

## BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG VON TEILBEREICHEN DER REITSPORTZENTRUM IGLS GMBH

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung von Teilbereichen der Reitsportzentrum Igls Gmbh eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 07.06.2011 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 30.05.2011, ZI. KA-01197/2011, 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 Absatz 2 lit. c des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 (IStR) unter anderem auch beauftragt, die Gebarung jener Unternehmungen zu prüfen, an denen die Stadtgemeinde Innsbruck „allein oder gemeinsam mit anderen der Prüfungsbefugnis der Kontrollabteilung unterliegenden Rechtsträgern und/oder mit anderen Gebietskörperschaften bzw. Gemeindeverbänden mit mindestens 50 % des Kapitals beteiligt ist, oder die die Stadt allein oder gemeinsam mit anderen derartigen Rechtsträgern betreibt. Einer solchen finanziellen Beteiligung ist die Beherrschung von Unternehmungen durch andere finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder organisatorische Maßnahmen gleichzuhalten. Die Prüfungsbefugnis der Kontrollabteilung erstreckt sich auch auf Unternehmungen jeder weiteren Stufe, bei denen die Voraussetzungen nach dem ersten und zweiten Satz vorliegen.“

#### Gender-Hinweis

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

#### Prüfungsgegenstand

In Wahrnehmung dieses gesetzlichen Auftrages hat die Kontrollabteilung eine stichprobenartige Einschau in Teilbereiche der Gebarung des Wirtschaftsjahres 2009 der „Reitsportzentrum Igls GmbH“ (im Folgenden auch kurz RSZ genannt) durchgeführt.

Auch aufgrund des Umstandes, dass die Kontrollabteilung dieses Unternehmen zum ersten Mal einer Einschau unterzogen hat, wurden die Schwerpunkte vorrangig auf

- eine Darstellung der Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte samt Überblick über maßgebliche Ereignisse,
- eine Prüfung von gesellschaftsrechtlichen Themen seit dem Zeitpunkt der Direktbeteiligung der Stadtgemeinde Innsbruck an der RSZ,
- eine Verifizierung der Eigentumsverhältnisse betreffend die Reitanlage in Igls samt Prüfung und Darstellung von in Geltung stehenden Bestandverträgen,

- eine Einschau in wesentliche Verträge und sonstige Vereinbarungen betreffend die seinerzeit geplanten Erweiterungs- und Adaptierungsmaßnahmen und den (laufenden) Betrieb der Reitanlage in Igls,
- eine Prüfung der Verwendung der von der Stadtgemeinde Innsbruck im Zusammenhang mit der Reitanlage in Igls freigegebenen Geldmittel sowie
- Bemerkungen zu einzelnen, der Kontrollabteilung als wesentlich erscheinenden, wirtschaftlichen Aspekten

gelegt. Prüfungsrelevantes Wirtschaftsjahr war grundsätzlich das Jahr 2009. Im Rahmen der durchgeführten Prüfung wurde aus Gründen der Aktualität und Zeitnähe fallweise auch das Jahr 2010 tangiert, wie auch teilweise Daten aus Vorjahren dargestellt worden sind.

**Einleitender Hinweis – Darstellung von diversen Verträgen** – Hinsichtlich der in diesem Bericht enthaltenen Darstellungen und Kommentare zu diversen Verträgen und Vereinbarungen weist die Kontrollabteilung ausdrücklich darauf hin, dass diese nicht in ihrem vollen Umfang dargestellt worden sind. Diesbezüglich wurden lediglich der Kontrollabteilung wichtig erscheinende Vertragspunkte herausgegriffen, die für ein Verständnis der Entwicklungsgeschichte bzw. der Gesamtsituation erforderlich waren/sind.

**Einleitender Hinweis – aktueller Geschäftsführer** – Infolge eines Wechsels in der Geschäftsführung der RSZ vertritt der zum Zeitpunkt der Prüfung der Kontrollabteilung amtierende Geschäftsführer der RSZ die Gesellschaft (erst) seit 23.09.2008 selbständig.

**Einleitender Hinweis – beabsichtigte Verschmelzung der RSZ auf die ISpA** – Anlässlich des zu Beginn der Prüfung durchgeführten Eröffnungsgesprächs informierte der Geschäftsführer der RSZ darüber, dass geplant wäre, die RSZ und die Innsbrucker Sportanlagen Errichtungs- und Verwertungs GmbH (ISpA) „zusammenzuführen“.

**Vollständigkeits-erklärung** – Die Kontrollabteilung hat – in Anlehnung an die Vorgangsweise im Rahmen einer Abschlussprüfung – eine Vollständigkeitsklärung der Geschäftsführung zu ihren Prüfungsunterlagen genommen.

**Anhörungsverfahren** – Das gemäß § 52 Absatz 2 der Geschäftsordnung des Magistrates der Landeshauptstadt Innsbruck (MGO) festgelegte Anhörungsverfahren ist durchgeführt worden.

**Betriebs- und Geschäftsgeheimnis** – Aus der Sicht der Gesellschaft berührte der Bericht der Kontrollabteilung keine Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse.

## 2 Errichtung einer Pferdezucht- und Reitsportanlage in Igls

**Reitsportzentrum Polai GmbH** – Die Reitsportzentrum Polai GmbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 11.03.1997 gegründet. Am Stammkapital in Höhe von ATS 500.000,00 waren zu 90 % Herr Dipl. Vw. Ferenc Polai und zu 10 % Frau Waltraud Polai beteiligt. Selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer war Herr Dipl. Vw. Ferenc Polai.

**Errichtung Pferde- zucht- und Reitsport- zentrum in Igls** – Aus einer Stadtsenatsvorlage der MA IV – Zivilrechtsangelegenheiten vom 19.02.1998 ging hervor, dass Hintergrund dieser Gesellschaftsgründung die Errichtung eines Pferdezucht- und Reitsportzentrums in Igls (mit Stallungen samt Nebenräumen für 40 Pferde samt einigen

Kleinpferden, Scheune, Verwaltungsgebäude mit Personalwohnungen, Reithalle samt Tribünen und einem kleinen Cafe, Sandbahn, Naturreitplatz, Koppeln, Parkplätze, sowie einem Reitwegenetz für Ausrittmöglichkeiten in die Umgebung) war.

## 2.1 Subventionsgewährung durch die Stadtgemeinde Innsbruck

### Subvention Stadt Innsbruck für Errichtung der Reithalle

Von den auf der Grundlage eines seinerzeitigen Planungsvorentwurfes veranschlagten Gesamtkosten in Höhe von netto ATS 30.505.000,00 betraf ein Anteil von ATS 7.500.000,00 die Errichtung der Reithalle (ohne das Cafe). Mit Beschluss vom 26.03.1998 gewährte der Gemeinderat der Landeshauptstadt Innsbruck für die Errichtung dieser Reithalle eine Subvention im Ausmaß von ATS 3.500.000,00.

Die Subventionsgewährung erfolgte dabei an einen seinerzeit gegründeten Verein („Reitsportverein Reitarena Innsbruck-Igls“, später umbenannt in „Reit- und Sportverein Innsbruck-Igls“), nachdem vom damaligen Bürgermeister eine direkte Subventionierung der Reitsportzentrum Polai GmbH als privatwirtschaftlich organisiertes und auf Gewinn gerichtetes Unternehmen ausgeschlossen worden ist. Die Errichtung der Reithalle sollte von diesem Verein erfolgen und dadurch sichergestellt werden, dass die (subventionierte) Reithalle für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

### Subvention Land Tirol

Eine wesentliche Bedingung für die Subventionierung durch die Stadt Innsbruck war unter anderem, dass auch das Land Tirol eine Subvention in gleicher Höhe gewährte. Letztlich wurde die damalige Errichtung der Reithalle von der öffentlichen Hand mit Geldmitteln im Ausmaß von gesamt ATS 7.000.000,00 (jeweils ATS 3.500.000,00 von Land Tirol und Stadt Innsbruck) unterstützt.

### Nutzungsvertrag zwischen Verein und Reitsportzentrum Polai GmbH

Aus den der Kontrollabteilung zur Verfügung gestellten Unterlagen ging im Zusammenhang mit dieser Subventionsgewährung hervor, dass vom Reit- und Sportverein Innsbruck-Igls offenbar aufgrund eines Nutzungsvertrages (vom 24.03.1999) mit der Reitsportzentrum Polai GmbH für die Benützung der Reithalle ein Nutzungsentgelt von ATS 7.000.000,00 im Vorhinein bezahlt worden ist. Das Finanzamt erachtete die ausbezahlten Subventionsmittel der öffentlichen Hand in der vertraglichen Konstellation als umsatzsteuerpflichtig und hatte dafür Umsatzsteuer vorgeschrieben.

### Darlehensmittel von Privatinvestor

Die Finanzierung der Pferdezucht- und Reitsportanlage in Igls erfolgte neben den Subventionen der öffentlichen Hand großteils durch Fremdmittel eines privaten Investors. Dieser private Investor stellte der Reitsportzentrum Polai GmbH beträchtliche Geldmittel in Form von (rückzahlbaren) Darlehen zur Verfügung, welche teilweise auch pfandrechtlich auf der Baurechtsliegenschaft sichergestellt worden sind. Im Jahresabschluss der damaligen Reitsportzentrum Polai GmbH per 31.12.2002 wurden die dem privaten Investor zuordenbaren Verbindlichkeiten samt Zinsen mit einem Gesamtbetrag von € 2.278.291,67 (ca. ATS 31,35 Mio.) ausgewiesen.

### 3 Konkurs bzw. Zwangsausgleich der Reitsportzentrum Polai GmbH

---

#### Konkurs

Mit Beschluss des Landesgerichtes Innsbruck vom 08.10.2002 wurde über die Reitsportzentrum Polai GmbH der Konkurs eröffnet.

#### 3.1 Städtisches Grundstück 945 Grundbuch Pradl – unbefristetes Mietverhältnis Campagnereiter Gesellschaft Tirol

---

#### Grundsätzliche Überlegung der Stadt Innsbruck

Auf der Grundlage dieser Konkursöffnung sah die Stadt Innsbruck die Möglichkeit eines allfälligen Erwerbes der Reitanlage in Igls. Die Stadt Innsbruck hatte nämlich in diesem Zusammenhang großes Interesse daran, eine durch den Verein Campagnereiter Gesellschaft Tirol (in der Folge kurz CRG genannt) angemietete Liegenschaft in Pradl (Grundstück 945 Grundbuch Pradl) bestandfrei zu bekommen, um diese Liegenschaft für Wohnbauzwecke verwerten zu können.

#### Mietvertrag mit CRG – Sportstättenschutzgesetz (SpSchG)

Dieses 22.700 m<sup>2</sup> große Grundstück (Baufläche) wurde mit unbefristetem Mietvertrag vom 02.12.1991 von der Stadt Innsbruck an die CRG zu äußerst günstigen Konditionen vermietet, wobei bereits ursprünglich mit Pachtvertrag aus dem Jahr 1956 der CRG Grundflächen am Langen Weg zur Errichtung einer Reitsportanlage zu Verfügung gestellt worden sind. Dieses Mietverhältnis unterlag den Bestimmungen des mit 01.01.1991 in Kraft getretenen Sportstättenschutzgesetzes (SpSchG).

