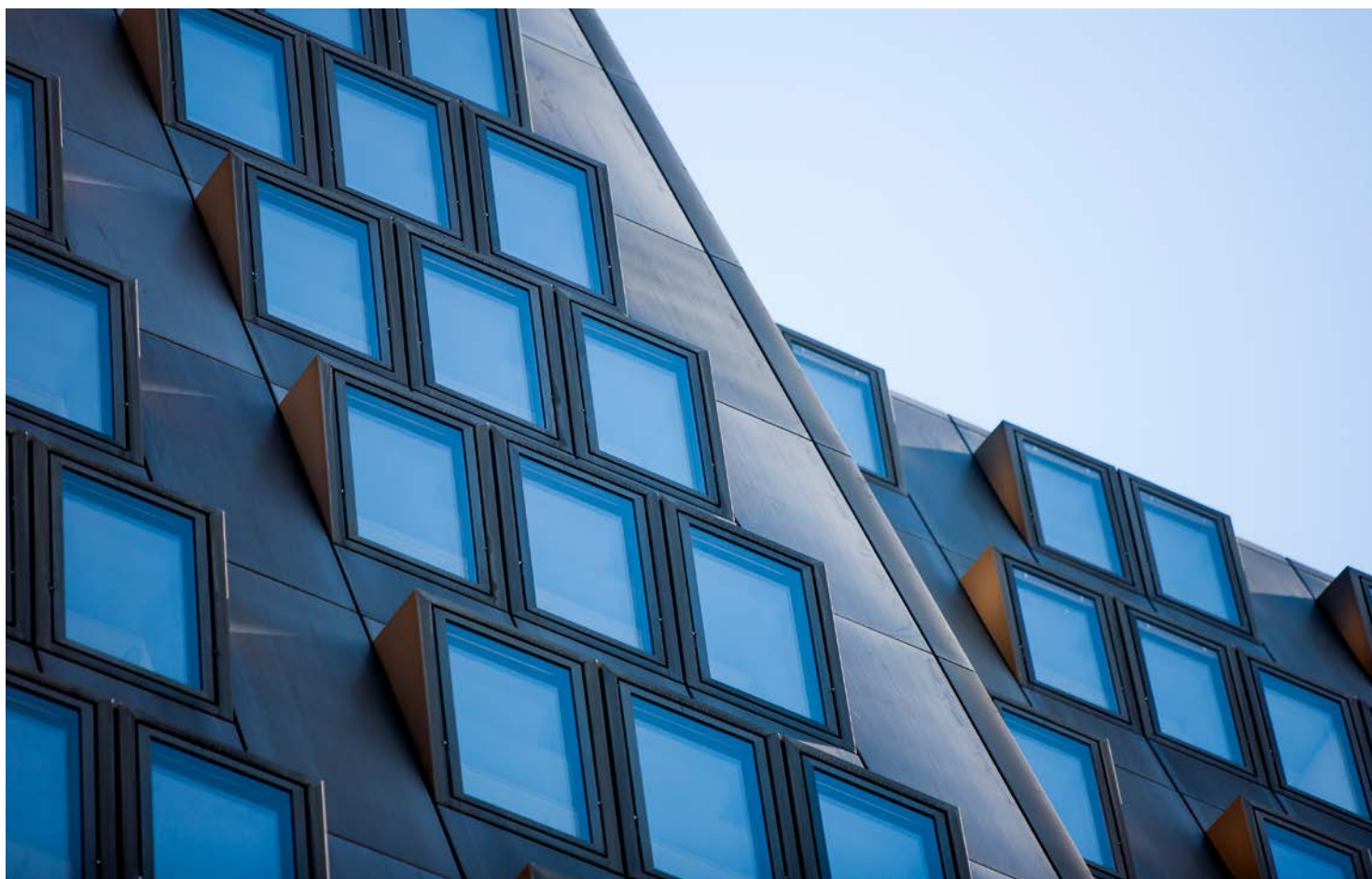




Stadtgemeinde Deutschlandsberg

Reihe STEIERMARK 2025/5

Bericht des Rechnungshofes



Vorbemerkungen

Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Gemeinderat der Stadtgemeinde Deutschlandsberg gemäß Art. 127a Abs. 6 Bundes-Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungsüberprüfung getroffen hat. Dieser Bericht wird inhalts- und zeitgleich dem Landtag Steiermark gemäß Art. 127 Abs. 6 Bundes-Verfassungsgesetz in Verbindung mit § 18 Abs. 8 Rechnungshofgesetz 1948 vorgelegt.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen. Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes www.rechnungshof.gv.at verfügbar.

Prüfkompetenz des Rechnungshofes

Zur Überprüfung der Gebarung des Bundes, der Länder, der Gemeindeverbände, der Gemeinden und anderer durch Gesetz bestimmter Rechtsträger ist der Rechnungshof berufen. Der Gesetzgeber versteht die Gebarung als ein über das bloße Hantieren mit finanziellen Mitteln hinausgehendes Verhalten, nämlich als jedes Verhalten, das finanzielle Auswirkungen (Auswirkungen auf Ausgaben, Einnahmen und Vermögensbestände) hat. „Gebarung“ beschränkt sich also nicht auf den Budgetvollzug; sie umfasst alle Handlungen der prüfungsunterworfenen Rechtsträger, die finanzielle oder vermögensrelevante Auswirkungen haben.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Rechnungshof Österreich
1030 Wien, Dampfschiffstraße 2

www.rechnungshof.gv.at
Redaktion und Grafik: Rechnungshof Österreich
Herausgegeben: Wien, im Mai 2025

AUSKÜNFTE

Rechnungshof
Telefon (+43 1) 711 71 – 8946
E-Mail info@rechnungshof.gv.at
[facebook/RechnungshofAT](https://facebook.com/RechnungshofAT)
Twitter: @RHSpreeker

FOTOS

Cover, S. 6: Rechnungshof/Achim Bieniek

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	4
Prüfungsziel	7
Bürgerbeteiligung	7
Kurzfassung	7
Zentrale Empfehlungen	15
Zahlen und Fakten zur Prüfung	17
Prüfungsablauf und -gegenstand	19
Finanzielle Lage	20
Rechtsgrundlagen	20
Haushaltsdaten und Kennzahlen	21
Jahresergebnisse	24
Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung	37
Beteiligungen	41
Beteiligungsstruktur	41
Kommanditgesellschaften der Stadtgemeinde Deutschlandsberg	45
Technologiezentrum Deutschlandsberg GmbH (TZD GmbH)	48
Wirtschafts- und Entwicklungsverein Deutschlandsberg (WEV)	56
Liegenschaftstransaktionen	63
Liegenschaftsstrategie	63
Liegenschaftsverwaltung	65
Beschlussfassungen	68
Kaufpreisfindung und Verkaufsprozess	70
Ausgewählte Liegenschaftstransaktionen	74
Schlussempfehlungen	85
Anhang	92

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Haushaltsdaten und Kennzahlen _____	21
Tabelle 2:	Liquide Mittel und Kassenstärker jeweils zum 31. Dezember ____	28
Tabelle 3:	Haushaltsrücklagen, Zahlungsmittelreserven und innere Darlehen _____	31
Tabelle 4:	Voranschlag 2024 und mittelfristiger Finanzplan 2025 bis 2028 _____	34
Tabelle 5:	Unmittelbare Beteiligungen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg _____	41
Tabelle 6:	Finanzkennzahlen der unmittelbaren Beteiligungen _____	42
Tabelle 7:	Kosten und Leistungen Gewerbegrundstück _____	76

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Gesamthaushalt, Kernhaushalt und Gebührenhaushalte	_____	25
Abbildung 2:	Lage der Liegenschaften 3, 4 und 5 in Deutschlandsberg	_____	82

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
Art.	Artikel
ATS	Österreichischer Schilling
BGBL.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
COVID	corona virus disease (Coronaviruserkrankung)
d.h.	das heißt
EDV	elektronische Datenverarbeitung
etc.	et cetera
EUR	Euro
exkl.	exklusive
G(es)mbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GZ	Geschäftszahl
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
ieS	im engeren Sinn
inkl.	inklusive
KG	Kommanditgesellschaft
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	litera (Buchstabe)
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million
rd.	rund
RGBL.	Reichsgesetzblatt
RH	Rechnungshof
Stmk.	Steiermärkische

TZ	Textzahl
TZD GmbH	Technologiezentrum Deutschlandsberg GmbH
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VfSlg.	Ausgewählte Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofes
vgl.	vergleiche
VRV	Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung
WEV	Wirtschafts- und Entwicklungsverein Deutschlandsberg
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

STADTGEMEINDE DEUTSCHLANDSBERG

Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg hatte im überprüften Zeitraum 2020 bis 2023 kaum finanziellen Spielraum, um geplante Investitionen aus eigener Kraft zu finanzieren. Maßnahmen zur Entlastung des Gemeindehaushalts beschränkten sich nahezu ausschließlich darauf, Investitionen zu verschieben. Besonders kritisch war, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg Investitionen wiederholt durch Kassenstärker finanzierte, obwohl diese vor allem zur rechtzeitigen Leistung von fälligen Auszahlungen der operativen Gebarung vorgesehen waren.

Auch im Voranschlag 2024 und im mittelfristigen Finanzplan 2025 bis 2028 fehlten budgetwirksame Konsolidierungsmaßnahmen, die Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichts war nicht zu erwarten. Vielmehr ließen diese eine kontinuierliche Verschlechterung der finanziellen Lage erkennen. In der operativen Gebarung war ein Anstieg des negativen Saldos 1 von 0,30 Mio. EUR (2024) um fast das 12-Fache auf 3,83 Mio. EUR (2028) vorgesehen.

Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg war an sechs Unternehmen unmittelbar beteiligt. In den Jahren 2020 bis 2022 zahlte sie an diese nicht rückzahlbare Zuschüsse von 1,02 Mio. EUR, insbesondere zur Abgangsdeckung und für den laufenden Betrieb. Die überwiegende Geschäftstätigkeit der Mehrheitsbeteiligungen war die Vermietung und Verpachtung von Immobilien.

Der RH erachtete die Auflösung einzelner Beteiligungen sowie die Wiedereingliederung der von ihnen wahrgenommenen Aufgaben in die Gemeindeverwaltung als zweckmäßig.

Mit dem Wirtschafts- und Entwicklungsverein Deutschlandsberg schuf die Stadtgemeinde Deutschlandsberg eine Parallelstruktur zur Gemeindeverwaltung. Die Vereinsorgane waren ident mit den Gemeindeorganen, ohne jedoch den Bestimmungen und Kontrollmechanismen der Gemeindeordnung unterworfen zu sein. Der Verein wäre daher aufzulösen.

Mit Stand April 2023 waren über 1.200 Liegenschaften (3,07 Mio. m²) im Eigentum der Stadtgemeinde. Sie verfügte jedoch über keine Liegenschaftsstrategie.

