann rückwirkend mit 01.04.2006 und endet somit am 31.03.2016.

Pachtentgelt Der Pachtzins wurde vertraglich mit jährlich € 14.700,00 zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer festgesetzt sowie eine Wertsicherung der Jahrespacht vereinbart. Zudem hat der Bestandnehmer für vereinbarte Zusatzleistungen, die den Jagdschutz und die Jagdleitung betreffen, ein wertgesichertes Entgelt in Höhe eines 5%igen Zuschlages zum Pachtzins zu leisten. Darüber hinaus befinden sich auf dem Jagdgebiet der Höttinger Alm drei für die Jagdausübung eingerichtete Hütten, welche vom Pächter zum Pauschalpreis von € 2.000,00 gepachtet worden sind. Auch dieses Entgelt unterliegt der vertraglichen Wertsicherungsklausel.

Verwaltungskostenbeitrag Wie die Prüfung zeigte, hat die IISG von einer Einhebung eines jährlichen Verwaltungskostenbeitrages in der gemäß StS-Beschluss vom 24.02.2010 möglichen Höhe von € 5,00 abgesehen.

Vertragsgebühr Die Kontrollabteilung stellte im Rahmen ihrer Prüfung auch fest, dass der gesetzliche Vermerk über die Selbstberechnung der Vertragsgebühr im Sinne des Gebührengesetzes 1957 angeführt ist, aber – anstatt der für Jagdpachtverträge üblichen 2%igen Gebühr – nur eine 1%ige Gebühr verrechnet worden ist.

7 Miet- und landwirtschaftliche Pachtverträge

7.1 Grundstück Nr. 2272 (Ulfiswiese)

Pachtverhältnis Pachtzins Der bisherige Pächter hat beim städtischen Referat Liegenschaftsangelegenheiten am 21.12.2011 per E-Mail um Verlängerung des bestehenden Bestandverhältnisses angesucht, woraufhin sich die Stadt Innsbruck und der Pächter auf einen Nachtrag zum Pachtvertrag vom 30.01.2007 und auf einen wertgesicherten Pachtzins in der Höhe von jährlich netto € 280,00 bzw. € 0,040 je m² zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer einigten. Das neue Pachtverhältnis hat am 01.01.2012 begonnen und endet am 31.12.2016.

Pachtzins Empfehlung Die Kontrollabteilung hat im Hinblick auf die Höhe des Pachtzinses bemerkt, dass unter der Rubrik „Nutzungen auf Privatgrundstücken der Stadt Innsbruck“ des bereits im Bericht erwähnten Entgeltkataloges für die Nutzungsart „Landwirtschaftliche Nutzungen“ als Entgelt empfohlene Sätze der Landeslandwirtschaftsammer (Weide bis € 0,0072; mehrschnittige Wiesen € 0,0072 bis € 0,018; Ackerland € 0,018 bis € 0,036; Feldgemüsebau und gärtnerische Nutzung € 0,036 bis € 0,120) ausgewiesen sind und regte an, die empfohlenen Richtsätze für die differenzierten landwirtschaftlichen Nutzungsarten in regelmäßigen Zeitabständen auf deren Angemessenheit und Marktüblichkeit zu evaluieren.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens legte das Referat Liegenschaftsangelegenheiten dar, dass es beabsichtige, die von der Landeslandwirtschaftskammer bekannt gegebenen aktuellen Richtsätze nach entsprechender Prüfung ihren Verträgen über landwirtschaftliche Nutzungen entsprechend zugrunde zulegen.

Wertsicherung Empfehlung Des Weiteren hat die Kontrollabteilung im Zuge ihrer Durchsicht des Pachtvertrages vom 16.02.2012 festgestellt, dass die IISG im Abrechnungszeitraum 2012 bis 2015 entgegen der vertraglichen Vereinbarung (erst) einmal eine Valorisierung des Jahrespachtzinses vorgenommen hat. Bezug nehmend darauf regte die Kontrollabteilung an, künftig

mehr Augenmerk auf die ordnungsgemäße Anwendung von vertraglich vereinbarten Wertsicherungen zu legen, ansonsten der Stadt Innsbruck Mindereinnahmen entstehen.

Umsatzsteuer Pachtzins Darüber hinaus hat die Prüfung ergeben, dass vertraglich ausdrücklich eine Verrechnung des Pachtzinses „zzgl. 20 % Umsatzsteuer“ vorgesehen war. Den diesbezüglichen Abrechnungsunterlagen der IISG war jedoch zu entnehmen, dass der jährliche Pachtzins dem Bestandnehmer ohne der gesetzlichen Umsatzsteuer vorgeschrieben worden ist.

