

**BERICHT ÜBER DIE
STICHPROBENARTIGE EINSCHAU
IN TEILBEREICHE DER GEBARUNG UND JAHRESRECHNUNG
DER SOWI GARAGE BETEILIGUNGS GMBH UND
DER SOWI – INVESTOR – BAUTRÄGER GMBH**

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die stichprobenartige Einschau in Teilbereiche der Gebarung und Jahresrechnung der Sowi Garage Beteiligungs GmbH und der SOWI – Investor – Bauträger GmbH eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 22.09.2017 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 07.09.2017, ZI. KA-04396/2017 ist allen Klubobleuten zugegangen; zusätzlich wird auf die Möglichkeit jedes Gemeinderates, den Bericht bei den Akten zum Gemeinderat oder in der Mag. Abteilung I, Geschäftsstelle für Gemeinderat und Stadtsenat einzusehen, verwiesen.

1 Prüfauftrag/-umfang

Prüfkompetenz

Die Kontrollabteilung der Stadt Innsbruck ist gemäß § 74 Abs. 2 lit. c Z 1 des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 (IStR) unter anderem 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“.

Prüfungsgegenstand

In Wahrnehmung dieses gesetzlichen Auftrages hat die Kontrollabteilung eine stichprobenartige Einschau in Teilbereiche der Gebarung und Jahresrechnung der Sowi Garage Beteiligungs GmbH (im Folgenden auch kurz Beteiligungs GmbH genannt) und der SOWI – Investor – Bauträger GmbH (kurz Investor GmbH) durchgeführt. Die Prüfungsschwerpunkte wurden dabei vorrangig auf

- das Aufzeigen der Beschlusshistorie,
- die Darstellung von gesellschaftsrechtlichen Aspekten u.a. in Verbindung mit den städtischen Beschlüssen,
- eine Einschau in Bereiche der Personalgestion bzw. der Geschäftsführung,
- die Erläuterung der Gewinnausschüttung der Investor GmbH in Verbindung mit der Gruppenbesteuerung und ergänzend die Wiedergabe von relevanten Daten aus dem Jahresabschluss beider Gesellschaften sowie statistischer Daten der Garage,
- die Verifizierung der geleisteten Zahlungen bezüglich der Begleichung des Kaufpreises und der nach Maßgabe der Bestimmungen des Abtretungsvertrages erforderlichen Ausgleichszahlung,

- eine Einsichtnahme in die Finanzierung der die Sowi Garage Beteiligungs GmbH treffenden Kaufpreisanteile sowie hinsichtlich der beiden in der SOWI – Investor – Bauträger GmbH verbliebenen Bankkredite,
- eine Überprüfung der seit dem Garagenkauf in Geltung gestandenen (Garagen-)Management- bzw. Betreiberverträge,
- die Darstellung der Grundstücke inkl. Grundstücksrechte im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der InnenSTADT Garage,

gelegt.

Der zum Prüfungszeitpunkt aktuellste festgestellte Jahresabschluss der Gesellschaften war jener zum Stichtag 31.12.2016. Daher bezog sich die durchgeführte Prüfung der Kontrollabteilung grundsätzlich auf die Abschlüsse für das Wirtschaftsjahr 2016. Aus Gründen der Aktualität und Zeitnähe wurde jedoch fallweise auch das Wirtschaftsjahr 2017 tangiert, wie auch teilweise Daten aus Vorjahren dargestellt worden sind.

Vollständigkeits- erklärung

Die Kontrollabteilung hat – in Anlehnung an die Vorgangsweise im Rahmen einer Abschlussprüfung – eine von den Geschäftsführungen der betroffenen Gesellschaften unterfertigte Vollständigkeitserklärung zu ihren Prüfungsunterlagen genommen.

Anhörungsverfahren

Das gemäß § 53 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Magistrates der Landeshauptstadt Innsbruck (MGO) festgelegte Anhörungsverfahren ist durchgeführt worden. Neben den erwähnten Gesellschaften wurde auch die MA IV der Stadt Innsbruck zu einer Stellungnahme eingeladen.

Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse

Anlässlich der im Anhörungsverfahren erstatteten Stellungnahme reklamierten die Gesellschaften unter Angabe einer entsprechenden Begründung, dass die Textziffern der Kapitel 7.2 „Einzelne Aufwandspositionen im Zusammenhang mit dem Garagenmanagementvertrag“, 7.4 „Jahresabrechnung“ und die Textziffer 197 des Kapitels 7.5 „Neuer Betreibervertrag ab 01.03.2017“ Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse beinhalten würden.

Gender-Hinweis

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

Hinweis zu öffentlichen Verzeichnissen

Beteiligte Personen und Rechtsträger, die in diesem Bericht namentlich genannt werden, sind in öffentlichen Verzeichnissen (z.B. Firmenbuch, Grundbuch etc.) oder anderen allgemein zugänglichen Dokumenten (z.B. Sitzungsprotokolle der öffentlichen Sitzungen des städtischen Gemeinderates) ersichtlich und somit für die Allgemeinheit einsehbar.

InnenSTADT Garage

Die im Prüfauftrag erwähnten Gesellschaften sind im Zusammenhang mit der InnenSTADT Garage (ehemals SOWI-/City-Tiefgarage) zu sehen. Die Tiefgarage mit 603 Stellplätzen befindet sich im Bereich zwischen der Kaiserjägerstraße, dem Hofgarten, dem Landestheater und der Universitätsstraße. Darüber hinaus ist die InnenSTADT Garage mit der Tiefgarage der Congress und Messe Innsbruck GmbH (kurz CMI) und den unterirdischen Abstellplätzen eines Hotels verbunden. Zum Prüfungszeitpunkt waren durch bauliche Maßnahmen die vom Hotelbetrieb genutzten Stellplätze von der InnenSTADT Garage abgegrenzt, sodass eine Durchfahrt zu den restlichen Gebäudeteilen der Tiefgarage nicht möglich war.

3 Beschlusshistorie der Stadt Innsbruck bezügl. Kauf der InnenSTADT Garage

Relevante Beschlüsse

Aus Sicht der Kontrollabteilung war für ein besseres Verständnis im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Gründung der beteiligten Gesellschaften sowie deren Verflechtungen untereinander vorab ein Überblick über folgende Beschlüsse der Stadt Innsbruck sinnvoll und zweckdienlich:

- Beschluss des Gemeinderates vom 12.06.2014 (Grundsatzbeschluss)
- Beschluss des Gemeinderates vom 16.10.2014 (Ergänzungsbeschluss)
- Beschluss des Stadtsenates vom 11.08.2015 (Abschlussbericht)

3.1 Beschluss des Gemeinderates vom 12.06.2014

Amtsvorlage

Das Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft der MA IV/Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung erstellte am 10.06.2014 eine Beschlussvorlage (Zahl IV-6091/2014) mit dem Betreff „City-Garage („SoWi-Garage“), Grundsatzbeschluss über den Erwerb.“

In den sog. weiterführenden Erklärungen der Amtsvorlage wurde ausgeführt, dass auf mehreren Grundstücken im Bereich zwischen der Kaiserjägerstraße, dem Hofgarten, dem Landestheater und der Universitätsstraße auf Grundlage von Kauf- und Dienstbarkeitsverträgen eine Tiefgarage von der SOWI – Investor – Bauträger GmbH betrieben wurde. Gesellschafterinnen der Investor GmbH waren zu diesem Zeitpunkt die Raiffeisen Bau Tirol Gesellschaft m.b.H., die PORR AG und die STRABAG AG.

Der Kauf der Garage wurde in der Vorlage als attraktiv betrachtet und vom Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft näher ausgeführt. In der Amtsvorlage wurde zudem darauf hingewiesen, dass der Kauf der Tiefgarage zusammen mit einer im privaten Besitz gehaltenen GmbH beabsichtigt war.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage war jedoch die Art der Übernahme der Tiefgarage bzw. der Investor GmbH noch offen. Vom Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft wurden daher auch unterschiedliche Varianten aufgezeigt, wobei die Übernahme mittels ei-

nes asset deals (Unternehmenskauf) und eines share deals (Anteilskauf) beleuchtet worden ist. Die Kontrollabteilung nimmt an dieser Stelle bereits vorweg, dass schlussendlich ein share deal (Anteilskauf) abgewickelt wurde.

Beschluss im Gemeinderat

In einem ersten Schritt wurde die Amtsvorlage am 11.06.2014 einem erweiterten Stadtsenat vorgelegt. Laut Protokoll dieses erweiterten Stadtsenates wurde die Vorlage erläutert und im Anschluss Fragen beantwortet. Hinsichtlich des Beschlussvorschlages wurde auf die anschließende Sitzung des Stadtsenates hingewiesen.

Der nachfolgende Stadtsenat (ebenfalls am 11.06.2014) hat in seiner Sitzung sodann beschlossen, den vorgeschlagenen Amtsantrag in abgeänderter Form dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Zusätzlich wurde im Beschluss des Stadtsenates aufgenommen, dass der gesamte Akt in der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderats zu behandeln sein wird.

Im Gemeinderat vom 12.06.2014 wurde der Verweisung des Akts in die nicht öffentliche Sitzung zugestimmt. Im Anschluss daran wurde im Gemeinderat der folgende Beschluss zu der hier behandelten Thematik einstimmig gefasst (Zitat):

1. Der Gemeinderat stimmt dem Erwerb der City-Garage („SoWi-Garage“) zu einem Preis von ca. € 20,30 Mio. (inklusive Verhandlungsspielraum von 1,50 %) zuzüglich Nebenkosten gemeinsam mit einem privaten Investor zu.
2. Die Mag.-Abt. IV, Finanzverwaltung und Wirtschaft, erhält den Auftrag, die finanziellen Vorkehrungen zu treffen. Die Finanzierung durch ein aufzunehmendes Kommunaldarlehen, über das bestehende Guthaben des Gestellungsbetriebes („Immobilientopf“), oder eine Kombination aus mehreren Finanzierungsmaßnahmen ist dem Stadtsenat zeitgerecht zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Der Gemeinderat ermächtigt die Mag.-Abt. IV, Finanzverwaltung und Wirtschaft außerdem, alle notwendigen und nützlichen Verträge wie Kauf-, Gesellschafts-, Syndikats- und Dienstbarkeitsverträge usw. unterschriftsreif zu verhandeln. In Form und Inhalt muss dazu Einvernehmen mit der Mag.-Abt. I, Präsidialangelegenheiten, bestehen. Die Mag.-Abt. IV, Finanzverwaltung und Wirtschaft, darf dafür (externe) Sachverständige und Beratungsfirmen beiziehen. Der Gemeinderat erhält einen umfassenden Vorlagebericht zur Beschlussfassung.

3.2 Beschluss des Gemeinderates vom 16.10.2014

Ergänzungen des Beschlusses vom 12.06.2014

Das Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft erstellte aufgrund der fortlaufenden Verhandlungen bezüglich des Erwerbes der Tiefgarage am 16.10.2014 eine weitere Vorlage mit einem Beschlussvorschlag hinsichtlich Ergänzungen bzw. Änderungen des Grundsatzbeschlusses.

Beschluss im Gemeinderat

Der Akt wurde sodann vom Gemeinderat mit einem einstimmigen Beschluss in die nicht öffentliche Sitzung verwiesen. In dieser wurde der Beschlussantrag der MA IV angenommen, wobei im Punkt 2. eine Änderung gegenüber dem Amtsvorschlag vorgenommen wurde. Aus

Gründen der Vollständigkeit zitiert die Kontrollabteilung an dieser Stelle den diesbezüglich gesamten (inklusive Änderung) Beschluss des Gemeinderates vom 16.10.2014:

1. Ergänzend zum Beschluss in der nicht öffentlichen Sitzung vom 12.06.2014 in gleicher Sache stimmt der Gemeinderat bekräftigend dem Erwerb der City-Garage zu.
2. Der Kaufpreis beträgt € 20,80 Mio. für 100,00 % der Gesellschaftsanteile zuzüglich Nebenkosten. Die bestehende passive Rechnungsabgrenzung von € 0,48 Mio. ist davon nicht umfasst. Die interne Aufteilung mit dem privaten Partner bleibt jedoch gleich (75,10 % zu 24,90 %). Als Käuferin wird vorläufig die Stadt Innsbruck und die Stiebleichinger Besitz GmbH (FN 27245m) auftreten. Der private Partner hat sich jedoch ausbedungen, innerhalb einer Frist von zehn Jahren 0,2 % aufzugreifen.
3. Der Auftrag an die MA IV über die finanziellen Vorkehrungen für den Haushalt 2014 wird sinngemäß erweitert. Das umfasst auch die Genehmigung eines Nachtragskredites von € 11,50 Mio. auf Haushaltsstelle 5/846000-001200 – Grundstücke, der mit einem Kommunaldarlehen bedeckt werden darf. Die weitere Bedeckung erfolgt im Umfang von € 4,50 Mio. über das noch bestehende Guthaben des Stellungsbetriebes („Immobilientopf“).

Die oben angesprochene Änderung im Zuge der Beschlussfassung (unter Punkt 2.) betraf das zukünftige Anteilsverhältnis für den Erwerb der Tiefgarage bzw. der diesbezüglichen Gesellschaft. Dieses Verhältnis wurde zu Gunsten der Stadt Innsbruck von ehemals 74,90 % auf 75,10 % gegenüber dem Geschäftspartner von ehemals 25,10 % auf nunmehr 24,90 % revidiert.

3.3 Beschluss des Stadtsenates vom 11.08.2015

Abschlussbericht

Am 11.08.2015 wurde eine als Abschlussbericht bezeichnete Vorlage (samt Beschlussvorschlag) dem Stadtsenat vorgelegt. Der beiliegende Bericht zum Erwerb der City-Sowi-Garage sowie zum Garagenbetrieb wurde dabei vom Stadtsenat zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus ist entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 12.06.2010, Zl. IV-6091/2014 seitens der Magistratsabteilung IV ein Syndikatsvertrag mit der Stiebleichinger Besitz GmbH ausverhandelt worden und mit dem in Rede stehenden Stadtsenatsbeschluss wurde Frau Bürgermeisterin ermächtigt, diesen in vorliegender Form abzuschließen.

Dem Gemeinderat wurde der hier erwähnte Abschlussbericht nicht vorgelegt.

Der Abschlussbericht beschreibt zudem, dass für die Übernahme der Gesellschaftsanteile der Investor GmbH eine weitere Gesellschaft gegründet wurde. Diese Beteiligung (Sowi Garage Beteiligungs GmbH) spielt(e) sowohl für die Finanzierung des Kaufpreises der Tiefgarage als auch zur ertragssteuerlichen Optimierung eine wesentliche Rolle.

4.1 Sowi Garage Beteiligungs GmbH

Rechtsform

Aus dem Firmenbuch war ersichtlich, dass die Ersteintragung des berichtsrelevanten Unternehmens mit der laufenden Nummer FN 424097 y am 05.11.2014 vorgenommen wurde. Der für die Gründung maßgebliche Gesellschaftsvertrag wird dort mit dem Datum vom 21.10.2014 angegeben. Die Gesellschaft firmierte zum Prüfungszeitpunkt unter Sowi Garage Beteiligungs GmbH und wurde in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung geführt. Die genaue Geschäftsanschrift war mit Maria-Theresien-Straße 18, 6020 Innsbruck hinterlegt. Es handelte sich bei Heranziehung der entsprechenden Schwellenwerte (Bilanzsumme, Umsatzerlöse und Anzahl der Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt) um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch (UGB).