Bei sechs der 25 im überprüften Zeitraum durchgeführten Liegenschaftstransaktionen stellte der RH Mängel dahingehend fest, dass

- Immobilien- und Risikobewertungen sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen fehlten,
- die Stadtgemeinde private Liegenschaftstransaktionen vorfinanzierte,
- in Einzelfällen Transaktionen zu komplex strukturiert waren und
- die Stadtgemeinde Risiken für Private ohne Abgeltung übernahm und schriftliche Mietverträge erst Monate nach der faktischen Vermietung abschloss.

WIRKUNGSBEREICH

- Stadtgemeinde Deutschlandsberg

Stadtgemeinde Deutschlandsberg

Prüfungsziel



Der RH überprüfte die Gebarung der Stadtgemeinde Deutschlandsberg. Ziel der Gebarungsüberprüfung war die Beurteilung der finanziellen Lage der Stadtgemeinde, der Zweckmäßigkeit der städtischen Mehrheitsbeteiligungen sowie der Liegenschaftstransaktionen der Stadtgemeinde. Der überprüfte Zeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2020 bis 2023.

Bürgerbeteiligung

Die Gebarungsüberprüfung des RH geht auch auf das Bürgerbeteiligungsverfahren des RH im Rahmen seiner Prüfungsplanung zurück. Die Anregungen aus dem Bürgerbeteiligungsverfahren, die Liegenschaftstransaktionen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg zu prüfen, wurden bei der Gebarungsüberprüfung mitberücksichtigt (TZ 21 bis TZ 24).

Kurzfassung

Finanzielle Lage

Jahresergebnisse

Die Ergebnisrechnung der Stadtgemeinde Deutschlandsberg wies von 2020 bis 2023 jeweils ein negatives Nettoergebnis auf, d.h., die Aufwendungen konnten nicht durch Erträge gedeckt werden. Von Anfang 2020 bis 2023 löste sie 10,36 Mio. EUR der Haushaltsrücklage „Eröffnungsbilanz“ auf, um die negativen Nettoergebnisse zu verbessern bzw. auf Null auszugleichen. Im Kernhaushalt konnten außer im Jahr 2022 die Auszahlungen der voranschlagswirksamen Gebarung nicht durch Einzahlungen gedeckt werden. (TZ 4)

Die langfristigen Finanzschulden sanken von 2020 bis 2023 um 8 %, während die kurzfristigen Finanzschulden um 12 % stiegen. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg hatte kaum finanziellen Spielraum, um geplante Investitionen aus eigener Kraft zu finanzieren. Die Quote freie Finanzspitze war im Kernhaushalt in den Jahren 2020 und 2023 negativ, in den Jahren 2021 und 2022 mit jeweils rd. 2 % niedrig. Dies waren deutliche Hinweise darauf, dass eine Haushaltskonsolidierung notwendig war, zumal bei einem negativen Wert der freien Finanzspitze die fortdauernde Gebarung nur mit einer Netto-Neuverschuldung finanzierbar war. (TZ 3)

Für ihre Gebührenhaushalte verfügte die Stadtgemeinde weder über eine Kosten- und Leistungsrechnung noch über eine Gebührenkalkulation. Im Gebührenhaushalt Wasser konnte sie die Auszahlungen nur im Jahr 2021 durch Einzahlungen decken; in den anderen Jahren des überprüften Zeitraums waren die Abgänge vom Kernhaushalt abzudecken. (TZ 4)

Liquidität

Die liquiden Mittel erhöhten sich von 3,09 Mio. EUR (2020) auf 5,81 Mio. EUR (2023). Sie bestanden – mit Ausnahme von durchschnittlich rd. 23.000 EUR – aus Zahlungsmittelreserven für zweckgebundene Haushaltsrücklagen, die dem Kernhaushalt nicht zur freien Verfügung standen. Das als Kassenstärker genutzte Bankkonto wies jeweils zum 31. Dezember hohe negative Kontostände von 2,10 Mio. EUR (2022) bis zu 3,88 Mio. EUR (2023) auf. Für das Haushaltsjahr 2023 waren noch Zahlungsmittelreserven von 1,29 Mio. EUR zulasten des Kassenstärkers zu bilden. Der Überziehungsrahmen für das Haushaltsjahr 2024 war bereits Anfang des Jahres zu 79 % (mit 5,16 Mio. EUR) in Anspruch genommen. Besonders kritisch war, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg – entgegen den gesetzlichen Bestimmungen – Investitionen wiederholt durch Kassenstärker finanzierte. Kassenstärker waren ausschließlich zur rechtzeitigen Leistung von fälligen Auszahlungen der operativen Gebarung und im Bereich der Finanzierungstätigkeit heranzuziehen; ihre Inanspruchnahme für Investitionen war nur vorübergehend zulässig. (TZ 5)

Die Stadtgemeinde verwendete Zahlungsmittelreserven zweckgewidmeter Haushaltsrücklagen in Höhe von 2,15 Mio. EUR zum 31. Dezember 2023 zweckfremd und sah für die Rückzahlung der inneren Darlehen Laufzeiten von bis zu 46 Jahren vor. (TZ 6)

Voranschlag 2024 und mittelfristiger Finanzplan 2025 bis 2028

Im Voranschlag 2024 und mittelfristigen Finanzplan 2025 bis 2028 fehlten budgetwirksame Konsolidierungsmaßnahmen. Auf Grundlage der Budget- und Planungsdaten war eine Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichts nicht zu erwarten. Vielmehr ließen diese eine kontinuierliche Verschlechterung der finanziellen Lage

erkennen. In der operativen Gebarung war ein Anstieg des negativen Saldos 1 von 0,30 Mio. EUR (2024) um das fast 12-Fache auf 3,83 Mio. EUR (2028) vorgesehen. (TZ 7)

Haushaltskonsolidierung

Die Gemeindeaufsicht des Landes Steiermark empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg bereits im November 2021 Konsolidierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichts, dies infolge der angespannten Liquiditätssituation laut Rechnungsabschluss 2020 und Voranschlag 2021. Die Stadtgemeinde beauftragte im Jänner 2022 ein Beratungsunternehmen mit der Erstellung einer Haushaltsanalyse und der Unterstützung bei der Erarbeitung konkreter Konsolidierungsmaßnahmen. Bedienstete der Stadtverwaltung präsentierten den Gemeinderatsmitgliedern im September 2023 einen Katalog kurz- und mittelfristiger Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung. Bis Ende 2023 beschloss der Gemeinderat jedoch keine konkreten Maßnahmen. Die von der Stadtgemeinde gesetzten Maßnahmen beschränkten sich bis Ende 2023 nahezu ausschließlich darauf, Investitionen zu verschieben. (TZ 8)

Beteiligungen

Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg war an sechs Unternehmen unmittelbar beteiligt. 2020 bis 2022 zahlte sie an diese Subventionen in Höhe von 1,02 Mio. EUR aus, insbesondere zur Abgangsdeckung und für den laufenden Betrieb. Die überwiegende Geschäftstätigkeit der Mehrheitsbeteiligungen war die Vermietung und Verpachtung von dem Gemeindevermögen zurechenbaren Immobilien. Diese Leistungen wären auch durch die Stadtverwaltung selbst zu bewältigen, zumal in den Jahren 2020 bis 2022 in den Mehrheitsbeteiligungen Aufwendungen für Steuerberatung und Jahresabschlussarbeiten von knapp 81.000 EUR anfielen. (TZ 9)

Kommanditgesellschaften der Stadtgemeinde Deutschlandsberg

Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg war unbeschränkt haftender Gesellschafter (Komplementär) der 2003 gegründeten Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG und der 2005 gegründeten Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG. (TZ 10)

Die Steiermärkische Gemeindeordnung untersagte seit 2012 die Beteiligung einer Gemeinde als unbeschränkt haftender Gesellschafter an einer Kommanditgesellschaft. Der RH erachtete es daher als zweckmäßig, unbeschränkte Haftungsrisiken der Stadtgemeinde Deutschlandsberg zu vermeiden. (TZ 10)

Die Kommanditgesellschaften der Stadtgemeinde Deutschlandsberg hatten entgegen den Vorgaben ihrer Gesellschaftsverträge keinen Beirat eingerichtet. Somit konnte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg die vorgesehenen Weisungs- und Kontrollrechte nicht wahrnehmen. Der Bürgermeister der Stadtgemeinde führte die Geschäfte, die sich im Wesentlichen auf die Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften beschränkten, weitgehend alleine. (TZ 10)

Technologiezentrum Deutschlandsberg GmbH

Die Technologiezentrum Deutschlandsberg GmbH (**TZD GmbH**) konnte in den Jahren 2020 bis 2022 lediglich durch nicht rückzahlbare Zuschüsse der Stadtgemeinde von insgesamt 210.000 EUR positive Betriebsergebnisse erzielen. (TZ 11)

Als Geschäftsführer der TZD GmbH fungierten der Bürgermeister sowie der stellvertretende Stadtmamtsdirektor; Letzterer war auch Leiter der Finanzabteilung und Gemeinderat. (TZ 11)

In seinen Funktionen als Bürgermeister und Obmann des Wirtschafts- und Entwicklungsvereins Deutschlandsberg (TZ 14) nahm der Bürgermeister auch die Eigentümervertretung der Gemeinde und des Vereins in der TZD GmbH wahr. Er war somit Geschäftsführer und Eigentümervertreter in Personalunion. Der RH kritisierte diese Kumulierung des Amtes des Bürgermeisters bzw. eines Gemeinderatsmitglieds mit der Geschäftsführung in der TZD GmbH, weil diese die Interessen der Stadtgemeinde und jene der Gesellschaft zu vertreten hatten und sich daraus Befangenheitsprobleme ergeben. (TZ 11)

Im Jahr 2020 beschloss der hierfür nicht zuständige Stadtrat einen nicht rückzahlbaren Zuschuss der Stadtgemeinde Deutschlandsberg an die TZD GmbH über 50.000 EUR; der Bürgermeister ordnete die Auszahlung des Zuschusses selbst an. (TZ 11)

In den Jahren 2020 bis 2022 fanden entgegen dem GmbH-Gesetz keine Generalversammlungen der TZD GmbH statt. Die Feststellung des Jahresabschlusses und die Entlastung der Geschäftsführer erfolgten nur für das Jahr 2022 per Umlaufbeschluss durch den Bürgermeister als Gesellschaftervertreter. Somit entlastete sich der Bürgermeister als Geschäftsführer selbst. (TZ 11)

Deutschlandsberg Einkaufsgutschein

Zur Belebung der regionalen Wirtschaft führte die Stadtgemeinde im Jahr 2012 den „Deutschlandsberg Einkaufsgutschein“ ein. Die Organisation (Handel und Vertrieb, Abrechnung der eingelösten Gutscheine mit den Händlern) nahm die TZD GmbH wahr; sie erhielt dafür ein Entgelt von 2 % je verkauften Gutschein. Ein Einkaufsgut-

schein hatte den Wert von 10 EUR und konnte laut Informationsbroschüre bei „über 250 Geschäften“ als Zahlungsmittel verwendet werden. (TZ 13)

