

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG VON TEILBEREICHEN DER INNSBRUCKER MARKTHALLEN-BETRIEBSGESELLSCHAFT M.B.H.

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung von Teilbereichen der Innsbrucker Markthallen-Betriebsgesellschaft m.b.H. eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 14.10.2013 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 09.09.2013, ZI. KA-04487/2013, 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. c des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 (IStR) u.a. 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 Innsbrucker Markthallen-Betriebsgesellschaft m.b.H. (im Folgenden wiederholt auch kurz als „MHB“ bezeichnet) befindet sich im Alleineigentum der Stadtgemeinde Innsbruck.

Prüfungsgegenstand

In Wahrnehmung dieses gesetzlichen Auftrages hat die Kontrollabteilung eine stichprobenartige Einschau in Teilbereiche der Gebarung der Wirtschaftsjahre 2012 und 2013 der MHB durchgeführt. Angesichts der Tatsache, dass die Kontrollabteilung dieses Unternehmen zum ersten Mal einer Prüfung unterzogen hat, wurden die Prüfungsschwerpunkte vorrangig auf

- die „Übernahme des Markthallengebäudes und der Betriebsgesellschaft“ durch die Stadt Innsbruck,
- eine Darstellung der gesellschaftsrechtlichen Aspekte und gesetzlichen Grundlagen,
- die bauliche Situation der Markthalle,
- eine Einschau in die finanziellen Belange der Gesellschaft mit Bemerkungen zur Liquiditätsentwicklung sowie
- eine stichprobenartige Prüfung der Mieterlöse und des Personalaufwandes

gelegt. Prüfungsrelevantes Wirtschaftsjahr war grundsätzlich das Jahr 2012. Im Rahmen der durchgeführten Prüfung wurde aus Gründen der Aktualität und Zeitnähe fallweise auch das Jahr 2013 tangiert, wie auch teilweise Daten aus Vorjahren dargestellt worden sind. Aus diesen Kapiteln geprüfte Sachverhalte wurden in den Bericht jedoch nur insoweit aufgenommen und behandelt, als sich daraus Beanstandungen oder Empfehlungen ergeben haben oder ihnen ein besonderer Informationswert zur Darstellung eines Gesamtbildes bzw. signifikanter Entwicklungen im Bereich der MHB zugekommen ist.

Gender-Hinweis

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

Anhörungsverfahren

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

2 „Übernahme der Markthalle“ durch die Stadt Innsbruck

2.1 Vereinbarung über die Aufhebung des Baurechtes

Baurechtsvertrag vom 20.07.1959 und Zusatzvereinbarung vom 31.03.2004

Die Stadtgemeinde Innsbruck ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Gste .254 und .1343, EZ 1229, KG 81113. In Vollziehung des GR-Beschlusses vom 10.07.1958 hat die Stadtgemeinde Innsbruck auf diesen Grundstücken der Wirtschaftskammer Tirol und der Landwirtschaftskammer Tirol mit Baurechtsvertrag vom 20.07.1959 ein Baurecht auf die Dauer von 80 Jahren bis zum 25.11.2039 eingeräumt. Mit Zusatzvereinbarung vom 31.03.2004 wurde dieser Baurechtsvertrag von den Vertragsparteien einvernehmlich abgeändert bzw. ergänzt, wobei damals insbesondere eine flächenmäßige Erweiterung des bisherigen Baurechtes vereinbart und diese Änderung auch grundbücherlich durchgeführt worden ist.

Offert an die Stadt Innsbruck zur „Übernahme der Markthalle“

Nach diversen Vorgesprächen in der Vergangenheit hatten die Wirtschaftskammer Tirol und die Landwirtschaftskammer Tirol am 08.08.2011 der Stadt Innsbruck ein schriftliches Angebot zur „Übernahme der Markthalle“, das heißt eine Übernahme des Baurechtes sowie eine Übernahme der Gesellschaftsanteile an der Innsbrucker Markthallen-Betriebsgesellschaft m.b.H., unterbreitet. Im Wesentlichen beinhaltete dieses Angebot, dass beide Kammern beabsichtigen, das ihnen vertraglich eingeräumte und verbücherte Baurecht an der Liegenschaft EZ 1229 GB 81113 (Markthalle) zurückzustellen und der Stadt Innsbruck das darauf errichtete Gebäude in deren Eigentum zu übertragen. Darüber hinaus sollte die Stadt Innsbruck von beiden Kammern alle Gesellschaftsanteile an der Innsbrucker Markthallen-Betriebsgesellschaft m.b.H. samt allen Rechten und Pflichten zum symbolischen Preis von einem Euro und damit auch alle zwischen dieser Gesellschaft und den einzelnen Mietern bestehenden Bestandverträge übernehmen.

- Beschluss des Stadtse-
nates vom 19.10.2011** Der Stadtsenat beschäftigte sich in seiner Sitzung vom 19.10.2011 mit diesem Thema und fasste den einstimmigen Beschluss, den in dieser Angelegenheit formulierten Vorschlag des Referates Liegenschaftsangelegenheiten (Schreiben vom 07.10.2011 an die Frau Bürgermeisterin) zur Annahme des Angebotes der Wirtschaftskammer Tirol sowie der Landwirtschaftskammer Tirol vom 08.08.2011 (mit einer allgemeinen Ergänzung zu bevorstehenden Verlängerungen von Mietverträgen) dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.
- Beschluss des Gemein-
derates vom 17.11.2011** Nach eingehender Diskussion im Gemeinderat vom 17.11.2011 – auch unter mehrfachem Hinweis auf die Bedeutung des Markthallenareals (Marktplatz, Markthalle, Parkhaus) als städtebaulich wichtiges Entwicklungsgebiet – wurde der Antrag des Stadtsenates vom 19.10.2011 bzw. der in dieser Angelegenheit formulierte Beschlussvorschlag der MA I – Referat Liegenschaftsangelegenheiten einstimmig angenommen.
- Vereinbarung über die
Aufhebung des Bau-
rechtes vom 21.12.2011** Auf Basis dieser Beschlüsse wurde letztlich am 21.12.2011 eine Vereinbarung über die Aufhebung des Baurechtes zwischen der Stadt Innsbruck und der Wirtschaftskammer Tirol bzw. der Landwirtschaftskammer Tirol und unter Beteiligung der Innsbrucker Markthallen-Betriebsgesellschaft m.b.H. abgeschlossen. Mit dieser Vereinbarung erfolgte die einvernehmliche Aufhebung des Baurechtes gemäß Baurechtsvertrag vom 20.07.1959 samt Zusatzvereinbarung vom 31.03.2004, so dass die Stadt Innsbruck mit Wirkung auf den Ablauf des 31.12.2011 wieder das Vollrecht an ihrer Liegenschaft in EZ 1229 GB 81113 Innsbruck erhalten hat.
- Baulichkeiten am Bau-
rechtsgrundstück** Mit dem Erlöschen des Baurechtes fielen die aufgrund des Baurechtes errichteten Baulichkeiten an die Stadt Innsbruck als Grundeigentümerin. Ausdrücklich vereinbart wurde in diesem Zusammenhang, dass mit den Baulichkeiten auch sämtliche Anlagen, Vorrichtungen und sonstigen Inventarstücke und Fahrnisse von der Stadt Innsbruck ins Eigentum übernommen werden, jedoch nur solche, die damals im Eigentum der beiden Kammern standen und sich nach Ablauf des 31.12.2011 noch auf der Baurechtsliegenschaft befunden haben. Trotz gegenteiliger Empfehlung des Vertragsverfassers verzichteten die Parteien im Hinblick auf ihr diesbezügliches Einvernehmen auf die Errichtung von Aufstellungen bzw. Inventarlisten hinsichtlich dieser Anlagen, Vorrichtungen, Inventarstücke und Fahrnisse.
- Unentgeltlichkeit** Für den ausdrücklichen und unwiderruflichen Verzicht der Kammern auf das ihnen gemäß Baurechtsvertrag vom 20.07.1959 samt Zusatzvereinbarung vom 31.03.2004 eingeräumte Baurecht und die mit dem Verzicht verbundene Übergabe und Übernahme der auf Grundlage des Baurechtes errichteten Baulichkeiten sowie Anlagen, Vorrichtungen, Inventarstücke und Fahrnisse wurde vereinbart, dass keinerlei Entgelt bezahlt wird.
- Fortbetriebsverpflich-
tung** Die Stadt Innsbruck verpflichtete sich im Pkt. VII. der Vereinbarung über die Aufhebung des Baurechtes ausdrücklich, die im ursprünglichen Baurechtsvertrag vom 20.07.1959 durch die Kammern übernommene Verpflichtung zur Führung einer Markthalle auf die Dauer der seinerzeit vereinbarten Laufzeit, sohin bis 25.11.2039, zu übernehmen. Speziell für die landwirtschaftlichen Anbieter, die auf den Betrieb einer Markthalle besonders angewiesen sind, müssen angemessene Flä-

chen, mindestens jedoch Flächen im Ausmaß der westseitigen (alten) Markthalle, zur Verfügung gestellt werden. Auf die Sicherstellung dieser Fortbetriebsverpflichtung in grundbücherlicher Form oder durch Vereinbarung von Konventionalstrafen ist von den Vertragsparteien einvernehmlich verzichtet worden.

Pachtvertrag
Markthalle –
zu hohe Pachtzins-
vorschreibung –
Bereinigung

Nachdem zwischen den Rechtsvorgängern lediglich ein mündlicher Pachtvertrag betreffend die (Räumlichkeiten der) Markthalle existierte, erteilte der Stadtsenat in seiner Sitzung vom 20.06.2012 seine Zustimmung zum Abschluss eines schriftlichen Pachtvertrages. Der zwischen der Stadt Innsbruck als Verpächterin und der MHB als Pächterin abgeschlossene Vertrag ist beidseitig am 03.09.2012 unterfertigt worden und gilt rückwirkend ab 01.01.2012.

Als Pachtzins ist ein wertgesicherter Betrag in Höhe von netto € 5.542,93 festgesetzt worden, welcher erstmalig per 01.01.2013 zur Zahlung fällig war. Im Nachvollzug der Begleichung des Pachtzinses für das Jahr 2013 stellte die Kontrollabteilung fest, dass der MHB von der IISG irrtümlich ein zu hoher Betrag in Höhe von netto € 6.651,52 (brutto € 7.981,82) in Rechnung gestellt worden ist. Dieser zu hohe Betrag wurde von der MHB auch bezahlt. Eine von der MHB aufgrund der Beanstandung der Kontrollabteilung durchgeführte Abstimmung mit der pachtzinsvorschreibenden IISG bestätigte diesen Umstand, welcher auf einen Berechnungsfehler der IISG (doppelte Berücksichtigung der 20 %igen Umsatzsteuer) zurückzuführen war. Der von der MHB zu viel bezahlte Betrag in Höhe von brutto € 1.330,30 wurde von der IISG noch während der Prüfung der Kontrollabteilung an die Gesellschaft rückerstattet.

Mietvertrag
Bodenplattform
(Terrasse)

Weiters genehmigte der Stadtsenat in seiner Sitzung vom 20.06.2012 zur Erweiterung des Markthallenbetriebes am Herzog-Siegmund-Ufer den Abschluss eines Mietvertrages. Von der MHB wurde beabsichtigt, nördlich angrenzend an die bestehende Markthalle eine Bodenplattform (Terrasse) mit einer Fläche von 281 m² zu errichten und diese Teilfläche an Standbetreiber der Markthalle in Unterbestand zu geben. Dieser zwischen der Stadt Innsbruck als Vermieterin und der MHB als Mieterin abgeschlossene Mietvertrag datiert vom 01.07./17.07.2012 und begann mit 01.07.2012. Als Mietzins wurde ein wertgesicherter Betrag in Höhe von jährlich netto € 1.100,00 vereinbart.

2.2 Abtretung der Geschäftsanteile

Notariatsakt vom
21.12.2011 über die
Errichtung eines Abtre-
tungsvertrages

Mit Notariatsakt vom 21.12.2011 errichteten die Vertragsparteien Wirtschaftskammer Tirol, Landwirtschaftskammer Tirol und Stadt Innsbruck auch einen Vertrag, mit dem die Gesellschafter Wirtschaftskammer Tirol und Landwirtschaftskammer Tirol ihre gesamten Geschäftsanteile an der Innsbrucker Markthallen-Betriebsgesellschaft m.b.H., die einer zur Gänze geleisteten Stammeinlage von jeweils ATS 4.100.000,00 entsprachen (Stammkapital ATS 8.200.000,00), an die Stadt Innsbruck abgetreten haben. Der von der Stadt Innsbruck dafür zu leistende symbolische Abtretungspreis betrug € 1,00 und kam je zur Hälfte den beiden Kammern zu.