Vertragsgebühr Im Konnex mit der Höhe der Vertragsgebühr hat sich nach den Berechnungen der Kontrollabteilung ein differierender Gebührenbetrag errechnet. Dieser ergab sich aus der unterschiedlichen Festlegung der Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Vertragsgebühr. Die IISG rechnete den jährlichen Nettopachtzins von € 280,00 in die Grundlage ein, hingegen die Kontrollabteilung der Ansicht ist, dass der vertraglich vereinbarte Bruttopachtzins zur Berechnung der Vertragsgebühr heranzuziehen ist.

Schutz- und Schongebiet Die verpachtete Liegenschaft befindet sich in einem Schutz- und Schongebiet. Die Innsbrucker Kommunalbetriebe AG hat im Zuge einer Kontrolle am 10.04.2013 festgestellt, dass auf dieser Fläche Pferde vom Pächter gehalten wurden und darauf hingewiesen, eine Bewilligung durch die Wasserrechtsbehörde einzuholen. Die damalige Sachbearbeiterin des Referates Liegenschaftsangelegenheiten hat mit Schreiben vom 24.04.2013 den Pächter aufgefordert, unverzüglich dafür Sorge zu tragen, dass, wie im Pachtvertrag vom 16.02.2012 vertraglich festgelegt und vereinbart wurde, die verpachtete Fläche ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau) zuzuführen sei.

Flächennutzung Empfehlung Im Zuge eines Lokalausweises der in Bestand gegebenen Fläche vom 23.04.2015 stellte die Kontrollabteilung erneut eine vertragswidrige Nutzung des verpachteten Grundstückes fest. Die Kontrollabteilung hat daher empfohlen, mit dem Bestandnehmer Kontakt aufzunehmen und um die Wiederherstellung einer vertragsgemäßen Nutzung bemüht zu sein.

7.2 Grundstück Nr. 1659 (Wiesengasse)

Pachtverhältnis Die bisherige Bestandnehmerin hat mit Schreiben vom 29.01.2015 beim zuständigen Referat Liegenschaftsangelegenheiten um Verlängerung des vorherigen Rechtsverhältnisses, das am 31.12.2014 endete, angesucht. In weiterer Folge unterbreitete die städtische Dienststelle der Pächterin einen Jahresvertrag bis zum 31.12.2015. Dieser wurde von beiden Vertragspartnern am 28.04.2015 unterfertigt.

Pachtzins Als Pachtzins wird ein Betrag von jährlich netto € 52,40 zuzüglich einer Grundsteuerpauschale in Höhe von € 0,005 je m² und Jahr vereinbart. Die Kontrollabteilung hat bei Durchsicht der Vorschreibungen für das Kalenderjahr 2015 festgestellt, dass die IISG anstatt des neu vereinbarten Pachtzinses in Höhe von € 52,40 einen verminderten bzw. den im Vorvertrag festgelegten Zins in Höhe von € 51,90 präskribierte. Noch während der Prüfung der Kontrollabteilung wurde dieses Missgeschick von Seiten der IISG behoben.

Wertsicherung

Sowohl beim vorherigen Pachtvertrag als auch beim gegenwärtigen Jahresvertrag vom 28.04.2015, wurde für den Hauptpachtzins eine Wertsicherungsklausel mit einem prozentuellen Schwellenwert fixiert.

Zur Valorisierung bemerkte die Kontrollabteilung, dass der Vertragserichter verabsäumt hat, den anzuwendenden Wertindikator klar zu definieren. Er bezieht sich auf einen VPI, ohne jedoch das jeweils gültige Veröffentlichungsjahr anzuführen.

Valorisierung Pachtzins

In einer Nachschau des einstigen landwirtschaftlichen Pachtvertrages hat die IISG während des Prüfungszeitraumes 2011 bis 2014 nur einmalig den Pachtzins um € 4,76 auf € 51,90 angepasst und der Pächterin für das Verrechnungsjahr 2014 vorgeschrieben.

Die Kontrollabteilung hat sich bei ihrer Nachrechnung des jährlich wertgesicherten Pachtzinses des VPI 2005 bedient. Des Weiteren wurde als Ausgangsbasis der Monat Jänner 2010 angenommen, da kein Vertragsunterfertigungsdatum vorlag. Unter diesen Annahmen wurde die fünf Prozent Schwelle erstmalig im September 2011 überschritten und hätte somit ein valorisierter Jahresbetrag mit der Vorschreibung für das Kalenderjahr 2012 zur Anwendung kommen müssen.

Wenn die vertragliche Wertsicherungsklausel weiterhin ordnungsgemäß ausgeübt worden wäre, dann hätte eine neuerliche Anpassung des Pachtzinses im Jahr 2014 erfolgen müssen, da mit dem Indexwert des Monats Dezember 2013 die Schwankungsbreite von fünf Prozent erneut überschritten worden ist und somit ein neuerlicher Pachtzins vorzuschreiben gewesen wäre.