In den Jahren 2020 bis 2022 verkaufte die TZD GmbH Einkaufsgutscheine mit einem Wert von rd. 3,47 Mio. EUR. Für den Verkauf, die Verteilung und die Abrechnung mit den teilnehmenden Händlern sowie alle Bar- und Banktransaktionen in Zusammenhang mit den Einkaufsgutscheinen war eine Bedienstete der Stadtgemeinde zuständig. Ihr Arbeitsplatz befand sich in einem von der TZD GmbH angemieteten Pavillon in einem Gewerbegebiet der Stadtgemeinde. Da in diesem Pavillon auch der Straßenverkauf des Einkaufsgutscheins stattfand, waren jederzeit einlösbare Gutscheine im Pavillon bevorratet. Bei seiner Einschau an Ort und Stelle erhob der RH, dass Gutscheine im Wert von 40.000 EUR in einem Aktenschrank aufbewahrt wurden und dieser Aktenschrank lediglich mit einem handelsüblichen Zylinderschloss versperrbar war. (TZ 13)

Der Personalaufwand der Bediensteten, die Miete für den Pavillon, die Kosten für Druck und Begleitschreiben für den Einkaufsgutschein betrugen in den Jahren 2020 bis 2022 rd. 226.000 EUR. Die Erlöse der TZD GmbH aus dem Verkauf des Einkaufsgutscheins beliefen sich im selben Zeitraum auf rd. 72.000 EUR. Insgesamt verzeichnete die TZD GmbH aus dem Verkauf von Einkaufsgutscheinen – ohne Berücksichtigung von Subventionen der Stadtgemeinde – somit einen wirtschaftlichen Nachteil von 154.000 EUR (2020 bis 2022). (TZ 13)

Der Zweck des Einkaufsgutscheins – Belebung der regionalen Wirtschaft – wurde nicht erreicht: Es profitierten überwiegend überregional tätige und bekannte Handelsketten, bei denen mehr als zwei Drittel der eingelösten Einkaufsgutscheine anfielen; insgesamt rechneten weniger als ein Drittel aller teilnehmenden Händler Einkaufsgutscheine ab. (TZ 13)

Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg kaufte in den Jahren 2020 bis 2022 insgesamt 20.655 Einkaufsgutscheine und leistete damit u.a. freiwillige Heizkostenzuschüsse an Gemeindebürgerinnen und -bürger. Für die Verwaltung und die Ausgabe der Einkaufsgutscheine für den Heizkostenzuschuss war eine Gemeindebedienstete im Sozialreferat der Stadtgemeinde zuständig. Diese bestellte Gutscheine nach Bedarf und verwahrte sie in ihrem Büro. Gemäß Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung oblag die gesicherte Verwahrung von Zahlungsmitteln und verbuchungspflichtigen Drucksorten der Zahlstelle; diese Aufgabe war in der Stadtgemeinde der Finanzabteilung zugeteilt. (TZ 13)

Wirtschafts- und Entwicklungsverein Deutschlandsberg

Der Vereinszweck des „Wirtschafts- und Entwicklungsvereins Deutschlandsberg (WEV Deutschlandsberg)“ (**WEV**) bestand in der Förderung der Wirtschaft und der Entwicklung der Infrastruktur im Bereich der Stadtgemeinde Deutschlandsberg. Die Vereinsmitglieder – sie bildeten die Mitgliederversammlung – setzten sich aus sämtlichen Gemeinderatsmitgliedern zusammen. Die Mitgliederversammlung fasste ihre Beschlüsse statutengemäß grundsätzlich mit einfacher Mehrheit. So auch den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften. Für Beschlüsse des Gemeinderats zur Veräußerung von unbeweglichem Gemeindevermögen war hingegen eine Zweidrittelmehrheit erforderlich. (TZ 14)

Das Leitungsorgan des WEV beschloss mehrfach Geschäfte, die in den Befugnisbereich der Mitgliederversammlung fielen. Dies, obwohl die der Mitgliederversammlung zustehenden Befugnisse nicht an das Leitungsorgan übertragen worden waren. (TZ 14)

Gemeinden in der Steiermark hatten für spezifische Rechtsgeschäfte die Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde zu beantragen. Der WEV holte für Rechtsgeschäfte und Maßnahmen keine Genehmigungen von der Aufsichtsbehörde ein. (TZ 14)

Liegenschaftstransaktionen

Liegenschaftsverwaltung

Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg verfügte, abgesehen von einer gemeinsam mit dem Land Steiermark im Oktober 2023 gesetzten Initiative zur Innenstadtbelebung, über keine Liegenschaftsstrategie. (TZ 16)

Die Liegenschaftstransaktionen des WEV sowie der TZD GmbH unterlagen im Unterschied zu jenen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg keiner Willensbildung im Gemeinderat, geringeren Anwesenheits- und Zustimmungsquoren als im Gemeinderat und bedurften keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung. Sie wiesen dadurch einen geringeren Grad an Transparenz auf. (TZ 16)

Die fehlende Digitalisierung sowie prozessuale Unzulänglichkeiten in der Liegenschaftsverwaltung führten u.a. zur mehrfachen Ablage von Urkunden und Unterlagen, zu mehreren Listen und Auswertungen zum selben Thema, zu potenziellen Fristversäumnissen, zu Medienbrüchen und einer lückenhaften Immobilienbewirtschaftung. (TZ 17)

Kaufpreisfindung und Verkaufsprozess

In der Stadtgemeinde Deutschlandsberg bestand weder ein standardisiertes Vorgehen zur Bepreisung von Liegenschaften noch war festgelegt, wann ein Verkehrswertgutachten zur Ermittlung des Liegenschaftswerts zu beauftragen war. Sofern kein Wertgutachten vorlag, beruhte die Kaufpreisfindung auf Erfahrungswerten einzelner Gemeindebediensteter oder -funktionäre. In diesen Fällen war nicht schriftlich dokumentiert, wie die Kaufpreisfindung erfolgte. Insgesamt fehlte eine vollständige Dokumentation der Verkaufsprozesse. (TZ 19)

Bauverpflichtung

Sieben von neun Kaufverträgen, mit denen die Stadtgemeinde Deutschlandsberg im überprüften Zeitraum unbebaute Liegenschaften zur Errichtung von Einfamilienhäusern veräußerte, sahen keine Bauverpflichtungen der Käufer vor. Die in nur zwei Verträgen enthaltenen Bauverpflichtungen waren verschieden ausgestaltet und abgesichert. (TZ 20)

Ausgewählte Liegenschaftstransaktionen

Von 2020 bis Mitte 2023 führten die Stadtgemeinde Deutschlandsberg und der WEV 25 Liegenschaftstransaktionen mit einer Gesamttransaktionssumme von 2,57 Mio. EUR durch. (TZ 21)

Bei sechs ausgewählten Liegenschaftstransaktionen stellte der RH u.a. fehlende Immobilien- und Risikobewertungen sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die Vorfinanzierung privater Liegenschaftstransaktionen durch die Stadtgemeinde, die Beschlussfassung von Liegenschaftstransaktionen in nicht-öffentlichen statt in öffentlichen Gemeinderatssitzungen, eine in Einzelfällen zu komplexe Strukturierung der Transaktionen, die Übernahme von Risiken für Private ohne Abgeltung und den Abschluss von schriftlichen Mietverträgen erst Monate nach der faktischen Vermietung fest. In einem Fall betrug der bis 2027 zu erwartende Abgang aus der Liegenschaftstransaktion nominal 128.605 EUR bzw. real 322.584 EUR. (TZ 22)

Im Juli 2020 veräußerte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg eine im Ortszentrum gelegene, 2.409 m² große Liegenschaft um 223.000 EUR an eine Projektgesellschaft eines Investors. Der Beschlussfassung in nicht-öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat im September 2018 lagen Verkehrswerte zugrunde, die ein Sachverständiger zum Bewertungsstichtag 27. September 2018 ermittelte. Die Vertragsparteien vereinbarten ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Deutschlandsberg. Der mit Kaufvertrag vereinbarte Wiederkaufspreis wich von dem mit Gemeinderatsbeschluss festgelegten Wiederkaufspreis ab. (TZ 23)

Im Frühjahr 2021 kaufte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg eine im Ortszentrum gelegene, 506 m² große Liegenschaft um 150.000 EUR. Mit dem Ankauf der Liegenschaft bezweckte sie, ein Bauprojekt eines Investors zu unterstützen: Sie wollte einem Nachbarn ein Wegerecht über die Kaufliegenschaft im Gegenzug für dessen Zustimmung zur Umsetzung des Bauprojekts anbieten. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg holte aber die Zustimmung des Nachbarn weder vor Ankauf der Liegenschaft ein, noch lag diese zur Zeit der Gebärungsüberprüfung vor. Zudem fehlte eine Gesamtbetrachtung, die den Nutzen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg im Verhältnis zur Investition abbildete oder monetär bewertete. (TZ 24)

Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH folgende Empfehlungen an die Stadtgemeinde Deutschlandsberg hervor:

ZENTRALE EMPFEHLUNGEN

- Der Haushalt der Stadtgemeinde Deutschlandsberg wäre vordringlich zu konsolidieren, um die ordnungsgemäße Besorgung ihrer Aufgaben sicherzustellen und finanzielle Spielräume für notwendige Investitionen zu schaffen. **(TZ 3)**
- Das Beteiligungsportfolio wäre kritisch zu überdenken und die Auflösung einzelner Beteiligungen sowie die Wiedereingliederung der von ihnen wahrgenommenen Aufgaben in die Gemeindeverwaltung in Betracht zu ziehen. **(TZ 9)**
- Eine personelle Trennung von Ämtern und Funktionen in der Gemeindeverwaltung und in ausgegliederten Organisationseinheiten wäre herbeizuführen, um eine rechtmäßige Verwaltungsführung sicherzustellen und um Interessenkonflikte einzelner Funktionsträger hintanzuhalten. **(TZ 11)**
- Die mit dem Wirtschafts- und Entwicklungsverein Deutschlandsberg geschaffene Parallelstruktur zur Stadtgemeinde Deutschlandsberg wäre aufzulösen; die mit der Förderung der Wirtschaft und Entwicklung der Infrastruktur in Deutschlandsberg verbundenen Aufgaben wären von der Stadtgemeinde Deutschlandsberg selbst zu erbringen. **(TZ 14)**
- Für Liegenschaften wäre eine Gesamtstrategie sowie für einzelne Liegenschaftssegmente wären Teilstrategien zu entwickeln. Diese könnten z.B. enthalten: Zweck, Ziel und Kategorisierung der Liegenschaften, Zuständigkeiten, übergeordnete Bewirtschaftungsziele, die Unterscheidung in Finanz- und Verwaltungsvermögen, eine Vermietungs- und Beschaffungsstrategie, Clusterungen nach Nutzungsarten sowie grundsätzliche perspektivische Vorstellungen, wie Verkauf oder (Weiter-)Entwicklung. **(TZ 16)**
- Die Liegenschaftsverwaltung wäre einer tiefgreifenden Neustrukturierung zu unterziehen. Diese sollte u.a. eine integrierte Liegenschaftsdatenbank, eine zentralisierte Fristen- und Terminverwaltung und einen elektronischen Akt umfassen. **(TZ 17)**

Zahlen und Fakten zur Prüfung

Stadtgemeinde Deutschlandsberg					
Rechtsgrundlagen (Auswahl)	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967, LGBl. 115/1967 i.d.g.F. Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 (VRV 2015), BGBl. II 313/2015 i.d.g.F. Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung, LGBl. 34/2019 i.d.g.F.				
Bevölkerungsstand zum Jahresanfang 2023	11.721				
Kennzahlen zur Stadtgemeinde (Auswahl)	2020	2021	2022	2023	Veränderung 2020 bis 2023
	in Mio. EUR				in %
Nettoergebnis (Saldo 0)	-1,76	-1,08	-0,03	-1,12	-36
Summe Auszahlungen voranschlagswirksam	38,25	35,24	38,60	40,30	5
Geldfluss aus der operativen Gebarung (Saldo 1)	1,95	3,42	2,98	2,46	26
Finanzschulden	11,02	10,33	10,17	10,89	-1
Haftungen	4,54	4,07	3,71	2,61	-43
	in %				
Quote freie Finanzspitze Gesamthaushalt	-0,29	2,06	1,25	0,05	–
Quote freie Finanzspitze Kernhaushalt	-1,06	0,46	0,73	-0,70	–
	Anzahl Vollbeschäftigungsäquivalente zum 31. Dezember				in %
Bedienstete	131	138	128	126	-4
Beteiligungen	Anzahl				
unmittelbare Beteiligungen	6	6	6	6	0

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Stadtgemeinde Deutschlandsberg

Prüfungsablauf und -gegenstand

- 1 (1) Der RH überprüfte von Oktober 2023 bis Jänner 2024 die Gebarung der Stadtgemeinde Deutschlandsberg.