Bestandverträge

Der übernehmenden Gesellschafterin Stadt Innsbruck war insbesondere bekannt, dass die MHB zahlreiche Bestandverträge mit verschiedenen Unternehme(r)n und bäuerlichen Anbietern hinsichtlich des vom

Baurecht erfassten Arealen abgeschlossen hatte und dass sich durch die in Rede stehende Abtretung keine Änderungen an diesen Bestandsverhältnissen ergeben.

Rechtsübergang –
Stichtag

Für den Übergang der mit den abgetretenen Geschäftsanteilen verbundenen Rechte und Pflichten wurde der Ablauf des 31.12.2011 vereinbart.

3 Gesellschaftsrechtliche Aspekte

3.1 Allgemeine Bemerkungen

Rechtsform

Die mit Gesellschaftsvertrag vom 05.06.1959 errichtete Gesellschaft firmiert unter „Innsbrucker Markthallen-Betriebsgesellschaft m.b.H.“ Sie wird in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung geführt und hat ihren Sitz in Innsbruck. Die MHB wurde unter der laufenden Nummer FN 33845 y im Firmenbuch eingetragen. Es handelt sich bei Heranziehung der entsprechenden Schwellenwerte (Bilanzsumme, Umsatzerlöse und Anzahl der Dienstnehmer im Jahresdurchschnitt) um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

Novellierung des Gesellschaftsvertrages

Der Gesellschaftsvertrag der MHB wurde in der Vergangenheit mehrfach, zuletzt über Beschluss der Generalversammlung vom 07.11.1983 geändert. Die Kontrollabteilung hielt an dieser Stelle fest, dass zum Prüfungszeitpunkt (Mai bis Juni 2013) nach wie vor der von der ehemaligen Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Tirol und der damaligen Landeslandwirtschaftskammer für Tirol im Wege eines Notariatsaktes vom 07.11.1983 errichtete Gesellschaftsvertrag Gültigkeit hatte. Dieser Umstand war insofern bemerkenswert bzw. zu beanstanden, als die beiden Kammern ihre Geschäftsanteile an der MHB bereits mit Ablauf des 31.12.2011 an die Stadt Innsbruck abgetreten hatten. Die von der Kontrollabteilung monierte Novellierung des Gesellschaftsvertrages war zum Prüfungszeitpunkt (also rd. 1,5 Jahre nach dem Eigentümerwechsel) zwar im Entwurf vorhanden, eine Beschlussfassung in der Generalversammlung jedoch noch ausständig. Nach Meinung der Kontrollabteilung hätte der Gesellschaftsvertrag – trotz rechtzeitiger Meldung des Gesellschafterwechsels an das Firmenbuch – zeitnäher neu gefasst werden sollen.

Gegenstand des Unternehmens

Der Unternehmensgegenstand der MHB wird im Pkt. IV. des (alten) Gesellschaftsvertrages umschrieben. Der Vollständigkeit halber merkte die Kontrollabteilung an, dass im neuen – noch zu genehmigenden – und der Kontrollabteilung im Entwurf vorliegenden Gesellschaftsvertrag der Gegenstand des Unternehmens bzw. der Gesellschaftszweck in manchen Passagen neu formuliert bzw. ergänzt worden ist.

3.2 Stammkapital

Stammkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft wird im alten – zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung noch gültigen – Gesellschaftsvertrag mit ATS 1.700.000,00 ausgewiesen, wovon die ehemalige Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Tirol und die damalige Landeslandwirtschaftskammer für Tirol je ATS 850.000,00 Stammeinlage übernommen hatten. Tatsächlich ist das Stammkapital aber bereits mit Beschluss der Generalversammlung der MHB vom 08.11.1993 um

ATS 6.500.000,00 auf insgesamt ATS 8.200.000,00 erhöht worden und hat bekanntlich die Stadt Innsbruck mit 01.01.2012 die Geschäftsanteile der beiden Kammern übernommen und ist seit diesem Zeitpunkt Alleingesellschafterin der MHB. Die Kontrollabteilung stellte im gesellschaftsrechtlichen Nachvollzug in dieser Angelegenheit jedenfalls fest, dass alle notwendigen Beschlüsse gefasst und die erforderlichen Einreichungen im Firmenbuch veranlasst bzw. ersichtlich gemacht worden sind.

Eine Umrechnung des Stammkapitals in Euro stand zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung im Mai/Juni 2013 allerdings noch aus. Aus Gründen der Aktualität und Zeitnähe empfahl die Kontrollabteilung, das Stammkapital im Zuge der anstehenden Novellierung des Gesellschaftsvertrages unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen in Euro umzurechnen.

3.3 Organe der Gesellschaft

Organe

Zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung bildeten der Geschäftsführer und die Generalversammlung die Organe der Gesellschaft.

Geschäftsführer

Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer, der gem. § 15 Abs. 1 GmbHG in Verbindung mit Pkt. X. Abs. 1 des (alten) Gesellschaftsvertrages von den vormaligen Gesellschaftern Wirtschaftskammer Tirol und Landwirtschaftskammer Tirol bestellt worden ist. Der amtierende Geschäftsführer vertrat die Gesellschaft seit 01.01.2012 selbstständig, die Bestellung erfolgte am 21.12.2011 im Wege eines Umlaufbeschlusses der seinerzeitigen Gesellschafter. Die rechtlichen Beziehungen zwischen dem Geschäftsführer und der MHB wurden in Ergänzung und Präzisierung des erwähnten Umlaufbeschlusses durch einen schriftlichen Dienstvertrag vom 19.01.2012, der von der Frau Bürgermeisterin als nunmehrige Eigentümervertreterin in der MHB und dem Geschäftsführer unterfertigt worden ist, geregelt.

Kurz vor Beginn des Anhörungsverfahrens ist der amtierende Geschäftsführer längerfristig erkrankt. Um die Handlungsfähigkeit der Gesellschaft abzusichern fasste die Stadtgemeinde Innsbruck als Alleingesellschafterin der MHB am 31.07.2013 den Beschluss, einen zweiten Geschäftsführer mit Einzelvertretungsbefugnis zu bestellen. Gleichzeitig ist die Vertretungsbefugnis des erkrankten Geschäftsführers auf eine kollektive Vertretungsbefugnis mit dem neuen Geschäftsführer eingeschränkt worden. Der Stadtsenat der Landeshauptstadt Innsbruck hat diesen Gesellschafterbeschluss am 06.08.2013 zur Kenntnis genommen.

Verantwortung des Geschäftsführers

Der Geschäftsführer hat nach § 25 Abs. 1 GmbHG die Geschäfte des Unternehmens mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu führen und gemäß Pkt. II. Abs. 1 seines Geschäftsführervertrages dabei die einschlägigen Gesetze, die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, seines Dienstvertrages und allfälliger Geschäftsordnungen für den Geschäftsführer und den Beirat sowie die Beschlüsse der Generalversammlung und allenfalls eines Beirates zu beachten. In diesem Zusammenhang normiert(e) Pkt. XII. Abs. 8 des alten Gesellschaftsvertrages (noch gültig für das Jahr 2012 und das Jahr 2013 bis

zur Beschlussfassung des neuen Gesellschaftsvertrages) taxativ jene Geschäfte, die der Geschäftsführer nur mit Zustimmung der Generalversammlung vornehmen darf.

Geschäftsordnung für den Geschäftsführer

Eine Geschäftsordnung für den Geschäftsführer, wie sie im Geschäftsführervertrag erwähnt wird, war bis zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung (im Mai/Juni 2013) von der Generalversammlung noch nicht beschlossen bzw. in Kraft gesetzt worden. Der Kontrollabteilung ist bewusst, dass es nicht zwingend erforderlich ist, eine eigene Geschäftsordnung für den Geschäftsführer zu installieren, sondern auch die Möglichkeit besteht, die – zusätzlich zu den im Gesetz verankerten – Rechte und Pflichten eines Geschäftsführers in einem Gesellschaftsvertrag und/oder einem Dienstvertrag bzw. Geschäftsführervertrag zu regeln.

Nach Einschau in die diesbezüglichen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der MHB bzw. des Geschäftsführervertrages empfahl die Kontrollabteilung allerdings zur Präzisierung der Kompetenzen des Geschäftsführers der MHB und zur Erhöhung der Transparenz, eine Geschäftsordnung für den Geschäftsführer der MHB zu beschließen.

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. § 35 GmbHG insbesondere über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verteilung des Bilanzgewinnes sowie die Entlastung des Geschäftsführers zu beschließen. Darüber hinaus unterliegen noch verschiedene – im Pkt. XII. Abs. 8 des alten Gesellschaftsvertrages bzw. Pkt. 6. lit. e des neuen Gesellschaftsvertrages der MHB angeführte – Handlungen der Kompetenz der Gesellschafter. Dazu zählen beispielsweise die Zustimmung zur Übertragung, Teilung oder Verpfändung eines Geschäftsanteiles, die Veräußerung des Unternehmens als Ganzes, die Auflösung der Gesellschaft oder ihre Umwandlung, die Aufnahme von Krediten oder Darlehen, soweit diese in einem Jahr insgesamt ATS 200.000,00 (lt. altem Gesellschaftsvertrag) bzw. € 20.000,00 (gemäß neuem Gesellschaftsvertrag) übersteigen u.a.m. In diesem Zusammenhang ist bemerkenswert, dass der alte und neue Gesellschaftsvertrag nicht nur in der Höhe der erlaubten Kredit- und Darlehensaufnahmen differieren, sondern auch eine weitere im alten Gesellschaftsvertrag festgeschriebene Agenda der Generalversammlung (die Wahl der Revisoren) überholt und damit im neuen Gesellschaftsvertrag entbehrlich geworden ist. In Anlehnung an die Aussagen der Kontrollabteilung zum Gesellschafterwechsel und den Änderungen im Unternehmensgegenstand wäre nach Meinung der Kontrollabteilung auch im Bereich der Bestimmungen zur Generalversammlung eine frühzeitige Novellierung bzw. Anpassung des Gesellschaftsvertrages vorteilhaft und empfehlenswert gewesen.

Die Generalversammlung hat am Sitz der Gesellschaft stattzufinden, sie wird gemäß § 36 Abs. 1 GmbHG durch den Geschäftsführer einberufen. 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. Dieser Verpflichtung ist die Gesellschaft im Prüfungszeitraum nachgekommen, sie hat am

10.09.2012 und 14.06.2013 je eine Eigentümerversammlung sowie im Zuge der Bestellung des aktuellen Geschäftsführers zusätzlich am 21.12.2011 einen Umlaufbeschluss der vormaligen Gesellschafter im Sinne des § 34 GmbHG abgewickelt.

3.4 Beirat

Abberufung des „alten“ Beirates

Einer Auskunft des amtierenden Geschäftsführers zufolge hatten die vormaligen Gesellschafter Wirtschaftskammer Tirol und Landwirtschaftskammer Tirol seinerzeit einen Beirat installiert. Dies wäre allerdings vor so langer Zeit passiert, dass nicht mehr eruierbar sei, wann die Bestellung der Beiratsmitglieder erfolgt ist. Jedenfalls gäbe es nach seinem Wissensstand keine Hinweise auf Sitzungen dieses Gremiums und dementsprechend auch keine Sitzungsprotokolle.

Im Zuge der Erörterung der Frage der Funktionsdauer des ehemaligen Beirates und der Abberufungs- und (Neu-)Bestellungsmodalitäten eines Beirates der MHB berichtete der Leiter des Referates Liegenschaftsangelegenheiten nach Rücksprache mit dem (in Sache Gesellschaftsvertrag befassten) Notar, dass beabsichtigt sei, im Rahmen der nächsten Generalversammlung den „alten“ Beirat formell abuberufen und zu entlasten und in weiterer Folge damit die Nominierung eines „neuen“ Beirates zu ermöglichen.

Bestellung eines neuen Beirates

Im Pkt. 8. des neuen (und Pkt. XI. des alten) Gesellschaftsvertrages ist die Einsetzung eines sogenannten Beirates vorgesehen. Bis zum Prüfungszeitpunkt im Juni 2013 war ein derartiges Gremium noch nicht bestellt worden, allerdings wurde der Kontrollabteilung bereits während der Prüfung von Seiten der maßgeblichen Stelle in der MA IV signalisiert, dass die Installierung eines Beirates vorgesehen sei. Die Kontrollabteilung unterstützt generell die Bestrebungen der Stadt Innsbruck, einen Beirat zur Beratung der Geschäftsführung zu bestellen. Im Konnex damit erscheint der Kontrollabteilung die in zeitlicher Hinsicht vorgesehene Abhaltung von quartalsmäßigen Zusammenkünften des Beirates unbedingt erforderlich.