7.3 Grundstück Nr. 2291/6 (Hans-Flöckinger-Promenade)

Pachtverhältnis

Mit Bestandvertrag vom 31.03.2010 wurde das Grundstück Nr. 2291/6, KG Hötting, zur landwirtschaftlichen Nutzung auf die Dauer von fünf Jahren, sohin bis 31.12.2014, verpachtet.

Pachtzins

Als Pachtzins wurde ein jährlicher Betrag von € 40,91, eine Grundsteuerpauschale in Höhe von € 0,005 je m² sowie ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag von € 5,00 vertraglich fixiert.

Grundsteuer

Bei einer verpachteten Grundstücksfläche von 2.273 m² errechnete sich somit ein jährlicher Zins von 0,018 je m² und eine Grundsteuerpauschale von € 11,37 pro Jahr. Im Zuge ihrer Recherche stellte die Kontrollabteilung fest, dass der Stadt Innsbruck für dieses städtische Privatgrundstück keine Grundsteuer vorgeschrieben worden ist.

Valorisierung Pachtzins

Auch in diesem Fall hat das Referat Liegenschaftsangelegenheiten in Bezug auf die Wertsicherung des Pachtzinses das Kalenderjahr für den konkret anzuwendenden VPI nicht angeführt. Bei hypothetischer Verwendung des VPI 2005 wäre die Schwankungsbreite von fünf Prozent bereits im März 2012 überschritten worden. Die Veränderungsrate betrug 5,60 %, weshalb ein erhöhter Pachtzins mit der Jahresvorschreibung 2013 zu verrechnen gewesen wäre.

Die IISG hat den Jahreszins aber erst im Kalenderjahr 2014 um € 3,56 gesteigert und einen Betrag von netto € 44,47 vorgeschrieben.

Vertragsverlängerung Darüber hinaus zeigte die Prüfung, dass die IISG dem bisherigen Bestandnehmer trotz Vertragsende weiterhin ein jährliches Entgelt in Höhe von € 61,84, welches sich aus einem Verwaltungskostenbeitrag von brutto € 6,00, einer Grundsteuerpauschale von € 11,37 sowie einem Pachtzins von netto € 44,47 zusammensetzt, im Jahr 2015 in Rechnung stellte. Infolge der aktuellen Einschau hat der hierfür zuständige Sachbearbeiter des Referates Liegenschaftsangelegenheiten mit dem ursprünglichen Pächter hinsichtlich einer weiteren Bewirtschaftung dieser Liegenschaft Kontakt aufgenommen. Ein Verhandlungsergebnis stand zum Zeitpunkt der Stellungnahme noch aus.

Vertragsgebühr Die Bestandnehmerbuchhaltung der IISG hat eine Vertragsgebühr von € 2,91 errechnet und entrichtet. Die Kontrollabteilung ist bei ihrer Berechnung jedoch auf ein divergierendes Ergebnis gekommen, da im Gegensatz zur vorschreibenden Stelle der jährliche Verwaltungskostenbeitrag von € 5,00 nicht in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen wurde.

7.4 Grundstücke Nrn. 250/16 und 229 (KG Vill) sowie 79 (KG Igls)

Pachtverhältnis Mit Pachtvertrag vom 22.04.2014 wurde das Bestandverhältnis bzw. der ursprüngliche Pachtvertrag vom 17.02.2009 um weitere fünf Jahre (31.01.2014 bis 31.01.2019) verlängert.

Pachtzins Der seinerzeit vereinbarte Pachtzins betrug € 0,015 je m², somit ist bei einer vertraglich ausgewiesenen Gesamtfläche von 12.120 m² eine jährliche Pacht von rund € 181,00 jeweils im Februar fällig. Dazu kommt noch eine vertraglich festgeschriebene jährliche Grundsteuerpauschale in Höhe von € 0,005 je m².

Valorisierung Pachtzins Für den ursprünglichen Pachtzins war eine Wertsicherung nach dem VPI 2005 als Berechnungsgrundlage vereinbart und die Indexzahl des Monats des Vertragsabschlusses als Ausgangsbasis heranzuziehen.

Im Zusammenhang mit der Wertanpassung des im Jahr 2009 festgelegten Pachtzinses konstatierte die Kontrollabteilung, dass der Jahrespachtzins im Verrechnungsjahr 2012 mit dem Indikator Dezember 2011 erstmals angeglichen worden ist. Das Jahresentgelt belief sich dabei auf netto € 193,18. Bei ordnungsgemäßer Auslegung des Vertragspunktes III. (Pachtzins – Wertsicherung) hätte nach Meinung der Kontrollabteilung eine jährliche Valorisierung des Pachtzinses erfolgen müssen.