Ziel der Gebarungsüberprüfung war die Beurteilung

- der finanziellen Lage der Stadtgemeinde Deutschlandsberg,
- der Zweckmäßigkeit der städtischen Mehrheitsbeteiligungen sowie
- der Liegenschaftstransaktionen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg.

Der überprüfte Zeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2020 bis 2023. Sofern prüfungsrelevant bezog der RH auch Sachverhalte außerhalb dieses Zeitraums mit ein; zu den Beteiligungen lagen die Jahresabschlussdaten 2023 zur Zeit der Gebarungsüberprüfung noch nicht vor.

Die Gebarungsüberprüfung des RH geht auch auf das Bürgerbeteiligungsverfahren des RH im Rahmen seiner Prüfungsplanung zurück. Die Anregungen aus dem Bürgerbeteiligungsverfahren, die Liegenschaftstransaktionen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg zu prüfen, wurden bei der Gebarungsüberprüfung mitberücksichtigt (TZ 21 bis TZ 24).

Die Gebarungsüberprüfung berücksichtigte auch die Agenda 2030 der Vereinten Nationen mit ihren Zielen für eine nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals), insbesondere das Ziel, Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten.

(2) Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg ist Bezirkshauptstadt (Bezirk Deutschlandsberg) in der Steiermark und liegt rd. 40 km südwestlich der Landeshauptstadt Graz. Im Zuge des am 1. Jänner 2015 in Kraft getretenen Steiermärkischen Gemeindestrukturreformgesetzes¹ wurden die nunmehrigen Ortsteile Osterwitz, Kloster, Trahütten, Freiland bei Deutschlandsberg und Bad Gams mit dem Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Deutschlandsberg vereinigt. Somit erstreckt sich das Gemeindegebiet auf über 179 km². Gemessen an der Gemeindefläche liegt Deutschlandsberg damit unter den 2.093 österreichischen Gemeinden an 45. Stelle. Anfang 2023 betrug die Einwohnerzahl 11.721, das bedeutete eine Bevölkerungsdichte von 65 Einwohnerinnen und Einwohnern pro km². Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg führt die Gemeindeverwaltung selbst und bietet den Bürgerinnen und Bürgern u.a. Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen (z.B. sechs Kindergärten, fünf Volksschulen und zwei Mittelschulen), mehrere Sportplätze, ein Freibad und einen Naturbadeteich. Wahrzeichen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg ist die im 12. Jahr-

¹ LGBl. 31/2014 i.d.F. LGBl. 36/2014. Die Gemeindestrukturreform reduzierte die Anzahl der Gemeinden von 542 auf 287.

hundert auf einem Felsvorsprung über dem Stadtzentrum errichtete „Burg Deutschlandsberg“, in der sich das „Archeo Norico“, ein Museum mit einer ur- und frühgeschichtlichen Sammlung sowie ein Burgrestaurant und ein Burghotel befinden.

(3) Zu dem im September 2024 übermittelten Prüfungsergebnis nahm die Stadtgemeinde Deutschlandsberg im Dezember 2024 Stellung. Der RH erstattete seine Gegenäußerung an die Stadtgemeinde Deutschlandsberg im April 2025.

Finanzielle Lage

Rechtsgrundlagen

- 2 Spätestens seit dem Finanzjahr 2020 hatten alle Städte und Gemeinden mit der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015² (**VRV 2015**) ein neues Haushaltssystem bei der Erstellung der Voranschläge und Rechnungsabschlüsse anzuwenden. Dieses sah einen integrierten Drei-Komponenten-Haushalt vor, bestehend aus Ergebnis-, Finanzierungs- und Vermögenshaushalt.³ Zusätzliche Regelungen über die Führung des Haushalts, die Erstellung der Voranschläge und Rechnungsabschlüsse⁴ sowie die Verpflichtung zur mittelfristigen Ausrichtung der Haushaltsplanung der Gemeinden des Landes Steiermark enthielten die Steiermärkische Gemeindeordnung 1967⁵ (in der Folge: **Stmk. Gemeindeordnung**) sowie die Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung⁶.

² BGBl. II 313/2015 i.d.g.F.

³ § 3 Abs. 1 VRV 2015

⁴ beispielsweise die Erstellung zusätzlicher Beilagen zum Rechnungsabschluss, die in der VRV 2015 nicht verpflichtend vorgesehen waren

⁵ LGBl. 115/1967 i.d.g.F.

⁶ LGBl. 34/2019 i.d.g.F.

Haushaltsdaten und Kennzahlen

3.1 (1) Die Haushaltsdaten und Kennzahlen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg entwickelten sich im Zeitraum 2020 bis 2023 wie folgt:

Tabelle 1: Haushaltsdaten und Kennzahlen

	2020	2021	2022	2023
Gesamthaushalt	in Mio. EUR			
Summe Einzahlungen voranschlagswirksame Gebarung	36,46	36,93	40,04	39,64
Summe Auszahlungen voranschlagswirksame Gebarung	38,25	35,24	38,60	40,30
Nettoergebnis (Saldo 0)	-1,76	-1,08	-0,03	-1,12
Geldfluss aus der operativen Gebarung (Saldo 1)	1,95	3,42	2,98	2,46
Geldfluss aus der investiven Gebarung (Saldo 2)	-4,78	-1,56	-2,28	-2,07
Nettofinanzierungssaldo (Saldo 3)	-2,84	1,86	0,70	0,39
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit (Saldo 4)	1,04	-0,17	0,74	-1,06
Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung (Saldo 5)	-1,80	1,69	1,44	-0,67
Vermögenshaushalt Summe Aktiva/Passiva	79,06	79,98	80,42	79,90
liquide Mittel ¹	3,09	4,14	4,65	5,81
Zahlungsmittelreserven	3,06	4,10	4,63	5,79
Finanzschulden	11,02	10,33	10,17	10,89
davon				
Kassenstärker ²	3,55	3,00	2,10	3,88
Verbindlichkeiten	0,74	1,30	1,33	1,22
Haftungen	4,54	4,07	3,71	2,61
Kennzahlen	in %			
Quote freie Finanzspitze Gesamthaushalt ³	-0,89	6,13	3,42	0,13
Quote freie Finanzspitze Kernhaushalt ³	-4,12	1,64	2,41	-2,24
	in EUR			
Finanzschulden je Einwohnerin bzw. Einwohner	948	884	868	926
Haftungen je Einwohnerin bzw. Einwohner	391	348	316	222
Gebührenhaushalte	in Mio. EUR			
Nettoergebnis (Saldo 0)				
• Wasser	1,52	-0,18	-0,30	-0,38
• Abwasser	-0,43	0,84	0,40	0,75
• Müll	0,07	0,35	0,33	0,42
Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung (Saldo 5)				
• Wasser	-0,23	0,34	-0,34	-0,33
• Abwasser	-0,47	0,98	0,41	0,64
• Müll	0,32	0,41	0,46	0,17

¹ Die liquiden Mittel umfassten Kassen- und Bankguthaben sowie Zahlungsmittelreserven.

² zur vorübergehenden Kassenstärkung eingegangene Geldverbindlichkeiten, z.B. Kontokorrentkredite

³ Zur Ermittlung der Quote freie Finanzspitze wird die freie Finanzspitze in Relation zu den Einzahlungen der operativen Gebarung abzüglich der Kapitaltransfers aus Gemeinde-Bedarfszuweisungsmitteln gesetzt.

Quellen: Stadtgemeinde Deutschlandsberg; Statistik Austria; Berechnung: RH

(2) Zur Beurteilung der finanziellen Lage, insbesondere der frei verfügbaren Finanzmittel – der sogenannten freien Finanzspitze – fokussierte der RH auf den Kernhaushalt der Stadtgemeinde Deutschlandsberg. Vom Gesamthaushalt waren dazu die Gebührenhaushalte und Betriebe der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung und der Müllbeseitigung in Abzug zu bringen, da diese kosten- und liquiditätsdeckend zu führen waren und Überschüsse grundsätzlich nur zweckgebunden für diese Gebührenhaushalte und nicht für den Kernhaushalt verwendet werden durften.⁷

Die freie Finanzspitze zeigt den finanziellen Spielraum für neue Projekte und Investitionen inklusive allfälliger Folgekosten. Sie errechnet sich aus dem Saldo der operativen Gebarung unter Berücksichtigung der Tilgungsverpflichtungen abzüglich der Kapitaltransfers aus Gemeinde-Bedarfszuweisungsmitteln.⁸ Je näher ein positiver Wert bei Null liegt, desto deutlicher weist dies auf die Notwendigkeit einer Haushaltskonsolidierung hin, um künftige Handlungsspielräume für die Gemeinde zu erhalten. Bei Werten unter Null ist für die fortdauernde Gebarung, d.h. den laufenden Betrieb und die laufenden Tilgungen, eine Netto-Neuverschuldung⁹ erforderlich.

In den Jahren 2020 und 2023 war die freie Finanzspitze der Stadtgemeinde Deutschlandsberg im Kernhaushalt negativ, in den Jahren 2021 und 2022 lag sie mit 1,64 % (2021) bzw. 2,41 % (2022) knapp im positiven Bereich.

Die langfristigen Finanzschulden (z.B. Darlehen mit einer Fälligkeit von über einem Jahr) sanken in den Jahren 2020 bis 2023 um 8 %, die kurzfristigen Finanzschulden (z.B. Darlehen mit einer Fälligkeit von bis zu einem Jahr und Kassenstärker, soweit sie nicht innerhalb desselben Finanzjahres getilgt werden) stiegen hingegen um 12 %. Insgesamt ergab dies eine geringfügige Reduktion der Finanzschulden um 1 %.