Gegenstand des Unternehmens

Der Gegenstand des Unternehmens ist gemäß Punkt II. des Gesellschaftsvertrages

- das Halten und Verwalten von Liegenschaften und Beteiligungen, insbesondere die Beteiligung an der SOWI – Investor – Bauträger GmbH (FN 101942 s).
- Weiters ist die Gesellschaft berechtigt, sich an anderen gleichartigen oder ähnlichen Unternehmen zu beteiligen sowie deren Geschäftsführung und Vertretung zu übernehmen.
- Überdies ist die Gesellschaft zu allen gesetzlich zulässigen Handlungen, Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks förderlich erscheinen. Hierzu können auch Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichtet werden.

Höhe des Stammkapitals und Aufteilung der Stammeinlagen

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt gemäß Punkt III. des Gesellschaftsvertrages € 35.000,00. Die (voll geleisteten) Stammeinlagen sind auf die Gesellschafter Stadtgemeinde Innsbruck mit € 26.285,00 (75,100 %) und Stiebleichinger Besitz GmbH mit € 8.715,00 (24,900 %) verteilt.

Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft bilden die Geschäftsführung und die Generalversammlung. Ein Aufsichtsrat ist bei einer kleinen Gesellschaft mit beschränkter Haftung im GmbH Gesetz (vgl. § 29 Abs. 1 GmbHG) nicht vorgesehen und kann daher nur fakultativ eingerichtet werden. Der von der Gesellschaft an die Kontrollabteilung übergebene Gesellschaftsvertrag sieht keinen Aufsichtsrat vor.

Geschäftsführung

Den Gesellschaftern Stadt Innsbruck und Stiebleichinger Besitz GmbH steht jeweils das dauernde Sonderrecht zu, jeweils einen Geschäftsführer zu nominieren und dessen Abberufung zu verlangen. Die Geschäftsführer, die gemäß § 15 Abs. 1 GmbHG durch Beschluss der Gesellschafter bestellt wurden, sind weisungsgebunden.

Im Zuge der Gründung der Gesellschaft wurden die Geschäftsführer mittels eines Umlaufbeschlusses gem. § 34 GmbHG bestellt. Der Beschluss datiert vom 21.10.2014. Die nachfolgende Eintragung der Ge-

schäftsführer im Firmenbuch wurde am 05.11.2014 vollzogen. Mit einem weiteren Umlaufbeschluss vom 23.09.2015 wurde in der Geschäftsführung eine Änderung herbeigeführt. Die Stadt Innsbruck und die Stiebleichinger Besitz GmbH beschlossen einstimmig, den städtischen Vertreter in der Geschäftsführung neu zu besetzen, wobei der vorherige Geschäftsführer (und gleichzeitig Finanzdirektor bzw. Abteilungsleiter der MA IV der Stadt Innsbruck) abberufen wurde und auch die Entlastung für die bisherige Geschäftsführertätigkeit erteilt bekam. Der Gesellschaftsvertrag sah bei zwei Geschäftsführern eine gemeinsame Vertretungsbefugnis vor.

Die Prüfeinschau der Kontrollabteilung brachte das Ergebnis, dass keine schriftlichen Dienstverträge oder Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und den Geschäftsführern – dies schließt den Vorgänger mit ein – abgeschlossen wurden.

Verantwortung der Geschäftsführer

Den Geschäftsführern obliegen die gesamte Verwaltung der Gesellschaft und ihrer Einrichtungen sowie die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung (§ 18 Abs. 1 GmbHG) der Gesellschaft.

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 Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses, die Verteilung des Bilanzgewinnes sowie die Entlastung der Geschäftsführung zu beschließen.

Beschlussfähigkeit der Generalversammlung

Der Gesellschaftsvertrag der Beteiligungs GmbH sieht in Punkt V. Generalversammlung vor, dass zur Beschlussfähigkeit der Generalversammlung mindestens 75,2 % des Stammkapitals anwesend oder rechtsgültig vertreten sind. Diese Mehrheit (bzw. 75,2 % der abgegebenen Stimmen) umfasst auch die Beschlussfassung über das Abstimmungsverhalten der Gesellschaft in einer Tochtergesellschaft. Auch eine schriftliche Beschlussfassung gemäß § 34 GmbH (Umlaufbeschluss) ist zulässig.

Jahresabschluss

Die Beschlussfassung der Gesellschafter über die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Entlastung der Geschäftsführung hat gemäß § 35 Abs. 1 Z 1 GmbHG in den ersten acht Monaten eines Geschäftsjahres für das abgelaufene Wirtschaftsjahr zu erfolgen. Im relevanten Prüfungszeitraum 2016 und 2015 wurde dieser gesetzlichen Verpflichtung fristgerecht entsprochen.

Der Jahresabschluss per 31.12.2015 ist mittels Umlaufbeschluss der Generalversammlung vom 25.04.2016 genehmigt worden. Für das Wirtschaftsjahr 2016 (Abschluss per 31.12.2016) erfolgte der Umlaufbeschluss bzw. die Genehmigung des Jahresabschlusses am 21.04.2017. Gleichzeitig ist mit den beiden erwähnten Umlaufbeschlüssen der Geschäftsführung die Entlastung erteilt worden.

Das im UGB verankerte Erfordernis zur Offenlegung des Jahresabschlusses binnen neun Monaten nach dem Bilanzstichtag hat die Gesellschaft für die Jahre 2015 und 2016 ebenfalls beachtet. Der Jahresabschluss 2015 wurde beim Firmenbuch am 25.04.2016 und jener des Jahres 2016 am 24.04.2017 eingereicht.

Rechtsform

Die Gesellschaft SOWI – Investor – Bauträger GmbH wurde bereits am 17.06.1994 im Firmenbuch mit der laufenden Nummer FN 101942 s eingetragen. Der für die Gründung maßgebliche Gesellschaftsvertrag wird dort mit Datum vom 15.04.1994 angegeben. Den Aufzeichnungen zufolge ist der Gesellschaftsvertrag mehrfach geändert worden. Die letzte Änderung bzw. Neufassung des Gesellschaftsvertrages erfolgte in der außerordentlichen Generalversammlung vom 23.09.2015. Die Gesellschaft zeichnet laut Firmenbuch mit SOWI – Investor – Bauträger GmbH und wurde in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung ausgestaltet. Die Investor GmbH war ebenfalls als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 Abs. 1 UGB einzuordnen.

Sitz der Gesellschaft – Empfehlung

Die Geschäftsanschrift ist seit 30.04.2015 mit Maria-Theresien-Straße 18, 6020 Innsbruck – wie bei der Beteiligungs GmbH – im Firmenbuch hinterlegt. Beide Gesellschaften hatten somit de facto ihren Sitz im Rathaus der Stadt Innsbruck. Darüber hinaus ist auch zur Erledigung der administrativen und operativen Geschäftsabwicklung die Infrastruktur (z.B. EDV, Telefon, sonstige Verwaltung) des Gesellschafters Stadt Innsbruck genutzt worden. Eine Abstimmung mit der Geschäftsführung und den entsprechenden Jahresabschlüssen zeigte, dass für die Bereitstellung dieser betriebsnotwendigen Infrastruktur keine Kosten seitens der Stadt Innsbruck an die Gesellschaften vorgeschrieben wurden.

Die Kontrollabteilung empfahl daher der Stadt Innsbruck (bzw. unter Federführung der Beteiligungsverwaltung der MA IV), den beiden Gesellschaften (Investor GmbH und Beteiligungs GmbH) für die Bereitstellung der operativen und administrativen Infrastruktur einen angemessenen Verwaltungskostenbeitrag vorzuschreiben. Im Anhörungsverfahren teilte die MA IV der Kontrollabteilung mit, dass eine Vereinbarung zum Zwecke der Verrechnung eines Verwaltungskostenbeitrages vorbereitet werde.

Gegenstand des Unternehmens

Der Gegenstand des Unternehmens ist gemäß Punkt II. des Gesellschaftsvertrages

- der Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung von Liegenschaften und Liegenschaftsanteilen.
- Weiters ist die Gesellschaft berechtigt, sich an anderen gleichartigen oder ähnlichen Unternehmen zu beteiligen sowie deren Geschäftsführung und Vertretung zu übernehmen.
- Überdies ist die Gesellschaft zu allen gesetzlich zulässigen Handlungen, Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes förderlich erscheinen. Hiezu können auch Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland errichtet werden.

Gruppenbesteuerung

Zwischen der Beteiligungs GmbH und der Investor GmbH ist ein Gruppen- und Steuerumlagevertrag abgeschlossen worden. Mit Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 24.03.2015 wurde antragsgemäß das Bestehen einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 Körperschaftsteuer-

gesetz (KStG) zwischen der Beteiligungs GmbH als Gruppenträger und der Investor GmbH als Gruppenmitglied ab der Veranlagung 2015 festgestellt. Das Gruppenmitglied, die Investor GmbH, war in dieser Beteiligungskonstellation als operative Gesellschaft anzusehen, die auch über die entsprechenden Grundstücke bzw. Grundstücksrechte verfügte, um die InnenSTADT Garage zu betreiben.

Höhe des Stammkapitals und Aufteilung der Stammeinlagen

Das Stammkapital der Gesellschaft ist bedingt durch die Gründung vor Einführung des Euro noch in Schillingen (ATS) angegeben und beträgt gemäß Punkt III. des Gesellschaftsvertrages ATS 500.000,00. Die (voll geleisteten) Stammeinlagen sind auf die Gesellschafter Sowi Garage Beteiligungs GmbH mit ATS 480.000,00 (96,000 %) die Stadtgemeinde Innsbruck mit ATS 15.020,00 (3,004 %) und Stiebleichinger Besitz GmbH mit € 4.980,00 (0,996 %) verteilt.

Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft bilden die Geschäftsführer und die Generalversammlung. Ein Aufsichtsrat ist auch bei dieser kleinen GmbH nicht vorgesehen.

Geschäftsführung und Aufgabenverteilung – Empfehlung

Die Gesellschaft hat laut Gesellschaftsvertrag einen oder mehrere Geschäftsführer. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird deren Vertretungsbefugnis im Bestellungsbeschluss bestimmt. In der tatsächlichen Ausgestaltung der Bestellung sind zwei Geschäftsführer seit 24.02.2015 im Firmenbuch eingetragen. Beide Geschäftsführer vertreten die Investor GmbH selbständig. Der Vollständigkeit halber erwähnt die Kontrollabteilung, dass die beiden Geschäftsführer bei der Beteiligungs GmbH und der Investor GmbH ident sind.

Auf die Frage der Kontrollabteilung, inwieweit eine Kompetenzverteilung innerhalb der Geschäftsführung (bei der Investor GmbH) vorgenommen wurde bzw. wird, teilte ein Geschäftsführer der Kontrollabteilung mit, dass sich in der Praxis eine Verteilung der Aufgaben ergeben habe und zwischen den Geschäftsführern laufend vollzogen werde.

Die Kontrollabteilung empfahl daher, die in der Praxis gelebte Aufgabenverteilung der Geschäftsführung auf die einzelnen Geschäftsführer zu verschriftlichen. Zur Klarstellung erwähnte die Kontrollabteilung, dass eine solche Aufgabenverteilung nur im Innenverhältnis Wirkung entfaltet und gegenüber Dritten unwirksam ist, da die Vertretungsbefugnis im Sinne des § 20 Abs. 2 GmbHG weder durch einen Gesellschaftsvertrag noch durch einen Gesellschafterbeschluss im Außenverhältnis inhaltlich abgeändert werden kann.

Verschriftlichung Geschäftsführerverträge – Empfehlung

Die Prüfeinschau der Kontrollabteilung zeigte des Weiteren, dass – wie schon bei der Beteiligungs GmbH – auch für die Geschäftsführung der Investor GmbH keine schriftlichen Dienstverträge oder Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und den Geschäftsführern abgeschlossen wurden.

Aus Sicht der Kontrollabteilung ist grundsätzlich eine Verschriftlichung von Vereinbarungen bzw. Verträgen der Vorzug zu geben. Die Kontrollabteilung empfahl daher, die rechtlichen Verhältnisse zwischen der jeweiligen Geschäftsführung und der Sowi Garage Beteiligungs GmbH und der SOWI – Investor – Bauträger GmbH in schriftlicher Form festzuhalten bzw. gegebenenfalls zu adaptieren und zu ergänzen.

Entgelt für einen
(städtischen) Geschäfts-
führer – Empfehlung

Die Einsicht in die Jahresabschlüsse der Gesellschaften zeigte, dass der von der Stadt Innsbruck bestellte Geschäftsführer ein Entgelt für die Geschäftsführung erhalten hat. Ergänzend merkte die Kontrollabteilung an, dass für den vorherigen (städtischen) Geschäftsführer sowie dem (während der Prüfeinschau aktuellen) von der Stiebleichinger Besitz GmbH nominierten Geschäftsführer in den Unterlagen der betroffenen GmbHs keine Nachweise für etwaige Zuwendungen seitens der Gesellschaften vorgelegt bzw. in den Jahresabschlüssen ausgewiesen wurden.

Das Entgelt des Geschäftsführers ist sowohl in der Investor GmbH als auch in der Beteiligungs GmbH unter der Position Aufwand für bereitgestelltes Personal im Jahresabschluss 2016 subsumiert worden. Dieser Betrag enthielt Sonderzahlungen (Urlaubszuschuss und Weihnachtsremuneration) als auch sämtliche Entgeltbestandteile für das Jahr 2015. Diese Personalkosten wurden/werden von der Stadt Innsbruck an die Gesellschaften vorgeschrieben. Dies deshalb, da die Stadt Innsbruck betreffend das Entgelt für den Geschäftsführer der beiden Gesellschaften in Vorlage tritt.

Das erwähnte Entgelt für die Geschäftsführung wurde/wird bei der Stadt Innsbruck in Form einer Verwendungszulage gem. § 30a des Gehaltsgesetzes 1956 ausbezahlt. Diese Zulage ist für Beamte ruhegenussfähig bzw. für eine allfällige Abfertigung maßgeblich. Da der betroffene städtische Bedienstete vor dem 01.07.2003 sein Dienstverhältnis bei der Stadt Innsbruck begonnen hat, kommt laut Innsbrucker Vertragsbedienstetengesetz (I-VBG) das Abfertigungsmodell ALT zur Anwendung. Inwieweit dieser mögliche erhöhte Aufwand für die Stadt Innsbruck seitens der Gesellschaften übernommen wird, ist schriftlich nicht festgelegt worden. Aus den Prüfungsunterlagen war zudem rechnerisch nach zu vollziehen, dass die Valorisierung des Geschäftsführerentgeltes (bzw. der Verwendungszulage) für das Jahr 2017 mit dem Prozentsatz (1,3%) der Entgeltanpassung der städtischen Vertragsbediensteten durchgeführt wurde.

Das I-VBG regelt im § 55 auch das Ausmaß des Erholungsurlaubes, wobei der Urlaubsanspruch ab dem vollendeten 43. Lebensjahr auf 240 Dienststunden (6 Wochen) von ursprünglich 200 Dienststunden (5 Wochen) steigt. Da diese Erhöhung des Urlaubsausmaßes beim betroffenen städtischen Mitarbeiter (bzw. Geschäftsführer) in den nächsten Jahren schlagend wird, war aus Sicht der Kontrollabteilung abzuklären, inwieweit dies auch für die Tätigkeit des Geschäftsführers Gültigkeit hat, zumal keine schriftliche Urlaubsregelung (Ausmaß, Verfall, etc.) mit den Gesellschaften vorgelegt werden konnte.

Die Kontrollabteilung empfahl daher den Gesellschaften (Investor GmbH und Beteiligungs GmbH), die Abrechnungsmethodik des Entgeltes für die Geschäftsführertätigkeit – speziell unter einem abgaben- und arbeitsrechtlichen Aspekt – mit der Stadt Innsbruck zu verschriftlichen.