Pachtzins neu Im Zuge der Vertragsverlängerung wurde auf Vorschlag der IISG ein neuer Pachtzins in Höhe von € 202,32 vereinbart. Sämtliche Bestimmungen des früheren Rechtsverhältnisses blieben voll inhaltlich und zur Gänze aufrecht, insbesondere die Wertsicherung.

Valorisierung Pachtzins Da auch im neuen Pachtvertrag keine prozentuelle Schwankungsbreite vertraglich festgeschrieben wurde, ist jede Indexänderung mit der nächsten Rechnungslegung wirksam und dementsprechend der Zins jährlich neu vorzuschreiben.

Von der IISG ist für das Wirtschaftsjahr 2015 abermals keine (jährliche) Valorisierung der Pacht vorgenommen worden, ungeachtet der Veränderung des VPI 2005 von April 2014 bis Dezember 2014 um 0,60 %.

7.5 Grundstück Nr. 3209 (Höhenstraße)

7.5.1 Teilfläche I Grundstück Nr. 3209

Mietverhältnis

Die Stadt Innsbruck hat zum Prüfungszeitpunkt eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 3209, KG Hötting, im Ausmaß von 30 m² für einen Zeitraum von fünf Jahren vermietet, wobei das Mietverhältnis mit 01.01.2013 begann und durch Zeitablauf am 31.12.2017 endet. Diese Mietfläche wurde dem Mieter zum ausnahmslosen Zweck der Benützung einer Hälfte einer Kfz-Doppelgarage überlassen.

Mietzins

Mit Mietvertrag vom 13.08.2013 ist als jährliches Entgelt ein wertgesicherter Mietzins von netto € 400,00 bzw. € 13,33 je m² vereinbart worden. Hinzu kommen noch eine anteilige Grundsteuer und öffentliche Abgaben, die samt dem Bestandzins einmal im Jahr im Nachhinein bis spätestens 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig werden.

Im Zuge der Durchsicht betreffend die Entgeltvorschriften 2013 bis 2015 hat die Kontrollabteilung festgestellt, dass im ersten Abrechnungsjahr statt des vertraglich fixierten Mietzinses von netto € 400,00 irrtümlicherweise ein erhöhter Betrag von € 405,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung gestellt wurde.

7.5.2 Teilfläche II Grundstück Nr. 3209

Mietverhältnis

Die Stadt Innsbruck hat auf dem Grundstück Nr. 3209, KG Hötting, eine weitere Teilfläche im Ausmaß von 25 m² zum ausschließlichen Zweck der Benützung der zweiten Hälfte einer Kfz-Doppelgarage in Bestand gegeben. Am 28.02.2013 wurde ein Mietvertrag auf fünf Jahre, beginnend mit 01.01.2013 und endend durch Zeitablauf am 31.12.2017, abgeschlossen.

Mietzins

Der jährliche Mietzins beträgt netto € 249,96 bzw. rd. € 10,00 je m², wertgesichert auf Basis des VPI 2005, wobei die Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung die für den Monat des Vertragsbeginnes verlautbarte Indexzahl ist. Eine Veränderung der Indexzahl bis fünf Prozent bleibt unberücksichtigt.

Verwaltungs- aufwandspauschale

Für die Vertragserrichtung und -ausfertigung wurde dem Bestandnehmer anstelle des Tarifes gemäß StS-Beschluss von netto € 300,00 nur der vertraglich vereinbarte Betrag von € 200,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer verrechnet. Demzufolge bemängelte die Kontrollabteilung die vertragliche Festlegung der zu geringen Verwaltungsaufwandspauschale.

Vertragsgebühr

Hinsichtlich der Höhe der Vertragsgebühr erschien es der Kontrollabteilung an dieser Stelle erwähnenswert, dass die IISG von ihrer gängigen Praxis hinsichtlich der Berechnung der Vertragsgebühr abgegangen ist und diesmal keinen Verwaltungskostenbeitrag, der vertraglich mit € 5,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer festgehalten wurde, in die Bemessungsgrundlage der Vertragsgebühr miteingerechnet hat.