#### 3.2 Zwangsausgleich der Reitsportzentrum Polai GmbH

---

#### Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2003 – Geldmittelefreigabe € 1.950.000,00

Über Antrag des Stadtsenates vom 23.07.2003 fasste der Gemeinderat der Landeshauptstadt Innsbruck am 24.07.2003 den Beschluss, „zur Herbeiführung eines Mietrechtsverzichtes der Campagnereiter Gesellschaft Tirol hinsichtlich der Reitanlage Reichenau und zur dauerhaften Sicherung des nach den Anforderungen des öffentlichen Interesses gestalteten Betriebes der Reitanlage Igls“ einen Beitrag in der Höhe von maximal € 1.950.000,00 zu leisten.

#### Geplante Verwendung der bereitgestellten Geldmittel

Im Zuge dieser Geldmittelbereitstellung durch die Stadtgemeinde Innsbruck konnte ein Konkurs der Reitsportzentrum Polai GmbH verhindert bzw. im laufenden Insolvenzverfahren ein Zwangsausgleich finanziert werden. Die Verwendung des Gesamtbetrages in Höhe von € 1.950.000,00 war in der Weise vorgesehen, als zur Finanzierung des Zwangsausgleichs ein Betrag in Höhe von € 150.000,00, für die Finanzierung der Vereinbarung mit dem Privatinvestor ein Betrag in Höhe von € 1.350.000,00 sowie für notwendige Übersiedlungs- und Adaptierungskosten der Reitanlage in Igls ein Betrag in Höhe von € 450.000,00 bereitgestellt worden ist.

Zur Abdeckung der Zwangsausgleichsquote (20 %ige Mindestquote) war letztlich ein Betrag im Ausmaß von € 186.581,88 erforderlich. Dadurch reduzierten sich die vorgesehenen (Rest-)Mittel für die Adaptierung der Reitanlage in Igls auf € 413.418,12. Dieser Restbetrag war hauptsächlich für die notwendige Erweiterung und Adaptierung der Reitanlage in Igls im Sinne eines Ersatzes für die Reitanlage in der Reichenau (Übersiedlung der CRG) vorgesehen.

### 4.1 Allgemeine Bemerkungen

---

#### Bericht der MA IV vom 06.10.2003

Auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 24.07.2003 sind umfangreiche Verhandlungen geführt worden, deren Ergebnisse von der MA IV/Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung in einem Zwischenbericht vom 06.10.2003, Zl. IV-3826/2003, zusammengefasst und im Wege der Magistratsdirektion der damaligen Bürgermeisterin vorgelegt worden sind. Im Sinne dieses Zwischenberichtes wurde die ehemalige Bürgermeisterin gebeten, nach Vorberatung im Ausschuss für Finanzen und Subventionsvergaben den Stadtsenat mit dieser Materie zu befassen.

In diesem Bericht der MA IV wurde u.a. auch vorgeschlagen, dass sich sowohl die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG als auch die Stadt Innsbruck an der Reitsportzentrum Polai GmbH und der Polai Reitstall GmbH beteiligen sollten, wobei die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG jeweils 99 % und die Stadt Innsbruck jeweils 1 % beider Gesellschaften übernehmen könnten.

#### Fehlende formelle Beschlussfassung über die Höhe der Beteiligung

Die Kontrollabteilung stellte fest, dass eine formelle Beschlussfassung darüber, dass sich die Stadt Innsbruck an der Reitsportzentrum Polai GmbH (lt. Beschlussvorschlag vom 06.10.2003 auch an der Polai Reitstall GmbH) im Ausmaß von 1 % bzw. die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG mit 99 % der Geschäftsanteile beteiligen sollen, nicht evident war.

#### Löschung der Polai Reitstall GmbH

Bemerkenswert war in diesem Zusammenhang auch, dass in diesem Schreiben vom 06.10.2003 nicht nur von einer Beteiligung an der Reitsportzentrum Polai GmbH, sondern auch von einer Beteiligung an der Polai Reitstall GmbH gesprochen worden ist. Diese (zweite) Beteiligung ist allerdings nicht realisiert worden, zumal die Polai Reitstall GmbH bereits im Jahr 2004 liquidiert und per 03.07.2004 im Firmenbuch gelöscht worden ist.

#### Abtretungsanbot vom 21.11.2003

Mit notariellem Abtretungsanbot vom 21.11.2003 haben die Gesellschafter der Reitsportzentrum Polai GmbH das unwiderrufliche Anbot auf Abtretung ihrer jeweiligen Geschäftsanteile an ihrer Firma um den jeweiligen Abtretungspreis von € 1,00 gestellt. Die Annahme dieses Angebotes war u.a. davon abhängig, dass die Generalversammlung der Reitsportzentrum Polai GmbH einen Beschluss auf Fortsetzung der Gesellschaft fasst und dieser Generalversammlungsbeschluss auch im Firmenbuch eingetragen wird. Der angesprochene Beschluss der Generalversammlung der Reitsportzentrum Polai GmbH über die Fortsetzung der Gesellschaft wurde am 21.11.2003 gefasst und am 06.12.2003 im Firmenbuch eingetragen.

#### Annahmeerklärung vom 05.02.2004

Nach Vorliegen der formalen Voraussetzungen nahmen die Vertreter der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG und die dazu legitimierten Organe der Stadtgemeinde Innsbruck das Anbot am 05.02.2004 vollinhaltlich an. Die ausgewiesenen Vertreter der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG und der Stadtgemeinde Innsbruck erklärten darüber hinaus, den Gesellschaftsvertrag der Reitsportzentrum Polai GmbH zu kennen und sich allen seinen Bestimmungen zu unterwerfen.

### Ao. Generalversammlung vom 05.02.2004

Ebenfalls am 05.02.2004 fand am Amtssitz eines Innsbrucker Notars eine ao. Generalversammlung der Reitsportzentrum Polai GmbH statt. Im Rahmen dieser Gesellschafterversammlung bestätigten die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG und die Stadtgemeinde Innsbruck, dass sie nun die einzigen Gesellschafter der Reitsportzentrum Polai GmbH wären, und zwar in folgendem Verhältnis:

<b>Gesellschafter</b>		<b>in ATS</b>
Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG	99,00 %	495.000,00
Stadtgemeinde Innsbruck	1,00 %	5.000,00
<b>Stammkapital</b>	<b>100,00 %</b>	<b>500.000,00</b>

Die Gesellschafter fassten im Zuge dieser ao. Generalversammlung folgende – hier auszugsweise wiedergegebene – einstimmige Beschlüsse:

- Der Firmenwortlaut wurde in „Reitsportzentrum Iglis GmbH“ geändert.
- Der Pkt. 2.3 (Gegenstand des Unternehmens) des Gesellschaftsvertrages wurde erweitert.
- Der bisher allein zeichnungs- und vertretungsbefugte Geschäftsführer wurde mit Wirkung vom 05.02.2004 von seiner Funktion enthoben. Mit gleichem Datum wurde ein neuer, allein zeichnungs- und vertretungsbefugter Geschäftsführer bestellt.
- Der Gesellschaftsvertrag wurde gem. § 12 (Gesetzliche Umrechnung der Stammeinlagen und des Stammkapitals) und § 13 (Anpassung des Gesellschaftsvertrages) des 1. Euro-Justiz-Begleitgesetzes angepasst.
- Aus dem umgerechneten Stammkapital in Höhe von € 36.336,42 und der Summe der umgerechneten Stammeinlagen in Höhe von € 36.336,41 ergab sich eine Rundungsdifferenz von 1 Cent. Zur Glättung der ungerunden Euro-Stammeinlagen wurde das Stammkapital um € 663,59 auf € 37.000,00 erhöht. Die Kapitalerhöhung war von den Gesellschaftern im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligungen übernommen worden.

Die Kontrollabteilung vergewisserte sich, dass in diesem Zusammenhang alle maßgeblichen Beschlüsse ordnungsgemäß dem Firmenbuch gemeldet und eingetragen worden sind.

### Rechtsform

Die Gesellschaft firmiert nunmehr unter „Reitsportzentrum Iglis GmbH“. Sie wird in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung geführt und hat ihren Sitz in Innsbruck. Die RSZ ist unter der laufenden Nummer FN 156495 s im Firmenbuch eingetragen. Es handelt sich bei Heranziehung der entsprechenden Schwellenwerte (Bilanzsumme, Umsatzerlöse und Anzahl der Dienstnehmer) um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

### Gegenstand des Unternehmens

Der Unternehmensgegenstand umfasst nach § 2 des Gesellschaftsvertrages die Förderung des Reitsportes, die Errichtung und den Betrieb von Reitsportanlagen sowie von Einrichtungen für die Pferdezucht. Zum Unternehmensgegenstand gehört nach § 2 Abs. 2 des Gesell-

schaftsvertrages u.a. auch die Ausübung der von der Gesellschaft erlangten Gewerbeberechtigungen und Konzessionen sowie alle Handlungen, Geschäfte und Maßnahmen, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes förderlich erscheinen, insbesondere der Erwerb und die Pachtung von Unternehmen sowie die Beteiligung an anderen Gesellschaften. Darüber hinaus ist lt. § 2 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages auch die Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften und Gebäuden im Unternehmensgegenstand inkludiert.

#### 4.2 Stammkapital

Höhe des Stammkapitals und aktuelle Aufteilung der Geschäftsan-teile

Das Stammkapital der RSZ beträgt unverändert € 37.000,00, es ist ausschließlich durch Bareinlagen aufgebracht. Die Stammeinlagen sind in folgendem Verhältnis auf die Gesellschafter verteilt:

Gesellschafter		in €
Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG	99,00 %	36.630,00
Stadtgemeinde Innsbruck	1,00 %	370,00
<b>Stammkapital</b>	<b>100,00 %</b>	<b>37.000,00</b>

Korrekte Firmenbezeichnung

Die Kontrollabteilung stellte im Zuge der Prüfung der gesellschaftsrechtlichen Grundlagen und der in diesem Zusammenhang vorgenommenen Einschau in das Firmenbuch sowie in den zu Prüfzwecken vorgelegten aktuellen Gesellschaftsvertrag fest, dass dort noch immer die alte Gesellschaftsform „KEG“ der nunmehrigen Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG evident gehalten wird. In Anbetracht der Tatsache, dass die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KEG seit 01.01.2009 in der Rechtsform einer GmbH & Co KG geführt wird, empfahl die Kontrollabteilung, die erforderlichen Änderungen im Gesellschaftsvertrag bzw. im Firmenbuch zu veranlassen. Im Anhörungsverfahren bestätigte der Geschäftsführer der RSZ, dass die entsprechenden Änderungen veranlasst werden.

#### 4.3 Organe der Gesellschaft

Organe

Die Organe der Gesellschaft bilden der Geschäftsführer und die Generalversammlung.

Geschäftsführung

Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer, der gem. § 15 Abs. 1 GmbHG in Verbindung mit § 5 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages von den Gesellschaftern bestellt wurde. Der amtierende Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft seit 23.09.2008 selbständig.

Verantwortung des Geschäftsführers

Dem Geschäftsführer obliegt die gesamte Leitung der Gesellschaft und ihrer Einrichtungen sowie lt. § 18 Abs. 1 GmbHG auch die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung des Unternehmens. Er hat nach § 25 Abs. 1 GmbHG die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmannes zu führen und dabei die einschlägigen Gesetze, die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und die Beschlüsse der Generalversammlung zu beachten.