Im Anhörungsverfahren wurde der Kontrollabteilung mitgeteilt, dass die Absicht besteht, sämtliche Empfehlungen der Kontrollabteilung im Zusammenhang mit der Geschäftsführung (Verschriftlichung der Geschäftsführerverträge und Aufgabeverteilung sowie Regelung des Abfertigungs- und Urlaubsausmaßes) umzusetzen.

Generalsversammlung Der Gesellschaftsvertrag der Investor GmbH sieht in Punkt V. Generalversammlung vor, dass zur Beschlussfassungsfähigkeit der Generalversammlung mindestens 99 % des Stammkapitals anwesend oder rechtsgültig vertreten sein müssen, wobei auch eine schriftliche Beschlussfassung gemäß § 34 GmbH (Umlaufbeschluss) zulässig ist.

Im Falle einer Gewinnausschüttung hat die Verteilung des Bilanzgewinnes nach dem Verhältnis der eingezahlten bzw. aufgebrachten Stammeinlagen zu erfolgen, sofern die Gesellschafter nicht einstimmig eine andere Gewinnverteilung beschließen.

Jahresabschluss Der Jahresabschluss per 31.12.2015 ist mittels Umlaufbeschluss der Generalversammlung vom 25.04.2016 genehmigt worden. Für das Wirtschaftsjahr 2016 (Abschluss per 31.12.2016) erfolgte der Umlaufbeschluss bzw. die Genehmigung des Jahresabschlusses am 21.04.2017.

Beiden Umlaufbeschlüssen war gemein, dass ein Teil des Bilanzgewinnes fortgeschrieben wurde und der zur Gewinnausschüttung beschlossene Teil abweichend von den Beteiligungsverhältnissen erfolgte. Die Beschlussfassungen hinsichtlich der Gewinnausschüttung wurden einstimmig gefasst und entsprachen somit der Vorgehensweise gemäß Gesellschaftsvertrag. Der Vollständigkeit halber merkte die Kontrollabteilung an, dass in diesen Beschlüssen die Muttergesellschaft (Beteiligungs GmbH) zur Gänze für die Gewinnausschüttung der Investor GmbH vorgesehen wurde.

Das im UGB verankerte Erfordernis zur Offenlegung des Jahresabschlusses binnen neun Monaten nach dem Bilanzstichtag hat die Gesellschaft für die Jahre 2015 und 2016 ebenfalls beachtet. Der Jahresabschluss 2015 wurde beim Firmenbuch am 25.04.2015 und jener des Jahres 2016 am 24.04.2017 eingereicht.

4.3 Zusammenschau der beiden Gesellschaften

Verflechtungen und Beteiligungsverhältnisse Die Verflechtungen und Beteiligungsverhältnisse der oben behandelten Gesellschaften konnten nach Einschätzung der Kontrollabteilung zusammenfassend wie folgt beschrieben werden:

- Die Stadt Innsbruck und die Stiebleichinger Besitz GmbH sind Gesellschafter der Sowi Garage Beteiligungs GmbH.
- Der Unternehmenszweck der Sowi Garage Beteiligungs GmbH beschränkt sich auf das Halten von Anteilen an der SOWI – Investor – Bauträger GmbH.
- An der SOWI – Investor – Bauträger GmbH sind auch die Stadt Innsbruck und die Stiebleichinger Besitz GmbH direkt beteiligt. Der anteilmäßig größte Gesellschafter ist die Beteiligungs GmbH.
- Das Beteiligungskonstrukt ermöglicht die Gruppenbesteuerung, womit die Körperschaftsteuerbelastung optimiert wird. Darüber hinaus wurde durch das Beteiligungskonstrukt zum Zeitpunkt des Erwerbes eine Befreiung von der Grunderwerbssteuer erreicht.

Syndikatsvertrag – Empfehlung

Ein Umlegen bzw. Durchrechnen der Anteile der Beteiligungs GmbH auf die beiden Gesellschafter Stadt Innsbruck und Stiebleichinger Besitz GmbH zeigte, dass auch in der Investor GmbH die Stadt Innsbruck aufgrund der Summe der unmittelbaren und der mittelbaren Beteiligungen mit 75,100 % die Mehrheitsgesellschafterin ist. Für die Stiebleichinger Besitz GmbH errechnet sich bei dieser Anrechnung von direkten und indirekten Anteilen ein Beteiligungsverhältnis von 24,900 % an der Investor GmbH.

Dem Stadtsenat wurde in der Sitzung am 11.08.2015 der seinerzeitige Diskussionsstand in Bezug auf den Syndikatsvertrag vorgelegt. Dieser beinhaltet u.a. eine Verkaufsoption (Put-Option) und eine Kaufoption (Call-Option) von Anteilen der behandelten Gesellschaften. Die Kontrollabteilung wies darauf hin, dass bei einer maximalen Ausnützung der vertraglich geregelten Call-Option (bis 31.12.2020) die Anteile am Beteiligungsstruktur eine wesentliche Änderung mit sich ziehen würden. Schlussendlich könnte das durchgerechnete Beteiligungsverhältnis der Stiebleichinger Besitz GmbH von 24,900 % auf 49,00 % steigen. Naturgemäß sinkt der Anteil der Stadt Innsbruck von 75,100 % auf insgesamt 51,00 %.

Der Syndikatsvertrag ist am 23.09.2015 mit dem Vermerk in Vollziehung des Stadtsenatsbeschlusses vom 11.08.2015 von der Frau Bürgermeisterin und zwei Gemeinderatsmitgliedern sowie dem Geschäftsführer der Stiebleichinger Besitz GmbH unterfertigt worden.

Entgegen dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 12.06.2014, wurde darüber hinaus kein umfassender Vorlagebericht zur Beschlussfassung an den Gemeinderat vorgelegt.

Nach Einschätzung der Kontrollabteilung wurde in den Beschlüssen des Gemeinderates vom 12.06.2014 und 16.10.2014 zudem lediglich die direkte Übernahme bzw. Kauf der Anteile an der Investor GmbH sanktioniert. Die Gründung der Sowi Garage Beteiligungs GmbH und deren Beteiligungen (bzw. Aufgaben) ist formal durch den Gemeinderat nicht beschlossen worden. Die Kontrollabteilung vertrat den Standpunkt, dass ohne explizite Darstellung der Sowi Garage Beteiligungs GmbH, die als steuerliche Gruppenträgerin fungiert(e) und speziell für die Finanzierung des Garagenkaufs eine entscheidende Rolle spielt(e), das gesellschaftliche Gesamtkonstrukt nicht plausibel nachvollzogen werden konnte. Dieses steuerliche Gesellschaftsmodell wurde nach Meinung der Kontrollabteilung erst mit dem Abschlussbericht im Stadtsenat vom 11.08.2015 ausreichend erläutert, bei dem auch der Syndikatsvertrag behandelt wurde.

Die Kontrollabteilung empfahl daher der MA IV/Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung, dem eigenen Beschlussvorschlag vom 12.06.2014 nachzukommen und dem Gemeinderat einen umfassenden Vorlagebericht zur Beschlussfassung zukommen zu lassen, der sowohl die Kauf- und Verkaufsoptionen der beteiligten Gesellschaften (Investor GmbH und Beteiligungs GmbH) gem. Syndikatsvertrag, als auch die formale Gründung der Sowi Garage Beteiligungs GmbH beinhaltet. Die Notwendigkeit war nach Einschätzung der Kontrollabteilung auch deswegen gegeben, zumal diese Angelegenheiten im Sinne § 18 Abs. 2 lit. d des Innsbrucker Stadtrechts in den eigenen nicht übertragbaren Wirkungskreis des Gemeinderates fallen und dieser somit das oberste

beschließende Organ der Stadt darstellt. Im Anhörungsverfahren sagte die Magistratsabteilung IV zu, eine umfassende Beschlussfassung auszuarbeiten und dem Gemeinderat vorzulegen.

Entwicklung 2014 bis 2016 der Investor GmbH

Während das Geschäftsjahr 2014 der Investor GmbH noch mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 437.073,45 abgeschlossen wurde, ergaben sich in den Geschäftsjahren 2015 und 2016 Jahresüberschüsse von € 596.933,89 bzw. € 621.829,06. Bezogen auf das Jahr 2014 bedeutete dies eine Steigerung von rd. 36,6 % im Jahr 2015 bzw. von 42,3 % im Jahr 2016. Im Jahr 2014, welches auch das Jahr der Übernahme durch die neuen Gesellschafter markiert, wurde ein kumulierter Bilanzgewinn von € 1.411.727,85 im Jahresabschluss der Investor GmbH festgehalten. Dieser stieg im Jahr 2015 auf insgesamt € 2.008.661,74 und verzeichnete auch im Jahr 2016 einen leichten Anstieg – trotz Gewinnausschüttung für das Jahr 2015 – auf einen kumulierten Bilanzgewinn von € 2.130.490,80.

Entwicklung 2014 bis 2016 der Beteiligungs GmbH

In der Sowi Garage Beteiligungs GmbH wurde hingegen im Gründungsjahr 2014 ein Jahresfehlbetrag bzw. Bilanzverlust von € -68.108,14 und im Jahr 2015 ein Jahresverlust mit € -182.188,79 und kumulierter Bilanzverlust von € -250.296,93 ausgewiesen. Im Jahr 2016 hingegen konnte ein Jahresgewinn von € 313.505,41 und nach Abzug des Verlustvortrages ein Bilanzgewinn von € 63.208,48 ermittelt werden.

Gewinnausschüttung

Die erste Gewinnausschüttung seitens der Investor GmbH in Höhe von € 500.000,00 für das Wirtschaftsjahr 2015 wurde auf schriftlichem Wege am 25.04.2016 beschlossen. Der Buchungseingang und die Darstellung dieses Beteiligungsertrages erfolgten bei der Beteiligungs GmbH somit im Jahresabschluss 2016. Konkret wurde die Buchung der Gewinnausschüttung über Verrechnungskonten der beiden Gesellschaften abgewickelt. Ein tatsächlicher Geldfluss war somit nicht erforderlich. Der Beschluss der Gewinnausschüttung der Investor GmbH des Wirtschaftsjahres 2016 über ebenfalls € 500.000,00 wurde am 21.04.2017 schriftlich festgehalten.

Steuerumlage

Auch die Steuerumlage der Gruppenbesteuerung ist über die Verrechnungskonten abgewickelt worden. Im Jahr 2015 wurden in diesem Zusammenhang € 198.978,00 und im Jahr 2016 € 207.276,00 von der Investor GmbH an die Beteiligungs GmbH gutgeschrieben.

Daten aus der Garagenstatistik

Die in der Parkgarage zur Verfügung stehenden 603 Parkplätze wurden im Jahr 2016 im Durchschnitt betrachtet von 256 Dauerparkern beansprucht. Die verbleibenden 347 Parkplätze standen somit Kurzparkern zur Verfügung.

Im Jahr 2016 konnte mit einem Wert von 251.683 Kurzparker-Einfahrten die bislang höchste Anzahl erreicht werden. Der bereits im Vorjahr 2015 gegenüber dem Jahr 2014 deutlich gestiegene Wert von 247.162 Kurzparker-Einfahrten konnte somit nochmals gesteigert werden.

Die einfahrtstärksten Monate ergaben sich jeweils im Winter von Oktober bis Jänner. Aber auch im März und April waren erhöhte Kurzpark-Einfahrten zu verzeichnen. Der absolut höchste Wert der betrachteten Zeitreihe entfiel auf den Monat Dezember 2016, in dem gemäß den Daten der Garagenstatistik insgesamt 26.106 Kurzpark-Einfahrten zu verzeichnen waren.

5 Kaufpreis

5.1 Maßgebliche Regelungen des Abtretungsvertrages

Letztangebot
der Käufer

Das Letztangebot der Stadtgemeinde Innsbruck und des Mitinvestors zur vollständigen Übernahme der Geschäftsanteile an der SOWI – Investor – Bauträger GmbH belief sich auf € 20.800.000,00.

Annahme Kauf- und
Übernahmeangebot
durch Abschluss eines
Abtretungsvertrages

Dieser Kaufpreis wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.10.2014 beschlossen. Mit gleichem Datum wurde von den Käufern an die Verkäufer ein Kauf- und Übernahmeangebot gerichtet, welches diesen Gesamtkaufpreis dokumentierte.

Dieses Kauf- und Übernahmeangebot war aus Sicht der Käufer bis 30.11.2014 befristet und wurde durch den Abschluss eines Abtretungsvertrages hinsichtlich der Geschäftsanteile an der SOWI – Investor – Bauträger GmbH am 17.11.2014 von der Verkäuferseite angenommen.

5.2 Kaufpreiszahlung

Zu bezahlender
(Rest-)Kaufpreis bei
Abzug zweier in der
Gesellschaft
verbliebener Kredite

Aus zahlungstechnischer Sicht ergab sich ein von den Käufern zu begleicher (Rest-)Kaufpreis in Höhe von € 16.100.000,00. Diese Summe ließ sich ausgehend vom Gesamtkaufpreis in Höhe von € 20.800.000,00 unter Abzug von zwei in der Gesellschaft verbliebenen Krediten ermitteln, welche bei dieser Berechnung mit einem vorläufigen Teilbetrag von € 4.700.000,00 angerechnet worden sind.

Nachvollzug der
Begleichung des
(Rest-)Kaufpreises

Vereinbarungsgemäß war dieser Betrag bis 01.12.2014 (innerhalb von 14 Tagen ab Unterfertigung des Abtretungsvertrages) von den übernehmenden Gesellschaftern an die übergebenden Gesellschafter aufgeteilt im Verhältnis deren abzutretender Geschäftsanteile zu bezahlen.

Gemäß ihrem Beteiligungsausmaß an der SOWI – Investor – Bauträger GmbH hatte die Sowi Garage Beteiligungs GmbH einen Betrag von € 15.456.000,00 (96,000 %) zu begleichen. Die Sichtung des Geschäftskontos der Gesellschaft durch die Kontrollabteilung zeigte, dass dieser Gesamtbetrag mit Valuta 01.12.2014 (somit fristgerecht im Sinne der Regelung des Abtretungsvertrages) bezahlt worden ist.

Die Stadt Innsbruck bezahlte den ihr zuzuordnenden Kaufpreisanteil im Ausmaß von € 483.644,00 (3,004 %) am 27.11.2014 (somit ebenfalls fristgerecht). Im städtischen Haushalt wurde diese Zahlung über die Voranschlagspost 1/914000-080000 – Beteiligungen – Beteiligungen abgewickelt.

Der Kaufpreisanteil der Stiebleichinger Besitz GmbH in Höhe von € 160.356,00 (0,996 %) wurde von ihr am 28.11.2014 (somit ebenfalls) fristgerecht bezahlt.

Übergabestichtag
01.12.2014

Als Stichtag des Übergangs der Geschäftsanteile mit allen Rechten und Pflichten vereinbarten die Vertragspartner im Abtretungsvertrag den Tag des Einlangens des (Rest-)Kaufpreises in Höhe von € 16.100.000,00 auf den Bankkonten aller übergebenden Gesellschafter. Somit ergab sich als Übergabestichtag der 01.12.2014.

5.3 Ausgleichszahlung zur Kaufpreissicherung

Vertragsklausel zur
Kaufpreissicherung

Betreffend den vereinbarten Kaufpreis von € 20.800.000,00 wurde von den Verkäufern im (größtenteils von ihnen vordefinierten) Kauf- und Abtretungsvertrag eine Klausel zur Sicherung der Höhe des Kaufpreises vorgegeben.

Diese bestimmte, dass für den exakten Wertausgleich auf Ebene der Gesellschafter, so als wäre die Gesellschaft zum Übergangsstichtag „cash and debt free“ gestellt, zwischen den Vertragsseiten eine Ausgleichszahlung zu leisten war.