⁷ Der Verfassungsgerichtshof (VfGH) setzte den Gemeinden bei der Höhe und Verwendung der jährlichen Gebührenüberschüsse Grenzen. Über die einfache Kostendeckung hinausgehende Finanzmittel durften ausschließlich für im inneren Zusammenhang mit der Aufgabenerfüllung stehende Gründe verausgabt werden. Zudem musste sichergestellt sein, dass diese wieder in den Gebührenhaushalt zurückfließen. Die Überschussverwendung war daher nachvollziehbar zu dokumentieren (vgl. VfGH 10. Oktober 2001, B 260/01, VfSlg. 16.319).

⁸ Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel waren in der Steiermark als Eigenkapital der Gemeinden darzustellen. Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel, die direkt für investive Vorhaben oder zur Tilgung von Darlehen für investive Einzelvorhaben zu verwenden waren (Kapitaltransfers), waren in der Kontengruppe 871 veranschlagt und verbucht und Teil der „Summe Einzahlungen operative Gebarung“. Bei Berechnungen der frei verfügbaren Mittel waren diese Budgetmittel wieder in Abzug zu bringen. Nach den Vorgaben der Steiermärkischen Gemeindeaufsicht waren unter bestimmten Voraussetzungen weitere Kapitaltransfers bei der Ermittlung der frei verfügbaren Finanzmittel zu berücksichtigen.

⁹ Differenz zwischen der Aufnahme neuer Finanzschulden und der Tilgung bestehender Finanzschulden in einem Finanzjahr

Die Haftungen der Stadtgemeinde gingen – mit Ausnahme der Haftung für das Beteiligungsunternehmen Laßnitztal Entwicklungs GmbH in Höhe von 0,56 Mio. EUR (TZ 9) – kontinuierlich zurück.¹⁰

Zur Darstellung und Analyse von Kennzahlen des Ergebnis-, Finanzierungs- und Vermögenshaushalts und weiterer Haushalts- und Planungsdaten siehe TZ 4 bis TZ 7.

- 3.2 Der RH stellte kritisch fest, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg im überprüften Zeitraum kaum finanziellen Spielraum hatte, um geplante Investitionen aus eigener Kraft zu finanzieren. Die Quote freie Finanzspitze war im Kernhaushalt in den Jahren 2020 und 2023 negativ, in den Jahren 2021 und 2022 mit jeweils rd. 2 % niedrig. Dies waren deutliche Hinweise, dass eine Haushaltskonsolidierung notwendig war, zumal bei einem negativen Wert der freien Finanzspitze die fortdauernde Gebarung nur mit einer Netto-Neuverschuldung finanzierbar war.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, vordringlich ihren Haushalt zu konsolidieren, um die ordnungsgemäße Besorgung ihrer Aufgaben sicherzustellen und finanzielle Spielräume für notwendige Investitionen zu schaffen.

- 3.3 Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg wies in ihrer Stellungnahme auf die nachhaltige Belastung der Haushalte sämtlicher Gemeinden durch die Herausforderungen der COVID-19-Pandemie und der Ukraine-Krise hin. Die wirtschaftlich äußerst schwierige Lage zeige sich einnahmenseitig insbesondere in den stagnierenden Ertragsanteilen und Kommunalsteuereinnahmen. Allein die Umlagen für das Steiermärkische Sozial- und Pflegeleistungsfinanzierungsgesetz¹¹ würden im Jahr 2025 um 15 % (740.000 EUR) steigen. Im Bereich der Personalkosten ergebe sich bei Berücksichtigung von Pensionierungen und Neuaufnahmen und einer kalkulierten Lohnerhöhung von 4 % eine Steigerung um 247.000 EUR. Die Voranschlagswerte der Sachaufwendungen seien aufgrund mehrjähriger Erfahrungswerte bzw. Aufgabenänderungen bestmöglich an realistische Werte angepasst bzw. Einsparungspotenziale erörtert worden. Dies betreffe insbesondere Ausgabenreduktionen aber auch, falls notwendig, Ausgabenerhöhungen. Sofern keine deutliche Änderung der Voranschlagswerte möglich oder notwendig gewesen sei, sei eine Inflationsanpassung um 2,3 % berücksichtigt worden.

Im Zuge der Voranschlagserstellung für das Jahr 2025 seien bereits Konsolidierungsmaßnahmen in Höhe von rd. 1,70 Mio. EUR eingearbeitet worden. Dabei seien u.a. folgende Maßnahmen berücksichtigt worden: Personalkostenreduktion durch Verzicht auf Nachbesetzungen und teilweise Fremdvergaben von Reinigungsleistun-

¹⁰ Zehn von 15 bestehenden Haftungen liefen von 2020 bis 2023 aus; 2023 wurde eine weitere Haftung in Höhe von 3.000 EUR übernommen.

¹¹ LGBl. 110/2023 i.d.g.F.

gen, Reduzierung von Subventionen, Streichung von Förderungen, Gebäudeinstandhaltung sowie eine Erhöhung der Wassergebühren, sodass kein Zuschuss aus dem Kernhaushalt mehr notwendig sei. Diese Konsolidierungsmaßnahmen würden die Steigerungen im Bereich der Umlage für das Steiermärkische Sozial- und Pflegeleistungsfinanzierungsgesetz sowie die Steigerung sonstiger Personal- und Sachaufwendungen abfedern. Im Jahr 2025 seien weitere Konsolidierungspotenziale festzulegen. Die Umsetzung solle laufend erfolgen, um schnellstmöglich eine effektive Entlastung des Gemeindehaushalts sicherzustellen. Die Maßnahmen sollten anschließend im Nachtragsvoranschlag 2025 Eingang finden.

Jahresergebnisse

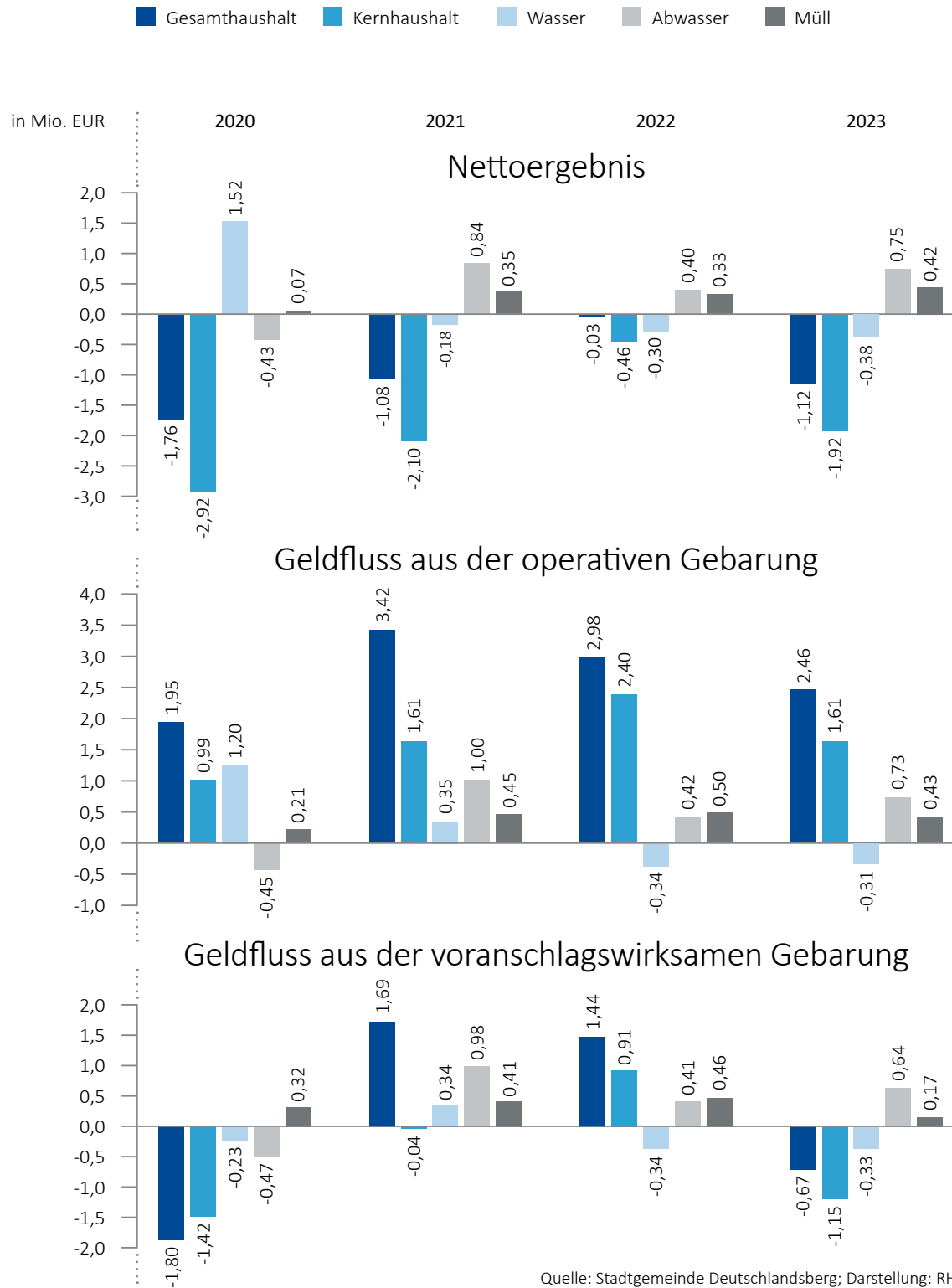
Ergebnis- und Finanzierungshaushalt

- 4.1 (1) Im Ergebnishaushalt waren alle Erträge und Aufwendungen jenes Finanzjahres zu veranschlagen und zu verrechnen, dem sie wirtschaftlich zuzuordnen waren, unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung. Die Differenz aus Erträgen und Aufwendungen bildete das Nettoergebnis.

Im Finanzierungshaushalt waren alle Einzahlungen und Auszahlungen jenes Finanzjahres zu veranschlagen und zu verrechnen, in dem der Zahlungsfluss erfolgte. Die Differenz aus Einzahlungen und Auszahlungen der allgemeinen (operativen und investiven) Gebärung ergab den Nettofinanzierungssaldo. Dieser bildete gemeinsam mit dem Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit den Geldfluss der voranschlagswirksamen Gebärung.

- (2) Die Entwicklung des Ergebnis- und Finanzierungshaushalts im Gesamthaushalt sowie im Kernhaushalt und den Gebührenhaushalten der Stadtgemeinde Deutschlandsberg stellte sich von 2020 bis 2023 wie folgt dar:

Abbildung 1: Gesamthaushalt, Kernhaushalt und Gebührenhaushalte



(3) Die Ergebnisrechnung wies in den Jahren 2020 bis 2023 jeweils ein negatives Nettoergebnis auf, d.h., die Aufwendungen konnten nicht durch Erträge gedeckt werden. Dieses Ergebnis war primär auf Anlagenabschreibungen im Gesamthaushalt von insgesamt 12,27 Mio. EUR zurückzuführen. Die Stadtgemeinde nutzte die Möglichkeit, die negativen Nettoergebnisse der Jahre 2020 bis 2023 durch Entnahmen von Haushaltsrücklagen zu verbessern bzw. auf Null auszugleichen.¹² Von Anfang 2020 bis 2023 löste sie 10,36 Mio. EUR der zu diesem Zweck gebildeten Haushaltsrücklage „Eröffnungsbilanz“ (TZ 6) auf.