Bestellung des derzeit amtierenden Geschäftsführers

Mit Umlaufbeschluss vom 23.09.2008 haben die Gesellschafter der RSZ zur Kenntnis genommen, dass der am 05.02.2004 bestellte Geschäftsführer mit Wirkung vom 23.09.2008 von seiner Funktion zurück-

tritt. Gleichzeitig wurde ein neuer, der nunmehr amtierende, allein zeichnungs- und vertretungsbefugte Geschäftsführer bestellt.

Die Kontrollabteilung bestätigt, dass die entsprechenden Eintragungen im Firmenbuch veranlasst worden sind.

Im Zusammenhang mit der Bestellung des derzeitigen Geschäftsführers und seiner Anstellungsverträge bzw. der diesbezüglichen Meldungen und Einträge im Firmenbuch war für die Kontrollabteilung auffällig, dass der Geschäftsführer dort zwar seit 23.09.2008 als selbständiger Vertreter der Gesellschaft im Außenverhältnis lückenlos eingetragen ist, vertragsrechtlich und damit gesellschaftsintern jedoch zwei Monate – konkret die Monate November und Dezember 2009 – seiner Geschäftsführung nicht gedeckt waren.

**Generalversammlung** Die durch Gesetz oder Gesellschaftsvertrag den Gesellschaftern vorbehaltenen Beschlüsse werden in der Generalversammlung gefasst, sie ist das oberste Organ der Gesellschaft. Neben dieser allgemeinen Verantwortung lt. § 34 Abs. 1 GmbHG hat die Generalversammlung gem. § 8 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages bzw. § 35 GmbHG insbesondere über die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastung des Geschäftsführers, die Bestellung und Abberufung des Geschäftsführers, die Abänderung des Gesellschaftsvertrages u.a.m. zu beschließen. Die Generalversammlung wird durch den Geschäftsführer einberufen und findet am Sitz der Gesellschaft statt. Die Beschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmen, lt. § 8 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages durch einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Eine Generalversammlung ist nach § 36 Abs. 2 GmbHG mindestens jährlich einmal und außer den im Gesetz oder Gesellschaftsvertrag ausdrücklich bestimmten Fällen immer dann einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist. Die Kontrollabteilung stellte fest, dass die RSZ in den Jahren 2004 bis 2010 zwar jährlich – ausgenommen das Jahr 2007, in dem keine Generalversammlung abgehalten worden ist – ein bis zwei Eigentümerversammlungen abgewickelt hat, die zeitliche Bindung zur Einberufung einer Generalversammlung (Beschlüsse gem. § 35 Abs. 1 Z 1 GmbHG sind binnen acht Monaten jeden Geschäftsjahres zu fassen) ist dabei allerdings erst vom derzeit amtierenden Geschäftsführer in dessen Funktionsperiode beachtet worden.

#### 4.4 Wirtschaftsplan und Jahresabschluss

---

**Wirtschaftspläne** Eine besondere – und in vergleichbaren Kapitalgesellschaften auch praktizierte – Aufgabe der Geschäftsführung besteht nach Meinung der Kontrollabteilung darin, für jedes Geschäftsjahr im Vorhinein einen Wirtschaftsplan zu erstellen und von der Generalversammlung genehmigen zu lassen. Diesem Anspruch ist der vormalige Geschäftsführer für den Zeitraum 2004 bis 2009 nicht vollinhaltlich gerecht geworden. Erst der im Herbst 2008 neu bestellte und derzeit amtierende Geschäftsführer hat im Jahr 2009 einen Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2010 erstellt. Die Kontrollabteilung empfahl in diesem Zusammenhang, die jährlichen Wirtschaftspläne in Zukunft auch der Generalversammlung zur Behandlung vorzulegen und rechtzeitig vor Beginn des Geschäftsjahres bewilligen zu lassen. In der Stellungnahme

dazu versicherte der Geschäftsführer der RSZ, dass er der Empfehlung der Kontrollabteilung in Zukunft entsprechen werde.

#### Jahresabschlüsse

Der Geschäftsführer wird durch § 222 Abs. 1 UGB verpflichtet, innerhalb der gesetzlichen Frist von fünf Monaten nach Ablauf eines Geschäftsjahres den um den Anhang erweiterten Jahresabschluss aufzustellen und gem. § 35 Abs. 1 Z 1 GmbHG der Generalversammlung zur Prüfung vorzulegen.

Die Beschlussfassung der Gesellschafter über die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses, die Verteilung des Bilanzgewinnes und die Entlastung des Geschäftsführers hat gemäß § 35 Abs. 1 Z 1 GmbHG in den ersten acht Monaten eines Geschäftsjahres für das abgelaufene Wirtschaftsjahr zu erfolgen. Im Prüfungszeitraum wurde diesem gesetzlichen Erfordernis jeweils fristgerecht entsprochen.

#### Offenlegung

Das in den §§ 277 und 278 UGB (Erleichterungen für kleine Gesellschaften mit beschränkter Haftung) verankerte Erfordernis zur Offenlegung des Jahresabschlusses binnen neun Monaten nach dem Bilanzstichtag hat die Gesellschaft im Prüfungszeitraum ebenfalls beachtet.

### 5 Geplante Übersiedlung der Campagnereiter Gesellschaft Tirol nach Igls

---

#### Vertrag vom 14.12.2004

Nach der finanziellen Abwicklung des Insolvenzverfahrens und der Übernahme der Geschäftsanteile von Herrn und Frau Polai durch die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG und die Stadtgemeinde Innsbruck, wurde zu diesem Zweck mit Datum 14.12.2004 zwischen der Stadt Innsbruck, der CRG und der RSZ eine Vereinbarung unterfertigt. Der Stadtsenat nahm diesen Vertrag in seiner Sitzung vom 01.12.2004 zustimmend zur Kenntnis.

#### 5.1 Vertrag vom 14.12.2004 (Stadt Innsbruck, CRG, RSZ)

---

#### Bestand- bzw. Pacht- gegenstand, Pacht- dauer

Im Rahmen dieses Vertrages wurde die gesamte Reitanlage Igls (Bauwerk, Bauwerk als Zubehör sowie Bestandrechte etc.) an die CRG verpachtet. Das Pachtverhältnis sollte mit 01.01.2005 beginnen und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Beiderseits ist vertragsgemäß eine Kündigung zum 31.12. eines jeden Jahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 1 Jahr möglich, wobei die RSZ als Verpächterin ihrerseits auf eine Kündigung bis zum 31.12.2054 (50 Jahre) verzichtet hat.

#### Hauptpachtzins

Als Hauptpachtzins wurde ein zu valorisierender jährlicher Betrag festgesetzt, welcher ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Anlage, voraussichtlich ab 30.06.2005, zu bezahlen war.

#### Auflösung des beste- henden Mietvertrages betreffend die Reit- anlage in der Rei- chenau

Gleichzeitig mit dem gegenständlichen Vertragsabschluss wurde der zwischen der Stadt Innsbruck und der CRG bestehende Mietvertrag betreffend das Grundstück 945 KG Pradl (Reitanlage in der Reichenau) einvernehmlich per 31.12.2004 aufgelöst. Für das Jahr 2005 wurde der CRG zugesichert, dieses Areal so lange mietfrei benutzen zu können, bis die Übersiedlung in die Reitanlage in Igls abgeschlossen war. Als spätestster diesbezüglicher Zeitpunkt wurde der 30.06.2005 vereinbart.

### Vertraglich zugesicherte Erweiterungen und Umgestaltungen der Reitanlage in Igls

Um der CRG aufgrund der Auflösung des Mietvertrages hinsichtlich der Reitanlage in der Reichenau eine entsprechende Ersatzanlage anbieten zu können, waren in der Reitanlage in Igls diverse Erweiterungen und Umgestaltungen vorgesehen. Gemäß der im Vertrag vom 14.12.2004 enthaltenen Leistungsbeschreibung waren die Errichtung von Freiplätzen für Spring- und Dressurreiten, die Übersiedlung der bestehenden Reithalle von der Reitanlage in der Reichenau in die Reitanlage in Igls, die Vergrößerung dieser Halle für eine Freiführanlage (Schrittmachine für Pferde), die Herstellung von Beleuchtungen, Paddocks (eingezäunter Auslauf für Pferde, der nicht als Weide bepflanzt ist), Beregnungen, Entwässerungen, Begrünungen und Flächenbefestigungen, die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens als Regenwasserspeicher für die Beregnung, der Abbruch der bestehenden und die Errichtung einer neuen Mistlege sowie Adaptierungsmaßnahmen im Bereich der Wohnungen, des Cafes, der Umkleideräumlichkeiten und der bestehenden Reithalle geplant. Die für diese baulichen Maßnahmen anfallenden Kosten wurden vertraglich mit einem Betrag in Höhe von netto € 750.000,00 begrenzt.

Aus der Leistungsbeschreibung ging weiters hervor, dass „zu einem späteren Zeitpunkt“ in einer 2. Bauphase die Erweiterung der bestehenden Stallungen durch einen neuen Stalltrakt sowie die Errichtung einer Bergehalle (zur Lagerung von Stroh und Heu) vorgesehen war. Die oben angeführten geschätzten Baukosten beinhalteten die Aufwendungen für diese offenbar geplante 2. Bauphase nicht.

### Betriebspflicht

In Bezug auf die Nutzung der Anlage durch die CRG besteht für die gesamte Reitanlage eine ganzjährige Betriebspflicht, insbesondere für den Schul- und Ausbildungsbereich.

## 5.2 Rechtsstreit mit Verein SC Reitarena Innsbruck-Igls

### Übergabe bzw. Übernahme der Reitanlage

Die Übergabe bzw. Übernahme der Anlage in Igls war acht Wochen nach allseitiger Vertragsunterfertigung vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt musste die Anlage geräumt sein. Dies bezog sich vor allem darauf, dass die Reitanlage in Igls von einem Verein (SC Reitarena Innsbruck-Igls) genutzt wurde.

### Nutzung der Reitanlage Igls durch den Verein SC Reitarena Innsbruck-Igls gegen jederzeitigen Widerruf

Den der Kontrollabteilung zur Verfügung gestellten Unterlagen war zu entnehmen, dass der Masseverwalter im Zuge des laufenden Insolvenzverfahrens mit dem SC Reitarena Innsbruck-Igls als damaligem Nutzer der Reitanlage in Igls per 31.10.2002 eine Vereinbarung getroffen hatte, wonach der Verein die Reitanlage gegen jederzeitigen Widerruf (weiterhin) benutzen konnte. Diese jederzeit widerrufliche Überlassung (als Bittleihe) wurde vom seinerzeitigen neuen Geschäftsführer der Reitsportzentrum Igls GmbH weitergeführt. Es wurde jedoch angekündigt, dass es zum gegebenen Zeitpunkt (Übersiedlung der CRG von der Reitanlage in der Reichenau nach Igls) zu einem Widerruf der Überlassung kommen würde.

### Widerruf der Überlassung

Mit Schreiben vom 20.12.2004 wurde die bittleihweise Überlassung der Reitanlage in Igls an den SC Reitarena Innsbruck-Igls vom damaligen Geschäftsführer der RSZ per 31.12.2004 widerrufen. Der Räumungstermin wurde in weiterer Folge einvernehmlich bis 31.03.2005 verlängert.