Vergleich Mietverträge

Nach Durchsicht der beiden vorgenannten Mietverträge, deren Zweck die ausschließliche Nutzung jeweils einer Hälfte einer Kfz-Doppelgarage ist, bemerkte die Kontrollabteilung einige Auffälligkeiten:

a) Mietzins

Das Bestandsobjekt ist eine Doppelgarage mit einer Autoabstellfläche von je 30 m² und 25 m². Der Mietzins des ersten bzw. zweiten Bestandverhältnisses beträgt wertgesichert netto € 13,33 bzw. netto € 10,00 jährlich je m². Das entspricht einer Abweichung von rd. 33,33 %. Zur Berechnung der Wertsicherung diente der von der Statistik Austria verlaublichste VPI 2010 bzw. VPI 2005.

b) Vertragskosten

Der Bestandnehmer der Teilfläche I hatte eine dem StS-Beschluss 2010 entsprechende einmalige Verwaltungsaufwandspauschale von netto € 300,00 zu bezahlen. Der Mieter der Teilfläche II hatte für die Vertragserrichtung hingegen nur einen vertraglich festgesetzten Betrag von netto € 200,00 zu begleichen.

c) Haftung / Instandhaltung

Beim Bestandvertrag betreffend die Teilfläche II wurde im Gegensatz zum Mietvertrag für die Teilfläche I ein zusätzlicher Passus hinsichtlich einer allfälligen Bodenverunreinigung aufgenommen.

8 Baurechte

8.1 Grundstück Nr. 976/2 (Matthias-Schmid-Straße 1)

Baurechtsverhältnis

Die Stadtgemeinde Innsbruck hat mit Baurechtsvertrag vom 26.09.1977 einem Tischlereiunternehmen am Grundstück Nr. 976/2, KG Innsbruck, mit einer damaligen katastralen Fläche von 1.430 m² samt der darauf befindlichen Baulichkeit ein Baurecht eingeräumt. Das Baurechtsverhältnis begann mit 01.07.1977 und wurde auf die Dauer von 50 Jahren bestellt, es endet sohin mit 30.06.2027.

Baurechtszins

Für die Baurechtsliegenschaft wurde ein jährlicher Baurechtszins von € 4.142,35 vertraglich vereinbart, wertgesichert nach dem VPI 1976.

Nachtragsvereinbarung

Im Jahr 1980 wurde zwischen der Stadtgemeinde Innsbruck und der Bauberechtigten eine Nachtragsvereinbarung abgeschlossen, welche die Aufnahme einer Zusatzfläche im Ausmaß von 96 m² in das bestehende Baurechtsverhältnis vorsah. Für diese Zuschreibungsfläche wurde die Einhebung eines weiteren wertgesicherten Baurechtszinses von jährlich € 306,97 beschlossen.

Verwaltungskostenbeitrag

Des Weiteren wurde dem Baurechtsberechtigten ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von brutto € 3,00 quartalsmäßig in Rechnung gestellt. Gleichfalls sei erwähnt, dass lt. StS-Beschluss seit dem Jahr 2010 nur eine Verrechnung eines monatlichen bzw. jährlichen Verwaltungskostenbeitrages vorgesehen ist.

8.2 Grundstücke Nrn. 1037/2 und 1037/3 (Andechsstraße 67)

Baurechtsverhältnis

Mit Baurechtsvertrag vom 16.10.1970 wurde einem Innsbrucker Reifenhändler an der Liegenschaft in EZ 816, KG Pradl ein Baurecht eingeräumt, dessen alleiniger Zweck die Verlegung seines Betriebes vom damaligen Standort in der Reichenau 1a sowie die Errichtung einer

modernen Betriebsstätte war. Das Baurecht wurde auf eine Dauer von 50 Jahren bestellt, wobei das Baurechtsverhältnis am 01.11.1970 begann und voraussichtlich bis 31.10.2020 in Kraft ist.

Baurechtszins Der Baurechtszins betrug ursprünglich € 0,87 je m² und Jahr, dies ergibt bei einem Baurechtsareal von 2.670 m² einen jährlichen Zins von insgesamt € 2.325,53.

Zahlungsfristen Baurecht Die Einhaltung der Zahlungsfristen wurde einer Prüfung unterzogen, wobei hier festzuhalten war, dass in drei Abrechnungsjahren das Entgelt vor dem Fälligkeitsstichtag bezahlt wurde und nur einmal eine marginale Überschreitung der Zahlungsfrist durch die Baurechtsnehmerin erfolgte.

Vorkaufsrecht Die Stadtgemeinde Innsbruck hat gemäß o.a. Baurechtsvertrag dem Bauberechtigten ein Vorkaufsrecht am Baurechtsareal gemäß den Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB vertraglich eingeräumt. Zudem verpflichtete sich die Stadt Innsbruck, der Bauberechtigten über deren Verlangen das Baurechtsareal zu verkaufen.

Anfang des Kalenderjahres 2014 suchte der Bauberechtigte um Bekanntgabe des Verkaufspreises der Baurechtsliegenschaft beim damaligen Leiter des Referates Liegenschaftsangelegenheiten an. Dazu hielt die Kontrollabteilung fest, dass die Kaufpreisverhandlungen zum Prüfungszeitpunkt noch angedauert haben.