3.5 Wirtschaftsplan und Jahresabschluss

Wirtschaftsplan

Eine besondere – im Gesetz oder Gesellschaftsvertrag der MHB nicht verankerte, aber nach kaufmännischen Grundsätzen notwendige und in vergleichbaren Kapitalgesellschaften auch praktizierte – Aufgabe des Geschäftsführers besteht nach Meinung der Kontrollabteilung darin, jährlich für jedes Geschäftsjahr im Vorhinein einen Wirtschaftsplan zu erstellen und dem zuständigen Organ (es müsste noch bestimmt werden, ob Beirat oder Generalversammlung) zur Genehmigung vorzulegen.

Die Kontrollabteilung stellte fest, dass in der Ära des aktuellen Geschäftsführers zwar ein Budget für das Jahr 2013 einschließlich einer Budgetüberwachung erstmalig erstellt worden ist, eine fristgerechte Vorlage – in diesem Fall und derzeit mangels eines Beirates an die Generalversammlung – und Genehmigung vor Beginn des Geschäftsjahres hat jedoch nicht stattgefunden. Die Kontrollabteilung empfahl, diesem Erfordernis in Zukunft ausnahmslos und rechtzeitig zu entsprechen.

Jahresabschluss

Der Geschäftsführer wird durch § 222 Abs. 1 UGB in Verbindung mit Pkt. 7. des neuen Gesellschaftsvertrages verpflichtet, innerhalb der gesetzlichen Frist von fünf Monaten nach Ablauf eines Geschäftsjahres den um den Anhang erweiterten Jahresabschluss aufzustellen. Die Beschlussfassung der Gesellschafter über die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses, die Verteilung eines allfälligen 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. Der Jahresabschluss 2011 der MHB ist in der Generalversammlung vom 10.09.2012 etwas verspätet genehmigt worden. In dieser Eigentümerversammlung ist auch dem Geschäftsführer die Entlastung erteilt worden. Die Genehmigung des Jahresabschlusses 2012 war gemäß erhaltener Auskunft in der Generalversammlung am 14.06.2013 vorgesehen, ein Protokoll dieser Eigentümerversammlung war allerdings für die Kontrollabteilung bis zum Ende ihrer Prüfarbeit nicht zugänglich.

Wenngleich es für kleine Kapitalgesellschaften nicht zwingend vorgeschrieben ist, hält es die Kontrollabteilung generell für sinnvoll und zweckmäßig, wenn ein Jahresabschluss vor der Genehmigung in der Generalversammlung auch von einem vorbereitenden Gremium (ähnlich einem Prüfungsausschuss) diskutiert und analysiert wird.

Aus diesem Grund empfahl die Kontrollabteilung zu prüfen, ob eine derartige Vorgangsweise auch in der MHB – eventuell im Rahmen eines neu einzusetzenden Beirates – praktikabel wäre und realisierbar erscheint.

Offenlegung

Das in den §§ 277 und 279 UGB (Erleichterungen für kleine Gesellschaften mit beschränkter Haftung) verankerte Erfordernis zur Offenlegung des Jahresabschlusses hat die Gesellschaft im Prüfungszeitraum ebenfalls beachtet. Die MHB hat zuletzt die Bilanz zum 31.12.2011 mit den erforderlichen Beilagen am 10.07.2012 beim Handelsgericht Innsbruck zum Firmenbuch eingereicht.

4 Markthalle - Bau

4.1 Erbauung und bauliche Entwicklung

Bestand

Die Innsbrucker Markthalle besteht aus zwei Hallen – der sog. „alten“, unter Denkmalschutz stehenden und mit Bescheid der Jahre 1912/13 bewilligten Markthalle im Südwesten sowie der daran anschließenden „neuen“ Markthalle im Nordosten (Bescheid vom April 1959).

Alte Halle

Das Erdgeschoß der alten Markthalle dient auf einer Nutzfläche von rd. 670 m² zum überwiegenden Teil als Verkaufs- und Verkehrsfläche. Im Kellergeschoß (Vollunterkellerung) finden sich von Mietern genutzte Räumlichkeiten (Warenvorbereitung, Kühllager), eine Werkstätte, die Lüftungsanlage und weitere Haustechnikräume. In den Gangbereichen sind Kälteaggregate der Kühlzellen angeordnet.

Im nördlichen Obergeschoß wurden im Jahr 2012 drei ursprünglich leer stehende Räume (inkl. WC-Anlage) mit einer Gesamtfläche von rd. 40 – 45 m² zur neuen Hausmeisterwohnung ausgebaut.

Neue Halle

Der östlich gelegene Teil des Gebäudekomplexes weist eine ebenerdige Verkaufsfläche von rd. 1.640 m² auf. Das obere Geschoß erstreckt sich mit einer Breite von ca. 8,50 m über die gesamte südliche Längsseite der neuen Markthalle. Per Laubengang erschlossen finden sich hier neben den Aufzügen und Stiegenhäusern mehrere, teils vermietete Büroräumlichkeiten, u.a. das Büro des Geschäftsführers und der Buchhalterin der MHB. Im Kellergeschoß sind Lager-, Kühl- und Technikräume sowie eine öffentlich zugängliche Toilettenanlage untergebracht.

Erhaltungszustand

Einem von der Bau- und Feuerpolizei im Vorfeld der Markthallenübernahme durch die Stadt Innsbruck erstellen Bericht folgend, erfuhren beide Hallengebäude seit ihrem Bestehen keine umfangreichen Umgestaltungen, jedoch partielle Erweiterungen und Erneuerungen, wie bspw. den Anbau eines großen Windfangs an der Ostfassade im Jahr 1993 oder das Sanieren einzelner Fassadenteile. Zwar bestand aus bau- und feuerpolizeilicher Sicht keine Gefahr in Verzug und folglich kein Bedarf an notwendigen Sofortmaßnahmen, jedoch stellte die Behörde fest, dass die Markthalle in vielen Bereichen nicht mehr dem heutigen material- und energietechnischen Stand der Technik für Brandschutz, Energieersparnis und Wärmeschutz entspreche.

Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen

In diesem Sinne wurden seit dem Übergang der MHB in das Eigentum der Stadt Innsbruck bis zum Zeitpunkt der Prüfung durch die Kontrollabteilung diverse Reparaturen, Instandhaltungsarbeiten und Sanierungen an der baulichen und gebäudetechnischen Substanz vorgenommen. Ein in diesem Zusammenhang und im Zuge der Aufhebung des Baurechtes von den beiden Kammern und der Stadt Innsbruck vertraglich eingerichteter – mit € 170.000,00 dotierter – Reparaturfonds diente zur teilweisen Bedeckung von Reparaturleistungen und Ersatzanschaffungen, sofern diese den vertraglich vereinbarten Rahmenbedingungen entsprachen.

Investitionen 2012

Zur Deckung diverser Neuinvestitionen im Jahr 2012 stimmte der Innsbrucker Gemeinderat mit Beschluss vom 21.06.2012 der Bereitstellung von € 230.000,00 in Form einer Kapitaltransferzahlung zu.

Eine wesentliche Erweiterung erfuhr die Markthalle durch die Errichtung einer rd. 5,0 m breiten, in Holzbauweise errichteten Terrasse entlang der dem Inn zugekehrten Nordfassade sowie der Ostfassade bis zum Anschluss an den bereits zuvor bestehenden Wintergarten. Die Gesamtfläche der neu geschaffenen Bodenplattform, welche den Gastronomiebetrieben in Unterbestand gegeben wurde, ergab sich mit rd. 280 m². Die Terrasse liegt auf öffentlichem Gut. Die entsprechende Bauanzeige an die Bau- und Feuerpolizei sowie die für die Aufstellung von Gastgärten und Verkaufsständen auf öffentlichen Flächen notwendige Bewilligung zur Benützung von Straßen zu verkehrsfremden Zwecken lagen vor.

Der westliche Teil der Terrasse wurde zu einem mobilen, sich großflächig öffnenbaren Wintergarten ausgebaut. Die Kosten dieser Umbauung wurden vom Unterbestandnehmer getragen. Im Zuge der Finanzierungssicherung unterzeichnete die MHB jedoch eine Garantieerklärung, mit welcher sie sich verpflichtete, bei Ausfall des Finanzierungs-

nehmers bzw. aktuellen Mieters die Erfüllung aller Finanzierungsverpflichtungen zu übernehmen.

Weitere maßgebliche Investitionen im Jahr 2012 betrafen den Umbau der Hausmeisterwohnung im OG des alten Markthallengebäudes sowie die Installierung einer Schauküche im Gastronomiebereich der Markthalle, welche für diverse Veranstaltungen, wie etwa Kochkurse an Firmen und private Interessenten, vermietet wird.

Darüber hinausgehende bauliche Tätigkeiten konnten zum überwiegenden Teil den Kategorien Service und Wartung bzw. Instandhaltung und Reparaturen zugeordnet werden.

4.2 Allgemeine Bemerkungen zu Bau- und Dienstleistungen

Allgemein

Die Kontrollabteilung führte eine stichprobenmäßige Prüfung der baulichen Maßnahmen, d.h. von Leistungen für Zubau, Sanierung, Reparatur und Wartung, durch. Betrachtet wurden die Phasen Angebotseinholung, Beauftragung, Abwicklung, Abrechnung sowie Ab- und Übernahme. Die getroffenen Beanstandungen konnten in den überwiegenden Fällen durchgängig festgestellt werden. Für vereinzelte Leistungszyklen getroffene allgemeine Empfehlungen waren jedoch teilweise erfüllt, d.h. die formulierten Beanstandungen trafen nicht für sämtliche geprüfte Vorgänge zu.

Angebotseinholung

Die Einholung von Angeboten für später beauftragte Leistungserbringungen erfolgte lediglich in manchen Fällen. Weiters wurde in der überwiegenden Anzahl der Fälle nur ein Angebot anstelle mehrerer Angebote eingeholt. Dies beruhte lt. Auskunft der MHB teils auf der Komplexität veralteter betriebstechnischer Anlagen der Haus- und Elektrotechnik, für deren Belange meist jene Unternehmen beauftragt wurden, die bereits in der Vergangenheit diesbezügliche Leistungen durchgeführt hatten und über entsprechende Erfahrungswerte verfügten. Die aufgrund des eingeschränkten Kreises an möglichen Auftragnehmern verfolgte Vorgehensweise einer Direktvergabe von Leistungen kann seitens der Kontrollabteilung nachvollzogen werden, schließt jedoch eine vorgängige, schriftliche Angebotslegung oder unverbindliche Kostenschätzung durch den jeweiligen AN nicht aus.

Die Kontrollabteilung empfahl, künftig grundsätzlich mehrere Angebote einzuholen, um eine Vergleichbarkeit der angebotenen Leistungen und Preise zu gewährleisten und das wirtschaftlich beste Angebot beauftragen zu können. Des Weiteren regte die Kontrollabteilung an, Überlegungen über interne Grenzbeträge anzustellen, ab welchen die Einholung mindestens eines oder weiterer Angebote vorzunehmen wäre. So könnten entsprechende prinzipielle Regelungen bspw. innerhalb eines internen Kontrollsystems festgelegt werden.

Beauftragung

Die Beauftragungen von Bau-, Liefer- und Dienstleistungen war gemäß Information der MHB zum überwiegenden Teil schriftlich und in Form von Emails erfolgt. Im Speziellen für Leistungen, deren Bedeckung durch den Reparaturfonds vorgesehen wurde, war eine nachweisliche und unwiderrufliche Erteilung des Arbeitsauftrages vertraglich vereinbart worden.

Im Zuge einer Einsichtnahme konnte die Kontrollabteilung feststellen, dass entsprechende Beauftragungen nur in einigen wenigen Fällen den vorhandenen Angeboten oder Rechnungen in Papierform beigelegt und hiervon wiederum nur wenige von Auftragnehmer- und -geberseite unterzeichnet waren. Auftragsweiterungen wurden teils händisch am Angebot vermerkt. Einige Auftragsbestätigungen waren lediglich durch Mitarbeiter der MHB, jedoch nicht durch den GF unterzeichnet worden.

Die Kontrollabteilung empfahl, künftige Beauftragungen jeweils schriftlich in Form eines Auftragschreibens, Bestellscheines oder Schlussbriefes durchzuführen und sich diese durch eine Auftragsbestätigung oder einen Gegenschlussbrief vom AN belegen zu lassen. Beauftragungen sollten nach Ansicht der Kontrollabteilung ausschließlich von der Geschäftsführung oder hierzu befugten Personen vorgenommen werden.

Bauaufsicht durch den Auftraggeber/Bauherrn

Eine begleitende Überwachung und Kontrolle beauftragter Bau- und Dienstleistungen erfolgte in Form gelegentlich durchgeführter Besichtigungen durch Mitarbeiter der MHB. Eine darüber hinausgehende Hinzuziehung einer fachkundigen, begleitenden Bauaufsicht zur Kontrolle der korrekten Ausführung von Arbeiten und zur Prüfung der massenmäßigen Abrechnung wurde nicht durchgeführt.