## Klage wegen Nichträumung

Letztlich wurde die Reitanlage in Igls vom SC Reitarena Innsbruck-Igls zu den anberaumten Terminen nicht geräumt, da vom Verein das Bestehen einer (alten) Vereinbarung (vom 20.01.2001) mit dem ursprünglichen Geschäftsführer der Reitsportzentrum Polai GmbH behauptet wurde, nach der dem Verein ein 20-jähriges Nutzungsrecht an der Anlage in Igls zustehen würde. Von der RSZ wurde daraufhin eine Räumungsklage eingebracht, welcher mit Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 14.05.2006 stattgegeben worden ist. Gegen dieses erstinstanzliche Urteil wurde vom SC Reitarena Innsbruck-Igls Berufung erhoben. Mit Beschluss des Oberlandesgerichtes Innsbruck vom 11.05.2007 wurde der Berufung Folge gegeben, das angefochtene Urteil vom 14.05.2006 aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

## Außergerichtliche Regelung bzw. einvernehmliche Lösung

In der Sitzung des Gemeinderates vom 22.11.2007 wurden im Wege eines umfangreichen Vorlageberichtes des seinerzeitigen Geschäftsführers der RSZ vom 04.10.2007 unter anderem eine Streitbeilegungsvereinbarung sowie ein Nachtrag zum Vertrag vom 14.12.2004 zustimmend zur Kenntnis genommen.

### 5.3 Vereinbarung zur Beilegung eines Rechtsstreites

---

## Streitbeilegungs- vereinbarung

Mit Datum 09.10.2007 wurde zwischen der RSZ, der CRG und dem SC Reitarena Innsbruck-Igls eine Streitbeilegungsvereinbarung abgeschlossen.

## Kernpunkte (Räumung, Mitglieder- aufnahme in den Verein CRG, Beirat)

In ihren Kernpunkten legt diese Vereinbarung fest, dass der SC Reitarena Innsbruck-Igls seine Räumungsverpflichtung („14 Tage nach Fertigstellung der Bauarbeiten entsprechend dieser Vereinbarung“) in Bezug auf die Reitanlage in Igls anerkennt.

Außerdem kamen die Vertragsparteien überein, dass nach Fertigstellung der Erweiterungs- und Umbauarbeiten Mitglieder des SC Reitarena Innsbruck-Igls über entsprechenden Antrag als neue Mitglieder in den Verein CRG nach den Statuten der CRG aufgenommen werden. Aus neu aufgenommenen Mitgliedern des SC Reitarena Innsbruck-Igls sollten zwei in den Vorstand der CRG kooptiert werden, wobei innerhalb eines Jahres der Vereinsvorstand der CRG neu zu wählen war. Für die Übergangsphase wurde ein Beirat installiert, welcher aus 5 Mitgliedern (jeweils 2 von CRG und SC Reitarena Innsbruck-Igls sowie dem Geschäftsführer der RSZ) zu bestehen hatte. Aufgabe dieses Beirates war insbesondere die Umsetzung der Planungs- und Baumaßnahmen in Bezug auf die vorgesehenen Um- und Zubauarbeiten in der Reitanlage in Igls.

## Geplanter Ausbau der Reitanlage in Igls – Planungsgrundsätze

Hinsichtlich der geplanten Erweiterungsmaßnahmen ist in der Streitbeilegungsvereinbarung festgehalten worden, dass man sich im Zuge der Vergleichsverhandlungen darauf geeinigt habe, die bisherigen Planungen betreffend die Adaptierungs- und Erweiterungsmaßnahmen nach Maßgabe von (mit den Beteiligten abgestimmten) Planungsgrundsätzen von einem gemeinsam festgelegten Fachmann überprüfen zu lassen. Ausgehend von diesen Planungsvorgaben war grundsätzlich beabsichtigt, die Reitanlage „unter Bedachtnahme auf eine betriebsökonomische Gestaltung so auszubauen, dass möglichst 60 Pferde darin eingestellt werden können ...“. In diesem Zusammenhang wurde in weiteren Planungsgrundsätzen festgehalten, dass versucht werden

sollte, einen Springplatz zu installieren, eine zweite Reithalle (Reitfläche 20 x 60 Meter) zuzüglich 20 x 20 Meter für eine Freiführanlage zu errichten, zusätzliche Lagerkapazität (für Futter und Sonstiges) zu schaffen, 20 zusätzliche Pferdeboxen zu errichten, eine ausreichende Mistablage bereitzustellen, Paddocks in ausreichender Zahl vorzusehen sowie nach Möglichkeit Grünflächen für Koppeln zu belassen.

#### Zahlung Betriebskosten

Im Hinblick auf die bisherigen Nutzungs- und Betriebskosten wurde vereinbart, dass der SC Reitarena Innsbruck-Igls seit dem Zeitpunkt der Räumungspflicht (31.03.2005) der Anlage kein Entgelt zu bezahlen hatte, sondern vom Verein lediglich die angefallenen Betriebskosten zu begleichen waren.

#### „Ewiges Ruhen“ im anhängigen Gerichtsverfahren

Für das beim Landesgericht Innsbruck anhängige Gerichtsverfahren wurde zwischen der RSZ und dem SC Reitarena Innsbruck-Igls „ewiges Ruhen“ vereinbart.

### 5.4 Nachtrag zum Vertrag vom 14.12.2004

---

#### Vertragsnachtrag vom 14.12.2007

Durch die im Rahmen der Vergleichsverhandlungen erzielten Ergebnisse wurde eine Abänderung bzw. Ergänzung des Vertrages vom 14.12.2004 (abgeschlossen zwischen Stadt Innsbruck, CRG und RSZ) notwendig und per 14.12.2007 allseits unterfertigt.

#### (Auszugsweise) Darstellung der Regelungen des Vertragsnachtrages

Die baulichen Um- und Erweiterungsmaßnahmen wurden insofern konkretisiert, als es in Abänderung zur ursprünglichen Vereinbarung nicht zu einer Übersiedlung der bestehenden Reithalle in der Reitanlage Reichenau nach Igls komme, sondern in der Reitanlage in Igls eine neue Reithalle errichtet werden würde. Zudem sollte der Stalltrakt, dessen Realisierung ursprünglich zu einem späteren Zeitpunkt (2. Bauphase) vorgesehen war, sofort errichtet werden, da in den Verhandlungen die Schaffung von 20 zusätzlichen Pferdeeinzelplätzen vereinbart worden war. Die finanziellen Mittel waren dabei von der Verpächterin (RSZ) aufzubringen.

Der Pachtvertragsbeginn wurde ab 01.01.2008, sowie der Kündigungsverzicht durch die RSZ als Verpächterin bis 31.12.2057 aktualisiert. Der Pachtzins war ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Reitanlage in Igls, voraussichtlich ab 30.06.2008, zur Zahlung fällig.

### 5.5 Klage auf Bezahlung der Betriebskosten

---

#### Keine Begleichung Betriebskosten

Der in der Vereinbarung zur Beilegung eines Rechtsstreites vom 09.10.2007 festgeschriebenen Verpflichtung zur Bezahlung der Betriebskosten kam der SC Reitarena Innsbruck-Igls nicht nach, weshalb die RSZ am 26.05.2008 erneut Klage beim Landesgericht Innsbruck über die nicht bezahlten Betriebskosten (ca. € 71,0 Tsd.) einbrachte. Vom SC Reitarena Innsbruck-Igls wurde die Nichtbezahlung der Betriebskosten damit begründet, dass umfangreiche Gegenforderungen aus der laufend durchgeführten Investitions- und Erhaltungstätigkeit betreffend die Reitanlage in Igls bestehen würden.

#### Gerichtlicher (unbedingter) Vergleich

Dieser erneute Rechtsstreit ist letztlich durch einen gerichtlichen (unbedingten) Vergleich (per 28.11.2008) bereinigt worden.

## Wesentliche Vergleichsinhalte

Inhaltlich wurde im Vergleich festgehalten, dass der SC Reitarena Innsbruck-Igls die Reitanlage in Igls zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Bauarbeiten, spätestens jedoch zum 30.04.2009, zu räumen hatte. Weiters verpflichtete sich der Verein zur Durchführung diverser Instandsetzungsmaßnahmen (Naturalleistungen im Wert von netto ca. € 22,0 Tsd.). Mit Rechtskraft dieser Vergleichsvereinbarung sollten sämtliche wechselseitigen Rechte und Pflichten zwischen den Streitparteien erlöschen.

## Antrag auf Räumungsexekution – tatsächliche Räumung im Laufe des Mai 2009

Da die Reitanlage in Igls vom SC Reitarena Innsbruck-Igls per 30.04.2009 nicht geräumt worden ist, brachte die RSZ beim Bezirksgericht Innsbruck einen Antrag auf Räumungsexekution ein. Dieser Antrag wurde obsolet, nachdem die Reitanlage im Laufe des Mai 2009 tatsächlich geräumt wurde. Eine formale Übergabe der Reitanlage ist seitens des Vereins jedoch nicht vorgenommen worden. Die im gerichtlichen Räumungsvergleich definierten Naturalleistungen sind vom Verein nicht erbracht worden.

## Konkurs SC Reitarena Innsbruck-Igls

Mit Datum 30.09.2009 wurde über den SC Reitarena Innsbruck-Igls am Landesgericht Innsbruck der Konkurs eröffnet.

## Gerichts- und Anwaltskosten

Die Kontrollabteilung recherchierte, dass für die dargestellten Rechtsstreitigkeiten mit dem SC Reitarena Innsbruck-Igls in den Jahren 2004 bis 2009 Gerichts- und Anwaltskosten im Ausmaß von netto ca. € 29,0 Tsd. angefallen sind.

## 5.6 Übernahme der Reitanlage Igls durch die CRG

---

## „Offizielle“ Übergabe der Reitanlage in Igls

Im Übergabeprotokoll vom 03.09.2009 war vermerkt, dass die „offizielle“ Übergabe der Reitanlage in Igls von der RSZ an die CRG mit Stichtag 01.07.2009 erfolgt ist.

## Mängelbehebungen/Restarbeiten

Unter anderem wurde darin festgehalten, dass Mängelbehebungen bzw. Restarbeiten noch durchzuführen waren. In einer Aktennotiz vom 13.08.2009 waren diesbezüglich 57 Positionen dargestellt, bei denen diverse Mängel zu beseitigen bzw. Restarbeiten zu erledigen waren.

Entsprechend Aktennotiz zur Besprechung vom 12.01.2011 waren folgende Arbeiten offen:

- Mängelbehebung für die Bereiche Reitboden und Böschung Multifunktionsplatz sowie Austausch eines Säulenschuhes im Bereich der Tenne im Rahmen der Gewährleistung durch die Hersteller
- Mängelbehebung Altbestand (eintretende Feuchtigkeit in zwei Bereichen sowie vier weitere behebbare Mängel) durch die RSZ
- Asphaltierung des Bodens des Futtermittelagars durch die RSZ
- Befestigung von Arbeitswegen in drei Bereichen und Ausgleich einer bestehenden Geländeabsenkung durch die RSZ
- Revitalisierung des Zugangs zum Reitwegenetz durch die RSZ
- Bereitbarmachung des Reitwegenetzes (Abwicklung durch die RSZ, Zusage der Kostenübernahme durch den Tourismusverband Innsbruck und seine Feriendörfer sowie der CRG)

Die Kosten für sämtliche Restarbeiten und Mängelbehebungen werden von der RSZ mit netto ca. € 30.000,00 angegeben, wobei laut Auskunft des Geschäftsführers der RSZ die Absicht besteht, die Kosten zu gleichen Teilen auf die RSZ und die CRG aufzuteilen.