(4) Der Geldfluss aus der operativen Gebarung in der Finanzierungsrechnung wies von 2020 bis 2023 insgesamt einen positiven Saldo von 10,80 Mio. EUR im Gesamthaushalt auf. Darin waren auch laufende Transfers und nicht rückzahlbare Zuschüsse für Investitionen (Kapitaltransfers) aus Gemeinde-Bedarfszuweisungsmitteln in Höhe von 5,81 Mio. EUR enthalten.

(5) Für geplante Investitionen budgetierte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg in ihren Voranschlägen im überprüften Zeitraum Auszahlungen von insgesamt 13,12 Mio. EUR und sah zur Finanzierung der Investitionen die Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von 13,73 Mio. EUR vor. Tatsächlich betrugen die Auszahlungen für Investitionstätigkeit laut Rechnungsabschlüssen der Jahre 2020 bis 2023 11,63 Mio. EUR. Die Finanzierung der Investitionsauszahlungen erfolgte jedoch nur zu 4 Mio. EUR durch die Aufnahme von Finanzschulden; zahlreiche Investitionen waren über den „Kassenstärker“, also durch Ausnutzung des Kreditrahmens am Girokonto, vorfinanziert und aufgrund unterbliebener Darlehensausschreibungen nicht endgültig bedeckt (TZ 5). Die Stadtgemeinde setzte geplante Investitionen teilweise nicht mehr um, um ihre Zahlungsfähigkeit aufrechterhalten zu können.¹³ Laut Voranschlag 2024 waren Auszahlungen von 0,72 Mio. EUR für investive Vorhaben aus Vorjahren nicht bedeckt.

(6) Der Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung war im Kernhaushalt nur im Jahr 2022 positiv. In den restlichen Jahren des überprüften Zeitraums konnten die Auszahlungen der voranschlagswirksamen Gebarung nicht durch Einzahlungen gedeckt werden. Mit Ausnahme der Verschiebung bzw. Nichtumsetzung einiger geplanter Investitionen setzte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg im überprüften Zeitraum keine Maßnahmen zur Konsolidierung des Haushalts (TZ 8).

¹² Gemäß § 192 in Verbindung mit § 207 Abs. 3 Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung konnte diese Haushaltsrücklage „Eröffnungsbilanz“ im Rahmen der Beschlussfassung des Rechnungsabschlusses aufgelöst werden, wenn nach Zuweisung und Entnahmen von Haushaltsrücklagen ein negatives Nettoergebnis vorlag und dieses auf einem nicht finanzierungswirksamen Nettoergebnis des Gesamthaushalts beruhte, d.h., soweit nicht finanzierungswirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Dotierung von Rückstellungen) nicht durch nicht finanzierungswirksame Erträge (Auflösung von Rückstellungen sowie von Investitionskostenzuschüssen) abgedeckt waren.

¹³ Im Jahr 2023 waren dies beispielsweise Investitionen von 0,44 Mio. EUR im Bereich der Straßenbeleuchtung (LED-Umstellung), der Gemeindestraßen, der Feuerwehr Wildbach (Heizungsumstellung) und der Musikschule Deutschlandsberg (Planungstätigkeiten für den Umbau).

(7) Bei den Gebührenhaushalten Abwasser und Müll erzielte die Stadtgemeinde zumeist Überschüsse, die den Vorgaben der Gemeindeaufsicht entsprechend zweckgebundenen Haushaltsrücklagen mit Zahlungsmittelreserven zugewiesen wurden (TZ 6). Im Gebührenhaushalt Wasser konnten die Auszahlungen nur im Jahr 2021 durch Einzahlungen gedeckt werden. In den restlichen Jahren mussten die Abgänge des Gebührenhaushalts aus dem Kernhaushalt gedeckt werden.

Eine Kosten- und Leistungsrechnung und eine Gebührenkalkulation lagen im überprüften Zeitraum für keinen der drei Gebührenhaushalte vor. Im März 2023 beauftragte die Stadtgemeinde – nach Abschluss einer Rahmenvereinbarung über betriebswirtschaftliche Beratungsleistungen – ein Beratungsunternehmen mit der Erstellung jeweils einer Kosten- und Leistungsrechnung und einer Gebührenkalkulation für die Gebührenhaushalte Wasser, Abwasser und Müll. Bis zum Ende der Gebärungsüberprüfung an Ort und Stelle (Ende Februar 2024) lag noch kein Ergebnis der beauftragten Leistungen vor.

- 4.2 Der RH beurteilte die Entwicklung der Jahresergebnisse des Ergebnishaushalts der Stadtgemeinde Deutschlandsberg kritisch, weil die Aufwendungen im gesamten überprüften Zeitraum nicht durch Erträge gedeckt werden konnten. Zur Verbesserung der jährlichen Nettoergebnisse löste die Stadtgemeinde insgesamt 10,36 Mio. EUR der zu diesem Zweck gebildeten Haushaltsrücklage „Eröffnungsbilanz“ auf.

Außer im Jahr 2022 konnte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg ihre voranschlagswirksamen Auszahlungen nicht durch voranschlagswirksame Einzahlungen decken. Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg im überprüften Zeitraum 2020 bis 2023 keine wesentlichen Maßnahmen zur Entlastung des Haushalts und zur Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichts umsetzte (TZ 8). Die Verschiebung von nicht prioritären Investitionen konnte nur kurzfristig den Haushalt entlasten und die Zahlungsfähigkeit wahren.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, umgehend ein umfassendes Konsolidierungskonzept mit konkreten kurz- sowie mittelfristigen Konsolidierungsmaßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen, um das Haushaltsgleichgewicht wiederherzustellen und zu stabilisieren sowie den Haushalt zu entlasten.

Der RH hielt kritisch fest, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg für ihre Gebührenhaushalte weder über eine Kosten- und Leistungsrechnung noch über eine Gebührenkalkulation verfügte.

Zudem hielt er kritisch fest, dass im Gebührenhaushalt Wasser nur im Jahr 2021 die Auszahlungen durch Einzahlungen gedeckt werden konnten, in den anderen Jahren des überprüften Zeitraums Abgänge aber vom Kernhaushalt zu decken waren.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, die Ergebnisse der Kosten- und Leistungsrechnungen zukünftig bei der Gebührenkalkulation zu berücksichtigen und dafür zu sorgen, dass die vorgeschriebenen Gebühren kostendeckend sind.

- 4.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Deutschlandsberg sei im Bereich des Gebührenhaushalts Wasser aufgrund der Ergebnisse der Kosten- und Leistungsrechnung im Jahr 2024 eine unterjährige Anhebung der Wassergebühren beschlossen worden, mit Wirkung zum 1. Jänner 2025 eine weitere Erhöhung um 15 %. Die Einzahlungen würden dadurch die Auszahlungen im Gebührenhaushalt Wasser ab 2025 wieder übersteigen. Ergänzend verwies sie auf ihre Stellungnahme zu TZ 3.

Liquide Mittel und Kassenstärker

- 5.1 (1) Die liquiden Mittel und Kassenstärker der Stadtgemeinde Deutschlandsberg setzten sich 2020 bis 2023 wie folgt zusammen:

Tabelle 2: Liquide Mittel und Kassenstärker jeweils zum 31. Dezember

	2020	2021	2022	2023	Veränderung 2020 bis 2023
	in EUR				in %
Barkassenbestand	847	724	1.124	535	-37
Bankkonten	-3.523.895	-2.969.201	-2.085.867	-3.855.801	9
davon					
Guthaben	21.125	31.943	18.491	20.353	-4
Kassenstärker	-3.545.020	-3.001.145	-2.104.357	-3.876.154	9
Zahlungsmittelreserven ¹	3.063.033	4.102.557	4.626.391	5.786.581	89
Summe liquide Mittel ²	3.085.005	4.135.224	4.646.005	5.807.469	88
Summe liquide Mittel abzüglich kurzfristige Finanzschulden	-460.016	1.134.080	2.541.648	1.931.315	–

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Stadtgemeinde Deutschlandsberg

¹ Als Zahlungsmittelreserven vorgesehene liquide Mittel waren gemäß § 20 VRV 2015 gesondert auszuweisen. Diese konnten z.B. in Form von Girokonten, Sparbüchern bzw. Sparkonten oder Festgeldkonten veranlagt werden.

² ausschließlich Guthaben

- (2) Die liquiden Mittel erhöhten sich von 3,09 Mio. EUR (2020) auf 5,81 Mio. EUR (2023) und bestanden – mit Ausnahme von durchschnittlich rd. 23.000 EUR – aus Zahlungsmittelreserven für zweckgebundene Haushaltsrücklagen, die dem Kernhaushalt nicht zur freien Verfügung standen. Für zweckgewidmete Haushaltsrücklagen in Höhe von 1,29 Mio. EUR waren zum 31. Dezember 2023 noch keine Zahlungsmittelreserven gebildet (TZ 6).

(3) Die Gemeinden konnten zur rechtzeitigen Leistung von fälligen Auszahlungen sogenannte Kassenstärker (Kontokorrentkredite, Barvorlagen oder Ausleihungen bei Versicherungen) in Anspruch nehmen.¹⁴ Die Bedeckung von Investitionen aus Mitteln der Kassenstärker war nur vorübergehend zulässig.¹⁵ Zum Rechnungsabschlussstichtag (31. Dezember) musste die Finanzierung aus anderen Mitteln sichergestellt sein.¹⁶

Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg verfügte über drei Bankkonten, davon nutzte sie eines als Kassenstärker.¹⁷ Dieses wies zum 31. Dezember der Jahre 2020 bis 2023 jeweils einen negativen Kontostand von 2,10 Mio. EUR (2022) bis 3,88 Mio. EUR (2023) auf. Die Stadtgemeinde finanzierte ihre investiven Vorhaben in den Jahren 2020 bis 2023 nicht im veranschlagten Ausmaß durch Aufnahme von Finanzschulden, sondern auch durch Kassenstärker.

Zu Beginn des Haushaltsjahres 2024 war bei Berücksichtigung der Zuweisung von Zahlungsmittelreserven für zweckgebundene Haushaltsrücklagen in Höhe von 1,29 Mio. EUR der Überziehungsrahmen des Kassenstärkers mit 5,16 Mio. EUR bereits zu 79 % in Anspruch genommen. Der Stadtgemeinde verblieb somit für das Jahr 2024 ein Überziehungsrahmen von 1,39 Mio. EUR zur unterjährigen Liquiditätssicherung.