Die sachliche und rechnerische Prüfung von Rechnungen übernahm in den überwiegenden Fällen der GF bzw. die Buchhaltung. Diesbezügliche Vermerke fanden sich auf sämtlichen von der Kontrollabteilung gesichteten (Bau-)Rechnungen. Eine detaillierte Prüfung abgerechneter Einzelpositionen auf mengenmäßige Richtigkeit (Stundenanzahl, Flächen, Stückeinheiten etc.) erfolgte grundsätzlich nicht.

Des Weiteren musste die Kontrollabteilung bei der Prüfung der ausgewählten Bauaufträge und -abrechnungen in einem Fall feststellen, dass die Angebotslegung auf Einheitspreisen für einzelne Leistungspositionen beruhte, die Abrechnung jedoch ausschließlich über Regiepositionen in Form getrennter Abrechnung von Personalarbeitsstunden und Verrechnungseinheiten erfolgte. Ein vergleichende Prüfung von Angebot und Abrechnung war folglich effektiv nicht zu führen. Die abgerechneten Gesamtkosten lagen rd. 35 % über jenen des Angebots.

In einer Empfehlung sprach sich die Kontrollabteilung für eine künftig zumindest stichprobenmäßig geführte Detailprüfung von Rechnungslegungen auf massen- und mengenmäßige Richtigkeit aus. Für die kontrollierende Begleitung und Prüfung von Leistungen, welche fachspezifisches Know-How erfordern, wurde für den Bedarfsfall die Hinzuziehung von Fachkräften angeregt. Des Weiteren wurde die künftige Beachtung auf formale Übereinstimmung der Darstellung von Angebot und Abrechnung empfohlen.

Deckungs- und Haftungsrücklässe

Im Zuge der Rechnungslegung eingeräumte Skontoabzüge zugunsten der MHB wurden von dieser überwiegend wahrgenommen.

Der Einbehalt finanzieller Sicherstellungen in Form von Deckungs- oder Haftungsrücklässen konnte nur in einem Fall festgestellt werden. Die Kontrollabteilung sprach die Empfehlung aus, künftig und in Abhängigkeit von der Rechnungshöhe den Einbehalt eines Deckungs- oder Haftungsrücklasses in Auftragschreiben zu vereinbaren.

Abnahme- und Übergabeprotokolle

Diverse Abnahme- und Übergabeprotokolle waren den Rechnungsunterlagen beigelegt.

4.3 Reparaturfonds gem. Vereinbarung über die Aufhebung des Baurechtes

Kontostand 31.12.2011

Beim sogenannten Reparaturfonds handelt es sich um ein Bankkonto, welches gemäß Vereinbarung über die Aufhebung des Baurechtes zum Zeitpunkt des Überganges der Markthallengebäude an die Stadt Innsbruck einen Betrag von € 170.000,00 zzgl. Zinsen in Höhe von € 2.627,53 (Stand: 31.12.2011) ausgewiesen hatte.

Vertraglich vereinbarte Anspruchs-voraussetzungen

Zur Beanspruchung von Geldern des Reparaturfonds mussten die ausgeführten Arbeiten diverse und nach Ansicht der Kontrollabteilung teils restriktive Bedingungen gemäß „Vereinbarung über die Aufhebung eines Baurechtes“ vom 21.12.2011 erfüllen.

Vom Reparaturfonds umfasst waren jene Aufwendungen am Objekt Markthalle, welche entweder

- aufgrund behördlicher Auflagen entstanden, oder
- durch Versagen einer betriebsnotwendigen technischen Einrichtung (Heizung, Klimaanlage, Lift etc.) eingetreten waren.

Sämtliche zur Abrechnung über den Reparaturfonds vorgesehene Tätigkeiten hatten unwiderruflich und nachweislich durch die Geschäftsführung der MHB vor Ablauf des Jahres 2012 unter Anwendung der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsführers beauftragt und überwacht zu werden. Die betrauten Auftragnehmer hatten den beiden Kammern ebenfalls vor Ablauf des Jahres 2012 die entsprechenden Beauftragungen per Fax-Mitteilung zu bestätigen. Die Vergabe eines sogenannten „vorgreifenden Reparaturauftrages“ für einen im Jahr 2012 nicht aktuellen Reparaturbedarf war vom Geltungsbereich des Reparaturfonds ausgeschlossen.

Der monetäre Mindestschwellenwert für Einzelrechnungen wurde mit netto € 2.500,00 festgesetzt. Reparaturaufwendungen geringeren Ausmaßes waren von der Anwendbarkeit des Reparaturfonds ausgenommen. Ein etwaiger Kostenersatz für den Austausch von Gerätschaften setzte voraus, dass eine Reparatur nicht möglich bzw. wirtschaftlich vertretbar wäre. Die diesbezügliche Obergrenze betrug netto € 20.000,00 pro Einzelfall.

Gemäß Vereinbarung hatte die Geschäftsführung der MHB den Kammern monatlich und in Schriftform über die Entnahme von Mitteln aus dem Reparaturfonds zu berichten. Die Erfüllung der Anwendungskriterien des Reparaturfonds war für die entsprechenden Maßnahmen darzulegen sowie zu argumentieren.

Für jene Maßnahmen, welche sämtliche vertragliche Bedingungen des Reparaturfonds erfüllten, wurde die finanzielle Deckung mit $\frac{2}{3}$ der Rechnungssumme vereinbart. Das verbleibende Drittel war durch die Stadt Innsbruck zu finanzieren.

Sollten nach Abrechnung sämtlicher Kosten auf dem Konto des Reparaturfonds Restmittel verbleiben, bestimmten die Vertragspartner, diese binnen zwei Monaten nach Ablauf des Jahres 2012 zu gleichen Teilen an die Kammern auszubezahlen. Die Geschäftsführung der MHB hatte bis Ende Februar 2013 eine Schlussrechnung über sämtliche Leistungen und Rechnungen, welche mittels Reparaturfonds (Teil-)Bedeckung fanden, zu erstellen und den Kammern vorzulegen. Für den Fall eines Zahlungsverzuges waren Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. vertraglich festgelegt worden.

Anmerkungen der Kontrollabteilung zur vertraglichen Ausgestaltung des Reparaturfonds

Laufende Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten waren vom Reparaturfonds ebenso ausgenommen wie Reparaturarbeiten an baulichen oder technischen Anlagen, welche nicht ausdrücklich behördlich aufgetragen oder in Hinsicht auf die Aufrechterhaltung des technischen Betriebes notwendig waren. Warum nur Reparaturen nach Ausfall einer Anlage, jedoch nicht auch die im Normalfall kostengünstigere, präventive Instandhaltung durch die Stadtgemeinde Innsbruck in den Reparaturfonds hineinreklamiert wurde, war aus den im Zuge der Prüfung vorgelegten Schriftstücken nicht abzuleiten. So hätte nach Ansicht der Kontrollabteilung die vertragliche Berücksichtigung einer Reparatur oder die Beseitigung von Fährnissen, welche die Sicherheit von Mensch und Gut gefährden oder den wirtschaftlichen Betrieb bestimmend negativ beeinflussen, nächst zur Bedingung der behördlichen Auflagen erfolgen können.

In einem der Kontrollabteilung vorliegenden Dokument wurden die Vertreter der Stadt Innsbruck, der Wirtschafts- und der Landwirtschaftskammer Tirol ebenfalls auf die inhaltliche Einschränkung des sachlichen Anwendungsbereichs des Reparaturfonds hingewiesen und die Möglichkeit einer Ausdehnung auf sämtliche Reparaturaufwendungen aufgezeigt. Ferner wurde auf gewisse Unschärfen in der Definition des Reparaturfonds hingewiesen. Auf Wunsch der Vertragspartner wurde jedoch im Hinblick auf ein „möglichst pragmatisches Handling“ des Reparaturfonds von einer exakteren Abgrenzung der umfassten Arbeiten abgesehen.

Die Kontrollabteilung konnte der Entscheidung zur allgemeinen Definition von Bedingungen für den Geltungs- bzw. Deckungsbereich des Reparaturfonds anstelle einer taxativen Aufstellung dezidierter Reparatur- und Ersatzmaßnahmen grundsätzlich folgen. Sie vertritt jedoch die Ansicht, dass die vereinbarten Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme des Reparaturfonds das Ausmaß zurechenbarer Maßnahmen beachtlich einschränkte und ein angedachtes „möglichst pragmatisches Handling“ des Fonds nicht zwingend erleichtert hatte.

Einschau in die Handhabung des Reparaturfonds – Feststellungen der Kontrollabteilung

Im Zuge der durchgeführten Prüfung des Reparaturfonds konnte die Kontrollabteilung feststellen, dass die praktische Umsetzung des Reparaturfonds durchaus pragmatisch, jedoch unter teilweiser Vernachlässigung vereinbarter Rahmenbedingungen erfolgt ist.

So zeigte sich, dass auf eine monatliche schriftliche Berichterstattung zum Reparaturfonds inkl. Behandlung der zugeordneten Aufträge und Rechnungen verzichtet worden war. Anstelle dessen informierte der GF der MHB den Vertreter der Wirtschaftskammer Tirol im Zuge von Besprechungen und gemeinsamen Begehungen der Markthalle über jene Leistungen, welche seitens der MHB durch den Reparaturfonds zur

Bedeckung angedacht waren. Die entsprechende Zustimmung der Kammern wurde mündlich eingeholt.

Im Hinblick auf die zum Prüfungszeitpunkt ausstehende Endabrechnung des Reparaturfonds, welche vereinbarungsgemäß bis spätestens Ende Februar 2013 erledigt hätte werden müssen, hielt die Kontrollabteilung fest, dass nach ihrer Ansicht die Einhaltung der vertraglich vereinbarten, regelmäßigen (monatlichen) schriftlichen Dokumentationen und Argumentationen der Leistungen und Abrechnungen im konkreten Fall ein Nachverhandeln aufgrund unklarer Sachverhalte bzgl. der Anerkennung von Rechnungen massiv eingeschränkt oder vermieden hätte.

Die Kontrollabteilung sprach die allgemeine Empfehlung aus, vermehrt Bedacht auf die Einhaltung vertraglicher Vereinbarungen zu nehmen und wies des Weiteren darauf hin, dass ein Abgehen von vertraglichen Rahmenbedingungen der Zustimmung aller Vertragspartner bedarf und aus Gründen der Dokumentation in schriftlicher Form erfolgen muss.

Beauftragungen von reparaturfondsrelevanten Leistungen erfolgten zum überwiegenden Teil per Mail und waren lediglich in Ausnahmefällen den Angebots- oder Abrechnungsunterlagen beigelegt. Eine vereinbarungsgemäß durch die Auftragnehmer per Fax durchzuführende Auftragsbestätigung gegenüber den Kammern erfolgte nicht.

In einzelnen Fällen ergaben sich Abweichungen in Bezug auf den vertraglich vereinbarten Mindestwert von Einzelrechnungen in Höhe von € 2.500,00. Des Weiteren waren gemäß GF der MHB vereinzelt Rechnungspositionen irrtümlich dem Reparaturfonds zugerechnet worden.

Abrechnung
Reparaturfonds –
Kontostand 31.12.2012

Im Zeitraum der durchgeführten Prüfung und vor Abschluss der Endabrechnung waren dem Reparaturfonds Rechnungen in Gesamthöhe von € 245.275,35 zugerechnet worden. Der fonds-relevante Anteil ($\frac{2}{3}$ - Anteil) betrug € 163.516,90 und wurde dem gesonderten Bankkonto des Reparaturfonds entnommen.

Die Entnahme der im Jahr 2012 zur Anrechnung gebrachten Kostenanteile und die Einrechnung weiterer Habenzinsen ergab somit am 31.12.2012 einen Saldo von € 9.937,11.

Die Endabrechnung des Reparaturfonds war bis zum Ende der durch die Kontrollabteilung durchgeführten Prüfung ausstehend und Gegenstand laufender Verhandlungen von MHB, der Stadtgemeinde Innsbruck und den beiden Kammern über den Umfang der dem Reparaturfonds anrechenbaren Rechnungen und Kosten.

Kostenanteil
Stadt Innsbruck

Gemäß den vertraglichen Vereinbarungen zum Reparaturfonds war ein Drittel der Kosten durch die Stadt Innsbruck zu tragen, welche dieser Verpflichtung mit 17.01.2013 durch Zahlung von € 85.000,00 und somit in Höhe des Maximalbetrages nachgekommen ist. Die zugrunde gelegte Rechnungsaufstellung wies einen Gesamtbetrag von € 85.188,45 aus und enthielt gemäß Prüfung der Kontrollabteilung zusätzliche

Rechnungen in Gesamthöhe von € 3.430,00, welche zur Gänze Eingang in die Rechnungsaufstellung für die Stadt Innsbruck fanden, jedoch nicht dem Reparaturfonds zugeordnet waren bzw. von diesem bedeckt waren.