## 5.7 Baukostenabrechnung und realisiertes Bauprogramm

### Baukostenabrechnung

Die Kontrollabteilung führte eine stichprobenweise Überprüfung der technischen Vertrags- und Abrechnungsunterlagen durch, in deren Rahmen keine wesentlichen Mängel auffällig wurden. Entsprechend einer von der RSZ erstellten digitalen Kostenzusammenstellung und nach einer von der Kontrollabteilung durchgeführten geringfügigen Korrektur derselben aufgrund eines offensichtlichen Eingabefehlers in einem einzelnen Gewerk ergaben sich für die baulichen Tätigkeiten zur Erweiterung, Sanierung und Instandhaltung der Reitanlage Gesamtkosten von netto € 1.621.820,78 (vor Korrektur: netto € 1.621.685,35).

### Umfang des realisierten Bauprogrammes

Das seit Übernahme der Reitanlage in Igls realisierte Bauprogramm umfasst im Essentiellen den Neubau

- einer Reithalle inkl. Futtermittelager und Überdachung Freiführanlage,
- eines Stalltraktes für 14 Pferde,
- eines Reitplatzes wie auch eines Multifunktionsplatzes und
- von Paddocks und Koppeln (eingezäunte, unbepflanzte Auslaufflächen bzw. eingezäunte Weideflächen).

Ferner erfolgte(n)

- der Umbau ehemaliger Garagenplätze zu Pferdeeinstellplätzen,
- die Erweiterung der bestehenden Niederschlagswasserbeseitigungsanlage und der Mistlege,
- die Erneuerung von Reit- und Bodenbelägen sowie
- Gelände- und Wegbefestigungsmaßnahmen.

## 6 Grundflächen im Bereich der Reitanlage Igls

### 6.1 Grundstücke im Eigentum der Stadt Innsbruck

### Baurechtsgrundstück 774 GB KG Igls

In Vollziehung des Gemeinderatsbeschlusses vom 10.10.2002 hat die Stadtgemeinde Innsbruck das Gst 774 im Katasterausmaß von 6.491 m<sup>2</sup>, vorgetragen in EZ 683 GB 81112 Igls, von den Liegenschaftseigentümern erworben. Zur Durchführung dieses Rechtsgeschäftes wurde der Kaufvertrag vom 18.11./23.12.2002, Zl. IV-2505/2002, abgeschlossen.

Die Stadtgemeinde Innsbruck als Käuferin nahm die im Kaufvertrag taxativ angeführten grundbücherlichen Belastungen (Dienstbarkeit der Übertragungsleitung für die Republik Österreich – Eisenbahnverwaltung sowie Baurecht für die Reitsportzentrum Polai GmbH bis zum 31.12.2047) zustimmend zur Kenntnis und bestätigte, dass ihr der Baurechtsvertrag samt Zusatzvertrag und Nachtrag vom 09.04.1999 bekannt sind. Im Übrigen ging die Kaufliegenschaft mit den Rechten und

Pflichten, wie sie die Verkäufer bisher besessen und benützt haben bzw. diese sie zu besitzen und zu benützen berechtigt waren, auf die Käuferin über.

#### Gst 769 und Gst 773 KG Igls

Die Stadtgemeinde Innsbruck ist bürgerliche Eigentümerin der Liegenschaft in EZ 239 GB 81112 Igls. Zu dieser Liegenschaft gehört u.a. das Gst 773 im Ausmaß von 2.615 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus ist die Stadtgemeinde Innsbruck bürgerliche Eigentümerin der Liegenschaft in EZ 411 GB 81112 Igls, zu der auch das Gst 769 mit einer Fläche von 2.363 m<sup>2</sup> gehört. Beide Grundstücke im Gesamtausmaß von 4.978 m<sup>2</sup> wurden mit Pachtvertrag vom 14.04.1998 von der Stadt Innsbruck an die (ehemalige) Reitsportzentrum Polai GmbH verpachtet.

#### Gst 770 KG Igls

Aufgrund der besonderen Interessenslage im Zusammenhang mit der Reitanlage Igls hat die Stadt Innsbruck unter Stützung auf den Beschluss des Gemeinderates vom 29.04.2004 mit Kaufvertrag vom 14.07.2004 die Liegenschaft in EZ 603 GB 81112 Igls gekauft und in ihr Eigentum übernommen. Zu dieser Liegenschaft gehört auch das Gst 770 im Ausmaß von 4.780 m<sup>2</sup>.

Das Gst 770 war gemäß Pachtvertrag vom 08.08.2000 an die Reitsportzentrum Polai GmbH in Bestand gegeben. Dieses Pachtverhältnis hat die Käuferin übernommen und ist mit Wirkung vom 01.07.2004 in die Rechte und Pflichten eingetreten.

#### Gst 771 KG Igls

Der grundbürgerliche Alleineigentümer hat im Jahr 2005 das Gst 771 mit der Stadtgemeinde Innsbruck getauscht. Mit Vertrag vom 08.03.2005 hat die Stadtgemeinde Innsbruck das in Rede stehende Grundstück im Ausmaß von 2.636 m<sup>2</sup> in ihr Eigentum übernommen und gleichzeitig im Tauschwege die beiden Gst(e) 371 und 373, beide vorgetragen in EZ 603 GB 81112 Igls, an den Vertragspartner abgegeben. Die Vertragsteile hatten für die Tauschgrundstücke einvernehmlich einen Kaufpreis pro Quadratmeter vereinbart. Seitens der Stadt Innsbruck stützte sich dieses Rechtsgeschäft auf den Beschluss des Gemeinderates vom 02.12.2004.

Die Stadt Innsbruck nahm die in EZ 590 zu C-LNR 2a eingetragene Dienstbarkeit der Übertragungsleitung auf Gst 771 ohne Anrechnung auf den Tauschwert ebenso zustimmend zur Kenntnis, wie das mit der Firma Reitsportzentrum Igls GmbH (als Rechtsnachfolger der Reitsportzentrum Polai GmbH) bestehende Pachtvertragsverhältnis.

#### Gst 772 KG Igls

Die Alleineigentümerin der Liegenschaft in EZ 22 GB 81112 Igls hat das Gst 772 mit einer Fläche von 3.545 m<sup>2</sup> zu Beginn des Jahres 2005 mit der Stadtgemeinde Innsbruck getauscht. Gemäß Tauschvertrag vom 28.01.2005 hat die Stadtgemeinde Innsbruck das angesprochene Grundstück in ihr Eigentum übernommen und im Gegenzug im Tauschwege das (kurz zuvor mit Kaufvertrag vom 26.08.2004 erworbene) Gst 943, vorgetragen in EZ 428 GB 81112 Igls, der Vertragspartnerin übereignet. Trotz Flächendifferenz hatten die Vertragsteile Wertgleichheit vereinbart, kein Vertragspartner hatte dem anderen eine Ausgleichszahlung zu leisten. Dieses Rechtsgeschäft stützte sich auf den Beschluss des Gemeinderates vom 24.06.2004.

Im Hinblick auf die mit den Grundstücken verbundenen Rechte und Lasten nahm die Stadt Innsbruck u.a. zustimmend zur Kenntnis, dass das Vertragsgrundstück an die Reitsportzentrum Igls GmbH (vormals Reitsportzentrum Polai GmbH) in Bestand gegeben ist. Die Stadt Innsbruck versicherte, den diesbezüglichen Bestandvertrag zu kennen und trat mit dem Eigentumsübergang in diesen Vertrag als neuer Verpächter ein.

#### Gst 775/1 KG Igls

Mit Kaufvertrag vom 28.01.2005 und in Anlehnung an den Beschluss des Gemeinderates vom 26.02.2004 hat die Stadt Innsbruck das Gst 775/1 mit einer Fläche von 2.978 m<sup>2</sup> von der grundbücherlichen Alleineigentümerin erworben. Den Vertragsteilen war bekannt und die Käuferin nahm zustimmend zur Kenntnis, dass hinsichtlich des Pachtgrundstückes ein aufrechtes Bestandverhältnis mit der Reitsportzentrum Igls GmbH besteht. Dieses Pachtverhältnis begann am 01.01.2000 und wurde für die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen.

Die Kontrollabteilung hielt in diesem Zusammenhang fest, dass dieses Pachtverhältnis formal im Jahr 2010 ausgelaufen ist und nach Einschätzung der Kontrollabteilung schriftlich neu vereinbart werden muss. Dazu teilte der Geschäftsführer im Anhörungsverfahren mit, dass der Anregung der Kontrollabteilung entsprochen werden wird.

### 6.2 Pachtflächen der RSZ

---

#### Gst(e) 769 und 773 KG Igls

Die Stadtgemeinde Innsbruck als bürgerliche Eigentümerin hatte im Bereich der Reitanlage Igls das Gst 773 im Ausmaß von 2.615 m<sup>2</sup> und das Gst 769 im Ausmaß von 2.363 m<sup>2</sup> bereits mit Pachtvertrag vom 14.04.1998 an die (ehemalige) Reitsportzentrum Polai GmbH bzw. deren Rechtsnachfolgerin, die Reitsportzentrum Igls GmbH, verpachtet.

#### Gst(e) 770, 771, 772 und 775/1 KG Igls

Die Liegenschaften Gst 770 (4.780 m<sup>2</sup>), Gst 771 (2.636 m<sup>2</sup>), Gst 772 (3.723 m<sup>2</sup>) und Gst 775/1 (2.978 m<sup>2</sup>) sind von ihren ehemaligen grundbücherlichen Eigentümern an die damalige Reitsportzentrum Polai GmbH verpachtet worden. Die entsprechenden Pachtverträge datieren vom 08.08.2000, 05.05.1999, 08.10.1996 und 02.05.2000. In weiterer Folge hat die Stadt Innsbruck diese Grundstücke im Wege von Kauf- und Tauschverträgen erworben und ist damit auch in die angesprochenen Pachtverhältnisse eingetreten.

#### Gst 774 KG Igls Baurechtsvertrag

Mit Baurechtsvertrag vom 30.12.1996 ermächtigten die vormaligen Liegenschaftseigentümer des Gst 774 als Baurechtsgeber die damalige Reitsportzentrum Polai GmbH auf dem vertragsgegenständlichen Baurechtsgrund (6.470 m<sup>2</sup>) eine Reitanlage zu errichten.

#### Baurechtszins

Im Zusammenhang mit dem Abschluss des Vertrages zwischen der Stadtgemeinde Innsbruck, der CRG und der RSZ wies die IISG in ihrem Schreiben vom 15.11.2004 an die Stadt Innsbruck – MA IV/Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung hinsichtlich des gegenständlichen Baurechtsgrundstückes u.a. auch darauf hin, dass die RSZ als Baurechtsnehmerin einen – nach Ansicht der IISG – hohen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen hat.

Darüber hinaus wurde in diesem Vorlagebericht erklärt, dass die anderen von der Reitanlage betroffenen städtischen Grundstücke zu denselben Bedingungen an die damalige Reitsportzentrum Polai GmbH in Bestand gegeben worden seien, wie sie mit den dortigen privaten Grundeigentümern vereinbart worden wären. Nach Meinung der IISG mache es daher wenig Sinn, durch den hohen jährlichen Baurechtszins die RSZ zu belasten, vielmehr sollte auch für dieses Baurechtsgrundstück sowie für alle weiteren dortigen städtischen Grundstücke ein einheitlicher Zins in jener Höhe verlangt werden, wie er für die übrigen Pachtgrundstücke gilt. Auf Basis dieser Erklärung beschloss der Stadtssenat am 01.12.2004, dass hinsichtlich des städtischen Gst 774, vorge tragen in EZ 683, Grundbuch 81112 Igl, rückwirkend ab 01.01.2003 anstelle des bisherigen Baurechtszinses jener Bestandzins maßgebend ist, welcher für die bereits in Bestand gegebenen städtischen Grundstücke in diesem Bereich gilt. Dieser Bestandzins ist gemäß Stadt senatsbeschluss auch bei jenen Grundstücken anzuwenden, die durch Kauf bzw. Tausch in das Eigentum der Gemeinde gelangen und der Reitsportanlage dienen.