Vertraglich definierte
Berechnungsmodalität

Die Ausgleichszahlung war vereinbarungsgemäß zum Übergangsstichtag der Geschäftsanteile anhand einer von den übergebenden Gesellschaftern zu erstellenden Stichtagsbilanz zu berechnen. Dabei waren Forderungen und Verbindlichkeiten der Gesellschaft zu saldieren. Außer Ansatz hatten dabei Rückstellungen oder Rechnungsabgrenzungsposten und der im Kaufpreis bereits mittels Abzug berücksichtigte vorläufige Teilbetrag von € 4.700.000,00 hinsichtlich zweier in der Gesellschaft verbliebener Kredite zu bleiben. Ein Überschuss war den Verkäufern bzw. ein Fehlbetrag den Käufern je von der anderen Vertragsseite zu ersetzen.

Ausgleichszahlung per
01.12.2014

Die sich zum Stichtag des Übergangs der Geschäftsanteile am 01.12.2014 ergebende Ausgleichszahlung wurde vom Steuerberater der übergebenden Gesellschafter final am 12.02.2015 berechnet. Zum Übergabestichtag ermittelte dieser eine Ausgleichszahlung zu Gunsten der Verkäufer in Höhe von € 258.514,25.

Begleichung der
Ausgleichszahlung

Diese Summe war von den übernehmenden Gesellschaftern gemäß den Bestimmungen des Abtretungsvertrages bis spätestens 12.03.2015 (4 Wochen ab Übermittlung der Stichtagsbilanz) an die übergebenden Gesellschafter zu bezahlen.

Entsprechend ihrem jeweiligen Beteiligungsausmaß an der SOWI – Investor – Bauträger GmbH entfiel von dieser Gesamtsumme auf die Sowi Garage Beteiligungs GmbH ein Betrag von € 248.173,68 (96,000 %), auf die Stadt Innsbruck ein Betrag von € 7.765,77 (3,004 %) und die Stiebleichinger Besitz GmbH ein Betrag von € 2.574,80 (0,996 %). Die von den betroffenen Rechtsträgern geleisteten Zahlungen waren für die Kontrollabteilung nachvollziehbar, wobei von ihr auf eine Cent-Differenz von € 0,03 hingewiesen worden ist.

Wirkung der Kaufpreissicherungsklausel (cash and dept free)

Aus Gründen der allgemeinen Verständlichkeit verdeutlichte die Kontrollabteilung die Wirkung der Kaufpreissicherungsklausel (cash and dept free) anhand der folgenden Übersicht:

Wirkung der "cash and dept free"-Klausel zum Übernahmestichtag 01.12.2014	
Beschreibung	Betrag in €
vorläufiger (Rest-)Kaufpreis	16.100.000,00
zzgl. Übernahme der beiden Kredite	5.218.589,54
zzgl. restliche Verbindlichkeiten	115.298,47
abzgl. Umlaufvermögen	-892.402,26
Zwischensumme	20.541.485,75
Ausgleichszahlung an die Verkäufer	258.514,25
Gesamt	20.800.000,00

Diese Vertragsklausel bewirkte eine Sicherstellung des Kaufpreises bei einem Betrag von € 20.800.000,00. Ohne die Ausgleichszahlung der Käufer an die Verkäufer hätte sich unter Einbezug der zum Übergangsstichtag per 01.12.2014 vorhandenen bilanziellen Ausstattung (Vermögen und Schulden der Gesellschaft) bei wirtschaftlicher Betrachtung ein geringerer Kaufpreis (in obiger Tabelle mit „Zwischensumme“ bezeichnet) ergeben. Erst die Ausgleichszahlung von € 258.514,25 stellte für die Verkäufer sicher, dass die positive Entwicklung des Jahres 2014 (Jänner bis November 2014) im Kaufpreis mitberücksichtigt wurde und der Kaufpreis bei den vereinbarten € 20.800.000,00 lag.

Insgesamt betrachtet veränderte sich durch die von den Käufern zu leistende Ausgleichszahlung der vereinbarte Kaufpreis (€ 20.800.000,00) nicht. Dieser wurde bei dieser Summe fixiert und die Ausgleichszahlung berücksichtigte somit die vermögens- und schuldenseitige Entwicklung bis zum Übergangsstichtag 01.12.2014.

6 Finanzierung des Kaufpreises

6.1 Allgemeines

Finanzierung größtenteils durch Kreditaufnahmen in den beiden GmbHs

Wie den zum Garagenankauf gefassten Beschlüssen der Gremien der Stadt zu entnehmen war, wurde offenbar ursprünglich von der MA IV davon ausgegangen, die Finanzierung des Ankaufs über den städtischen Haushalt (mit Bedeckungsvorschlag der Beanspruchung eines Kommunaldarlehens, des bestehenden Guthabens des Gestellungsbetriebes oder einer Kombination aus mehreren Finanzierungsmaßnahmen) abzuwickeln.

Schlussendlich erfolgte die Finanzierung – wie auch vom eingebundenen Steuerberater bereits ursprünglich aus ertragsteueroptimierenden Gründen vorgeschlagen – größtenteils durch Kreditaufnahmen in den beiden GmbHs (mit Haftung der Stadtgemeinde Innsbruck für die von den beiden GmbHs beanspruchten Kredite). Dies war für die Kontrollabteilung aufgrund körperschaftsteuerrechtlicher Überlegungen insofern absolut nachvollziehbar, als dadurch die Finanzierungskosten (Kreditzinsen) in den GmbHs als Betriebsausgaben ertragsteuerlich verwertet werden können.

Keine unmittelbare erhöhende Auswirkung auf den Schuldenstand der Stadt Innsbruck

Begründet durch die Aufnahme der Bankkredite in den beiden GmbHs ergab sich auf der Seite der Stadt Innsbruck durch den Ankauf der Parkgarage keine unmittelbare erhöhende Auswirkung auf ihren Schuldenstand.

Allerdings stehen die von der Stadt Innsbruck übernommenen Bürgschaften im Rechnungsabschluss der Stadt Innsbruck im Rahmen des Haftungsnachweises zu Buche.

Auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Garage abgestimmtes Finanzierungskonzept

Von dem in den Ankaufsprozess eingebundenen Steuerberatungsunternehmen wurde ein auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Garage abgestimmtes Finanzierungskonzept ausgearbeitet.

Dieses sah ausgehend von einem damals geschätzten Gesamtinvestitionsbedarf von € 21.000.000,00 einen Eigenkapitaleinsatz von maximal € 4.000.000,00 und einen Fremdmiteinsatz von € 17.000.000,00 vor.

Eigenkapitaleinsatz in Form von Gesellschafterdarlehen

Der Eigenkapitaleinsatz wurde schlussendlich nicht zuletzt auch aus steuerrechtlichen Überlegungen größtenteils im Wege von endfällig (Laufzeit 20 Jahre) rückzahlbaren Gesellschafterdarlehen aufgebracht.

Fremdmittelbedarf

Der Fremdmittelbedarf von € 17.000.000,00 wurde durch die Beanspruchung von insgesamt vier 25-jährigen Abstattungskrediten abgedeckt, wobei ein betragslicher Anteil von € 2.500.000,00 endfällig zurückzuzahlen ist. Eine Gesamtsumme von € 5.200.000,00 war für die Ausfinanzierung von zwei in der SOWI – Investor – Bauträger GmbH bestehenden Ausleihungen erforderlich. Die restliche Kreditsumme wurde durch zwei Abstattungskredite von der Sowi Garage Beteiligungs GmbH beansprucht.

Die gesamte Fremdfinanzierung erfolgte über ein Kreditinstitut, wobei Hinweise in den maßgeblichen Kreditverträgen darauf hindeuten, dass die Finanzierung vom betroffenen Kreditinstitut „konsortial“ (das heißt unter Mitfinanzierungsbeteiligung eines weiteren Kreditinstitutes) abgewickelt worden ist.

Die konditionelle Ausstattung der in Anspruch genommenen Abstattungskredite zeigt, dass ein Anteil von 76,47 % des gesamten Bankfinanzierungsbedarfes im fix verzinsten Bereich beansprucht worden ist. Der restliche Finanzierungsanteil von 23,53 % ist mittels einer indikatorenbundenen variablen Verzinsung ausgestattet worden.

6.2 Bestehende Bankkredite der SOWI – Investor – Bauträger GmbH

Übernahme von zwei CHF-Krediten

Zum Zeitpunkt der Übernahme der Geschäftsanteile an der SOWI – Investor – Bauträger GmbH bestanden in dieser Gesellschaft zwei CHF-Kredite. Der Abtretungsvertrag regelte, dass diese beiden Kredite in der Gesellschaft bestehen bleiben und somit vom vereinbarten Kaufpreis abgezogen werden.

Nach der vom Steuerberater der Gesellschaft per 01.12.2014 vorgenommenen Berechnung der Ausgleichszahlung gemäß den Bestimmungen des Abtretungsvertrages belief sich die gesamte Aushaftung

der beiden Kreditkonten (inkl. aliquoter Kreditzinsen und Kontoführungsspesen) auf einen Betrag von € 5.218.589,54 (CHF 6.273.266,49 bewertet mit Tageskurs EUR/CHF 1,2021).

Konvertierung in EUR per 31.12.2014

Diese beiden CHF-Kredite wurden nach dem Zeitpunkt des Übergangs der Geschäftsanteile (01.12.2014) mit Ablauf des Jahres 2014 per 31.12.2014 in EUR konvertiert. Dabei gelangte ein Kurs von EUR/CHF 1,1958 zur Anwendung.

Die Entscheidung einer Konvertierung von CHF in EUR war rückblickend betrachtet (Prüfungszeitpunkt Juni 2017) sehr vorteilhaft. Die Kursrelation EUR/CHF entwickelte sich nämlich in weiterer zeitlicher Folge für bestehende CHF-Kreditnehmer negativ, indem der CHF gegenüber dem EUR deutlich aufwertete (Aufgabe der Deckelung des CHF-Kurses zum Euro und somit Aufhebung des Euro-Mindestkurses per 15.01.2015).

Zum Prüfungszeitpunkt per 19.06.2017 lag der EUR/CHF-Kurs bei 1,0879. Im Vergleich zum Konvertierungskurs EUR/CHF von 1,1958 hätte sich bei einer hypothetisch erst zu diesem Stichtag vorgenommenen Konvertierung ein Kursverlust von € 518.501,23 ergeben.

Ausfinanzierung der von CHF in Euro konvertierten Ausleihungen

Die ursprünglich vereinbarten Laufzeiten der beiden von CHF in Euro konvertierten Kredite waren mit 30.09.2015 bzw. 31.12.2019 festgelegt. Die aus der Konvertierung hervorgegangenen EUR-Kredite wurden im Rahmen des für den Garagenkauf erarbeiteten Gesamtfinanzierungskonzeptes mit einer Summe von insgesamt € 5.200.000,00 ausfinanziert.

Einerseits wurde mit Kreditvertrag vom 26.02.2015 ein fixverzinsten, 25-jähriger, in monatlichen Pauschalraten rückzahlender, Abstattungskredit in Höhe von € 1.200.000,00 beansprucht.

Andererseits wurde mit Kreditvertrag ebenfalls vom 26.02.2015 ein variabel verzinsten, 25-jähriger, in monatlichen Pauschalraten rückzahlender, Abstattungskredit in Höhe von € 4.000.000,00 abgeschlossen. Die im Vertrag festgelegte (variable) Verzinsung richtet sich nach der Entwicklung des 3-Monats-Euribors als Zinsindikator zuzüglich eines fixierten Aufschlages.

Variabel verzinsten Abstattungskredit – Zinsverrechnung – Empfehlung

Bei der Verifizierung der seit der Beanspruchung dieses Kredites von der Bank vorgenommenen Zinsabschlüsse war auffallend, dass seit Kreditzuzahlung der mit der Bank im Kreditvertrag vereinbarte Aufschlag als Nominalzinssatz zur Verrechnung gelangte. Dies war für die Kontrollabteilung insofern nachvollziehbar, als der 3-Monats-Euribor für die maßgeblichen Abrechnungszeiträume (seit Mai 2015) negativ war und die Bank somit den vereinbarten Zinsindikator offenbar bei 0,00 % „eingefroren“ hat. Im Detail wurde von der Kontrollabteilung darauf verwiesen, dass der zu Prüfzwecken vorgelegte Kreditvertrag zu dieser von der Bank praktizierten Vorgehensweise des Einfrierens des Zinsindikators bei 0,00 % keine Vereinbarung trifft. Auch aus den der Kontrollabteilung bereitgestellten Kontoauszügen ging eine einseitige diesbezügliche Mitteilung der Bank nicht hervor. Weiters war gemäß Rücksprache mit dem Geschäftsführer eine sonstige dahingehende schriftliche Information des Kreditinstitutes an die SOWI – Investor – Bauträger GmbH für ihn nicht erinnerlich.

Auch vor dem Hintergrund der jüngsten Entscheidungen des OGH bezüglich „Negativzinsen“ empfahl die Kontrollabteilung der SOWI – Investor – Bauträger GmbH, mit dem Kreditgeber in Kontakt zu treten und die Weitergabe des negativen Zinsindikators (sowohl für die abgelaufenen als auch die künftigen Zinsperioden) zu reklamieren bzw. zu verhandeln. In der dazu abgegebenen Stellungnahme sagte die SOWI – Investor – Bauträger GmbH die Umsetzung der Empfehlung zu.

Variabel verzinsten
Abstattungskredit –
Zinsanpassungsklausel
gem. Angebot bzw.
Kreditvertrag –
Empfehlung

Außerdem hielt die Kontrollabteilung fest, dass in Vertragspunkt 4. „Zinsanpassungsklausel“ des Kreditvertrages folgende Vereinbarung getroffen worden ist:

„Der Kreditgeber ist berechtigt, bei Veränderung der für den Kreditvertrag maßgeblichen Umstände, insbesondere Veränderung der jeweiligen Geld-, Kredit- oder Kapitalmarktverhältnisse, der gesetzlichen Rahmenbedingungen, der Refinanzierungskosten oder der wirtschaftlichen Verhältnisse des Kreditnehmers eine entsprechende Anpassung des vereinbarten Zinssatzes bzw. bei indikatorgebundener Verzinsung des vereinbarten Aufschlages vorzunehmen.“

In Verbindung mit dieser Zinsanpassungsklausel machte die Kontrollabteilung darauf aufmerksam, dass das betroffene Kreditinstitut im Rahmen des „Term-Sheet“ dokumentierte bzw. schriftlich zusagte, dass die gegenständliche Indikatorbindung vorerst für die Dauer von 10 Jahren gelten würde. Diese Zusage interpretierte die Kontrollabteilung in der Weise, dass die Bank den im Kreditvertrag festgeschriebenen Aufschlag für die Dauer von 10 Jahren nicht verändern wird. Diese im Term-Sheet festgehaltene Zusage der Bank fand bei der Abfassung des Kreditvertrages keine Berücksichtigung.

Daher empfahl die Kontrollabteilung der SOWI – Investor – Bauträger GmbH, diese Zusage der Bank im abgeschlossenen Kreditvertrag durch eine Zusatzvereinbarung zu ergänzen. Im optimalen Fall empfahl die Kontrollabteilung, mit dem betroffenen Kreditinstitut über die gänzliche Streichung des Vertragspunktes 4. „Zinsanpassungsklausel“ zu verhandeln, um somit die Einhaltung der gegenständlichen Indikatorbindung für die gesamte (Rest-)Kreditlaufzeit zu erreichen. In der dazu abgegebenen Stellungnahme sagte die SOWI – Investor – Bauträger GmbH die Umsetzung der Empfehlung zu.

6.3 Bankkredite der Sowi Garage Beteiligungs GmbH

Kreditengagement
der Sowi Garage
Beteiligungs GmbH

Das gesamte von der Sowi Garage Beteiligungs GmbH beanspruchte Kreditengagement beim Kreditinstitut belief sich auf € 11.800.000,00.