9 Prekarien

9.1 Grundstück Nr. 188/7 (Winkelfeldsteig)

Eigentumsverhältnis Die Stadt Innsbruck ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft in EZ 820, KG Amras, zu deren Gutsbestand u.a. das Grundstück 188/7 mit einem Flächenausmaß von 1.084 m² gehört. Es handelt sich dabei um eine landwirtschaftlich genutzte Grundfläche (Äcker, Wiesen oder Weiden).

Bittleihe Die Stadt Innsbruck hat einem Innsbrucker Landwirt mittels einer Bittleihe vom 17.05.2010 zwei Grundstücke im Ausmaß von zusammen ca. 3.900 m² zur landwirtschaftlichen Nutzung überlassen.

Die bittleihweise Gestattung wurde zum einen auf dem Gst. Nr. 188/7 und zum anderen auf dem Gst. Nr. 2025/1 widerrufbar eingeräumt. Wie dem diesbezüglichen Prekarium zu entnehmen war, erfolgte die gegenständliche Überlassung „voraussichtlich nur bis Ende 2010“.

falsche Bezeichnung der Katastralgemeinde Im Rahmen ihrer Prüfung stellte die Kontrollabteilung fest, dass das im gegenständlichem Prekarium zur landwirtschaftlichen Nutzung überlassene Grundstück, vom Vertragsersteller versehentlich als Gst. Nr. 188/7, KG Pradl, bezeichnet wurde, obwohl die korrekte Schreibweise Gst. Nr. 188/7, KG Amras, gewesen wäre.

falscher Ausweis des Eigentumsverhältnisses Des Weiteren hat die Kontrollabteilung angemerkt, dass das Eigentumsverhältnis der zweiten im Prekarium erfassten Grundstücksparcelle 2025/1, KG Pradl, fehlerhaft dargestellt wurde. Die Stadt Innsbruck war zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung nicht Grundeigentümerin, sondern selbst Mieterin dieser Liegenschaft.

Im Kalenderjahr 2014 hat die Stadt Innsbruck durch Ausübung einer eingeräumten Kaufoption das Grundstück Nr. 2025/1 mit Kaufvertrag vom 15.04.2014 außerbücherlich erworben. In weiterer Folge wurde diese Liegenschaft mit Vertrag vom 01.08.2014 zwecks einer möglichen Wohnbebauung in die IIG & Co KG eingebracht.

Vertragsentgelt

Eine Vorschreibung eines allfälligen Anerkennungsziues sowie eines Verwaltungskostenbeitrages für beide Grundstücke Nrn. 2025/1 und 188/7 war weder aus den vorliegenden Dokumenten noch auf telefonische Nachfrage beim zuständigen Bereichsleiter der Bestandnehmerbuchhaltung der IISG eruierbar.

9.2 Grundstück Nr. 2263/3 (Hans-Flöckinger-Promenade)

Bittleihe

Mit Vereinbarung vom 04.07.1997 wurde einem Landwirt das städtische Grundstück Nr. 2263/3, KG Hötting, im Ausmaß von 4.547 m², gegen jederzeitigen Widerruf zur landwirtschaftlichen Nutzung überlassen.

Vertragsentgelt

Für diese bittleihweise Grundüberlassung wurde ein jährlicher Anerkennungszius in Höhe von € 43,60, sowie ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag von € 2,18 und eine jährliche Grundsteuerpauschale in Höhe von € 3,27 vereinbart. Beim Verwaltungskostenbeitrag gab es zwischenzeitlich eine Erhöhung auf € 5,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer im Sinne des StS-Beschlusses vom 24.02.2010.

9.3 Grundstück Nr. 826/4 (Stadlweg Nr. 17)

Bittleihe

Zur ausschließlichen gärtnerischen Nutzung überlässt die Stadt Innsbruck einem gemeinnützigen Verein, dessen Ziel die Unterstützung und Begleitung von wohnungs- und arbeitslosen Frauen und Männern ist, gegen jederzeitigen Widerruf das städtische GSt. Nr. 826/4, KG Amras. Vertraglich (Bittleihe vom 13.07.2010) wurde u.a. vereinbart, dass die Errichtung von Bauwerken nicht gestattet sei bzw. der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung der Stadt Innsbruck bedarf.

**Nutzungsänderung
Prekarium**

Auf Anfrage des Obmannes dieses gemeinnützigen Vereins hat die Stadt Innsbruck mit Schreiben vom 28.10.2010 die Genehmigung zur Umgestaltung und Nutzungsänderung (Abstellen von Fahrzeugen vereinszugehöriger Mitarbeiter) des Grundstückes unter der Voraussetzung der jederzeitigen Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes erteilt.