Die Kontrollabteilung vermisste in diesem Zusammenhang eine vertragliche Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten und empfahl, die geänderten Modalitäten hinsichtlich der Höhe des Baurechtszinses (Wegfall des bisherigen wertgesicherten pauschalen Baurechtszinses und Anwendung eines wesentlich günstigeren wertgesicherten Bestandzinses je Quadratmeter Grundfläche) auch zwischen den Vertragsparteien Stadt Innsbruck als Grundeigentümerin und der RSZ als Baurechtsnehmerin in Schriftform neu zu formulieren. Im Anhörungsverfahren dazu versicherte der Geschäftsführer der RSZ, dass die Empfehlung der Kontrollabteilung aufgegriffen und umgesetzt werde.

#### Aktuelle Pachtvorschrift

Die IISG hat zuletzt am 04.02.2011 mit Wirkung ab 01.02.2011 der RSZ einen Gesamtpachtzins gemeinsam für alle hier genannten städtischen Grundstücke in der Höhe von € 2.046,27 (inkl. Verwaltungskosten und USt.) in Rechnung gestellt.

#### Flächendifferenzen in der Pachtvorschrift

In Anlehnung an diese aktuelle Pachtvorschrift der IISG an die RSZ verifizierte die Kontrollabteilung die entsprechenden Berechnungsgrundlagen. Primär auffällig war dabei, dass die jährlichen Pachtvorschriften auf Basis einer Nutzfläche erfolgen, die sich aus der Summe der in den diversen Pachtverträgen angegebenen Grundflächen ergibt. Demgegenüber zeigten die Recherchen der Kontrollabteilung, dass die Flächenangaben in den Kaufverträgen hinsichtlich der Gst(e) 772 und 774 (Baurechtsgrundstück) von den Flächenangaben in den maßgeblichen Pachtverträgen differieren. Aus einem in dieser Angelegenheit ergänzend erstellten Grundbuchsatz per 19.01.2011 entnahm die Kontrollabteilung zudem, dass dort das Gst 773 mit einer Fläche aufscheint, die abweichend von der im ursprünglichen Pachtvertrag angegebenen Größe ist. Nach Meinung der Kontrollabteilung sind dadurch die Pachtvorschriften der IISG an die RSZ – wenn auch nur marginal – per Saldo zu hoch berechnet worden.

Im Hinblick auf die aufgezeigten unterschiedlichen Daten empfahl die Kontrollabteilung, den Sachverhalt rund um die Flächendifferenzen zu klären. Allfällige bisher zu viel geleistete Pachtentgelte wären aus Sicht der Kontrollabteilung nach Maßgabe einer eventuellen Verjährung zurückzuerstatten. In der Stellungnahme zu dieser Feststellung bestätigte

der Geschäftsführer der RSZ, dass der Empfehlung der Kontrollabteilung entsprochen werden wird.

### Wertanpassung des Pachtzinses

Die Kontrollabteilung stellte unter Hinweis auf den bereits zitierten Beschluss des Stadtsenates vom 01.12.2004 fest, dass die RSZ derzeit einen einheitlichen Pachtzins für alle städt. Grundstücke, einschließlich des Baurechtsgrundstückes, zu bezahlen hat, obwohl sich der in den diversen Pachtverträgen festgelegte Ausgangswert in einer Bandbreite von ATS 0,90 bis ATS 2,80 je Quadratmeter bewegt. Eine schriftliche bzw. vertragliche (Zusatz-)Vereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Innsbruck und der RSZ im Hinblick auf die Abkehr von den ursprünglichen Vereinbarungen in den Pachtverträgen bzw. der Anwendung des neuen (mit Beschluss des Stadtsenates vom 01.12.2004 genehmigten) Modus der Berechnung des Pachtzinses konnte die Kontrollabteilung aus den im Rahmen der Prüfung vorgelegten Unterlagen nicht entnehmen. Ergänzend eingeholte mündliche Auskünfte ergaben auch keinen Hinweis auf eine derartige vertragliche Aktualisierung.

Darüber hinaus konnte die Kontrollabteilung den von der Rechtsabteilung der IISG mit Schreiben vom 15.11.2004 vorgeschlagenen und vom Stadtsenat am 01.12.2004 beschlossenen – für alle städt. Grundstücke im Bereich der Reitanlage Igls einheitlichen – Pachtzins in seiner Höhe nicht schlüssig nachvollziehen. Auffällig im rechnerischen Nachvollzug war jedenfalls, dass in den der Kontrollabteilung zur Verfügung gestellten Prüfungsunterlagen offensichtlich der VPI 1996 mit dem Ausgangsmonat Feber 1999 verwendet worden ist, während nach Ansicht der Kontrollabteilung der VPI 1996, richtigerweise mit dem Basismonat Feber 1998, anzuwenden gewesen wäre.

Die Kontrollabteilung empfahl, den geänderten Sachverhalt hinsichtlich der Berechnung des Bestandzinses der an die RSZ verpachteten städt. Grundstücke in schriftlicher Form zwischen der Stadtgemeinde Innsbruck und der RSZ neu zu dokumentieren und/oder zu ergänzen. Zudem müsste nach Meinung der Kontrollabteilung auch der zur Anwendung gelangende einheitliche Pachtzins für die städt. Grundstücke im Bereich der Reitanlage Igls überprüft und gegebenenfalls korrigiert werden. Bis dato verrechnete Pachtentgelte wären aus Sicht der Kontrollabteilung auch hier aufzurollen und die – zugegebenermaßen – geringen Differenzbeträge auszugleichen. Dieser Empfehlung der Kontrollabteilung wird der Geschäftsführer gemäß seiner Stellungnahme entsprechen.

### Von privaten Eigentümern gepachtete Grundflächen

Die RSZ hatte zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung – neben den Pachtgrundstücken der Stadtgemeinde Innsbruck – vier weitere Grundstücke im Bereich der Reitanlage Igls von dortigen Liegenschaftseigentümern gepachtet.

### Gst 767 KG Igls

Die zu  $\frac{1}{4}$  und  $\frac{1}{2}$  bürgerlichen Miteigentümer der Liegenschaft in EZ 90002 GB 81112 Igls, zu der u.a. das Gst 767 gehört, haben dieses Grundstück mit Pachtvertrag vom 28.07.1999 an die Reitsportzentrum Polai GmbH (in Gründung) mit Wirkung vom 01.01.1999 verpachtet. Der Pachtvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Alle Rechte und Pflichten aus diesem Pachtvertrag sind auf die Reitsportzentrum Igls GmbH als Rechtsnachfolgerin der Reitsportzentrum Polai GmbH übergegangen.

Dieser Pachtvertrag konnte gem. seines Punktes 12 lit. e) nur in Kraft treten, „wenn auch Frau N.N., welche zu ¼ Miteigentümerin an diesem Grundstück ist, ebenfalls einer Verpachtung zustimmt.“ In diesem Zusammenhang stellte die Kontrollabteilung fest, dass in dem zu Prüfzwecken zur Verfügung gestellten Handakt der RSZ zwar einige Korrespondenz (aus der Zeit vor Abschluss des Pachtvertrages) mit dieser offenbar im Ausland lebenden Miteigentümerin evident ist, eine formelle Zustimmung der zu ¼ Miteigentümerin dieses Grundstückes zu diesem Rechtsgeschäft war jedoch nicht aktenkundig. Auffallend war, dass ein Pachtzins von der RSZ lediglich für die insgesamt ¾ Miteigentumsanteile am Pachtgrundstück bezahlt wird.

Die Kontrollabteilung empfahl zu klären, ob eine Zustimmungserklärung der ¼ Miteigentümerin existiert und der Pachtvertrag somit überhaupt rechtswirksam zustande gekommen ist. Für den Fall, dass eine derartige Zustimmung nicht vorhanden ist, wäre eine solche jedenfalls einzuholen bzw. das Pachtverhältnis neu abzusichern. Im Anhörungsverfahren dazu versicherte der Geschäftsführer der RSZ, dass diese Anregung der Kontrollabteilung aufgegriffen und umgesetzt werde.

#### Gst 768 KG Igls

Die Eigentümerin der Liegenschaft in EZ 90010 GB 81112 Igls, zu der auch das Gst 768 gehört, hat dieses Grundstück mit Pachtvertrag vom 09.10.1996 und Wirkung vom 01.01.1997 an die Reitsportzentrum Polai GmbH (in Gründung) verpachtet. Der Pachtvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

#### Gst 776 KG Igls

Der Eigentümer der Liegenschaft in EZ 166 GB 81112 Igls, zu der das Gst 776 gehört, hat dieses Grundstück mit Pachtvertrag vom 19.12.1996 und Wirkung vom 01.01.1997 an die Reitsportzentrum Polai GmbH (in Gründung) verpachtet. Der Pachtvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

#### Gst 175 KG Sistrans

In der Liegenschaft in der damaligen EZ 90029 GB 81132 Sistrans, dort über das zugehörige Gst 175, zieht sich entlang der Südseite – etwa parallel zur Wegparzelle 742 – ein kleines Gerinne hin. Jene Fläche, welche sich zwischen Wegparzelle 742 und dem Gerinne befindet, ist Gegenstand des Pachtvertrages vom 25.02.1997, abgeschlossen zwischen dem Liegenschaftseigentümer und der Reitsportzentrum Polai GmbH (in Gründung). Der Pachtvertrag wurde mit Wirkung ab 01.01.1998 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Alle Rechte und Pflichten aus den drei zuletzt genannten Pachtverträgen sind auf die Reitsportzentrum Igls GmbH als Rechtsnachfolgerin der Reitsportzentrum Polai GmbH übergegangen.

#### Valorisierung der Pachtzahlungen

In Verbindung mit einer stichprobenartigen Nachrechnung der an die privaten Eigentümer anzuweisenden Pachtzahlungen und der durchgeführten Valorisierungen der jährlichen Pachtzinse konstatierte die Kontrollabteilung, dass die Wertanpassungen bis zum Zeitpunkt der Übernahme der Reitsportzentrum Polai GmbH durch die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG und die Stadt Innsbruck (im Feber 2004) entsprechend der im Pachtvertrag festgelegten Modalitäten (VPI 1986, Ausgangsmonate September 1996 bzw. November 1997) erfolgt sind. Ab dem Jahr 2004 wurden die Wertanpassungen aus Sicht der Kontrollabteilung fälschlicherweise so vorgenommen, dass der bis zum

Jahr 2004 valorisierte Pachtzins in weiterer Folge auf Basis des VPI 1996 (Start Feber 2004) neu berechnet worden ist. Das bedeutet, dass die RSZ in der Vergangenheit, d.h. seit der Abwicklung des Insolvenzverfahrens, einen geringfügig zu niedrigen Bestandzins an die Verpächter überwiesen hat.

Die Kontrollabteilung empfahl, die Pachtzinse zu berichtigen und die Wertanpassungen künftig so durchzuführen, wie sie im Pachtvertrag vereinbart worden sind. Der Geschäftsführer der RSZ teilte in seiner Stellungnahme dazu mit, dass die Empfehlung der Kontrollabteilung umgesetzt werde.