4.4 Neuinvestitionen

„Investitionen in Zubau und Sanierung“ sowie „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ gemäß Bilanz 2012

Gemäß Bilanz 2012 der MHB belief sich der Wert der Position „Investitionen in Mietobjekte“ auf € 363.595,50. Dies entsprach einer Zunahme um € 117.625,25 im Vergleich zum Endbestand des Bilanzjahres 2011. Vor Berücksichtigung der planmäßigen AfA ergaben sich die im Jahr 2012 getätigten Aufwendungen für Neuinvestitionen in Zubau und Sanierung mit € 161.022,73.

Der Bilanzwert für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung (Aufzüge, Kühlanlagen, Klimaanlage, Lüftung und Heizung, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Büro- und Lagereinrichtung) betrug € 307.903,89. Dies entsprach einer Steigerung um € 85.009,49 vor bzw. € 59.928,86 nach Berücksichtigung der AfA.

Art und Umfang der Neuinvestitionen

Maßgebliche Neuinvestitionen im Jahr 2012 stellten die Herstellung der großen Terrassenfläche im Norden und Osten inkl. Beschattung, die Errichtung einer Schauküche in der neuen Markthalle sowie die Sanierung ehemaliger Büroräumlichkeiten im OG der alten Markthalle zur neuen Hausmeisterwohnung dar. Weitere bauliche Investitionen für Zubau und Sanierung betrafen zum überwiegenden Teil Haustechnik- und Elektroinstallationen, Trockenbauarbeiten, bauliche Werbeeinrichtungen sowie Beschattungseinrichtungen für Büroräumlichkeiten im OG der neuen Markthalle.

Im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung war es u.a. zur Anschaffung von 10 Stk. mobiler Marktstände und sog. Feuertonnen (kombinierter Wärmespeicher und Stehtisch) für den Außenbereich gekommen. Um außerhalb der Handelszeiten der Markthalle die Marktstände vom Bereich der Gastronomiebetriebe zu trennen, wurde etwa mittig der neuen Markthalle ein mobiler, vertikaler Raumteiler in Form eines (Fischer-)Netzes montiert, welcher nach Bedarf hoch- und niedergefahren werden kann.

4.5 Sonstige Instandhaltungen, Reparaturen und Wartungen

Kosten für Instandhaltung, Reparaturen, Wartung und Service im Jahr 2012

Im Jahr 2012 ergaben sich Kosten in Höhe von insgesamt € 50.251,73 für Maßnahmen der Instandhaltung und nicht dem Reparaturfonds zurechenbare Reparaturarbeiten.

Hierbei handelte es sich u.a. um Fassadenreparaturen, Ausbesserungs- und Ergänzungsarbeiten (Fliesen, Verputz u.ä.), Malerarbeiten, Kernbohrungen, Boden- und Belagsarbeiten.

Für das Jahr 2012 betragen die Gesamtkosten für Leistungen im Bereich Wartung und Service gemäß GuV € 25.765,09.

5.1 Geldmittel der Stadtgemeinde Innsbruck

Nachtragskredit
über € 230.000,00
für Neuinvestitionen
im Jahr 2012

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 21.06.2012, der MHB für diverse Neuinvestitionen im Jahr 2012 im Wege eines Nachtragskredites einen Betrag in Höhe von € 230.000,00 zur Verfügung zu stellen. Von der Stadt Innsbruck wurden diese Geldmittel in Form von drei Teilzahlungen (€ 100.000,00 am 25.07.2012, € 70.000,00 am 10.08.2012 und € 60.000,00 am 12.09.2012) an die MHB überwiesen.

Städtischer Anteil
am Reparaturfonds in
Höhe von € 85.000,00

Im Zuge der Beschlussfassung des Voranschlages für das Jahr 2013 der Stadtgemeinde Innsbruck in der Gemeinderatssitzung vom 13.12./14.12.2012 wurde auf der Voranschlagspost 1/914000-775100 – Beteiligungen – Kap. Transferzlg.-Markthalle GmbH ein Betrag in Höhe von € 85.000,00 freigegeben. Die Auszahlung dieser Summe erfolgte durch die Stadt Innsbruck am 17.01.2013. Inhaltlich steht diese Kapitaltransferzahlung im Zusammenhang mit dem so genannten „Reparaturfonds“ (1/3-Anteil der Stadt Innsbruck), welcher in der Vereinbarung über die Aufhebung eines Baurechtes vom 21.12.2011 – abgeschlossen zwischen der Stadt Innsbruck und der Wirtschaftskammer Tirol sowie der Landwirtschaftskammer Tirol unter Beteiligung der MHB – geregelt wird.

5.2 Investitionszuschuss des Landes Tirol

Zuschuss Land Tirol
€ 30.000,00

Über Ansuchen des Geschäftsführers der MHB sagte das Land Tirol mit Schreiben vom 11.12.2012 einen finanziellen Zuschuss in Höhe von € 30.000,00 für die getätigten Investitionen in der Markthalle zu. Dieser Betrag wurde von der MHB am 23.01.2013 vereinnahmt.

5.3 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Kontoüberziehung
per 31.12.2012 –
Kontokorrentkredit-
vertrag über
€ 70.000,00 –
fehlende Beschlüsse
der General-
versammlung –
Empfehlung

Zum Abschlussstichtag 31.12.2012 wird im Rahmen der Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ eine Kontoüberziehung auf dem Girokonto der Gesellschaft in Höhe von € 301.143,01 ausgewiesen. Zu diesem Girokonto wurde der Kontrollabteilung auf ihre Nachfrage ein am 12.07.2012 unterfertigter Vertrag über einen revolving ausnutzbaren Kontokorrentkredit in der Höhe von € 70.000,00 mit einer Laufzeit bis 31.07.2013 vorgelegt. Bei der Einsichtnahme in die Saldoentwicklung des Girokontos stellte die Kontrollabteilung fest, dass erste Überziehungen bereits Ende März 2012 zu verzeichnen waren (Saldo per 30.03.2012 lag bei - € 29.050,32). Die zur Aufnahme von Kreditmitteln erforderlichen Beschlüsse der Generalversammlung wurden vom Geschäftsführer nicht eingeholt. Von der Kontrollabteilung wurde darauf hingewiesen, dass der zum Prüfungszeitpunkt in Geltung stehende Gesellschaftsvertrag vorsah, dass die Aufnahme von Krediten und Darlehen, soweit diese in einem Jahr insgesamt ATS 200.000,00 (entspricht € 14.534,57) übersteigen, der Beschlussfassung der Generalversammlung bedürfen. Die Kontrollabteilung empfahl, im Falle künftiger Kredit- oder Darlehensaufnahmen diesem Beschlusserfordernis ausnahmslos zu entsprechen.

(Haupt-)Gründe für die Beanspruchung der Kontoüberziehung

Zum Zeitpunkt der Auszahlung der letzten Teilzahlung des Investitionszuschusses der Stadt Innsbruck am 12.09.2012 lag der Saldo auf dem Girokonto bei einem Betrag in Höhe von - € 167.534,31 und steigerte sich bis zum 31.12.2012 auf einen Betrag in Höhe von - € 301.143,01. Hauptverantwortlich für diese Entwicklung waren nach Einschätzung der Kontrollabteilung unter anderem folgende drei Aspekte:

- Einerseits mussten die mit Geldmitteln des Reparaturfonds bezahlten Rechnungen naturgemäß zur Gänze beglichen werden. Eine tatsächliche Bedeckung dieser Fakturen war allerdings nur im Ausmaß von 2/3 des Rechnungsbetrages gegeben. Der restliche 1/3-Anteil der Stadt Innsbruck wurde infolge der stadtinternen Beschlussmodalitäten (Budgetbeschluss des Gemeinderates Mitte Dezember 2012) erst am 17.01.2013 überwiesen.
- Andererseits sind im Geschäftsjahr 2012 weitere notwendige Reparaturen (und Instandhaltungen) durchgeführt worden, welche aufgrund der getroffenen Detailregelungen zum Reparaturfonds nicht diesem Fonds zuordenbar waren.
- Darüber hinaus wurde vom Geschäftsführer der MHB im Geschäftsjahr 2012 ein deutlich höherer Beitrag für Werbeaufwand ausgegeben als im Jahr zuvor. So belief sich alleine der Werbeaufwand für Mieter im Geschäftsjahr 2012 auf eine Summe von € 310.061,76, während im Wirtschaftsjahr 2011 ein Betrag in Höhe von € 144.428,58 aufscheint. Dies entspricht einer Steigerung um € 165.633,18 bzw. 114,68 % im Vergleich zum Vorjahr.

(Teilweise) Ausfinanzierung der Kontoüberziehung mittels Abstattungskredit über € 200.000,00 – fehlender Beschluss der Generalversammlung – erneute Empfehlung

Im Geschäftsjahr 2013 erfolgte eine teilweise Abdeckung des Saldos am Girokonto durch die Inanspruchnahme eines Abstattungskredites in Höhe von € 200.000,00. Gemäß Kreditvertrag vom 26.02.2013 ist die Kreditrückzahlung in 84 monatlichen Pauschalraten (Laufzeit somit 7 Jahre) vereinbart. Die Zuzählung des Abstattungskredites erfolgte am 07.03.2013 auf das Girokonto der MHB. Nach Auszahlung des Kreditbetrages lag der Girokontosaldo bei - € 14.102,91 und somit innerhalb des mit der Bank schriftlich vereinbarten Kontokorrentkredites. Auch für diesen Abstattungskredit wurde gemäß Rücksprache mit dem Geschäftsführer der MHB kein Beschluss der Generalversammlung eingeholt. Die Kontrollabteilung machte erneut darauf aufmerksam, dass gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages die Einholung eines derartigen Beschlusses erforderlich gewesen wäre und empfahl neuerlich die künftige ausnahmslose Beachtung.

Verrechnete Überziehungszinsen – Empfehlung

Die Kontrollabteilung stellte fest, dass der MHB von der Bank im Rahmen der vierteljährlichen Zinsabschlüsse bezüglich des Girokontos neben den Sollzinsen auch Überziehungszinsen angelastet worden sind. Insgesamt beliefen sich die seit dem Jahr 2012 angefallenen Überziehungszinsen zum Zeitpunkt der Prüfung der Kontrollabteilung auf einen Gesamtbetrag in Höhe von € 7.243,30. Hinsichtlich dieser Überziehungszinsen vertrat die Kontrollabteilung die Auffassung, dass diese jedenfalls vermeidbar gewesen wären und empfahl, künftig die Verrechnung von Überziehungszinsen durch die Vereinbarung entsprechender (verbrieft) Kontokorrentkreditlimits mit der Bank zu vermeiden.

5.4 Forderung gegenüber den beiden Kammern

Vertragliche Zusage einer Netto-Liquidität von € 25.000,00 per 31.12.2011 – Zuschussforderung der MHB gegenüber den beiden Kammern über € 55.000,00 – Empfehlung

In Punkt IV – Gewährleistung des zwischen der Stadt Innsbruck und der Wirtschaftskammer Tirol sowie der Landwirtschaftskammer Tirol am 21.12.2011 abgeschlossenen Abtretungsvertrages leisteten die abtretenden Gesellschafter unter anderem dafür Gewähr, dass die Gesellschaft nicht überschuldet war und zum Abschlussstichtag 31.12.2011 über eine Netto-Liquidität (abgebildet als Differenz zwischen Umlaufvermögen und Fremdkapital) von zumindest € 25.000,00 verfügen musste. Aufgrund des erzielten Jahresergebnisses 2011 ergab sich zur Einhaltung dieser Zusage die Notwendigkeit, per 31.12.2011 bilanziell eine Zuschussforderung in Höhe von € 55.000,00 gegenüber den beiden Kammern als bisherige Gesellschafter der MHB einzustellen. Auf der Grundlage des Titels des Abtretungsvertrages besteht seither eine Forderung der MHB gegenüber den beiden Kammern im Betrag von € 55.000,00. Zum Abschlussstichtag 31.12.2012 war diese Forderung der MHB unbeglichen und somit in der Bilanz per 31.12.2012 nach wie vor enthalten. Auch zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung war diese Forderung noch aufrecht. Die Kontrollabteilung empfahl der MHB, um eine Begleichung dieser gegenüber den beiden Kammern bestehenden Forderung bemüht zu sein.