Mit Kreditvertrag vom 28.11.2014 wurde ein fixverzinsten, in monatlichen Pauschalraten rückzahlbarer 25-jähriger Abstattungskredit im Ausmaß von € 9.300.000,00 eingeräumt.

Mittels eines weiteren Kreditvertrages vom 28.11.2014 wurde ein per 31.12.2039 endfällig rückzahlbarer Abstattungskredit über einen Betrag von € 2.500.000,00 eingeräumt. Die Verzinsung wurde hierbei ebenfalls fix vereinbart, wobei der von der Bank gewährte Fixzinssatz beim endfälligen Kredit höher liegt, als beim monatlich rückzahlbaren Abstattungskredit.

6.4 Haftungsübernahmen der Stadt Innsbruck

Bürge- und Zahlerhaftung der Stadt

Für alle Bankkredite ist von der Stadtgemeinde Innsbruck die Bürge- und Zahlerhaftung nach § 1357 ABGB übernommen worden.

Genehmigungen des städtischen Gemeinderates und der Aufsichtsbehörde

Die gemäß den maßgeblichen Bestimmungen des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 erforderlichen Zustimmungen des städtischen Gemeinderates wurden in den Sitzungen vom 01.12.2014 und 23.04.2015 erteilt.

Die erforderlichen aufsichtsbehördlichen Genehmigungen der Tiroler Landesregierung für die Haftungsübernahmen der Stadt Innsbruck wurden mit Schreiben vom 11.12.2014 und vom 20.05.2015 erteilt.

Verpfändung Geschäftsanteile der Stiebleichinger Besitz GmbH

Nachdem von der Stadt Innsbruck das gesamte Bankkreditportfolio alleine verbürgt worden ist, erfolgte als Rückversicherung für die Stadt eine Verpfändung der Geschäftsanteile der Stiebleichinger Besitz GmbH an den beiden GmbHs mittels Pfandurkunde vom 01.12.2014 zu ihren Gunsten.

Bürgschaft in Form einer Bürge- und Zahlerhaftung gem. § 1357 ABGB – Empfehlung

Zur Form der Bürgschaft der Stadt Innsbruck wurde von der Kontrollabteilung darauf hingewiesen, dass die Bürge- und Zahlerhaftung nach § 1357 ABGB (wie im vorliegenden Fall vereinbart) als die „stärkste“ Bürgschaftsvariante anzusehen ist. Dies deshalb, weil der Gläubiger dabei wahlweise vom Hauptschuldner, vom Bürgen, oder von beiden zugleich Befriedigung verlangen kann. Diese Art der Bürgschaft kommt somit einer Solidarhaftung für die Kreditrückzahlung gleich. Im Gegenzug zu dieser äußerst starken Form der Bürgschaft besteht die Möglichkeit einer Ausfallbürgschaft nach § 1356 ABGB, bei welcher der Gläubiger den Bürgen erst nach versuchter Schuldeintreibung beim Hauptschuldner (schließt die Exekution mit ein) beanspruchen kann.

Von der Kontrollabteilung wurde diese Thematik bereits mehrfach in früheren Berichten aufgezeigt und behandelt. Die wirtschaftliche Argumentation der in der Stadt Innsbruck zuständigen Magistratsabteilung IV für die Übernahme von Bürge- und Zahlerhaftungen gemäß § 1357 ABGB war stets, dass Kreditinstitute bei Haftungsübernahmen nach § 1357 ABGB in praktisch allen Fällen nochmals günstigere Kreditkonditionen anbieten würden, als im Vergleich zu Haftungsübernahmen nach § 1356 ABGB (Ausfallbürgschaft).

Das im Rahmen von erforderlichen rechtlichen Überprüfungen in den Garagenankauf eingebundene städtische Amt für Präsidialangelegenheiten der MA I verwies – so wie die Kontrollabteilung in ihren vorigen Berichten – im Zusammenhang mit der Bürge- und Zahlerhaftung auf den oben aufgezeigten Umstand. Schlussendlich wurde vom Amt für Präsidialangelegenheiten die Übernahme einer Ausfallbürgschaft nach § 1356 ABGB empfohlen. Der in der MA IV zuständige Referatsleiter begründete die Übernahme der Bürge- und Zahlerhaftung in einem

Mail an die Frau Bürgermeisterin im Fall des Garagenankaufes damit, dass die vom Amt für Präsidialangelegenheiten vorgeschlagene Haftungsanpassung (auf eine Ausfallbürgschaft) gemäß Rücksprache mit dem Kreditinstitut damals nicht mehr möglich gewesen sei und die Bürge- und Zahlerhaftung gängige Praxis bei den städtischen Beteiligungen wäre.

Aus den der Kontrollabteilung im Zuge der Prüfung zur Verfügung gestellten Unterlagen ging nicht hervor, dass von der städtischen Dienststelle eine Variantenausschreibung (mit Bürge- und Zahlerhaftung im Vergleich zur Ausfallbürgschaft) vorgenommen worden ist. Aus diesem Grund war es für die Kontrollabteilung nicht möglich zu beurteilen, ob das letztlich finanzierende Kreditinstitut einen konditionellen Unterschied zwischen Bürge- und Zahlerhaftung bzw. Ausfallhaftung gemacht hat/hätte.

Die Kontrollabteilung rief gegenüber der MA IV ihre diesbezüglich bereits in der Vergangenheit ausgesprochene Empfehlung erneut in Erinnerung: „Die Kontrollabteilung empfiehlt künftig generell zu überprüfen, ob die Übernahme von Bürge- und Zahlerhaftungen durch die Stadt Innsbruck zur Erlangung besserer Finanzierungsbedingungen tatsächlich erforderlich ist. Nach Einschätzung der Kontrollabteilung gewähren Banken günstigere Konditionen auch auf Basis einer Ausfallhaftung einer öffentlich rechtlichen Körperschaft.“

In ihrer dazu abgegebenen Stellungnahme teilte das Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft der MA IV mit, die Empfehlung der Kontrollabteilung zur Kenntnis zu nehmen. Bei künftigen Projekten werde die Übernahme einer Ausfallhaftung nach § 1356 ABGB priorisiert bzw. die Differenz der Finanzierungsbedingungen zwischen den beiden Haftungsarten transparent dargestellt.

Fragestellung einer Haftungsprovision

In einem von der in den Garagenankauf eingebundenen Steuerberatungsgesellschaft mit „Erstentwurf Gestaltungskonzept“ bezeichneten Dokument war der Vorschlag enthalten, die von der damals neu zu gründenden Gesellschaft (Sowi Garage Beteiligungs GmbH) zu beanspruchenden Bankkredite mit einer Haftung der Stadt Innsbruck zu besichern. Dies deshalb, um entsprechend günstige Konditionen lukrieren zu können. In diesem Zusammenhang wurde die Verrechnung einer allfälligen Haftungsprovision als Fragestellung angedeutet.

Weitere aktenmäßig dokumentierte Überprüfungs- und Bearbeitungsschritte in Verbindung mit einer „Haftungsprovision“ waren in den der Kontrollabteilung zur Verfügung gestellten Prüfungsakten nicht ersichtlich. Auch diesbezügliche Rückfragen der Kontrollabteilung beim Finanzdirektor der Stadt Innsbruck (vormals einer der beiden Geschäftsführer der GmbHs) und auch bei einem der aktuellen Geschäftsführer der beiden GmbHs brachten das Ergebnis, dass die Verrechnung einer Haftungsprovision betreffend die von der Stadt Innsbruck übernommenen Bürgschaften in der Vergangenheit kein Thema gewesen wäre.

EU-Beihilfenrecht im Zusammenhang mit Haftungsübernahmen – Empfehlung

Den Punkt der Fragestellung der Verrechnung einer allfälligen Haftungsprovision erwähnte die Kontrollabteilung vor allem im Hinblick auf die EU-rechtlichen Beihilfenvorschriften.

Im Falle der Haftungen der Stadt Innsbruck bezüglich des Ankaufes der Parkgarage ging eine Überprüfung von EU-beihilferechtlichen Gesichtspunkten aus den bereitgestellten Prüfungsakten nicht hervor.

Die Kontrollabteilung empfahl der MA IV, eine derartige Untersuchung – allenfalls auch unter Heranziehung eines externen Spezialisten, da das EU-Beihilferecht als durchaus komplex beschrieben werden kann – vorzunehmen. Sollte sich bei dieser Prüfung ein eventuell erforderlicher Anpassungsbedarf ergeben, empfahl die Kontrollabteilung, die Realisierung von möglicherweise notwendigen Maßnahmen in Erwägung zu ziehen.

Das Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft der MA IV sagte im Anhörungsverfahren zu, der Empfehlung der Kontrollabteilung zu entsprechen. Der aufgezeigte Sachverhalt sei einer Rechtsanwaltskanzlei zur Prüfung übergeben worden.

6.5 Gesellschafterdarlehen der Sowi Garage Beteiligungs GmbH

Eigenmitteleinsatz
größtenteils über
Gesellschafterdarlehen
finanziert

Der für die Investition vorgesehene Eigenmitteleinsatz belief sich auf eine Gesamtsumme von € 4.000.000,00. Von dieser Gesamtsumme wurde ein betragsicher Anteil von € 483.644,00 bzw. € 160.356,00 von der Stadt Innsbruck und Stiebleichinger Besitz GmbH direkt aufgebracht. Diese Beträge entsprachen den jeweiligen Beteiligungsverhältnissen der Stadt Innsbruck (3,004 %) bzw. der Stiebleichinger Besitz GmbH (0,996 %) an der SOWI – Investor – Bauträger GmbH bezogen auf die zu bezahlende Kaufpreissumme von € 16.100.000,00.

Der verbleibende restliche Betrag von € 3.356.000,00 wurde – obwohl als Eigenmitteleinsatz vorgesehen – in der vertraglichen Ausgestaltung von Gesellschafterdarlehen finanziert. Die vertragliche Form als Finanzierung dieses Betrages über Gesellschafterdarlehen der Stadt Innsbruck und der Stiebleichinger Besitz GmbH war aus Sicht der Kontrollabteilung mit steuerrechtlichen Vorteilen gegenüber einer Finanzierung als Gesellschafterzuschuss zu begründen.

Betragsliche Aufteilung
Gesellschafterdarlehen

Mit Datum 01.12.2014 wurde zwischen der Sowi Garage Beteiligungs GmbH als Kreditnehmerin und der Stadt Innsbruck sowie der Stiebleichinger Besitz GmbH als Kreditgeber ein Kreditvertrag über den Gesamtbetrag von € 3.356.000,00 vereinbart.

Entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis an der Sowi Garage Beteiligungs GmbH entfallen von diesem Gesamtbetrag ein Kreditanteil von € 2.520.356,00 (75,1 %) auf die Stadt Innsbruck und ein Kreditanteil von € 835.644,00 (24,9 %) auf die Stiebleichinger Besitz GmbH.

Genehmigungen
des städtischen
Gemeinderates und
der Aufsichtsbehörde

Mittels Beschluss des Gemeinderates vom 01.12.2014 wurde unter anderem der zur Unterzeichnung gelangte Kreditvertrag bezüglich des Gesellschafterdarlehens genehmigt. Die erforderliche aufsichtsbehördliche Genehmigung der Tiroler Landesregierung wurde am 27.02.2015 erteilt.

Kreditauszahlungen

Die Kreditauszahlung erfolgte seitens der Stadt mit Valuta 28.11.2014 bzw. von der Stiebleichinger Besitz GmbH mit Valuta vom 01.12.2014.

Die frühzeitige Auszahlung des städtischen Anteiles von € 2.520.356,00 (auch in Verbindung mit der späteren Genehmigung der Aufsichtsbehörde) erachtete die Kontrollabteilung insofern als beschlussmäßig gedeckt, als der GR bereits in seinen ursprünglichen Beschlüssen vom 12.06.2014 und vom 16.10.2014 die teilweise Finanzierung über noch vorhandene freie Mittel im Rahmen des städtischen „Gestellungsbetriebes“ bewilligt hatte.

Städtischer Anteil Gesellschafter- darlehen – Finanzierung über „Gestellungsbetrieb“

Die Finanzierung des städtischen Anteiles erfolgte nämlich auch in der vertraglichen Konstruktion des Gesellschafterdarlehens über den Gestellungsbetrieb der Stadt Innsbruck.

Insgesamt hatte somit auch die Aufbringung des städtischen Gesellschafterdarlehens keinen Einfluss auf den Schuldenstand der Stadt Innsbruck, zumal die dahingehenden Geldmittel (steueroptimiert) aus freien Veranlagungsreserven des Gestellungsbetriebes finanziert worden sind. Nachdem der Gestellungsbetrieb als Betrieb gewerblicher Art einen eigenen Rechnungskreis führt, wird dieses Gesellschafterdarlehen beim Gestellungsbetrieb als Verwaltungsforderung gegenüber der Sowi Garage Beteiligungs GmbH ausgewiesen.

Vertragliche Details des Gesellschafter- darlehens – Empfehlungen

Der abgeschlossene Kreditvertrag weist eine 20-jährige Laufzeit auf. Die Tilgung hat per 31.12.2034 endfällig zu erfolgen, wobei eine einvernehmliche Verlängerung der Kreditlaufzeit möglich ist.

Die konditionelle Ausstattung des Gesellschafterdarlehens ist so erfolgt, dass dieselbe Kreditkonditionierung zur Anwendung gelangt, wie dies beim indikatorgebundenen Bankkredit der SOWI – Investor – Bau-träger GmbH der Fall ist (3-Monats-Euribor zzgl. Aufschlag).

Im Zusammenhang mit der Verrechnung und Bezahlung der vierteljährlichen Zinsabschlüsse wurden von der Kontrollabteilung im Detail einige Empfehlungen ausgesprochen. Im Anhörungsverfahren sagte die Sowi Garage Beteiligungs GmbH die Berücksichtigung der Empfehlungen der Kontrollabteilung zu.

6.6 Finanzierungsquellen

Bedeckung der zu bezahlenden Gesamtsumme

Zusammengefasst ergaben sich zur Bedeckung der zu bezahlenden Gesamtsumme für den Garagenerwerb die folgenden Finanzierungsquellen:

Finanzierungstableau (Mittelverwendung / Mittelherkunft)	
Beschreibung	Betrag in €
zu bezahlender Kaufpreis	16.100.000,00
zu bezahlende Ausgleichszahlung	258.514,25
zu bezahlende Gesamtsumme	16.358.514,25
Abstattungskredite Sowi Garage Beteiligungs GmbH	11.800.000,00
Gesellschafterdarlehen Stadt Innsbruck	2.520.356,00
Gesellschafterdarlehen Stiebleichinger Besitz GmbH	835.644,00
Eigenmittel Stadt Innsbruck	483.644,00
Eigenmittel Stiebleichinger Besitz GmbH	160.356,00
Kapital der Sowi Garage Beteiligungs GmbH	300.000,00
Zwischensumme Kaufpreis	16.100.000,00
aus Cash-Flow der SOWI - Investor - Bauträger GmbH	248.173,65
Eigenmittel Stadt Innsbruck	7.765,80
Eigenmittel Stiebleichinger Besitz GmbH	2.574,80
Zwischensumme Ausgleichszahlung	258.514,25
aufgebrachte Finanzmittel	16.358.514,25

Der zu bezahlende Kaufpreis von € 16.100.000,00 wurde von der Sowi Garage Beteiligungs GmbH mit einem Anteil von € 15.456.000,00 (96,000 %), der Stadt Innsbruck mit einem Betrag von € 483.644,00 (3,004 %) und der Stiebleichinger Besitz GmbH mit einem restlichen Betrag von € 160.356,00 (0,996 %) überwiesen.