Mit E-Mail vom 29.01.2015 hat der Prekarist erneut bei der Stadt Innsbruck angesucht, um ein Flugdach auf dem städtischen Grundstück errichten zu dürfen, das in weiterer Folge als Holzlagerstätte genutzt werden soll. Der Zweck dieser Holzlagerstätte sei, einerseits das Gebäude Stadlweg 17 mit Holz zu beheizen und andererseits durch die Aufarbeitung von Brennholz weitere Arbeitsmöglichkeiten für die dort zu betreuenden Frauen und Männer schaffen zu können. Eine dementsprechende Entscheidung von Seiten der zuständigen Dienststelle stand zum Zeitpunkt der Prüfung noch aus.

Vertragsentgelt

Als Entschädigung für die bittleihweise Grundstücksüberlassung wäre dem StS-Beschluss vom 24.10.2010 zufolge ein symbolischer Anerkennungszins von € 1,00 zzgl. eines jährlichen Verwaltungskostenbeitrages von € 35,00 vorzuschreiben gewesen. Recherchen der Kontrollabteilung sowie Rücksprachen mit der IISG haben ergeben, dass bisher keines der soeben angesprochenen Entgelte vorgeschrieben worden ist. Die Kontrollabteilung bemängelte in diesem Zusammenhang daher die unterlassene Rechnungslegung.

9.4 Grundstück Nr. 1598/3 (Einkaufszentrum West)

Bittleihe

Die Stadt Innsbruck überlässt mit Vereinbarung vom 06.05.2011 einer Immobilienerichtungsfirma eine Teilfläche des städtischen Grundstückes Nr. 1598/3, KG Hötting, im Ausmaß von rd. 19,50 m² zur Errichtung eines Fahrradabstellplatzes im Bereich eines Einkaufszentrums im Westen von Innsbruck. Die Grundüberlassung erfolgte gegen jederzeit möglichen Widerruf.

Vertragsentgelt

In diesem Vertragswerk wurde für die bittleihweise Gestattung ein jährlicher Anerkennungszins in Höhe von € 1,00 sowie ein Verwaltungskostenbeitrag von € 36,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart. Zusätzlich wurde zur Abdeckung des Verwaltungsaufwandes die Bezahlung eines einmaligen Pauschalbetrages in Höhe von € 36,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer vertraglich festgelegt.

Die Kontrollabteilung stellte hierzu jedoch fest, dass der Stadt Innsbruck seit Vertragsbeginn 06.05.2011 keine diesbezüglichen Einnahmen zugeflossen sind. Die Kontrollabteilung monierte abermals – auf Grund der fehlenden Rechnungslegung der IISG – den Entfall städtischer Einnahmen.

Dazu teilte das Referat Liegenschaftsangelegenheiten in ihrer Stellungnahme mit, dass bereits mit der IISG/Buchhaltung zur entsprechenden Klärung bzw. Vorschreibung Kontakt aufgenommen worden sei.

10 Resümee

Maßnahmenkatalog

Zusammenfassend hat die Kontrollabteilung bemerkt, dass im Rahmen der Nachprüfung sowie der kontemporär untersuchten Bereiche abermals eine Reihe von Unzulänglichkeiten und Schwachstellen zu Tage getreten sind.

Dazu teilte das Referat Liegenschaftsangelegenheiten mit, dass die geprüfte Dienststelle ihr Augenmerk auf die aufgezeigten Unzulänglichkeiten und Schwachstellen legen werde.

Die Kontrollabteilung erachtete folgende Maßnahmen als wesentlich:

Wertsicherung

- 1) Vertragliche Präzisierung von Wertsicherungsmodalitäten sowie regelmäßige bzw. jährliche Wertsicherung von Bestandszinsen.