5.5 Zuschuss der Stadt Innsbruck für die WC-Anlage (ab dem Jahr 2013)

Öffentliche Nutzung der WC-Anlage Markthalle – jährlicher Beitrag der Stadt Innsbruck maximal € 22.000,00

Der Gemeinderat genehmigte in seiner Sitzung vom 25.04.2013 für die öffentliche Nutzung der WC-Anlage Markthalle eine pauschale Förderung für Betrieb und Instandhaltung in Höhe von 80 % der Gesamtkosten bzw. maximal € 22.000,00 pro Jahr. Die (erstmalige) Auszahlung des Kostenbeitrages in Höhe von € 22.000,00 erfolgte durch die Stadt Innsbruck am 07.06.2013. Trotz Anerkennung der von der MHB und der zuständigen Fachdienststelle ins Treffen geführten Argumente (hohe Abnutzung und Verschmutzung der WC-Anlage wegen der starken Frequentierung aufgrund der attraktiven Betriebszeiten der Markthalle, der zentralen Lage für Bustouristen und für Benutzer der umliegenden Parkgaragen, Gleichbehandlung mit anderen WC-Anlagen am Beispiel Sparkassenplatz) erschien der Kontrollabteilung der gewährte Zuschuss durchaus großzügig.

6 Haftung bzw. Garantie

Grundgeschäft

In der Bilanz per 31.12.2012 wird entsprechend § 199 UGB unter dem Titel „Garantie“ ein Betrag in Höhe von € 96.218,16 ausgewiesen. Dieser Haftung liegt ein am 04.10.2012 unterzeichneter Mietkaufvertrag zwischen einem (Mobilen-)Leasingunternehmen und einem Mieter in der MHB über eine Investition in dessen Mietobjekt zugrunde. Gemäß den Bestimmungen des Mietkaufvertrages ist der vereinbarte Kaufpreis in 72 monatlichen Raten (Laufzeit somit 6 Jahre) zu begleichen. Die auf den Kaufpreis entfallende Umsatzsteuer war zu Beginn des Mietkaufverhältnisses separat zur Zahlung fällig. Ebenfalls mit Datum 04.10.2012 wurde von der MHB gegenüber dem (Mobilen-)Leasingunternehmen eine Garantieerklärung unterfertigt.

Betraglicher Ausweis der Garantie – Empfehlung

Der in der Bilanz per 31.12.2012 ausgewiesene Haftungsbetrag in Höhe von € 96.218,16 setzt sich gemäß den Berechnungsangaben des

Wirtschaftsprüfers aus der Summe der zu diesem Stichtag noch offenen Leasingraten sowie der vom Leasingunternehmen am 13.12.2012 fakturierten und zum Jahresende 2012 unbeglichen gewesenen Umsatzsteuer zuzüglich Verzugszinsen zusammen. Zu der bilanziell ausgewiesenen Höhe der Garantie merkte die Kontrollabteilung an, dass der Wirtschaftsprüfer bei der Berechnung der Höhe des Haftungsbetrages offenbar davon ausgegangen ist, dass die Ratenzahlungen im Oktober des Jahres 2012 begonnen haben. Diese Annahme war für die Kontrollabteilung anhand der bereitgestellten Prüfungsunterlagen jedoch nicht zweifelsfrei bestätigt. Darüber hinaus wurde von der Kontrollabteilung darauf hingewiesen, dass die monatlichen Raten sowohl einen Tilgungs- als auch einen Zinsanteil (für künftig anfallende Zinsbelastungen) enthalten und daher ihrer Meinung nach aus betriebswirtschaftlicher Sicht eine künftige investitionsrechnerische Bewertung der Mietkaufraten (Barwert zum jeweiligen Stichtag) überlegenswert erscheint. Im Hinblick auf die künftigen bilanziellen Ausweise betreffend diese übernommene Haftung empfahl die Kontrollabteilung einerseits, beim Leasingunternehmen den exakten Rückzahlungsbeginn abzuklären. Andererseits sollte mit dem Wirtschaftsprüfer eine künftige investitionsrechnerische Bewertung des Garantiebetrages geprüft bzw. in Erwägung gezogen werden.

Zusatzvereinbarung
zum bestehenden
Mietvertrag

Gleichzeitig mit der Übernahme der Garantie wurde am 04.10.2012 zwischen dem Geschäftsführer der MHB und dem Mieter (handschriftlich und beidseitig unterfertigt) festgelegt, dass bei Inanspruchnahme der MHB aus der betreffenden Garantie der Mietvertrag hinsichtlich der vom Mieter angemieteten Räumlichkeiten in der MHB als gekündigt gelte und die MHB die gesamte(n) Fläche(n) (neu) vermieten könne.

Generelle Empfehlung
der Kontrollabteilung

Von der Kontrollabteilung wurde generell darauf hingewiesen, dass ihrer Meinung nach die Übernahme von Bürgschaften für Mieter nicht zum Aufgabenbereich der MHB zählen sollte. Auch im Sinne der Gleichbehandlung der Mieter wurde empfohlen, künftig für Mieter keine Haftungen mehr zu übernehmen.

Kompetenzregelung
für allfällige künftige
Haftungsübernahmen
durch die MHB

Für die Übernahme von Bürgschaften (und Garantien) findet sich weder im GmbH-Gesetz noch im Gesellschaftsvertrag eine klare Regelung darüber, ob der Abschluss von derartigen Rechtsgeschäften einen (Aufsichtsrats- bzw.) Generalversammlungsbeschluss erfordert. Für den Fall, dass die Stadt Innsbruck als Alleingesellschafterin entgegen der von der Kontrollabteilung ausgesprochenen generellen Empfehlung künftige Haftungsübernahmen für Mieter als grundsätzlich möglich definiert, wird empfohlen, den Gesellschaftsvertrag insofern zu ergänzen, dass ab einer gewissen betraglichen Grenze dafür ein separater Beschluss der Generalversammlung erforderlich ist. Dadurch könnte gewährleistet werden, dass die Entscheidung über künftige Bürgschaften, Haftungen und Garantien durch die MHB bei der Generalversammlung liegt.

7.1 Allgemeines

Angespannte
Liquiditätslage zum
Prüfungszeitpunkt
Ende Mai 2013

Zum Zeitpunkt der Prüfung der Kontrollabteilung Mitte Mai 2013 war die (Bar-)Liquiditätslage der Gesellschaft nach Einschätzung der Kontrollabteilung merklich angespannt. Dies zeigte sich für die Kontrollabteilung einerseits unter anderem dadurch, dass auf dem Girokonto zum Stichtag 21.05.2013 ein Saldo in Höhe von - € 37.244,48 bei einem vertraglich vereinbarten Kontokorrentrahmen in Höhe von € 70.000,00 ausgewiesen worden ist. Ende Mai des Jahres 2013 waren die (doppelten) Lohn- und Gehaltsauszahlungen mit einem Betrag in Höhe von ca. € 11,5 Tsd. zu tätigen, wodurch mit einem Anstieg des (negativen) Saldos am Girokonto zu rechnen war. Andererseits beliefen sich die Außenstände der MHB bei Lieferanten zum Stichtag 21.05.2013 auf einen Betrag in Höhe von brutto € 74.845,87. Diesen offenen Posten bei Lieferanten standen Außenstände von Kunden der MHB in Höhe von brutto € 31.725,23 gegenüber.

7.2 (Ausgewählte) Kennzahlen der kurzfristigen Finanzierung

(Negative)
Liquiditätsentwicklung

Die (negative) Liquiditätsentwicklung lässt sich auch anhand ausgewählter Kennzahlen der kurzfristigen Finanzierung der Jahre 2011 und 2012 wie folgt belegen:

Liquidität 1. Grades

Die Liquidität ersten Grades ist Maßstab dafür, in welchem Umfang die liquiden Mittel die kurzfristigen Verbindlichkeiten decken. Sie verschlechterte sich von einem Wert von 79,95 % zum 31.12.2011 auf einen Wert von nur mehr 2,54 % per 31.12.2012.

Liquidität 2. Grades

Die Liquidität zweiten Grades zeigt an, mit welchem Anteil die kurzfristigen Verbindlichkeiten durch flüssige Mittel und kurzfristige Forderungen bedeckbar sind. Der diesbezügliche Wert verschlechterte sich von 109,53 % per 31.12.2011 auf 48,59 % per 31.12.2012.

Liquidität 3. Grades

Die Liquidität dritten Grades prüft, ob die kurzfristigen Verbindlichkeiten durch das gesamte Umlaufvermögen abgedeckt sind. Sie verschlechterte sich von 110,88 % per 31.12.2011 auf 49,09 % per 31.12.2012.

Working capital

Das working capital bildet die Differenz zwischen dem Umlaufvermögen und dem kurzfristigen Fremdkapital (Verbindlichkeiten) ab. Es steht vor allem zur Deckung der durch die Geschäftstätigkeit bedingten Baraufwendungen zur Verfügung. Das working capital verringerte sich von einem (positiven) Betrag in Höhe von € 28.736,91 per 31.12.2011 auf einen (negativen) Betrag in Höhe von - € 280.146,23 per 31.12.2012.

7.3 Geldflussrechnung (Cash-Flow Statement)

Allgemeines

Mittels der Geldflussrechnung (Cash-Flow Statement) werden Mittelzufluss und Mittelverwendung eines Rechnungsjahres nach Herkunft und Verwendungsart erfasst und somit Ursachen und Wirkungen von Liquiditätsverschiebungen aufgezeigt. Insgesamt erklärt die Geldflussrechnung die betragliche Veränderung im so genannten Finanzmittelfonds (Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten zzgl. sonsti-

ger flüssiger Mittel in Form von kurzfristigen Geldanlagen als Liquiditätsreserve).

Nettogeldfluss
aus der laufenden
Geschäftstätigkeit und
Cash-Flow aus dem
Ergebnis

Im Bereich des Nettogeldflusses aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergab sich im Wirtschaftsjahr 2012 ein negativer Cash-Flow im Ausmaß von - € 499.937,03 (2011: - € 20.721,01).

Eine besondere Bedeutung im Rahmen des Nettogeldflusses aus der laufenden Geschäftstätigkeit kommt dem so genannten „Cash-Flow aus dem Ergebnis“ (vor Steuern) zu. Im Jahr 2012 errechnet sich ein negativer Cash-Flow aus dem Ergebnis (vor Steuern) im Betrag von - € 393.679,47 (2011: - € 138.466,06). Zusammengefasst bedeuten diese negativen Cash-Flows, dass die MHB in den Jahren 2011 und 2012 – trotz Bereinigung um die (langfristigen) nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträge (vor allem Abschreibungen und Rückstellungen) – insgesamt deutliche Abgänge zu verzeichnen hatte.

Veränderung des
Finanzmittelfonds im
Jahr 2012

Unter Berücksichtigung des Nettogeldflusses aus der Investitionstätigkeit (2012: - € 228.453,67) und des Nettogeldflusses aus der Finanzierungstätigkeit (2012: € 531.143,01) kam es im Wirtschaftsjahr 2012 zu einer Reduktion des Finanzmittelbestandes in einer betragslichen Höhe von € 197.247,69. Während sich die liquiden Mittel der MHB per 01.01.2012 noch auf einen Betrag von € 211.216,24 beliefen, wird in der Bilanz per 31.12.2012 eine diesbezügliche Summe von € 13.968,55 ausgewiesen.

8 Erlöse aus Mieten

8.1 Allgemeine Bemerkungen

Umsatzerlöse und Erträge aus Mieten

Die MHB erwirtschaftete im Jahr 2012 Umsatzerlöse in Höhe von € 475.671,49. Im Vergleich zum Jahr 2011 (€ 472.836,46) bedeutete dies eine Steigerung um € 2.835,03 bzw. 0,60 %. Ein wesentlicher Teil dieser Ertragsposition resultierte sowohl im Jahr 2012 als auch im Jahr 2011 aus Mieteinnahmen. Konkret beliefen sich die Erlöse aus Mieten im Jahr 2012 auf € 273.548,61 (das entspricht einem Anteil von 57,51 % an den Umsatzerlösen), während im Jahr 2011 aus diesem Titel € 303.302,12 (das sind 64,15 % der Umsatzerlöse) lukriert werden konnten.

8.2 Mietverträge

Datumsangabe

Im Rahmen einer ersten allgemeinen Sichtung der zu Prüfzwecken zur Verfügung gestellten Mietverträge war für die Kontrollabteilung auffällig, dass etliche Verträge ohne Datumsangabe unterfertigt worden sind. Wenngleich der jeweilige Beginn eines Mietverhältnisses aus dem zugrunde liegenden Vertragstext abgeleitet werden kann, empfahl die Kontrollabteilung für die Zukunft, alle Mietverträge mit einem Datum zu versehen.