Für die Bedeckung des gesamten erforderlichen Betrages von € 15.456.000,00 der Sowi Garage Beteiligungs GmbH war neben den beanspruchten Kreditmitteln von € 11.800.000,00 und den beiden Gesellschafterdarlehen über € 3.356.000,00 eine restliche Summe von € 300.000,00 als Kapital der Sowi Garage Beteiligungs GmbH aufzubringen.

Die Ausgleichszahlung im Ausmaß von € 258.514,25 wurde von den Gesellschaftern entsprechend ihrer Beteiligungsverhältnisse an der SOWI – Investor – Bauträger GmbH aufgebracht, wobei der auf die Sowi Garage Beteiligungs GmbH entfallende Betrag aus dem laufenden Cash-Flow der SOWI – Investor – Bauträger GmbH beglichen worden ist.

6.7 Investitionsrechnung

Berechnung der Vorteilhaftigkeit der Investition

Aus dem bereitgestellten Prüfungsakt war für die Kontrollabteilung ersichtlich, dass von dem in den Garagenankauf eingebundenen Steuerberatungsunternehmen Investitionsrechnungen (anhand der Kapitalwertmethode) zur Beurteilung der Kaufpreishöhe im Zuge des Bieterverfahrens bzw. der Vorteilhaftigkeit der Investition angefertigt worden sind.

Ergebnisse Investitionsrechnung

Auf der Grundlage der durchgeführten Investitionsrechnung ließen sich (aufbauend auf den getroffenen Berechnungsannahmen) die folgenden Ergebnisse ableiten:

Ergebnisse Investitionsrechnung "Cash-Flow Plan 25.11.2014"	
Diskontierungszinssatz (Ertragserwartung)	kumulierter Barwert (Betrag in € Tsd.)
Zinssatz 3,00 % p.a.	5.120,56
Zinssatz 4,00 % p.a.	2.136,42
Zinssatz 4,50 % p.a.	1.072,71
Zinssatz 5,14 % p.a.	0,00

Wie aus der Übersicht erkennbar wird, ergaben sich bei der Berechnungssimulation durchwegs kumulierte positive Barwerte (bei Diskontierungszinssätzen zwischen 3,00 % und 4,50 %), was die (rechnerische) Vorteilhaftigkeit des Garagenankaufes dokumentiert.

Der interne Zinssatz der Investition ergab sich bei der dargestellten Berechnung mit einem Wert von 5,14 %. Definitionsgemäß ist der interne Zinsfuß jener Zinssatz, bei dem der Kapitalwert einer Investition null ist. Im konkreten Fall ergäbe sich bei einer internen Verzinsung von 5,14 % p.a. ein kumulierter Barwert von € 0,00. Allgemein betrachtet würde der Investor dabei mit der Investition sein eingesetztes Kapital neben einer Verzinsung in Höhe des internen Zinsfußes zurück erhalten.

6.8 Verrechnungskonto SOWI – Investor – Bauträger GmbH

Verbindlichkeiten/Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Zum Bilanzstichtag per 31.12.2016 hatte die Sowi Garage Beteiligungs GmbH gegenüber der SOWI – Investor – Bauträger GmbH Verbindlichkeiten in einer Höhe von € 1.004.680,06 (Vorjahr: € 1.009.478,77). Umgekehrt weisen die Jahresabschlüsse der SOWI – Investor – Bauträger GmbH diese Werte als Forderungen gegenüber der Sowi Garage Beteiligungs GmbH aus.

Sowie Garage Beteiligungs GmbH als Beteiligungsgesellschaft

Inhaltlich sind diese Verbindlichkeiten der Sowi Garage Beteiligungs GmbH vor allem dadurch begründet, dass dieses Unternehmen als Beteiligungsgesellschaft konzipiert ist und somit über keine laufenden Einnahmen aus dem Garagenbetrieb verfügt, da das operative Garagengeschäft von der SOWI – Investor – Bauträger GmbH abgewickelt wird. Durch die Beanspruchung von Bankkrediten in der Sowi Garage Beteiligungs GmbH hat diese Gesellschaft allerdings laufende Kreditverpflichtungen in Form der Bezahlung von Rückzahlungsraten und Zinsabschlüssen zu erfüllen.

In Verbindung mit der dafür erforderlichen Liquidität ergibt sich somit für die Sowi Garage Beteiligungs GmbH die Problematik, dass diese bei ihr nicht vorhanden ist. Daher werden die laufenden Fremdfinanzierungsverpflichtungen aufgrund der dort vorhandenen liquiden Mittel über das Geschäftskonto der SOWI – Investor – Bauträger GmbH beglichen. Dadurch entstehen naturgemäß in der SOWI – Investor – Bauträger GmbH entsprechende Forderungen gegenüber ihrer Muttergesellschaft und umgekehrt Verbindlichkeiten der Sowi Garage Beteiligungs GmbH gegenüber ihrer Tochtergesellschaft.

Verrechnung mit
Gewinnausschüttung

Seitens der Sowi Garage Beteiligungs GmbH erfolgt eine Rückführung ihrer Verbindlichkeiten bei der Tochtergesellschaft durch die Verrechnung der jährlichen Gewinnausschüttung.

7 (Garagen-)Managementvertrag

Vertrauliche
Behandlung
des Berichtsteiles
Punkt 7

Gemäß Beschluss des gemeinderätlichen Kontrollausschusses in seiner Sitzung vom 22.09.2017 ist der Berichtsteil Punkt 7 in der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderates zu behandeln.

8 Grundstücke und Grundstücksrechte

InnenSTADT Garage

Mit nachfolgender Skizze, welche die dazugehörigen Grundstückspartellen aufweist, gab die Kontrollabteilung einen gesamthaften Überblick über die InnenSTADT Garage, die sich von der Kaiserjägerstraße über die Universitätsstraße bis zum Rennweg erstreckt:



Die InnenSTADT Garage ist ein Tiefgaragenverbund, der mehrere Tiefgaragen – die ehemalige Sowi-Garage (rot koloriert), welche wiederum in drei Großgaragen unterteilt ist, die Verbindungsgarage Landestheater-Probephöhne (violett koloriert) und die vormalige City-Garage (blau koloriert) – umfasst und von der Investor GmbH in mehreren Bauabschnitten errichtet wurde. Die besagte Garage wird von der SOWI – Investor – Bauträger GmbH betrieben und seit 01.03.2017 aufgrund eines neu abgeschlossenen Betreibervertrages von der N.N. GesmbH & Co KG bewirtschaftet.

Die Kontrollabteilung stellt in obiger Grafik neben der InnenSTADT Garage zusätzlich noch die Congress-Garage (orange koloriert) und eine private Hoteltiefgarage (gelb koloriert) dar, da beide Tiefgaragen mit der InnenSTADT Garage baulich verbunden sind.

Gst. 591, EZ 84

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., 6020 Innsbruck, Kapuziner-gasse 38 ist Alleineigentümerin des Grundstückes 591, vorgetragen in der EZ 84 im Ausmaß von 13.251 m², auf welcher sich das im Jahr 1999 eröffnete Gebäude der Sozial- und Wirtschaftswissenschaftlichen

Fakultät (kurz SOWI genannt) der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck und darunter eine Großgarage, die Teil der gesamten SOWI-Garage ist, befindet. Eine Zufahrt zur gesamten InnenSTADT Garage erfolgt von der Kaiserjägerstraße über die nördlich neben dem Universitätsgebäude parallel verlaufende Abfahrtsrampe, die nach einer 90° Kurve unter dem SOWI Gebäude in den Innenhof unterirdisch zu den Stellplätzen hindurchführt.

Auf der Liegenschaft ist außerdem die Dienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung und des Betriebes einer Tiefgarage sowie einer Rampe für die Zu-, Ab- und Durchfahrt auf Gst. 591 für die SOWI – Investor – Bauträger GmbH grundbücherlich eingetragen. Auf dem dienenden Grundstück (Gst. 591) wurde zusätzlich noch die Grunddienstbarkeit, Recht des Gehens, für die jeweiligen Eigentümer der EZ 322, bestehend aus dem Grundstück .1608 eingeräumt.

Gst. .1608, EZ 322

Das vorstehende Grundstück .1608 in der EZ 322 hat eine Gesamtfläche von 6.298 m² und steht im Wohnungseigentum (WEG Universitätsstraße 15a, 15b und Kaiserjägerstraße 1), deren Miteigentümer zwei Privatpersonen, die Raiffeisen-Landesbank Tirol AG, das Land Tirol und die SOWI – Investor – Bauträger GmbH sind. Auf der betreffenden Liegenschaft befindet sich südlich entlang der Universitätsstraße 15 das Gebäude des Management Center Innsbruck (MCI) und im Westen parallel zur Kaiserjägerstraße 1 ein Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude. Diese beiden Baukörper sind unterirdisch durch die im Miteigentum und somit zur ausschließlichen Nutzung und Verfügung der SOWI – Investor – Bauträger GmbH stehenden Großraumgaragen sowie die dazugehörigen Lager- und Abstellräume im Untergeschoß miteinander verbunden.

Der oben genannten Liegenschaft wurde das Recht der Errichtung, Erhaltung und des Betriebes einer Tiefgarage auf den Servitutflächen von 2 m² und 1 m² auf dem westlichen Nachbargrundstück Gst .775 in EZ 325, das im Eigentum der Stiebleichinger Besitz GmbH steht, eingeräumt. Des Weiteren besteht für das betreffende Grundstück auch das Recht des Gehens auf dem nördlich angrenzenden Grundstück 591 in EZ 84.

Gst. .782/1, EZ 1193
Gst. 593/3, EZ 1194
Gst. 597/5, EZ 1194

Die Stadt Innsbruck ist jeweils Alleineigentümerin des Grundstückes .782/1 in EZ 1193 mit einer Fläche von 8.488 m² und der Liegenschaften 593/3 und 597/5, vorgetragen in EZ 1194 mit einer Gesamtfläche von 2.847 m². Auf dem Grundstück .782/1 befindet sich das Tiroler Landestheater samt Prohebühnen, Nebenräumen und anderen Betriebsanlagen und auf dem angrenzenden Grundstück 597/5 wurde ein Pavillon, in welchem einerseits ein Bar- und Restaurantbetrieb untergebracht ist und andererseits eine Tabaktrafik betrieben wird, errichtet.

Auf allen besagten Liegenschaften ist die Dienstbarkeit der Errichtung, der Erhaltung und des Betriebes einer Tiefgarage für die Dauer von 80 Jahren ab 01.01.2003 zugunsten der Investor GmbH verbüchert worden.

Gst. 1083/3, EZ 1672

Die Stadt Innsbruck ist zudem grundbücherliche Alleineigentümerin und Verwalterin des öffentlichen Gutes der Liegenschaft in EZ 1672, zu deren Gutsbestand das Grundstück 1083/3 mit einem Gesamtflächenausmaß von 2.099 m² gehört. Hierbei handelt es sich um einen

Teil des „Rennweges“ und wurde im Eigentumsblatt der Grundbucheinlage als öffentliches Gut ersichtlich gemacht. Auf diesem Grundstück wurde neben der bereits bestehenden Ein- und Ausfahrtsrampe in der Kaiserjägerstraße (SOWI-Garage) zusätzlich eine weitere zweispurige Ausfahrtsrampe „Rennweg“ in der neu erbauten City-Garage, die zum Garagenverbund InnenSTADT Garage gehört, errichtet.

Außerdem wurde auch auf dieser Liegenschaft die Dienstbarkeit der Errichtung, der Erhaltung und des Betriebes einer Tiefgarage für die Dauer von 80 Jahren ab 01.01.2003 zugunsten der Investor GmbH eingeräumt.

8.1 SOWI-Garage

Baubehördliche Bewilligung vom 29.05.1995

Das Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Ve1 – Baurecht hat mit Bescheid vom 29.05.1995, Zl. Ve1-549-125/1-34 der Bundesgebäudeverwaltung II bzw. Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. zur Realisierung des SOWI Gesamtprojektes die baubehördliche Bewilligung zum

Neubau der Sozial- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät (SOWI) der Leopold-Franzens Universität Innsbruck samt Tiefgarage auf dem Gst. Nr. 591, vorgetragen in EZ 84, KG Innsbruck erteilt.

Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 14.08.1996

Die Investor GmbH hat in diesem Zusammenhang von der Republik Österreich, vertreten durch die mit Erlass des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten ermächtigte Bundesgebäudeverwaltung II Innsbruck mit Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 14.08.1996 die beiden Grundstücke .771/1 im Ausmaß von 3.878 m² und .771/2 im Ausmaß von 830 m² um den Gesamtkaufpreis von ATS 56.496.000,00 (entspricht rd. € 4.105.724,44) erworben. Da sich auf den kaufgegenständlichen Grundstücken Gebäudereste befanden und mit deren Entfernung bzw. Aushub für die Käuferin Mehrkosten verbunden waren, wurde zwischen den Vertragspartnern ein einvernehmlicher Abschlussbetrag von ATS 480.000,00 bzw. rd. € 34.882,96 vereinbart.

Um das von den Beteiligten beabsichtigte SOWI Gesamtprojekt auch einer wirtschaftlichen Nutzung zugänglich zu machen, wurde der Bau einer Tiefgarage (SOWI-Garage) mit ca. 360 Kfz-Abstellplätzen im Bereich der Liegenschaften 591, .771/1 und .771/2 beabsichtigt. Hierzu merkte die Kontrollabteilung an, dass die vorerwähnten von der Investor GmbH erworbenen Grundstückspartzen .771/1 und .771/2 zu einem späteren Zeitpunkt (28.04.1997) mit dem Grundstück .1608 vereint wurden.

Die Republik Österreich Bundesgebäudeverwaltung II – BGV II hat der Investor GmbH und ihren Rechtsnachfolgern das Recht der Dienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung und des Betriebes einer Tiefgarage auf Gst. Nr. 591 eingeräumt. Außerdem stimmte die Verkäuferin ausdrücklich der Bauführung für den nördlichen Teil der SOWI-Garage auf ihrem Grundstück 591 durch die Käuferin oder deren Rechtsnachfolgern zu.

Des Weiteren gewährt die Republik Österreich Bundesgebäudeverwaltung II – BGV II der Käuferin und ihren Rechtsnachfolgern an der Liegenschaft im Eigentum der Gst. Nrn. .771/1 und .771/2 das Recht der Dienstbarkeit, die Zu-, Ab- und Durchfahrt der auf dem Gst. Nr. 591 errichteten Tiefgarage von der Kaiserjägerstraße über das Grundstück

591 zu den Grundstückspartellen .771/1 und .771/2, die später mit der Liegenschaft .1608 zusammengeführt wurden, zu befahren.

Ferner hat die Republik Österreich Bundesgebäudeverwaltung II – BGB II der Käuferin und ihren Rechtsnachfolgern das Recht der Dienstbarkeit, die auf dem Grundstück 591 nach Fertigstellung der des SOWI Gesamtprojektes in der Natur sich als Geh- bzw. Fahrweg darbietenden und zu den berechtigten Grundstücken und zum Hofgarten bzw. Landestheater führenden Flächen zu begehen, eingeräumt.

Die Investor GmbH hatte für die oben erwähnten und zu ihren Gunsten grundbücherlich eingetragenen Servituten der Dienstbarkeitsgeberin, der Republik Österreich Bundesgebäudeverwaltung II – BGB II, ein einmaliges Entgelt in Höhe von insgesamt ATS 4.000.000,00 (das sind ca. € 290.691,34) zusammen mit dem fixierten Kaufpreis zu bezahlen.