Gst 780 KG Igl's  
Dienstbarkeitsvertrag  
vom 07.09.1998

Die jeweils zur Hälfte grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaft in EZ 303, zu welcher auch das Gst 780 GB 81112 Igl's gehört, hatten ursprünglich bereits mit Vertrag vom 07.09.1998 für sich und ihre Rechtsnachfolger als Eigentümer und zu Lasten Gst 780 in EZ 303 GB 81112 verschiedene Dienstbarkeiten eingeräumt. Darin inkludiert war u.a. auch das Recht der Firma Reitsportzentrum Polai GmbH und der damals in Gründung stehenden Polai Reitstall GmbH zur Errichtung, Erhaltung und Nutzung sowohl einer Zufahrt als auch von Ver- und Entsorgungsleitungen für das Gst 774 (= Baurechtsgrundstück).

Dienstbarkeitsvertrag  
vom 02.12.2005

Durch die damals geplante Erweiterung der Reitanlage und im Hinblick darauf, dass zur Reitanlage auch angemietete Flächen gehören, wurden im Jahr 2005 zur Klarstellung der Zufahrtssituation und zur Klarstellung der Mitbenützung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen die Dienstbarkeiten neu geregelt und der seinerzeitige Dienstbarkeitsvertrag vom 07.09.1998 aufgelöst und durch einen neuen Vertrag vom 02.12.2005 ersetzt. Dieser neue Dienstbarkeitsvertrag wurde zwischen der damals vermeintlichen außerbücherlichen Eigentümerin des Gst 780 als Dienstbarkeitsbestellerin und der Firma Reitsportzentrum Igl's GmbH als Dienstbarkeitsnehmerin abgeschlossen.

Beabsichtigter Verkauf des Gst 780 –  
Versagung der grundverkehrsbehördlichen  
Genehmigung

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Dienstbarkeitsvertrages vom 02.12.2005 hatten die ursprünglichen Dienstbarkeitsbesteller beabsichtigt, das Gst 780 an die soeben erwähnte „außerbücherliche Eigentümerin“ zu verkaufen. Dem zugrunde liegenden Kaufvertrag ist jedoch die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt worden, weshalb gem. § 31 Abs. 2 TirGvG 1996 idGF das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam geworden ist. Da somit die ursprünglichen Dienstbarkeitsbesteller nach wie vor Eigentümer des Gst 780 geblieben sind, wurde der Dienstbarkeitsvertrag vom 02.12.2005 einvernehmlich aufgehoben und neuerlich ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen.

Dienstbarkeitsvertrag  
vom 11.05.2010

Die Vertragspartner des am 11.05.2010 neu abgeschlossenen und zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung (April 2011) aktuellen Dienstbarkeitsvertrages waren die grundbücherlichen Miteigentümer des Gst 780 in EZ 303 GB 81112 Igl's als Dienstbarkeitsbesteller und „unter Beteiligung“ der Fam. N.N. (in den vorne stehenden Ausführungen als „außerbücherliche Eigentümerin“ bezeichnet) sowie die Reitsportzentrum Igl's GmbH als Dienstbarkeitsnehmerin.

Mit dem in Rede stehenden Dienstbarkeitsvertrag haben die Dienstbarkeitsbesteller für sich und ihre Rechtsnachfolger zugunsten der RSZ das Recht der Errichtung, Erhaltung und Nutzung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie das Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 780,

und zwar auf im Dienstbarkeitsvertrag genau definierten Flächen, eingeräumt. Die Dienstbarkeitsnehmerin ist zur Zahlung eines monatlichen Entgeltes verpflichtet.

Festgehalten und vereinbart wurde auch, dass die erwähnten Dienstbarkeitsrechte auf allfällige Rechtsnachfolger der Dienstbarkeitsnehmerin nicht übergehen, wobei von dieser Regelung eine Rechtsnachfolge durch die Stadt Innsbruck bzw. die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG ausdrücklich ausgenommen worden ist.

Im Hinblick auf die offenbar beabsichtigte Verschmelzung der RSZ auf die ISpA empfahl die Kontrollabteilung zu prüfen, ob vor dem Hintergrund der obigen Vertragsbestimmung ein Neuabschluss des Dienstbarkeitsvertrages erforderlich wird. Im Anhörungsverfahren dazu sagte der Geschäftsführer der RSZ zu, die Angelegenheit prüfen zu wollen.

Die Kontrollabteilung stellte im Rahmen ihrer Prüfung anhand eines aktuellen Grundbuchauszuges vom 06.04.2011 fest, dass dieses Rechtsgeschäft grundbücherlich durchgeführt und ordnungsgemäß im Lastenblatt eingetragen worden ist. Eine abschließende Nachrechnung der Wertanpassung des aktuellen monatlichen Dienstbarkeitsentgeltes gab zu keiner Beanstandung Anlass.

#### Reitwegevertrag vom 14.12.1998

Die Agrargemeinschaft Waldinteressentschaft Igls, vertreten durch ihren Obmann und die ehemaligen Firmen Reitsportzentrum Polai GmbH und Polai Reitstall GmbH (in Gründung) hatten am 14.12.1998 einen Nutzungsvertrag abgeschlossen. Die Agrargemeinschaft hatte damit den Nutzungsberechtigten für die Dauer von 10 Jahren ab Aufnahme des Betriebes der Reitanlage das Recht eingeräumt, jene Wege ihrer Grundstücke, die in einem dem Vertrag beigehefteten Übersichtsplan farblich gekennzeichnet sind, durch die Benützer der Reitanlage mit Pferden bereiten zu lassen.

Die Nutzungsberechtigten hatten zur ungeteilten Hand für die Benützung der bezeichneten Wege ein jährliches Entgelt zu bezahlen, das sich nach der Anzahl der Pferde, die in den errichteten Stallungen der Reitanlage eingestellt werden konnten (damals 40 Pferde), bemessen hat.

#### Überprüfung der auf Basis des Vertrages vom 14.12.1998 verrechneten Entgelte

Der im Jahr 2004 bestellte ehemalige Geschäftsführer der RSZ hatte die Wertanpassungen des Entgeltes in den Jahren 2004 und 2005 selbst vorgenommen und nach Meinung der Kontrollabteilung in diesen beiden Jahren nicht korrekt durchgeführt. Er hatte damals den VPI 1986 (statt den im ursprünglichen Vertrag vorgesehenen VPI 1996 verwendet und damit das jährliche Entgelt im Ergebnis zu hoch bemessen.

In den Jahren 2006 bis 2008 hat die Agrargemeinschaft Waldinteressentschaft Igls das Jahresentgelt für die Benützung der Reitwege berechnet und vertragskonform vorgeschrieben. Im Jahr 2009 hat die Agrargemeinschaft nach Ablauf des alten Nutzungsvertrages kein Entgelt verrechnet.

#### Reitwegevertrag vom 10.03.2010

Am 10.03.2010 wurde ein neuer Reitwegevertrag zwischen der Agrargemeinschaft Waldinteressentschaft Igls und der RSZ als Nutzungsberechtigte abgeschlossen. Die genaue Trasse des Reitweges wurde

dabei einvernehmlich festgelegt und in einem Luftbild, das einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, ersichtlich gemacht.

Nach Pkt. 5 des Reitwegevertrages ist die Nutzungsberechtigte verpflichtet, die Pferdehalter nachweislich über diesen Vertrag in Kenntnis zu setzen. Dieser Auflage ist die RSZ im Wege einer Vereinbarung mit der CRG bereits am 02.03.2010 nachgekommen.

**Auflösende Bedingung des neuen Reitwegevertrages**

Der Reitwegevertrag mit der Agrargemeinschaft Waldinteressentschaft Iglis vom 10.03.2010 wurde auflösend bedingt abgeschlossen, so dass dieses Vertragsverhältnis – ohne dass es einer Kündigung bedarf – von selbst endet, sobald über die von der Stadtgemeinde Innsbruck mit Schriftsatz vom 03.02.2009 bei der Agrarbehörde 1. Instanz gestellten Anträge endgültig (also auch die Entscheidungen allfällig angerufener Höchstgerichte) rechtskräftig entschieden worden ist.

Die Kontrollabteilung betonte an dieser Stelle ausdrücklich, dass der Reitwegevertrag – unabhängig davon, wie die Gerichte letztlich entscheiden – dadurch zeitlich limitiert ist.

**Bemessung des Entgeltes**

Die Nutzungsberechtigte hat für die Benützung der Wege ein jährliches Entgelt zu bezahlen. Dieses Entgelt bemisst sich nach der Anzahl der Pferde, die in den errichteten Stallungen eingestellt werden können, wobei allerdings nur jene Pferde zu berücksichtigen sind, welche die Weganlage auch tatsächlich benützen. Das waren bei Vertragsabschluss 55 Pferde. Im Jahr 2010 wurde das Jahresentgelt ab Vertragsbeginn aliquot berechnet, von der Agrargemeinschaft am 03.07.2010 in Rechnung gestellt und von der RSZ am 08.07.2010 bezahlt.

**7 Wirtschaftliche Aspekte**

**7.1 Darstellung der Geldflüsse von Stadt Innsbruck (bzw. Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG) an die RSZ**

**Verwendung Geldmittel aus Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2003 € 1.950.000,00**

Die mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2003 von der Stadt Innsbruck bereitgestellten Geldmittel im Ausmaß von € 1.950.000,00 wurden in zwei Tranchen (€ 1.500.000,00 am 11.11.2003 und € 450.000,00 am 27.01.2004) an die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG angeordnet. Die Verwendung dieser Geldmittel durch die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG stellt sich im Nachhinein wie folgt dar:

<b>Geldmittelverwendung € 1.950.000,00 durch die Innsbrucker Immobilien GmbH &amp; Co KG</b>		
<b>Datum</b>	<b>Verwendung für</b>	<b>Betrag (in €)</b>
25.09.2003	Zahlung an MV für Zwangsausgleich	186.581,88
14.11.2003	Zahlung Abfindung Privatinvestor	1.350.000,00
04.12.2003	Zahlung offener Baurechtszins	6.098,66
2004 - 2008	Summe Akontozahlungen an RSZ	407.319,46
<b>Gesamtsumme</b>		<b>1.950.000,00</b>

**Restzahlung  
Baurechtszins**

Neben den Beträgen in Höhe von € 186.581,88 zur Finanzierung der Zwangsausgleichsquote sowie € 1.350.000,00 zur Befriedigung des Privatinvestors wurde von der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG ein Betrag in Höhe von € 6.098,66 für noch offene Verbindlichkeiten in Bezug auf den von der damaligen Reitsportzentrum Polai GmbH zu leistenden Baurechtszins betreffend die Baurechtsliegenschaft beglichen. Die Verpflichtung zur Bezahlung des Baurechtszinses war auf der Baurechtseinlage grundbücherlich als Reallast sichergestellt.

**Geldmittelweiterleitung an RSZ**

Ein Gesamtbetrag in Höhe von € 407.319,46 wurde von der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG im Wege von Akontozahlungen in den Jahren 2004 und 2005 (€ 70.000,00 am 16.02.2004, € 68.200,00 am 27.07.2004, € 50.000,00 am 11.03.2005 und € 50.000,00 am 24.03.2005) und einer Restzahlung in Höhe von € 69.119,46 am 03.04.2008 an die RSZ überwiesen.