- 5.2 Der RH kritisierte, dass das als Kassenstärker genutzte Bankkonto der Stadtgemeinde Deutschlandsberg jeweils zum 31. Dezember hohe negative Kontostände von 2,10 Mio. EUR (2022) bis 3,88 Mio. EUR (2023) aufwies. Darüber hinaus war zu berücksichtigen, dass für das Haushaltsjahr 2023 noch Zahlungsmittelreserven in Höhe von 1,29 Mio. EUR zulasten des Kassenstärkers zu bilden waren. Den Überziehungsrahmen für das Haushaltsjahr 2024 hatte die Stadtgemeinde bereits Anfang des Haushaltsjahres zu 79 % (5,16 Mio. EUR) in Anspruch genommen. Insbesondere kritisierte der RH, dass die Stadtgemeinde Investitionen wiederholt durch Kassenstärker finanzierte. Dies widersprach den gesetzlichen Bestimmungen, wonach Kassenstärker nur zur rechtzeitigen Leistung von fälligen Auszahlungen der operati-

¹⁴ Gemäß § 82 Abs. 2 Stmk. Gemeindeordnung konnten Kassenstärker im Umfang von bis zu einem Sechstel der „Summe der Erträge des Ergebnisvoranschlags Gesamthaushalt“ in Anspruch genommen werden. Kassenstärker dienten im Wesentlichen der Bedeckung von Auszahlungen der operativen Gebarung und im Bereich der Finanzierungstätigkeit. Sie waren innerhalb eines Jahres abzudecken, sofern der Gemeinderat nicht eine Verlängerung dieser Frist beschloss. Die Jahresfrist bezog sich nicht auf das Haushaltsjahr, in dem der Kassenstärker entstand, sondern berechnete sich mit dem jeweiligen Geschäftsfall, der zu einer Überziehung des Kassenstärkers führte. Für das Jahr 2023 betrug der mögliche Rahmen für den Kassenstärker der Stadtgemeinde Deutschlandsberg 6,52 Mio. EUR.

¹⁵ § 66 Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung; ausgenommen waren Vorhaben der Investitionstätigkeit, die wegen Gefahr in Verzug notwendig waren.

¹⁶ § 66 in Verbindung mit § 65 Abs. 2 Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung; andere Mittel waren beispielsweise Zahlungsüberschüsse der operativen Gebarung, Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel oder Darlehensaufnahmen.

¹⁷ Ein weiteres Bankkonto, das ausschließlich für die Abrechnung der Kommunalsteuer Koralmtunnel diente, wies geringfügig negative Kontostände von 490 EUR (2020) bis 151 EUR (2023) auf.

ven Gebarung und im Bereich der Finanzierungstätigkeit heranzuziehen waren und die Inanspruchnahme für Investitionen nur vorübergehend zulässig war.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, Kassenstärker ausschließlich zur rechtzeitigen Leistung von fälligen Auszahlungen der operativen Gebarung und im Bereich der Finanzierungstätigkeit in Anspruch zu nehmen.

Bei einer vorübergehenden Inanspruchnahme des Kassenstärkers für investive Vorhaben wäre spätestens zum Rechnungsabschlussstichtag die Finanzierung aus anderen Mitteln sicherzustellen.

Weiters empfahl der RH der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, vordringlich Maßnahmen zum Abbau des negativen Kassenstärkers zu ergreifen, um eine unterjährige Liquiditätssicherung gewährleisten zu können.

Schließlich empfahl er, Kassenstärker nur unterjährig zur Liquiditätssicherung in Anspruch zu nehmen und negative Bankkonten zum 31. Dezember möglichst auszugleichen.

- 5.3 Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie, entsprechend der Empfehlung, Darlehen für unbedeckte investive Vorhaben ausgeschrieben habe, um die unterjährige Liquidität gewährleisten zu können und eine rechtskonforme Gebarung der Kassenstärker sicherzustellen. Darüber hinaus sagte sie zu, organisatorische Maßnahmen zu ergreifen, um künftig investive Projekte erst nach Sicherstellung der Finanzierung zu beginnen. Die Vorfinanzierung über den Kassenstärker solle nur mehr in absoluten Ausnahmefällen und unter der Bedingung erfolgen, dass notwendige Darlehen spätestens bis zum Rechnungsabschluss zugezählt werden. Im Zuge der allgemeinen Haushaltskonsolidierung solle auch ein Plan für die schrittweise Rückführung des Kassenstärkers erstellt werden.

Rücklagengebarung, Zahlungsmittelreserven und innere Darlehen

- 6.1 (1) Die VRV 2015 unterschied zwischen Haushaltsrücklagen mit Zahlungsmittelreserven und solchen ohne Zahlungsmittelreserven. Die Bildung zweckgebundener Haushaltsrücklagen mit Zahlungsmittelreserven war im Wesentlichen für die Betriebe der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Müllbeseitigung – die sogenannten Gebührenhaushalte – und für den Bereich der Wohn- und Geschäftsgebäude verpflichtend vorgesehen.¹⁸ Für die zweckgebundenen Haushaltsrücklagen

¹⁸ Gemäß § 189 Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung waren positive Nettoergebnisse (Saldo 0) wirtschaftlicher Unternehmen, die nach anderen Rechtsgrundlagen oder aufgrund sonstiger Festlegungen des Gemeinderats kostendeckend zu führen waren, als zweckgebundene Haushaltsrücklage dem jeweiligen wirtschaftlichen Unternehmen zuzuweisen. Für diese zweckgebundenen Haushaltsrücklagen waren innerhalb des Haushaltsjahres Zahlungsmittelreserven in gleicher Höhe zu bilden.

„Eröffnungsbilanz“¹⁹ und „Kapitaltransfers aus Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel“²⁰ waren keine Zahlungsmittelreserven zu bilden. Zahlungsmittelreserven zweckgebundener Haushaltsrücklagen konnten mit Beschluss des Gemeinderats vorübergehend als innere Darlehen in Anspruch genommen werden, wenn dies zur rechtzeitigen Leistung von Zahlungen für investive Einzelvorhaben erforderlich war und der Gemeinde ein finanzieller Nachteil erspart werden konnte. Seit April 2019 hatte der Beschluss des Gemeinderats über die Aufnahme eines inneren Darlehens laut Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung²¹ insbesondere einen Tilgungsplan zu enthalten, der so zu gestalten war, dass die Mittel linear verteilt auf die Jahre bis zum angenommenen Zeitpunkt des Eintritts des Bedarfs wieder aufgefüllt waren. Soweit der Zeitpunkt für die Verwendung einer Haushaltsrücklage bei der Aufnahme des inneren Darlehens noch nicht feststand, war nach Ansicht der Abteilung 7 (Gemeinden, Wahlen und ländlicher Wegebau) im Amt der Steiermärkischen Landesregierung (in der Folge: **Gemeindeaufsicht**) bei der Festlegung der Laufzeit „Zurückhaltung geboten“. In diesem Fall empfahl die Gemeindeaufsicht, „den voraussichtlichen Zeitpunkt des Bedarfes für eine zweckgemäße Verwendung einer Haushaltsrücklage eher vorsichtig als optimistisch einzuschätzen“.

(2) Die Rücklagengebarung der Stadtgemeinde Deutschlandsberg stellte sich laut Nachweis über Haushaltsrücklagen und Zahlungsmittelreserven (in der Folge: **Rücklagennachweis**) von 2020 bis 2023 wie folgt dar:

Tabelle 3: Haushaltsrücklagen, Zahlungsmittelreserven und innere Darlehen

Rücklagen	2020	2021	2022	2023	Veränderung 2020 bis 2023
	in Mio. EUR				in %
zweckgebundene Haushaltsrücklagen	32,35	31,27	31,22	30,21	-7
davon					
Haushaltsrücklage „Eröffnungsbilanz“	24,28	22,15	20,68	17,75	-27
allgemeine Haushaltsrücklage	0,18	0,18	0,00	0,00	-100
innere Darlehen	2,07	2,07	2,27	2,15	4
Gesamtsumme	34,60	33,52	33,49	32,37	-6
Zahlungsmittelreserven für Rücklagen	3,06	4,10	4,63	5,79	89

Quelle: Stadtgemeinde Deutschlandsberg

¹⁹ Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg bildete gemäß § 207 Abs. 3 Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung im Rahmen der Beschlussfassung der Eröffnungsbilanz eine zweckgebundene Haushaltsrücklage ohne Zahlungsmittelreserve mit der Zusatzbezeichnung „Eröffnungsbilanz“ in der Höhe von 28.113.100 EUR. Dies entsprach 50 % des Saldos der Eröffnungsbilanz zum 1. Jänner 2020.

²⁰ Gemäß § 191 in Verbindung mit § 187 Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung waren Kapitaltransfers aus Gemeinde-Bedarfszuweisungsmitteln für investive Vorhaben einer gesonderten zweckgebundenen Haushaltsrücklage ohne Zahlungsmittelreserven zuzuweisen und entsprechend der Nutzungsdauer aufzulösen.

²¹ § 190 Abs. 2 Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung; vor Inkrafttreten der Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung am 18. April 2019 war gemäß Stmk. Gemeindehaushaltsordnung die Festlegung eines Tilgungsplans mit linearer Verteilung nicht verpflichtend.

Der größte Anteil an den zweckgebundenen Haushaltsrücklagen entfiel auf die Haushaltsrücklage „Eröffnungsbilanz“ ohne Zahlungsmittelreserven. Die Zahlungsmittelreserven waren im Wesentlichen für die Gebührenhaushalte Abwasser und Müll sowie für den Betrieb der Wohn- und Geschäftsgebäude zweckgewidmet. Laut Rücklagennachweis stimmten die hinterlegten Zahlungsmittelreserven zum 31. Dezember nicht mit der Dotierung der Haushaltsrücklagen überein.²² Zum 31. Dezember 2023 waren für 1,29 Mio. EUR der dotierten Haushaltsrücklagen noch keine Zahlungsmittelreserven hinterlegt.²³

(3) Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg verwendete einen Teil der Zahlungsmittelreserven des Gebührenhaushalts Abwasser in Höhe von 2,15 Mio. EUR zum 31. Dezember 2023 in Form von vier inneren Darlehen vorübergehend für den Straßenbau und Straßensanierungen, den Erwerb einer Transportwasserleitung und den Ankauf von Nutzfahrzeugen. Für diese vier inneren Darlehen war eine Verzinsung entsprechend jener der Sparbücher der verwendeten Zahlungsmittelreserven festgelegt.

Der Beschluss des Gemeinderats aus 2005 über das innere Darlehen für Straßenbau und -sanierungen über 650.000 EUR sah die Tilgung bis 2012 vor. In den Jahren 2012 sowie 2017 beschloss der Gemeinderat, dieses innere Darlehen jeweils um fünf Jahre zu verlängern. Im Jahr 2022 fasste der Gemeinderat darüber hinaus den Beschluss, das innere Darlehen um weitere 17 Jahre, somit bis 2039 zu verlängern. Für den Erwerb einer Transportwasserleitung beschloss der Gemeinderat im Jahr 2020 ein weiteres inneres Darlehen über 1,42 Mio. EUR und sah die Tilgung bis 2025 vor. Im Jahr 2022 fasste er den Beschluss, die Laufzeit dieses inneren Darlehens um 41 Jahre bis 2066 zu verlängern.