- Grundsteuer 2) Weiterverrechnung der von der Stadt Innsbruck für ein zur Nutzung an Dritte überlassenes städtisches Privatgrundstück zu bezahlenden Grundsteuer oder Überwälzung der Grundsteuer in Form einer Pauschale, falls die Grundsteuer für die zu vermietende Liegenschaft aus einer Grundsteuersammelvorschreibung nicht herausgerechnet werden kann.
- Laut Stellungnahme werde die Frage der Grundsteuerentrichtung zwecks entsprechender Weiterverrechnung insbesondere im Rahmen jeder Nutzungsüberlassung aufgrund eines Bestandvertrages mit der MA IV – Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung, Amt für Gemeindeabgaben zu klären sein.
- Grundsteuerpauschale 3) Abklärung der künftigen Vorgehensweise im Hinblick auf eine weitere Vorschreibung der Grundsteuerpauschale.
- Verwaltungs-
aufwandspauschale 4) Einheitliche Vorschreibung und Verrechnung der Verwaltungsaufwandspauschale für die Vertragserrichtung im Sinne des vom Stadtsenat diesbezüglich beschlossenen Entgeltkataloges.
- Zudem hat die Kontrollabteilung angeregt, Überlegungen dahingehend anzustellen, künftig einen Unkostenbeitrag für die Errichtung eines landwirtschaftlichen Bestandvertrages zur Abdeckung der hierfür anfallenden Sach- und Personalkosten einzuheben.
- Verwaltungskosten-
beitrag 5) Einheitliche Vorschreibung und Verrechnung des Verwaltungskostenbeitrages in der vom StS im Jahr 2010 beschlossenen Höhe.
- Vertragsgestaltung 6) Anregung einer weitgehenden Standardisierung möglichst vieler Vertragspunkte bei allen Vertragsarten. Umwandlung von Prekarien in wirtschaftlich lukrative Rechtsverhältnisse gemäß dem Produktziel des Referates Liegenschaftsangelegenheiten.
- Vertragsgebühr 7) Festlegung einer einheitlichen Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Selbstberechnung der Gebührenpflicht für Rechtsgeschäfte (Miet-, Pacht- sowie sonstige Bestandverträge).
- Mietzinsgestaltung 8) Bestimmung des Mietzinses durch das Referat Liegenschaftsangelegenheiten und nicht (wie mehrfach erfolgt) auf Basis von Indexberechnungen der IISG.
- Hierzu gab die Leiterin des Referates Liegenschaftsangelegenheiten bekannt, dass das in Rede stehende Referat künftig die Entgeltbestimmung nach Rücksprache mit der MA IV, Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft (für neue Bestandverträge) bzw. Indexanpassung gemäß dem von der Statistik Austria zur Verfügung gestellten Indexrechner (für Vertragsverlängerungen) vornehmen werde.
- Aufgabenverteilung 9) Zusammenführung sämtlicher Tätigkeiten betreffend die Verwaltung städtischer Privatgrundstücke in dem dafür eigens eingerichteten Referat Liegenschaftsangelegenheiten.
- Rechnungskontrolle 10) Regelmäßige, stichprobenartige Prüfung der von der IISG als Hausverwalter zu erfüllenden Aufgaben (Wertanpassung von Entgelten, Vorschreibung der Verwaltungsaufwandspauschale etc.).

Darauf Bezug nehmend hat die geprüfte Dienststelle zugesagt, dass sie die Unzulänglichkeiten (Verwaltungskostenbeitrag, Umsatzsteuer, Grundsteuer, Wertanpassung etc.), die im Zusammenhang mit den Tätigkeiten des Hausverwalters aufgezeigt wurden, mit der IISG klären werde.

Vertrags- verlängerungen

- 11) Vermeidung einer allenfalls auftretenden Problematik im Hinblick auf eine stillschweigende Erneuerung bzw. Verlängerung von Bestandverträgen durch (rechtzeitigen) Abschluss schriftlicher Vereinbarungen in allen Bestandsangelegenheiten.

Dazu berichtete die Leiterin des betreffenden Referates, dass die Fristenerinnerung über die Aktenverwaltungssoftware nicht entsprechend funktioniere. Seit geraumer Zeit werde ein Fristenbuch geführt, in dem sämtliche Verträge bzw. deren Vertragsende vorgemerkt werden.

Liegenschafts- verzeichnis

- 12) Erstellung eines aussagekräftigen Liegenschaftsverzeichnisses für sämtliche städtische Grundstücke und in weiterer Folge Aktualisierung der erfassten Daten des städtischen Grundbesitzes.

Dazu führte die Referatsleiterin aus, dass die Erstellung eines Liegenschaftsverzeichnisses mit sämtlichen Daten zu den einzelnen Grundstücken zwar grundsätzlich eine ausgezeichnete Anregung ist, jedoch muss die Möglichkeit deren (vor allem in absehbarer Zeit) praktischer Umsetzung nicht zuletzt aus personellen Gründen in Frage gestellt werden. Die Mitarbeiter des Referates Liegenschaftsangelegenheiten seien bereits derzeit mehr als ausgelastet und wäre für die Erstellung des genannten Liegenschaftsverzeichnisses die entsprechende Freistellung eines Mitarbeiters erforderlich.

Darüber hinaus informierte das Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft der MA IV, dass es in Abstimmung mit dem Referat Liegenschaftsangelegenheiten die Kompetenzen zur Erhaltung und Vermehrung des städtischen Grundbesitzes aus finanzwirtschaftlicher Sicht gerne einbringen werde.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 22.10.2015:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 05.11.2015 zur Kenntnis gebracht.

Zl. KA-02044/2015

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung
über die stichprobenartige Prüfung
liegenschaftsbezogener Verträge
der Stadtgemeinde Innsbruck

Beschluss des Kontrollausschusses vom 22.10.2015

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 05.11.2015 zur Kenntnis gebracht.