Kauf – und
Dienstbarkeitsvertrag
vom 17.02.1997

Die Investor GmbH hat mit Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 17.02.1997, IV-8148/1994 von der Stadtgemeinde Innsbruck als Verwalterin des öffentlichen Gutes mehrere Teilflächen, die von der öffentlichen Wegparzelle 1081 (Kaiserjägerstraße) abgeschrieben wurden, zwecks Vereinigung mit den zuvor erworbenen Grundstücken .771/1 und .771/2 im Ausmaß von insgesamt 1.008 m² zu einem Kaufpreis von ATS 12.096.000,00 (rd. € 879.050,60) erworben. Zwischen den Vertragsparteien bestand das Einvernehmen, dass die vertragsgegenständlichen Teilflächen gleich bewertet werden, wie jene Grundstücke .771/1 und 771/2, welche die Investor GmbH von der Republik Österreich erwarb. Da sämtliche betroffene Liegenschaften als Bauland gewidmet waren, wurde hierfür ein Kaufpreis pro m² von ATS 12.000,00 (rd. € 872,07) vereinbart. Der Erwerb dieser Grundflächen war Teil des Gesamtkonzeptes, die SOWI-Fakultät als offene Universität zu gestalten und die Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit sicherzustellen, die Errichtung einer gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage und den Bau des MCI sowie eines Bürohauses des Investors.

Die Investor GmbH räumte für sich und Rechtsnachfolger zugunsten der Stadt Innsbruck in Vertretung der Allgemeinheit auf den vorgenannten Grundstücken die unentgeltliche und immerwährende Dienstbarkeit ein, die nach Verbauung freibleibenden Flächen als öffentliche Fußwegflächen zu benützen.

Kaufvertrag vom
28.02.1997

Die Raiffeisen Bau Tirol GmbH als außerbücherliche Eigentümerin der in Rede stehenden Liegenschaft hat mit Kaufvertrag vom 28.02.1997 der Investor GmbH das Grundstück .1608, vorgetragen in EZ 322 KG Innsbruck, im Gesamtausmaß von 605 m² zu einem Betrag von ATS 16.000.000,00 (oder rd. € 1.162.765,35) verkauft. Sihin errechnet sich ein Verkaufspreis pro m² von ATS 26.446,28 bzw. € 1.921,28.

Als Dienstbarkeit wurde einerseits das Recht des Geh- und Fahrweges und andererseits das Recht der Führung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleistungen zugunsten dem südlich gelegenen Grundstück .772, vorgetragen in EZ 1650, grundbücherlich einverleibt.

Kauf- und
Dienstbarkeitsvertrag
vom 29.10.1998

Gemäß Planurkunde eines staatlich befugten und beeideten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vom 14.08.1998, GzI 4629/98, wurde das von der Investor GmbH erworbene Grundstück .1608 geteilt und davon eine Teilfläche im Ausmaß von 27 m² aus dem Gutsbestand abgeschrieben und unter Vereinigung mit dem bestehenden Grundstück .775 in EZ 325 diesem zugeschrieben.

Die Stiebleichinger Besitz GmbH, in deren Eigentum die besagte Liegenschaft steht, hat mit Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 29.10.1998 diese Teilfläche samt der darauf befindlichen Mauer zu einem Kaufpreis von gesamt ATS 324.000,00 (ungefähr € 23.546,00) erworben. Die beiden Vertragsparteien bewerteten den Grundanteil mit ATS 108.000,00 (ca. € 7.848,67) und die Kosten für die darauf errichtete Mauer mit einem Betrag von ATS 216.000,00 (etwa € 15.697,33). Sohin errechnet sich für den Grundanteil ein Verkaufspreis pro m² von ATS 4.000,00 (rd. € 290,69). Die Kontrollabteilung wies darauf hin, dass demgegenüber der damalige von der Investor GmbH zu bezahlende Kaufpreis ATS 26.446,28 (€ 1.921,28) pro m² betrug.

Der Vollständigkeit halber wird festgehalten, dass die Investor GmbH vor dieser Grundstücksteilung auf dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück eine Tiefgarage (SOWI-Garage) errichtet hat. Diese Tiefgarage führt unterirdisch an die ursprüngliche Grundstücksgrenze des Grundstücks .1608 und ragt mit zwei Teilflächen im Ausmaß von insgesamt 3 m² in das vertragsgegenständliche Trennstück hinein. Aus diesem Grund räumte die Käuferin und Eigentümerin des Grundstückes .775 in EZ 325 zugunsten der Investor GmbH das ausdrückliche Recht zur Errichtung, Erhaltung und des Betriebes der Tiefgarage auf den beiden Servitutflächen im Ausmaß von 2 m² und 1 m² unentgeltlich ein.

Kauf- und
Wohnungseigentums-
vertrag
vom 06.12.1999

Aufgrund der Vermessungsurkunde des vorhin erwähnten staatlich befugten und beeideten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vom 28.04.1997 wurden die beiden Grundstücke .771/1 und .771/2 mit dem Grundstück .1608, alle im Eigentum der Investor GmbH, vereinigt.

Die Investor GmbH hat auf dieser Liegenschaft ein Geschäfts- und Bürogebäude entlang der Universitätsstraße (Adresse Universitätsstraße 15a u. 15b) und ein Geschäfts-/Büro- und Wohngebäude entlang der Kaiserjägerstraße (Adresse Kaiserjägerstraße 1) errichtet. Darüber hinaus sind diese beiden Baukörper unterirdisch mit den beiden neu erbauten Großraumgaragen als Teilstücke der SOWI-Garage verbunden.

Die Investor GmbH verkaufte gemäß Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 06.12.1999, dem ein Vorvertrag aus dem Jahr 1998 vorausging, an die beiden Käuferinnen (Privatperson 1 und 2) entsprechend der von einem Innsbrucker Architekten festgesetzten Nutzwerte Liegenschaftsanteile samt Wohnungseigentum zu einem Verkaufspreis von netto ATS 116.760.177,82 (€ 8.485.293,04) samt der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von ATS 23.352.035,57 (€ 1.697.058,61), sohin insgesamt um einen Bruttobetrag von ATS 140.112.213,39 (€ 10.182.351,65).

Die Vertragsteile räumten sich im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (BGBl. 417/75) hinsichtlich ihrer damaligen zusammen 12.855/12.855 Anteile gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag unter Punkt 8. „Aufteilung“ bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten ein. Die Investor GmbH ist sohin u.a. alleinige Nutzungs- und Verfügungsberechtigte der beiden Großraumb Tiefgaragen, die wiederum Bestandteil der gesamten SOWI-Garage sind sowie den im Untergeschoß situierten Abstell- bzw. Lagerräumen.

Überdies haben die Käuferinnen im vorliegenden Vertragswerk die Raiffeisen Hausverwaltung Gesellschaft m.b.H zum gemeinsamen Hausverwalter der Liegenschaft bestellt und im Grundbuch unter der Tagebuchzahl 5717/2000 ersichtlich gemacht.

Zur Erschließung des gegenständlichen Grundstückes, insbesondere der auf diesem Grundstück errichteten Tiefgaragen hat die Investor GmbH umfangreiche Dienstbarkeitsregelungen gemäß dem zur Tagebuchzahl 512/1997 des Grundbuches Innsbruck verbücherten Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 14.08.1996, welcher zwischen der Republik Österreich und der Investor GmbH und der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. abgeschlossen wurde, getroffen.

Vertragsergänzung,
Erklärung und
Aufsandungsurkunde
vom 26.11.2001

Die Investor GmbH und das Land Tirol haben am 03.11.1998 einen Vorvertrag hinsichtlich des Erwerbes von Liegenschaftsanteilen an der Liegenschaft EZ 322, bestehend aus dem Grundstück .1608 abgeschlossen. Der Vorvertrag beinhaltet vollinhaltlich den Kaufvertrag.

Vertragsgegenstand sind jene Wohnungseigentumsanteile, mit denen das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 an den Nutzflächen des 2. und 3. Obergeschosses samt eines Atriums und dem Dachgeschoß zuzüglich einer begehbaren Terrasse sowie drei Abstellräumen im Kellergeschoss des Gebäudes entlang der Universitätsstraße (Management Center Innsbruck) nach Inhalt der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 02.10.1998 und den Ausführungsplänen der für das SOWI Gesamtprojekt verantwortlichen Wiener Architekten begründet wurde.

Das Land Tirol erwarb und übernahm folglich 3.614/12.855 Wohnungseigentumsanteile, mit denen das Wohnungseigentum an den oben genannten vertragsgegenständlichen Flächen untrennbar verbunden ist, zu einem Gesamtkaufpreis, der insbesondere die Grundkosten, die Gesamtbaukosten einschließlich der Kosten für Planungsleistungen und Anschlussgebühren umfasst, in Höhe von ATS 84.370.000,00 bzw. € 6.131.407,02 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Diverse Baubescheide
und gewerbe-
behördliche Bescheide

Der Investor GmbH wurde mit Bescheid des Stadtmagistrates Innsbruck, Abteilung III, Planung und Baurecht die Baubewilligung vom 16.06.1997, Zl. III-6486/RR/1996/T, für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses im Anwesen Kaiserjägerstraße 1 erteilt.

Im Zuge des Neubaus der Sozial- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät (SOWI) wurde südöstlich daran auf dem Areal der ehemaligen Fennerkaserne, entlang der Kaiserjägerstraße bis zum Kreuzungsbe- reich Kaiserjägerstraße / Universitätsstraße hin, ein Investorengebäude

(Büro- und Geschäftsbau mit Untergeschoß, Erdgeschoß, vier Obergeschoßen) von der Investor GmbH errichtet. Nahezu das gesamte Grundstück .1608 wurde unterkellert und ist Teil der SOWI-Garage. In diesem Abschnitt der Tiefgarage sind von den notwendigen 75 Stellplätzen gemäß Tiroler Bauordnung (TBO) bzw. obigem vorliegendem Baubescheid allerdings nur 49 Autoabstellplätze untergebracht und die restlichen erforderlichen 26 Kfz-Stellplätze befinden sich im Untergeschoß des westlich anschließenden Büro- und Geschäftshauses Universitätsstraße 15, 15a. Die beiden Baukörper (Investorengebäude) sind unterirdisch durch den südlichen Teil der SOWI-Garage miteinander verbunden.

Außerdem hat die Investor GmbH gleichzeitig auch um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines weiteren Investorengebäudes (einem sechs geschoßigen Büro- und Geschäftshaus mit integriertem Managementzentrum im Anwesen Universitätsstraße 15, 15a) angesucht und vom Stadtmagistrat Innsbruck die behördliche Genehmigung mittels Bescheid vom 16.06.1997, Zl. III-6487/RR/1996/T erhalten. Dieses Gebäude ist südlich der Sozial- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät als unabhängiger Baukörper vorgelagert und entlang der Universitätsstraße gegenüber dem Jesuitenkolleg situiert. Nahezu das gesamte Grundstück ist unterkellert und integraler Bestandteil der SOWI-Garage. Neben den 156 Autoabstellplätzen befinden sich in der Tiefgarage auch Technik- und Lagerräume. Da 37 Stellplätze mehr vorhanden sind als in der Tiroler Bauordnung bzw. im Baubescheid normiert, wurden wie bereits erwähnt davon 26 Kfz-Abstellplätze dem östlich anschließenden Büro- und Geschäftshaus in der Kaiserjägerstraße 1 zugeordnet und nachgewiesen.

Mit Bescheid vom 27.11.1997, Zl. III-4615/RR/1997/T wurde der Investor GmbH die beantragte Baubewilligung für eine Änderung der Tiefgarage im Anwesen Kaiserjägerstraße 1 und Universitätsstraße 15, 15a mit der Verpflichtung, dass die beiden erlassenen Erstbescheide vom 16.06.1997, Zl. III-6486/RR/1996/T und Zl. III-6487/RR/1996/T hinsichtlich der für die bewilligte Tiefgarage festgesetzten Auflagen auch weiterhin Gültigkeit haben und bescheidmäßig umzusetzen bzw. einzuhalten sind, erteilt.

Da die Erstbewilligungen im wesentlichen drei Garagenbereiche vorsahen (SOWI-Garage, Garage-Universitätsstraße und Garage-Kaiserjägerstraße), hat die Investor GmbH um eine Planänderung angesucht, in welcher die Garagenbereiche SOWI und Kaiserjägerstraße zusammengefasst werden, wobei im Bereich der Grundstücksgrenzen zwischen SOWI und dem Investorengebäude eine neue Durchfahrt geschaffen wurde. Die Garage an der Universitätsstraße wurde mit dem südlichen Teil der Garage-Kaiserjägerstraße zusammengefasst. Die Gesamtanzahl der Autoabstellplätze (Kaiserjägerstraße: 49 Stellplätze, Universitätsstraße: 156 Stellplätze) erhöhte sich aufgrund der Umorganisation von 205 auf 211 Abstellplätze (Kaiserjägerstraße: 37 Stellplätze und Universitätsstraße: 174 Stellplätze).

Der Stadtmagistrat Innsbruck, Abteilung III, Planung und Baurecht hat der Investor GmbH die gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer öffentlichen Tiefgarage im Anwesen Universitätsstraße 15 und 15a sowie Kaiserjägerstraße 1 mit Bescheid vom 05.03.1998, Zl. III-5853/RR/1997/T erteilt. Die Tief-

garage liegt im Untergeschoß der obengenannten Anwesen und bietet Platz für insgesamt 409 Autoabstellplätze. Die Zu- und Abfahrt zur gesamten SOWI-Garage erfolgt über die Kaiserjägerstraße.

Der Investor GmbH wurde mit Bescheid vom 30.10.1998, Zl. III-3329/RR/1998/T vom Stadtmagistrat Innsbruck die Baubewilligung für die Umwidmung von den ursprünglich vorgesehenen Büros im 2., 3. und 4. Obergeschoß des Investorengebäudes in der Kaiserjägerstraße 1, die mit dem damaligen Bescheid aus dem Jahr 1997 genehmigt wurden, in 36 Wohneinheiten im diesbezüglichen Anwesen erteilt. Die zusätzlich erforderlichen vier Kfz-Abstellplätze gegenüber dem diesbezüglichen Erstbescheid vom 16.06.1997, Zl. III-6486/RR/1996 wurden in der bestehenden SOWI-Garage nachgewiesen.

8.2 Verbindungsgarage Landestheater-Probephöhne

Baubescheid vom
09.04.2002

Das Tiroler Landestheater und die Stadtgemeinde Innsbruck, vertreten durch das Amt der Tiroler Landesregierung, Landesbaudirektion, Abteilung Hochbau haben um die Baubewilligung für einen Zubau im nordöstlichen Bereich des Tiroler Landestheaters (Nutzung als Probephöhne mit Tiefgarage) und für die Aufstockung der südlich und östlich des Bühnenhauses bestehenden Gebäudeteile und die bauliche Änderung in den einzelnen Geschoßen im Anwesen Rennweg 2 angesucht. Der Zubau reicht bis an die östliche und nördliche Grundstücksgrenze der im Eigentum der Stadt Innsbruck befindlichen Liegenschaft und besteht aus einem Kellergeschoß und fünf Obergeschoßen. Im Kellergeschoß ist eine zusätzliche Tiefgarage für 35 Autoabstellplätze, bei einem erhöhten Bedarf von 33 Stellplätzen, untergebracht, die von der bestehenden östlichen Garage (SOWI-Garage) aus erschlossen wird.

Der Stadtmagistrat Innsbruck, Abteilung III, Planung und Baurecht erteilte mit Bescheid vom 09.04.2002, Zl. III-5416/2001/RR/T der Investor GmbH die vorstehend beantragte Baubewilligung.