**Offene Interessentenbeiträge Stadt Innsbruck – vollstreckbares Pfandrecht – Empfehlung**

Mit der Akontozahlung vom 27.07.2004 in Höhe von € 68.200,00 wurden offene Interessentenbeiträge (Erschließungsbeitrag, Gehsteigbeitrag und Kanalanschlussgebühr) bei der Stadt Innsbruck abgedeckt, welche mit Bescheiden vom 10.04.2000 an die damalige Reitsportzentrum Polai GmbH vorgeschrieben worden sind. Aufgrund offener Abgabeforderungen der Stadt Innsbruck wurde auf der Baurechtseinlage im Jahr 2002 ein vollstreckbares Pfandrecht über den Betrag von € 85.248,87 für die Stadt Innsbruck einverleibt. Aus Sicht der Kontrollabteilung ist das nach wie vor auf der Baurechtseinlage verbücherte vollstreckbare Pfandrecht zu Gunsten der Stadt Innsbruck löschungsreif, da ein Betrag in Höhe von € 17.049,77 im Rahmen der 20 %igen Zwangsausgleichsquote bezahlt bzw. der Restbetrag in Höhe von € 68.199,10 per 23.07.2004 von der RSZ gänzlich getilgt worden ist. Die Kontrollabteilung empfahl der RSZ, bei der Stadt Innsbruck eine Löschungserklärung bezüglich dieses Pfandrechtes anzufordern und das Pfandrecht auf der Baurechtseinlage gegebenenfalls zu löschen. In der zu diesem Punkt abgegebenen Stellungnahme sagte der Geschäftsführer der RSZ zu, die Anforderung einer Löschungserklärung zu prüfen.

**Verfüg- bzw. abrufbare Geldmittel RSZ per 15.11.2007**

Durch die Restzahlungen für die grundbücherlich sichergestellten Forderungen hinsichtlich des Baurechtszinses (ca. € 6,1 Tsd.) sowie der offenen Interessentenbeiträge (ca. € 68,2 Tsd.) reduzierten sich die für die seinerzeit geplanten Baumaßnahmen vorgesehenen Geldmittel (ca. € 413,4 Tsd.) auf einen Betrag von ca. € 339,1 Tsd. Nachdem die RSZ bis zum Zeitpunkt der Pachtzinsvorschreibung an die CRG (Juli 2009) keine nennenswerten Einnahmen erzielte, wurde dieser restlich zur Verfügung stehende Betrag unter anderem auch zur Finanzierung des laufenden Betriebes der RSZ sowie der Rechtsstreitigkeiten mit dem SC Reitarena Innsbruck-Igls benötigt. Aus den ursprünglichen Geldmitteln war für die RSZ per 15.11.2007 noch ein Betrag in Höhe von € 92.654,39 verfüg- bzw. abrufbar.

**Geldmittel für vertraglich zugesicherte Erweiterungs- und Adaptierungsmaß-**

Für die Durchführung der vertraglich zugesicherten Erweiterungs- und Adaptierungsmaßnahmen in der Reitanlage in Igls beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 22.11.2007 einen Gesellschafterzuschuss an die RSZ in der Höhe des damals geschätzten Kostenauf-

nahmen wandes im Ausmaß von maximal € 1.000.000,00. Der dahingehend erforderliche Nachtragskredit wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.06.2008 genehmigt. Mit Budgetgemeinderatsbeschlüssen für 2009 (€ 500.000,00) und für 2010 (€ 180.000,00) wurden insgesamt weitere € 680.000,00 für die Baumaßnahmen in der Reitanlage in Igls präliminiert. Tatsächlich zur Auszahlung gelangte im Rahmen dieser Voranschlagsbeträge eine Gesamtsumme in Höhe von € 1.678.260,00 (Budgetbeschluss 2010 in Höhe von € 180.000,00 wurde mit € 178.260,00 beansprucht).

## 7.2 Nicht gebundene Kapitalrücklagen

---

**Buchhalterische Abwicklung Zuzahlungen** Buchhalterisch sind die dargestellten Zahlungen in der Bilanz der RSZ in der Bilanzposition „nicht gebundene Kapitalrücklagen“ erfasst.

**„Umsatzsteuerwirksame“ Auflösung der nicht gebundenen Kapitalrücklagen** Seit 31.12.2007 wird der Jahresfehlbetrag der RSZ durch eine entsprechende Auflösung der nicht gebundenen Kapitalrücklagen ausgeglichen bzw. glattgestellt. In Bezug auf die Auflösung im Jahr 2009 im Ausmaß von insgesamt € 161.318,12 bemerkte die Kontrollabteilung, dass erstmalig im Jahresabschluss per 31.12.2009 teilweise eine so genannte „umsatzsteuerwirksame“ Auflösung der nicht gebundenen Kapitalrücklagen im Betrag von € 47.811,39 erfolgt ist.

## 7.3 Geschäftskonten der RSZ

---

**Bankguthaben per 31.12.2009 und 31.12.2010** Zum Bilanzstichtag per 31.12.2009 bestand ein Bankguthaben in Höhe von insgesamt € 87.424,98 (31.12.2010: € 80.521,00).

## 7.4 (Jährlicher) Liquiditätsabfluss auf Basis Wirtschaftsplan 2010 und 2011

---

**Jährliches Liquiditätserfordernis – ohne evtl. künftige Investitionen** Unter Berücksichtigung der Liquiditätsbelastung für die RSZ aus der umsatzsteuerwirksamen Auflösung der nicht gebundenen Kapitalrücklagen ergibt sich – auf Basis der jeweiligen Wirtschaftsplandaten – für das Jahr 2010 ein jährliches (zusätzliches) Liquiditätserfordernis in Höhe von ca. € 22,7 Tsd. und für das Jahr 2011 im Ausmaß von ca. € 30,3 Tsd. Sollten die (Wirtschafts-)Plandaten in der Realität so zutreffen, werden die in der RSZ per 31.12.2010 vorhandenen Geldmittelreserven (nur mehr) für den Zeitraum von ca. 2 bis 3 Jahren ausreichen, um diese jährlichen (zusätzlichen) Liquiditätserfordernisse abzudecken. Dabei betont die Kontrollabteilung ausdrücklich, dass allfällige für die Zukunft zu erwartende Aufwendungen für Investitionen in dieser Rechnung noch nicht berücksichtigt sind und solche die Liquiditätserfordernisse der RSZ weiter erhöhen würden.

## 7.5 Instandhaltung der Reitanlage in Igls

---

**Instandhaltungsverpflichtung durch Pächterin (CRG)** Gemäß Vertrag vom 14.12.2004 ist die CRG zur laufenden Instandhaltung der gesamten Reitanlage in Igls, insbesondere an den Baulichkeiten und den Außenanlagen verpflichtet.

Reparaturen an Bausubstanz durch Verpächterin (RSZ) – fehlende finanzielle Mittel

Die Behebung von ernsthaften Schäden und die Vornahme notwendiger Reparaturen an der Bausubstanz (z.B. Dach) ist vertragsgemäß allerdings Sache der RSZ. Die Kontrollabteilung hält deutlich fest, dass der RSZ für derartige künftig erforderliche Investitionen die finanziellen Mittel fehlen bzw. diese Geldmittel aus dem operativen Betrieb der Gesellschaft nicht erwirtschaftet werden können. Somit müssten diese Geldmittel bei Bedarf von den Eigentümern der RSZ zur Verfügung gestellt werden.

Nachweis Erwirtschaftung Überschüsse aus Vereinsgebarung (CRG) – Empfehlung

Unter Bezugnahme auf künftige Investitionen in die Reitanlage in Igls besteht im Vertrag vom 14.12.2004 ein Passus, wonach sich die Vertragsteile nach einer Pachtdauer von jeweils 5 Jahren darüber verständigen werden, ob aus der Vereinsgebarung der CRG Überschüsse erwirtschaftet werden konnten. Für den Fall, dass solche Überschüsse vorhanden wären, ist die Pächterin (CRG) verpflichtet, diese in Absprache mit der Verpächterin in die Reitanlage zu investieren. Der aktuelle Geschäftsführer der RSZ startete im Mai 2010 einen Versuch, Auskünfte über den wirtschaftlichen Erfolg des Rumpffjahres 2009 (der CRG) und hinsichtlich des Wirtschaftsplanes 2010 zu erhalten. Im Ergebnis wurden vom Verein – aus dessen Sicht begründet – keine diesbezüglichen Informationen offen gelegt. Diese Vertragsklausel erscheint nach Einschätzung der Kontrollabteilung vor dem Hintergrund der bisher gemachten Erfahrungen zur Erreichung des ursprünglich angedachten Zweckes (Finanzierung Investitionsmaßnahmen der CRG aus allfälligen Vereinsüberschüssen) nicht praktikabel bzw. ungeeignet. Die Kontrollabteilung empfahl, zu dieser Vertragsbestimmung Nachverhandlungen mit der CRG mit dem Ziel zu führen, eine für beide Seiten handhabbare Vertragsformulierung festzulegen, welche in weiterer Folge durch einen Vertragszusatz zu dokumentieren wäre. Der Geschäftsführer der RSZ informierte im Anhörungsverfahren darüber, dass entsprechende Verhandlungen derzeit geführt werden würden.

Nachhaltige (finanzielle) Absicherung der RSZ

Eine nachhaltige (finanzielle) Absicherung der RSZ wäre nach Meinung der Kontrollabteilung lediglich in der Weise möglich, dass ihr Pachteinahmen in jener Höhe zufließen, die einerseits eine Deckung der laufenden Aufwendungen ermöglichen und andererseits die RSZ in die Lage versetzen, über die kommenden Jahre finanzielle Reserven aufzubauen, um zu erwartende Investitionsmaßnahmen (Sanierungen) bezahlen zu können.

## 8 Darstellung (Gesamt-)Investitionskosten Reitanlage Igls

---

Gesamtinvestitionskosten Reitanlage Igls

Die Kontrollabteilung ermittelte einen Gesamtbetrag in Höhe von ca. € 4,6 Mio., welcher bis dato von der Stadt Innsbruck direkt und indirekt für die Reitanlage in Igls aufgewendet worden ist. Im Detail setzt sich diese Summe aus der seinerzeitigen Subvention an den Reitsportverein (€ 254.354,92), dem Beitrag zur Finanzierung der Zwangsausgleichsquote, der Abfindung des Privatinvestors sowie der ursprünglich vorgesehenen Restmittel für die Adaptierung der Reitanlage (€ 1.950.000,00), dem Investitionsbudget für den Neu- und Ausbau der Reitanlage (€ 1.678.260,00), einer Subvention zur teilweisen Finanzierung der Cafe-Ablöse (€ 7.000,00) sowie der Kosten (ohne Berücksichtigung von Nebenkosten) für diverse Grundstückskauf- und -tauschverträge im Bereich der Reitanlage (€ 677.315,27) zusammen.

Prüfungsvermerk

Die Kontrollabteilung der Stadt Innsbruck bestätigt im Rahmen des Prüfungsumfanges und nach Maßgabe der in diesem Bericht getroffenen Feststellungen die Ordnungsmäßigkeit der Gebarung der Reitsportzentrum Igls GmbH.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 07.06.2011:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 16.06.2011 zur Kenntnis gebracht.

Zl. KA-01197/2011

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung  
über die Prüfung von Teilbereichen  
der Reitsportzentrum Igls GmbH

Beschluss des Kontrollausschusses vom 07.06.2011:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 16.06.2011 zur Kenntnis gebracht.