Tarif- oder Preisliste

Im Zuge einer stichprobenartigen Verifizierung der Höhe einzelner Mietzinse stellte die Kontrollabteilung auch einen beispielhaften Vergleich der Einheitspreise je Quadratmeter vermieteter Fläche innerhalb der im Jahr 2012 neu abgeschlossenen Mietverträge an. Diese Stichprobe beschränkte sich lediglich auf die Kategorien Verkaufsstand,

Terrasse, Keller, Kühlraum und Büro. Im Konnex damit war bemerkenswert, dass mit Ausnahme der Terrasse an der Nordseite der Markthalle (für die jeweils ein einheitlicher Quadratmeterpreis verrechnet worden ist) alle anderen in die Stichprobe einbezogenen Fälle unterschiedliche Einheitspreise innerhalb ihrer Gruppe aufgewiesen haben. Die Kontrollabteilung verkannte in dieser Angelegenheit nicht, dass es preisliche Abstufungen nach Lage, Ausstattung, Größe etc. geben kann und fallweise auch geben muss, war aber doch über die Vielzahl der Differenzierungen verwundert. In Beantwortung einer ergänzenden Anfrage der Kontrollabteilung zu diesem Sachverhalt und der fehlenden Einheitlichkeit der Tarife für die Mietflächen wurde von der MHB eingeräumt, dass es derzeit keine offizielle Tarif- oder Preisliste gäbe.

Die Kontrollabteilung empfahl, eine Tarif- oder Preisliste mit dem Ziel zu erarbeiten, eine Harmonisierung der Quadratmeterpreise in den einzelnen Vermietungsarten zu erreichen. Diese Tarif- oder Preisliste sollte idealerweise auch einem Gesellschaftsorgan zur Genehmigung und Beschlussfassung vorgelegt werden. Nach Meinung der Kontrollabteilung würde sich dazu der bereits angesprochene Beirat anbieten, zumal diesem Gremium sowohl nach dem (zum Prüfungszeitpunkt noch gültigen) „alten“ als auch nach dem (noch zu beschließenden) „neuen“ Gesellschaftsvertrag ohnehin u.a. auch die Beratung der Geschäftsführung hinsichtlich der „Aufstellung von Richtlinien und Tarifen für die Benützung der Markthalle“ vorbehalten ist.

Investitionszuschüsse und Mietreduktionen

In diesem Zusammenhang erwähnte die Kontrollabteilung ergänzend, dass im Zuge der Prüfung der Mietverträge auch auffällig geworden ist, dass einzelnen Mietern (nicht ausbezahlte, sondern im Wege von Gutschriften abgewickelte) Investitionszuschüsse in zum Teil beachtlicher Höhe (maximal € 10.000,00) oder temporäre Mietreduktionen gewährt worden sind. Die Kontrollabteilung möchte in keiner Weise die in Einzelfällen bestehende Notwendigkeit oder Sinnhaftigkeit eines Zuschusses an Mieter für begründete besondere Investitionen oder eine zeitlich begrenzte Reduzierung der Miete unter besonderen Umständen in Abrede stellen. In den ihr vorliegenden Prüfungsunterlagen vermisste die Kontrollabteilung aber jeglichen Hinweis auf einen genau bezeichneten Anlass und die Berechnung der Höhe eines zuerkannten Investitionszuschusses bzw. auf eine durchgeführte nachgeordnete Kontrolle (belegmäßiger Nachweis der Investition des Mieters), wie auch keine nachvollziehbaren Begründungen für vorübergehende Nachlässe auf das monatliche Mietentgelt ersichtlich waren.

Der Kontrollabteilung erschien es sehr wesentlich, dass Investitionszuschüsse und Mietreduktionen transparent und nachvollziehbar abgewickelt werden. Zu diesem Zweck sollten in Zukunft die Voraussetzungen für derartige Bonifikationen dem Grunde und der Höhe nach festgelegt und eventuell in Form von Richtlinien verschriftlicht werden. Nachdem Investitionszuschüsse und Mietreduktionen Einnahmenschmälerungen für die MHB darstellen, sollten derartige Richtlinien in Anlehnung an die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages über die Aufgaben des Beirates auch diesem Gremium zur Bewilligung vorgelegt werden.

Vertragsänderungen

Anlässlich einer Abstimmung der vertraglich vereinbarten Mietzinse mit den vorgeschriebenen und auf den einzelnen Debitorenkonten verbuchten Mietentgelten stellte die Kontrollabteilung zudem fest, dass

vereinzelt vom zugrunde liegenden Mietvertrag der Höhe nach abweichende Mietzinse verrechnet worden sind. Die Recherchen der Kontrollabteilung in dieser Angelegenheit ergaben, dass in den beanstandeten Fällen nachträgliche mündliche Vertragsänderungen (z.B. Änderungen der vermieteten Flächen) stattgefunden haben.

Im Konnex damit empfahl die Kontrollabteilung, künftig jede Abänderung eines Mietvertrages ausschließlich in Schriftform zu dokumentieren. Dazu erinnerte die Kontrollabteilung auch an Punkt XV. der standardisierten neuen Mietverträge der MHB, wonach „die Vertragsteile erklären, dass neben diesem Vertrag keine mündlichen Abreden bestehen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.“

Berechnungsfehler

In Verbindung mit den eben erwähnten Flächenänderungen stellte die Kontrollabteilung im rechnerischen Nachvollzug der Miethöhe in zwei Fällen eine falsche (für den Mieter geringfügig zu hohe) Berechnung fest. Konkret wurde im Zuge von Flächenreduzierungen zwar das monatliche Mietentgelt angepasst, es wurde jedoch verabsäumt, eine Korrektur des Werbekostenbeitrages – der sich mit einem Einheitssatz auch an der vermieteten Fläche bemisst – vorzunehmen. Die Kontrollabteilung empfahl, eine Berichtigung in den beanstandeten Fällen durchzuführen.

Mündliche Vereinbarungen

Der Vollständigkeit halber erwähnte die Kontrollabteilung an dieser Stelle, dass mehrere Mietverhältnisse im Bereich der Markthalle nur auf mündlichen Vereinbarungen beruhen. Wenngleich ein Mietvertrag auch mündlich abgeschlossen werden kann und genau so wirksam ist wie ein schriftlicher Vertrag, hält die Kontrollabteilung diese Vorgangsweise aus Sicht der MHB als Vermieterin insofern für problematisch, als ein mündlicher Mietvertrag nur auf unbestimmte Zeit (unbefristeter Mietvertrag) abgeschlossen werden kann. Zeitmietverträge (befristete Mietverträge) bedürfen dagegen zwingend der Schriftform. Zudem gelten bei mündlichen Verträgen – wenn nicht zusätzlich anders vereinbart – die einschlägigen gesetzlichen Regelungen. Im Zweifel gilt somit das Gesetz mit all seinen Vorteilen für den Mieter. Solche Verträge bergen daher vor allem für Vermieter dann ein Risiko, wenn es zu Unstimmigkeiten über die Vereinbarungen oder sogar zu einem Rechtsstreit kommt.

Auch mündliche Verträge bedürfen einer Kündigung durch den Mieter oder den Vermieter. Dabei gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungsfristen. Trotz mündlichem Vertragsabschluss muss die Kündigung immer in Schriftform erfolgen. Die Kontrollabteilung stellte fest, dass im Jahr 2012 ein auf mündlicher Vereinbarung basierendes Mietverhältnis auch nur mündlich beendet worden ist, eine schriftliche Kündigung konnte nicht vorgelegt werden. Die Kontrollabteilung empfahl, künftig den Mietverträgen in Schriftform den Vorzug zu geben.

Valorisierung

Die Kontrollabteilung hat im Rahmen der stichprobenartigen Prüfung der Mietverträge auch einige Valorisierungen verifiziert und dabei festgestellt, dass in manchen Fällen ein nicht dem Vertragstext entsprechender Ausgangsindex für die Wertanpassung verwendet worden ist.

In der Folge ist dadurch die Wertanpassung marginal zu hoch berechnet und dem jeweiligen Mieter so vorgeschrieben worden. Die Kontrollabteilung empfahl, eine entsprechende Korrektur der fraglichen Mietvorschreibungen durchzuführen.

Werbefläche für Dauerwerbung

In den Vertragsbestimmungen zu den Wertsicherungen ist vielfach noch eine Valorisierung des Mietzinses für die Werbefläche im Werbekasten an der außenseitigen Ostfassade der Markthalle festgeschrieben, obwohl diese Werbefläche für Dauerwerbung nicht mehr existiert. Zwar ist in den neuesten Mietverträgen kein Vertragstext hinsichtlich der Vermietung dieser Werbefläche mehr enthalten, die eben angedeutete Verpflichtung zur Indexierung des Mietzinses für die Fläche im Werbekasten blieb allerdings unverändert als Textbaustein bestehen. Darüber hinaus war in dieser Vertragspassage auch auffällig, dass der Verbraucherpreisindex 2005 in seiner Kurzform als „VIP 2005“ anstelle richtigerweise als VPI 2005 zitiert wird. Aufgrund dieser Feststellungen empfahl die Kontrollabteilung, die allgemeinen Formulierungen in den neuen standardisierten Mietverträgen zu überarbeiten.

Kautio

Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung, eine Kautio zu leisten. Trotzdem gehört die Hinterlegung einer Kautio durch den Mieter – in der Regel bis zu drei Bruttomonatsmieten – zu den wesentlichen Bestandteilen eines Mietvertrages. Sie dient zur Schadloshaltung des Vermieters für Schäden am Mietobjekt, die durch den Mieter verursacht worden sind und für eventuell noch ausstehende Monatsmieten bei Beendigung des Vertrages. Festgestellt wurde einerseits, dass die MHB nicht in allen Mietverträgen die Hinterlegung einer Kautio vorgesehen hat. Andererseits war in jenen Fällen, in denen ein Mieter zur Kautionsleistung vertraglich verpflichtet worden ist, von der Kontrollabteilung mehrfach zu beanstanden, dass es sowohl unterlassen worden ist, die im Mietvertrag fixierte Kautio auch einzufordern als auch Kautionen nicht in der vertraglich vereinbarten Höhe hinterlegt worden sind. Die Kontrollabteilung empfahl der MHB, dieses Versäumnis nachzuholen und die Hinterlegung der vertraglich vereinbarten Kautionen zu verlangen.

Insichgeschäft eines GmbH-Geschäftsführers

Nach dem Wortlaut des Geschäftsführervertrages vom 19.01.2012 nahm die MHB seinerzeit zur Kenntnis, dass der amtierende Geschäftsführer einen Betrieb im Bereich des Haupteinganges der Markthalle führt und dieses Geschäft „mit Ende 2011 arbeitsmäßig an seine Gattin übertragen hat, um allfällige Interessenskonflikte oder Kollisionen möglichst hintanzuhalten“. Der Geschäftsführer verpflichtete sich dabei auch, keine operativen Tätigkeiten in seinem Betrieb durchzuführen.

Im Konnex damit war zu erwähnen, dass der Geschäftsführer der MHB den Mietvertrag vom 19.04.2012 für die Standfläche, den Vorplatz und den Lagerraum seines Betriebes sowohl in seiner Funktion als Geschäftsführer (als Vermieter) als auch als Vertreter seines eigenen Betriebes (als Mieter) unterzeichnet hat. Obwohl aus wirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen gegen den Abschluss dieses Mietvertrages angebracht sind, beurteilte die Kontrollabteilung diese Vertragsunterfertigung in Personalunion formalrechtlich durchaus kritisch, zumal es sich im Gegenstandsfall nämlich um ein sogenanntes Insichgeschäft eines GmbH-Geschäftsführers handelt. Die Kontrollabteilung verwies in diesem Zusammenhang auf § 25 Abs. 4 GmbHG, wonach einem Ge-

schäftsführer Inselfgeschäfte mit der Gesellschaft einschließlich des Selbstkontrahierens grundsätzlich verboten sind. Nach einem Urteil des Obersten Gerichtshofes (5 Ob 39/10m) vom 31.08.2010 können unzulässige Inselfgeschäfte eines Geschäftsführers nur durch eine (formlose) Zustimmung der Gesellschafter saniert werden, wobei diese Zustimmung entweder durch eine vorher erteilte Einwilligung oder durch eine nachträgliche Genehmigung gedeckt sein muss. Es müssen auch – ungeachtet der sonstigen Regelungen der Vertretung – alle übrigen Geschäftsführer zustimmen. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, dann muss entweder ein allfälliger Aufsichtsrat zustimmen oder die Gesellschafter selbst (hier konkret nur die Stadt Innsbruck als Alleingesellschafterin der MHB) müssen die Genehmigung erteilen, wozu allerdings die Einhaltung der für das Zustandekommen von Gesellschafterbeschlüssen bestehenden Formvorschriften nicht erforderlich ist.

Im konkreten Fall vermisste die Kontrollabteilung die von der Stadt Innsbruck als Alleingesellschafterin der MHB erforderliche Einwilligung zum Abschluss des in Rede stehenden Mietvertrages vom 19.04.2012 und empfahl, eine nachträgliche Genehmigung für dieses Rechtsgeschäft einzuholen.