8.3 City-Garage

Bau der City-Garage

Überdies hat die Investor GmbH mit Bescheid vom 17.12.2002, Zl. III-2431/2002/RR/T vom Stadtmagistrat Innsbruck, Amt für Bau-Wasser- und Anlagenrecht die Baubewilligung für die Errichtung einer weiteren Tiefgarage (City-Garage) mit 168 Kfz-Stellplätzen im Bereich Rennweg / Landestheatervorplatz erteilt bekommen. Die Tiefgarage befindet sich unterhalb der im Eigentum der Stadt Innsbruck stehenden Grundstücke 597/5, 593/3, 1083/3 und .782/1.

Die neu erbaute City-Tiefgarage liegt zwischen der kurz zuvor bewilligten Verbindungsgarage Landestheater-Probephöhne, die wiederum mit der SOWI-Garage im Osten verbunden ist und der im Westen bereits bestehenden Congress-Garage. Die Einfahrt im westlichen Bereich des neu entstandenen Tiefgaragenverbundes (InnenSTADT Garage) wird an die bestehende Abfahrtsrampe der Congress-Garage angebunden, eine zusätzliche Ausfahrt erfolgt über eine neue Auffahrtsrampe im Rennweg Richtung Norden auf Höhe des Haupteinganges der Congress Innsbruck. Die bestehende Ein- bzw. Ausfahrt in der Kaiserjägerstraße ermöglicht nun die Erschließung der gesamten InnenSTADT Garage im ostseitigen Bereich.

Mit Bescheid des Stadtmagistrates Innsbruck, Magistratsabteilung III, Amt für Bau-, Wasser- und Anlagenrecht vom 21.05.2003, Zl. III-1429/2003/RR/T wurde die diesbezügliche beantragte Genehmigung für die beiden zusätzlichen Tiefgaragen, Verbindungsgarage Landestheater-Probebühne und City-Garage, erteilt. Die bestehende SOWI-Garage im Anwesen Universitätsstraße 15, 15a und Kaiserjägerstraße 1 weist gesamt 409 Autoabstellplätze und die Verbindungsgarage Landestheater-Probebühne im Gegensatz zum erlassenen Baubescheid, Zl. III-2431/2002/RR/T eine verringerte Anzahl von 34 Stellplätzen aus. Die City-Garage bietet für insgesamt 168 Kraftfahrzeuge Platz. Sihin errechnen sich für die mehrere Tiefgaragen umfassende InnenSTADT Garage im Ganzen 611 behördlich genehmigte Stellplätze.

Die Kontrollabteilung machte in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf aufmerksam, dass in Verbindung mit den statistischen Garagendaten der Investor GmbH und den vorhin erwähnten Baubescheiden bzw. den gewerbebehördlichen Bescheiden die Anzahl der Kfz-Stellplätze zwischen 603, 608 und 611 differiert. Ein Grund für die Abweichung der ausgewiesenen Stellplätze in den statistischen Garagendaten der Investor GmbH (603 Stellplätze) und in den Baubescheiden (608 Stellplätze) liegt darin, dass die Investor GmbH fünf Stellplätze im Untergeschoß des Anwesens der WEG (Universitätsstraße 15a und 15b sowie Kaiserjägerstraße 1) für das Anbringen von technischen Einrichtungen (bspw. Kühlgeräte für einen Lebensmittelmarkt) weitervermietet hat.

Dienstbarkeits- und Tiefgaragenvertrag vom 12.03.2003

In Vollziehung des Gemeinderatsbeschlusses vom 18.07.2002 hat die Stadt Innsbruck mit der Investor GmbH einen Dienstbarkeits- und Tiefgaragenvertrag, Zl. IV-4359/2002 abgeschlossen. Das gegenständliche Vertragsverhältnis begann am 01.01.2003 und wurde auf die Dauer von 80 Jahren abgeschlossen. Vertragszweck ist die Errichtung und der fortlaufende Betrieb einer Tiefgarage, insbesondere der City-Garage und der Verbindungsgarage Landestheater-Probebühne nach Maßgabe der in diesem Bericht ausgeführten Baubewilligungen.

Zudem wurde zwischen den beiden Vertragspartnern ein jährliches Dienstbarkeitsentgelt von 4 % des anteiligen Nettojahresumsatzes (des Vorjahres) des Garagenverbundes von der Kaiserjägerstraße bis zum Rennweg vereinbart. Jedenfalls ist ein jährliches Dienstbarkeitsentgelt von mindestens € 16.000,00 wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 1996 (VPI 1996) mit Ausgangsbasis Juli 2002 zu entrichten. Für die Ermittlung des Nettojahresumsatzes hat die Investor GmbH jeweils bis spätestens 30.01. des Folgejahres die jährliche Umsatzmeldung (Erlöse der Kurz- und Dauerparker) unaufgefordert der Stadt Innsbruck bzw. der Innsbrucker Immobilien Service GmbH (kurz IISG genannt) zur Verfügung zu stellen.

Berechnungsgrundlage Dienstbarkeitsentgelt – Empfehlung

Aufgrund unterlassener Übermittlung der erforderlichen Garagenerlöse des gesamten Tiefgaragenverbundes (InnenSTADT Garage) hat die IISG obgleich ihrer jährlichen Ersuchen diese mitzuteilen, zumindest das wertgesicherte nach dem VPI 1996 mit Ausgangsbasis Juli 2002 zu berechnende Dienstbarkeitsentgelt der Investor GmbH vorgeschrieben.

Ergänzend merkte die Kontrollabteilung an, dass die zur Gänze im Eigentum der Stadt Innsbruck stehende Tochtergesellschaft, die Innsbrucker Immobilien Service GmbH, aufgrund des in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.03.2013 beschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages 2013, für die Vorschreibung und Vereinnahmung im Namen und auf Rechnung der Stadt Innsbruck der oben angeführten Dienstbarkeitsentgelte verantwortlich zeichnet.

Die Umsatzerlöse der gesamten InnenSTADT Garage haben sich im Prüfungszeitraum (2014 – 2016) positiv entwickelt und folglich verringert sich der Differenzbetrag zwischen dem errechneten Dienstbarkeitsentgelt (4 %) und dem valorisierten Mindestentgelt stetig. So betrug im Jahr 2015 der Unterschiedsbetrag noch € 3.616,73, im Jahr 2016 berechnet sich ein Differenzbetrag von € 2.501,22 und im Jahr 2016 beziffert sich nur mehr ein Abweichungsbetrag von € 1.084,90.

Auf Grund der aufgezeigten Tendenz regte die Kontrollabteilung an, in Hinkunft die verpflichtende Übermittlung der Netto-Jahresumsätze zur Berechnung des Dienstbarkeitsentgelts bis 30.01. des Folgejahres gemäß Dienstbarkeits- und Tiefgaragenvertrag an die Stadt Innsbruck einzuhalten.

Die Investor GmbH teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die jährlichen Ergebnisse der städtischen Magistratsabteilung IV, Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung zur Kenntnis gebracht wurden, aber zukünftig die diesbezüglichen Informationen explizit hervorgehoben werden.

8.4 Private Hoteltiefgarage

Baubescheid vom
27.05.2002

Mit dem damaligen Baubescheid des Stadtmagistrates Innsbruck vom 27.05.2002, Zl. III-934/2002/RR/T wurde auf dem Anwesen Universitätsstraße 5-7 u.a. die Errichtung einer Tiefgarage mit 30 Autoabstellplätzen, wobei die Erschließung über die angrenzende Verbindungsgarage Landestheater-Probephöhne zu erfolgen hat, genehmigt.

Ein Lokalausweis in der betreffenden hoteleigenen Tiefgarage sowie in der InnenSTADT Garage durch die Kontrollabteilung mit einem Geschäftsführer der Investor GmbH zeigte, dass beide Garagen durch einen schmalen Verbindungsweg mit zwei Spitzkehren miteinander verbunden sind. Mehrere im Fahrbahnasphalt verankerte Absperrbögen verhindern allerdings ein Einfahren in die Hotelgarage über die InnenSTADT Garage. In umgekehrter Richtung ist jedoch ein Parken in der Verbindungsgarage Landestheater-Probephöhne von der Hotelgarage sehr wohl möglich.

8.5 Congress-Garage

Congress-Garage

Die bestehende Congress-Garage, welche wie bereits im Bericht erwähnt mit der City-Garage verbunden ist, verfügt über rd. 80 Stellplätze und befindet sich neben der Hofburg und dem Congress Innsbruck auf dem städtischen Grundstück .413, vorgetragen in EZ 1566 KG Innsbruck. Die beiden Garageneigentümer, die Congress und Messe Innsbruck GmbH und Investor GmbH, nützen die Einfahrts- und Ausfahrts-

rampe im Kreuzungsbereich Herrengasse / Rennweg gemeinsam und haben aus diesem Grund eine dementsprechende Vereinbarung bezüglich Zuständigkeiten und Kostenaufteilung abgeschlossen.

8.6 Vereinbarungen - Kostenaufteilungen

Vereinbarung mit der Tiroler Landestheater und Orchester GmbH Innsbruck – Empfehlung

Die Investor GmbH hat auf den Grundparzellen .782/1, 593/3, 597/5, 1083/3 und .413 in KG Innsbruck die Verbindungsgarage Landestheater-Probebühne, die City-Garage und die Verbindung zur bestehenden Congress-Garage errichtet. Die Tiroler Landestheater und Orchester GmbH Innsbruck (TLT) nützte die Gelegenheit, im Zuge der obigen Baumaßnahmen das Landestheater mittels eines unterirdischen Verbindungsganges von der Garage aus zu erschließen und durch einen neu errichteten Behindertenlift (beides auf dem Gst. .782/1) vom Garagenschoß bis in die oberen Besucherränge des Großen Hauses des TLT behindertengerecht zu adaptieren.

Aus diesem Grund schlossen die Investor GmbH und die Tiroler Landestheater und Orchester GmbH Innsbruck eine mit 17.11.2005 datierte Vereinbarung ab, deren Zweck die gegenseitige Einräumung von Nutzungsrechten sowie eine adäquate Aufteilung der zukünftig entstehenden Betriebskosten dieser Liftanlage ist.

Die Kontrollabteilung nahm in diesem Kontext eine stichprobenartige Einsicht sowohl in die Eingangs- als auch in die Ausgangsrechnungen der Investor GmbH für die Wirtschaftsjahre 2014 bis 2016 vor. Im Zuge dieser Prüfung stellte die Kontrollabteilung fest, dass mehrere Rechnungen, die inhaltlich diesem Aufzug zuordnen sind, von der Investor GmbH bezahlt wurden. Zum Großteil wurden diese Fakturen auch der hierfür ersatzpflichtigen TLT weiterverrechnet und von dieser beglichen. Auffallend war hingegen, dass sowohl im Jahr 2015 als auch im Jahr 2016 die Kontrollabteilung keinen Eingang von der TLT für zwei von der Investor GmbH bezahlten Rechnungen in Höhe von brutto € 695,34 bzw. € 156,66 auf dem hierfür maßgebenden Sachkonto „480020 – Sonstige Erträge 20 %“ verifizieren konnte.

Die Kontrollabteilung empfahl aus diesem Grunde, zu prüfen, ob jene von der SOWI – Investor – Bauträger GmbH im Zusammenhang mit dem Behindertenlift getätigten Aufwendungen (bspw. Instandhaltungs- oder Reparaturkosten) der TLT entsprechend der schriftlich abgeschlossenen Vereinbarung vom 17.11.2005 zur Gänze weiterverrechnet wurden. Gegebenenfalls regte die Kontrollabteilung an, mit der TLT Kontakt aufzunehmen und sich um eine allfällige Vergütung dieser unberücksichtigten Betriebskosten zu bemühen.

In der dazu abgegebenen Stellungnahme sagte die Investor GmbH zu, die betreffende Position zu prüfen bzw. eine Weiterverrechnung an die TLT in die Wege zu leiten.

Vereinbarung mit der Congress und Messe Innsbruck GmbH

Erst mit Wirksamkeit 01.01.2013 haben die beiden Garageneigentümer über die Zuständigkeiten sowie die Kostentragung für den Betrieb des Garagenverbundes im Bereich Congress-Garage, speziell für die gemeinsam zu nützende Abfahrts- und Ausfahrtrampe „Rennweg“ eine verbindliche schriftliche Vereinbarung abgeschlossen:

Für die Betriebs- und Instandhaltungskosten wurde ein Verteilungsschlüssel auf Grundlage der Anzahl der jeweiligen Garageneinfahrten Rennweg (Ecke Herrengasse) ermittelt, wobei dieser Schlüssel jährlich mit einer Rundung von +/- 1 % berechnet und infolgedessen für das Folgejahr zu Anwendung kommt. Unter Bezugnahme auf die vorliegende Vereinbarung und den ergänzenden Auskünften eines Geschäftsführers der Investor GmbH betrug der anzuwendende Kostenaufteilungsschlüssel für die Jahre 2013 bis 2015 konstant 77,0 % und für das Wirtschaftsjahr 2016 reduzierte sich der Kostenanteil auf 72,0 %. Da sich der Verteilungsschlüssel für das Jahr 2017 innerhalb der vereinbarten Toleranzgrenze von 1 % bewegt, werde auch im laufenden Betriebsjahr der Prozentsatz von 72,0 weiterhin zur Anwendung kommen.

Die Congress und Messe Innsbruck GmbH hat zudem der Investor GmbH für die Betreuung deren Anlageteiles im Garagenverbund einen jährlichen Pauschalbetrag in Höhe von netto € 1.800,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer zu bezahlen.

Vereinbarung mit der
Stadt Innsbruck und der
N.N. GmbH & Co KG

Schließlich hat die Investor GmbH mit der Stadt Innsbruck und der Inhaberin des Pavillon Restaurant & Cafe am Hofgarten (im folgenden N.N. GmbH & Co KG) eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen. Diese betrifft die Kostenaufteilung in Zusammenhang mit der öffentlichen WC-Anlage, dem Stiegenhaus und dem Personenlift im Untergeschoß des Pavillons auf die Dauer des abgeschlossenen „Pavillon“ Pachtvertrages.

Da hingegen das Stiegenhaus als auch der Personenaufzug ins Untergeschoß des Pavillons von der Allgemeinheit, den Gästen des Restaurationsbetriebes und den Benützern der InnenSTADT Garage genutzt werden, sind aus diesem Grund die Betriebskosten, wozu auch der Wartungsaufwand und die Er- und Instandhaltungsarbeiten zählen, zwischen den Vertragspartnern im Verhältnis 3/8 (Stadt Innsbruck), 3/8 (N.N. GmbH & Co KG) und 1/4 (Investor GmbH) aufzuteilen.

Im Gegenzug erhält die N.N. GmbH & Co KG für die Reinigung des obigen Liftes und Stiegenhauses je einen jährlichen Pauschalbetrag in Höhe von brutto € 1.728,00 von den beiden anderen Vertragspartnern.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 22.09.2017

B:(einstimmig)

Der Bericht der Kontrollabteilung wird zur Kenntnis genommen; die Berichterstattung erfolgt in Form eines Kurzberichtes (weißer Teil des Berichtes) zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung.

B:(gegen GRⁱⁿ Heis, GRⁿ Duftner)

Das Kapitel 7 „(Garagen-)Managementvertrag des Berichtes wird in der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 05.10.2017 erläutert.

Zl. KA-04396/2017

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung
über die stichprobenartige Einschau
in Teilbereiche der Gebarung und Jahresrechnung
der Sowi Garage Beteiligungs GmbH und
der SOWI – Investor – Bauträger GmbH

Beschluss des Kontrollausschusses vom 22.09.2017

B:(Einstimmig)

Der Bericht der Kontrollabteilung wird zur Kenntnis genommen; die Berichterstattung erfolgt in Form eines Kurzberichtes (weißer Teil des Berichtes) zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung.

B:(gegen GRⁱⁿ Heis, GRⁱⁿ Duftner)

Das Kapitel 7 „(Garagen-)Managementvertrag des Berichtes wird in der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 05.10.2017 erläutert.