Nachkontrolle aller Mietverträge der MHB

Die Kontrollabteilung legte abschließend Wert auf die Feststellung, dass sich die Prüfung der Mietverträge der MHB nur auf eine willkürlich ausgewählte Stichprobe bezogen hat. Unter diesem Blickwinkel sind auch die zu diesem Thema getroffenen Feststellungen und Empfehlungen zu verstehen bzw. zu beurteilen. Es sollten folglich in naher Zukunft alle Mietverträge der MHB (nicht nur die im Rahmen der Stichprobe beanstandeten) einer Überarbeitung und Nachkontrolle unter besonderer Beachtung der Feststellungen und Empfehlungen der Kontrollabteilung unterzogen werden.

9 Personalaufwand

9.1 Allgemeines

Personalaufwand im Jahr 2012

Der Personalaufwand (inkl. Nebenkosten und Personalrückstellungen) des Jahres 2012 belief sich auf einen Betrag in Höhe von € 197.020,56.

Stammebelegschaft

Die Stammebelegschaft der MHB (also ohne Aushilfen) besteht aus dem Geschäftsführer (Vollzeit), der Buchhalterin (Teilzeit), dem Hausmeister (Vollzeit) und einer Reinigungskraft (Teilzeit).

9.2 Einschau in die Dienst- und Arbeitsverhältnisse der „Stammebelegschaft“

Geschäftsführer – Abrechnungspraxis steuerbegünstigte (Über-)Stunden – Empfehlung

Der zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung für die MHB tätige Geschäftsführer vertrat die MHB seit 01.01.2012 selbstständig. Mit Datum 19.01.2012 wurde zwischen dem Geschäftsführer und der MHB ein unbefristeter Geschäftsführervertrag abgeschlossen.

Der Geschäftsführervertrag ist mit einer „All in-Klausel“ versehen. Bei der Verifizierung der monatlichen Gehaltsabrechnungen stellte die Kontrollabteilung fest, dass unter Hinweis auf § 68 Abs. 2 EStG 1988

ein gewisser Anteil an Überstunden steuerfrei behandelt wird. Dazu ist im abgeschlossenen Geschäftsführervertrag vom 19.01.2012 bestimmt, dass vom monatlichen Bruttogehalt „nach Maßgabe ordnungsgemäßer Aufzeichnungen fünf Stunden pro Monat als steuerbegünstigte Überstunden herausgerechnet“ werden können. Wenngleich die Kontrollabteilung die rechnerische Zusammensetzung des zur Steuerbefreiung geltend gemachten Betrages nachvollziehen konnte, wurde angemerkt, dass diese Vertragsbestimmung ihrer Meinung nach in einem gewissen Widerspruch zu der im Geschäftsführervertrag enthaltenen „All in-Klausel“ steht.

Vom steuerrechtlichen Standpunkt aus betrachtet wurde von der Kontrollabteilung darauf hingewiesen, dass für eine steuerbegünstigte Abrechnung von fünf Stunden – so wie es auch der Geschäftsführervertrag vorsieht – ordnungsgemäße (Stunden-)Aufzeichnungen zu führen sind. Tatsächlich führt der Geschäftsführer der MHB keine derartigen Aufzeichnungen, womit nach Meinung der Kontrollabteilung im Falle einer Lohnsteuerprüfung durchaus damit zu rechnen sein wird, dass die Prüforgane diesen Umstand beanstanden könnten. Um für eine allfällige Steuerprüfung in diesem Punkt gerüstet zu sein, empfahl die Kontrollabteilung dem Geschäftsführer der MHB, wie im Geschäftsführervertrag vorgesehen, entsprechende Aufzeichnungen zu führen, die eine berechnete steuerbegünstigte Behandlung belegen.

Buchhalterin

Das Dienstverhältnis mit der seit 01.11.2008 in der MHB beschäftigten Buchhalterin basiert auf einem am 23.10.2008 abgeschlossenen Dienstvertrag bzw. einer Zusatzvereinbarung vom 23.12.2009. Die Buchhalterin ist im Ausmaß von 25 Stunden pro Woche (bei fünf Tagen) teilzeitbeschäftigt.

Hausmeister – Abgeltungspraxis Überstunden – Sachbezug Parkplatz – Dienstwohnung – Doppelnutzung der Werkstätte – Leistungen des Hausmeisters für die MHB im Rahmen seines Schlossereibetriebes – Empfehlungen

Das Arbeitsverhältnis des zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung (vollzeit-)beschäftigten Hausmeisters der MHB begann am 01.02.2012. Ein beidseitig unterfertigter (jedoch undatierter) Arbeitsvertrag liegt vor.

Überstunden werden nach Anweisung und Freigabe durch den Geschäftsführer ausbezahlt bzw. als Zeitausgleich abgegolten. Hinsichtlich der praktizierten Abgeltung (steuerschonende Auszahlung bzw. Zeitausgleich) äußerte die Kontrollabteilung einerseits aus arbeitsrechtlicher Sicht und andererseits aus steuerrechtlichen Überlegungen ihre Bedenken.

Im Arbeitsvertrag des Hausmeisters ist festgehalten, dass dem Arbeitnehmer auf dem Betriebsgelände ein Parkplatz zur Verfügung gestellt wird und dieser in der Lohnverrechnung als monatlicher Sachbezug in Höhe von € 14,53 berücksichtigt ist. Die Kontrollabteilung merkte an, dass sich die diesbezüglich gehandhabte Abrechnungspraxis zum Nachteil des betroffenen Arbeitnehmers ihrer Einschätzung nach nicht mit der Formulierung im Arbeitsvertrag deckt. Die Kontrollabteilung empfahl, in dieser Angelegenheit eine Abklärung mit der externen Personalverrechnung vorzunehmen und gegebenenfalls eine Korrektur herbeizuführen.

Dem Hausmeister ist ab Oktober 2012 eine Dienstwohnung zur Verfügung gestellt worden. Der für die Dienstwohnung angesetzte Sachbezugswert konnte von der Kontrollabteilung nachvollzogen werden. Dem Mietverhältnis lag offenbar eine mündliche Mietvereinbarung zwischen

dem Geschäftsführer und dem Hausmeister zugrunde. Ein eigener schriftlicher Dienstwohnungsvertrag wurde von der MHB nicht abgefasst. Im Sinne der wechselseitigen Rechtssicherheit empfahl die Kontrollabteilung zur Regelung maßgeblicher Punkte (bspw. Vertragsdauer, Bezahlung von Betriebs- und Heizkosten, Instandhaltung, Erhaltung, bauliche Veränderungen, Verbot der Untervermietung, allfällige vorzeitige Auflösung des Vertrages etc.) die separate Abfassung eines schriftlichen Dienstwohnungsvertrages.

Der Hausmeister ist/war neben seinem Arbeitsverhältnis zur MHB auch selbstständig mit seinem Schlossereibetrieb tätig. Im Arbeitsvertrag des Hausmeisters ist bestimmt, dass ihm zur Ausübung der genehmigten Nebentätigkeit die für den Hausmeister vorgesehene Werkstätte zur Verfügung steht. In den bereitgestellten Prüfungsunterlagen war in diesem Zusammenhang ein vom Hausmeister und vom Geschäftsführer der MHB unterfertigter (allerdings undatierter) Mietvertrag über ein im Westteil der Markthalle gelegenes Lager sowie über die Benützungsberechtigung eines Materialregales im Gangbereich (mit dem Vertragszweck der Verwendung als Werkstätte) enthalten. Aus einem vom Geschäftsführer der MHB unterfertigten (jedoch undatierten) Aktenvermerk ging die Anordnung hervor, dass an den Hausmeister als Mieter keine entsprechenden Mietzinsvorschriften gerichtet werden sollten. Für die Kontrollabteilung stellte sich die Sachlage aufgrund der vorliegenden Unterlagen in der Weise dar, dass der Hausmeister die für seine Hausmeistertätigkeit notwendige Werkstatt in Abstimmung mit dem Geschäftsführer offenbar auch als Werkstätte für seinen Schlossereibetrieb nutzt(e). Arbeitszeitaufzeichnungen, die einerseits das Ausmaß der Nutzung als Werkstätte für den Schlossereibetrieb des Hausmeisters und andererseits die Nutzung derselben außerhalb der im Arbeitsvertrag mit der MHB definierten Arbeitszeiten belegen, konnten der Kontrollabteilung nicht vorgelegt werden. Im Sinne der Transparenz empfahl die Kontrollabteilung, künftig durch entsprechende Arbeitszeitaufzeichnungen auf eine Trennung der beiden Nutzungsbereiche starkes Augenmerk zu legen. Außerdem war die Kontrollabteilung der Ansicht, dass dem Hausmeister für die Werkstattnutzung des Schlossereibetriebes – so wie offensichtlich ursprünglich auch beabsichtigt – ein Mietzins vorgeschrieben werden sollte.

Im Zuge der Prüfung stellte die Kontrollabteilung fest, dass der Hausmeister mit seinem Schlossereibetrieb im Geschäftsjahr 2012 auch für die MHB Leistungen erbracht hat. Die Tätigkeiten bezogen sich den an die MHB fakturierten fünf Rechnungen zufolge auf das Herstellen, Liefern und Montieren von Türrahmen und Bodenschwellern, das Anfertigen einer Terrassenkonstruktion und einer Unterkonstruktion am Müllplatz sowie das Herstellung eines Zaunes. Der Geschäftsführer der MHB argumentierte diese Beauftragungen damit, dass die vom Hausmeister für die MHB ausgeführten Leistungen von keinem anderen (Schlosserei-)Betrieb so kostengünstig erbracht werden hätten können. Im Zusammenhang mit diesen vom Hausmeister im Rahmen seines Schlossereibetriebes für die MHB ausgeführten Leistungen kritisierte die Kontrollabteilung, dass vom Geschäftsführer keine Vergleichsangebote eingeholt worden sind, dass für die Kontrollabteilung anhand der Rechnungen mangels weiterer belegbarer Informationen die zeitliche Abgrenzung zur Tätigkeit als Hausmeister der MHB nicht verifizierbar war, dass aus formaler umsatzsteuerrechtlicher Sicht in keiner der fünf Fakturen der Tag bzw. Zeitraum der Lieferung oder Leistung ent-

halten war und dass vier der fünf (betraglich durchwegs höher liegenden) Rechnungen vom Geschäftsführer nicht mittels Banküberweisung, sondern offensichtlich mittels Barzahlung beglichen worden sind. Hinsichtlich dieser Kritikpunkte sprach die Kontrollabteilung entsprechende Empfehlungen zur künftigen Verbesserung aus.

Reinigungskraft –
keine schriftliche
Vertragsgrundlage –
Empfehlung

Seit dem 08.01.2007 besteht mit einer Mitarbeiterin ein Arbeitsverhältnis als Reinigungskraft. Diese Mitarbeiterin ist auf der Basis von 28,5 Stunden (verteilt auf 6 Tage in der Woche) teilzeitbeschäftigt. Eine schriftliche Unterlage, welche das Arbeitsverhältnis entsprechend dokumentiert (bspw. Dienstzettel, Arbeitsvertrag), war nicht existent. Die Kontrollabteilung empfahl, die diesem Arbeitsverhältnis zugrunde liegenden Vereinbarungen zumindest in einem Dienstzettel (besser durch die beidseitige Unterfertigung eines schriftlichen Arbeitsvertrages) festzuhalten.

9.3 Urlaubsrückstellung

(Erhöhter) Urlaubs-
rückstand der
teilzeitbeschäftigten
Buchhalterin –
Empfehlung

Der in § 8 UrlG normierten Verpflichtung zur Führung von Aufzeichnungen, aus denen der Urlaubsanspruch, die zeitliche Lagerung der Urlaubskonsumation und allfällige Resturlaube ersichtlich sind, kommt die MHB in Form der Führung einer Urlaubskartei nach. Aufgefallen ist in diesem Zusammenhang der erhöhte Urlaubsrückstand der teilzeitbeschäftigten Buchhalterin (39 Tage zum Stichtag 15.05.2013). Von der Kontrollabteilung wurde diesbezüglich auf § 4 Abs. 1 UrlG verwiesen, wonach der Urlaub möglichst bis zum Ende jenes Urlaubsjahres, in welchem der Anspruch entstanden ist, verbraucht werden soll. Da die Gesellschaft aus unternehmensrechtlicher Sicht zudem verpflichtet ist, die zum Bilanzstichtag nicht verbrauchten Urlaube zwecks einer periodengerechten Gewinnermittlung monetär in Form einer Urlaubsrückstellung zu erfassen, empfahl die Kontrollabteilung, unter Rücksichtnahme auf die betrieblichen Erfordernisse um einen Abbau des Resturlaubsguthabens bemüht zu sein.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 14.10.2013:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 24.10.2013 zur Kenntnis gebracht.

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung
über die Prüfung von Teilbereichen
der Innsbrucker Markthallen-Betriebs-
gesellschaft m.b.H.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 14.10.2013:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 24.10.2013 zur Kenntnis gebracht.