Für die Rückzahlung der inneren Darlehen aus den Jahren 2005 und 2020 in Höhe von insgesamt 2,07 Mio. EUR sahen die Gemeinderatsbeschlüsse neben einer jährlichen Tilgung zunächst wahlweise auch eine Tilgung durch Einmalerlag vor. Bis September 2022 leistete die Stadtgemeinde Deutschlandsberg für beide inneren Darlehen keine Rückzahlungen. Zusätzlich genehmigte der Gemeinderat 2022 die Verwendung weiterer Zahlungsmittelreserven für zwei innere Darlehen über insgesamt 226.100 EUR für den Ankauf von Nutzfahrzeugen. Sämtliche Beschlüsse enthielten die Verpflichtung zur sofortigen Rückzahlung bei Bedarf der Zahlungsmittelreserven für den Kanalbau, weitere Angaben zum voraussichtlichen Zeitpunkt des Bedarfs fehlten.

²² Bei den Wohn- und Geschäftsgebäuden differierten die hinterlegten Zahlungsmittelreserven nur bei den Erhaltungs- bzw. Investitionsrücklagen; die Kautionen der Mieterinnen und Mieter waren deckungsgleich mit der dotierten Rücklage.

²³ Bei der Bildung von Haushaltsrücklagen mit Zahlungsmittelreserven waren die Zahlungsmittelreserven in der zu bildenden Höhe grundsätzlich innerhalb des Rechnungsjahres Sparbüchern bzw. Sparkonten zuzuführen. War dies nicht möglich, hatte die Zuführung nach den Richtlinien der Gemeindeaufsicht nachweislich vor der Beschlussfassung des Rechnungsabschlusses zu erfolgen.

6.2 Der RH kritisierte,

- dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg Zahlungsmittelreserven zweckgewidmeter Haushaltsrücklagen in Höhe von 2,15 Mio. EUR zum 31. Dezember 2023 zweckfremd verwendete und für die Rückzahlung der inneren Darlehen Laufzeiten von bis zu 46 Jahren vorsah.
- dass der Gemeinderatsbeschluss über die Inanspruchnahme des inneren Darlehens für den Erwerb der Transportwasserleitung entgegen den gesetzlichen Vorgaben auch eine Rückzahlung durch Einmalerlag einräumte.
- dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg bis September 2022 keine Rückzahlungen leistete, obwohl das innere Darlehen für Straßenbau und -sanierungen bereits im Jahr 2005, sohin 17 Jahre zuvor, in Anspruch genommen worden war und die Laufzeit bereits mehrmals verlängert wurde.

Durch die unverhältnismäßig langen Laufzeiten bei zwei inneren Darlehen (34 bzw. 46 Jahre) war die Verwendung der Zahlungsmittelreserven für den eigentlichen Rücklagenzweck – Investitionen und Instandhaltungen für die Abwasserentsorgung – nicht mehr vollumfänglich gewährleistet. Der RH verwies dazu auch auf die Ansicht der Gemeindeaufsicht, wonach bei Festlegung der Laufzeiten für innere Darlehen „Zurückhaltung geboten“ war, wenn der Zeitpunkt für die Verwendung einer Haushaltsrücklage bei der Aufnahme des inneren Darlehens noch nicht feststand. Nach Ansicht des RH war bei der Laufzeit innerer Darlehen auch die Abschreibungsdauer der über die inneren Darlehen finanzierten Investitionen zu berücksichtigen und auf eine fristenkongruente Finanzierung entsprechend der Nutzungsdauer zu achten. Zusätzlich gab der RH zu bedenken, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg bei früherem Bedarf sofort eine Rückzahlung der inneren Darlehen in entsprechender Höhe zu leisten hatte, und diese – angesichts des eingeschränkten finanziellen Spielraums der Stadtgemeinde Deutschlandsberg – aus frei verfügbaren Zahlungsmitteln nicht gesichert war.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, bei der Inanspruchnahme eines inneren Darlehens die Vorgaben der Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung einzuhalten und einen Tilgungsplan mit linearer Verteilung der Mittel bis zum angenommenen Zeitpunkt des Bedarfs festzulegen.

Weiters empfahl er der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, fristenkongruente Laufzeiten für innere Darlehen unter Berücksichtigung geplanter Investitionsmaßnahmen im Gebührenhaushalt vorzusehen, um die zweckgewidmete Verwendung der Zahlungsmittelreserven gewährleisten zu können.

6.3 Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 26. September 2022 die rechtskonforme Rückführung von zwei inneren Darlehen beschlossen worden sei. Die laufende

Rückzahlung der inneren Darlehen erfolge gemäß den Tilgungsplänen und mit allfälligen Sondertilgungen.

Voranschlag 2024 und mittelfristiger Finanzplan 2025 bis 2028

- 7.1 (1) Gemäß § 74a Stmk. Gemeindeordnung hatte der Gemeinderat der Stadtgemeinde Deutschlandsberg gleichzeitig mit dem Voranschlag für den Ergebnis- und Finanzierungshaushalt einen mittelfristigen Finanzplan²⁴ für einen Zeitraum von fünf Finanzjahren zu beschließen. Das erste Jahr der Planungsperiode fiel mit dem Finanzjahr zusammen, für das der Voranschlag erstellt wurde. Der Voranschlag 2024 und der mittelfristige Finanzplan 2025 bis 2028 der Stadtgemeinde Deutschlandsberg zeigten folgendes Bild:

Tabelle 4: Voranschlag 2024 und mittelfristiger Finanzplan 2025 bis 2028

Mittelverwendungs- und -aufbringungsgruppen	2024	2025	2026	2027	2028	Veränderung 2024 bis 2028
	in Mio. EUR					in %
Ergebnishaushalt						
Summe Erträge	39,31	39,25	40,07	41,30	42,54	8
Summe Aufwendungen	43,29	43,45	44,57	46,59	48,78	13
Nettoergebnis (Saldo 0)	-3,98	-4,20	-4,50	-5,29	-6,24	57
Finanzierungshaushalt						
Geldfluss aus der operativen Gebarung (Saldo 1)	-0,30	-1,59	-1,96	-2,82	-3,83	1.199
Geldfluss aus der investiven Gebarung (Saldo 2)	-2,32	-1,24	-1,30	-1,96	-0,66	-72
Nettofinanzierungssaldo (Saldo 3)	-2,61	-2,83	-3,26	-4,78	-4,49	72
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit (Saldo 4)	0,51	0,15	0,21	0,83	-0,61	-221
Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung (Saldo 5)	-2,11	-2,68	-3,05	-3,96	-5,10	142

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Stadtgemeinde Deutschlandsberg

(2) Der Voranschlag 2024 und der mittelfristige Finanzplan 2025 bis 2028 prognostizierten eine kontinuierliche Verschlechterung der finanziellen Lage der Stadtgemeinde Deutschlandsberg. Demnach werden sämtliche Salden – mit Ausnahme des Saldos 4 aus dem Geldfluss der Finanzierungstätigkeit – negative Ergebnisse ausweisen.

Das Nettoergebnis (Saldo 0) soll sich laut Voranschlag 2024 im Vergleich zum Rechnungsabschluss 2023 um 254 % von -1,12 Mio. EUR (2023) auf -3,98 Mio. EUR (2024) verschlechtern und laut mittelfristigem Finanzplan bis 2028 auf -6,24 Mio. EUR

²⁴ In der Stmk. Gemeindeordnung und der Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung wird dieser als „Mittelfristiger Haushaltsplan“ bezeichnet.

sinken. In der operativen Gebarung des Finanzierungshaushalts wird die Stadtgemeinde Deutschlandsberg ihre Auszahlungen (Personal- und Sachaufwand, laufende Transfers etc.) nicht durch ihre Steuer- und Gebühreneinnahmen sowie Ertragsanteile und Transferzahlungen finanzieren können. Diese Fehlbeträge werden von 0,30 Mio. EUR (2024) um fast das 12-Fache auf 3,83 Mio. EUR (2028) steigen. Dies ist insbesondere auf einen Anstieg der Auszahlungen aus Personalaufwand (+1,22 Mio. EUR), Sachaufwand (+4,42 Mio. EUR) und Transfers (+0,98 Mio. EUR) und auf geringere Einzahlungen aus Transfers (-1,32 Mio. EUR) im Planungszeitraum 2024 bis 2028 zurückzuführen. Allerdings waren nach Vorgabe der Gemeindeaufsicht im Voranschlag und in der mittelfristigen Finanzplanung einnahmenseitig nur jene Transfers aus Gemeinde-Bedarfszuweisungsmitteln einzurechnen, für die bereits eine schriftliche Zusage vorlag.

In der investiven Gebarung sind laut Voranschlag 2024 und mittelfristigem Finanzplan 2025 bis 2028 Auszahlungen für Investitionstätigkeit in Höhe von 7,29 Mio. EUR und für Kapitaltransfers in Höhe von 1,37 Mio. EUR geplant. Zur Finanzierung ihrer Investitionstätigkeit plante die Stadtgemeinde Deutschlandsberg die Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von 5,51 Mio. EUR. Abzüglich der Tilgung von Finanzschulden in Höhe von 4,42 Mio. EUR ist eine Netto-Neuverschuldung von 1,08 Mio. EUR bis zum Jahr 2028 prognostiziert.

Der Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung wird laut Voranschlag 2024 und mittelfristiger Finanzplanung 2025 bis 2028 mit negativen Salden von 2,11 Mio. EUR (2024) bis 5,10 Mio. EUR (2028) zu einer zusätzlichen Reduktion der liquiden Mittel führen. Die Finanzierung des Voranschlags 2024 war ohne maßgebliche Konsolidierungsmaßnahmen nicht sichergestellt. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg verfügte zum 31. Dezember 2023 über liquide Mittel in Höhe von 5,81 Mio. EUR, die aber fast ausschließlich als Zahlungsmittelreserven zweckgewidmeter Haushaltsrücklagen gebunden waren und dem Kernhaushalt nicht zur freien Verfügung standen. Außerdem war der Überziehungsrahmen des Kassenstärkers bereits zu Beginn des Haushaltsjahres 2024 zu 79 % ausgeschöpft, sodass zur unterjährigen Liquiditätssicherung nur mehr ein Überziehungsrahmen von 1,39 Mio. EUR verblieb (TZ 5).

(3) Eine Gegenüberstellung der Voranschlags- und Rechnungsabschlusswerte der Jahre 2020 bis 2023 zeigte regelmäßig hohe Abweichungen, die laut Begründung der Stadtgemeinde Deutschlandsberg zum überwiegenden Teil auf Fehleinschätzungen bei der Budgetierung beruhten. In der operativen Gebarung (Saldo 1) konnten im gesamten überprüften Zeitraum bessere Ergebnisse erreicht werden, als veranschlagt waren. Die Abweichungen lagen zwischen 0,44 Mio. EUR (2020) und 2,09 Mio. EUR (2021). Unter Bezugnahme auf den Voranschlag 2021 kündigte die Gemeindeaufsicht u.a. Einschränkungen bei der Genehmigung von Darlehen an (TZ 8).

- 7.2 Der RH kritisierte, dass im Voranschlag 2024 und mittelfristigen Finanzplan 2025 bis 2028 budgetwirksame Konsolidierungsmaßnahmen fehlten und eine Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichts auf Grundlage der Budget- und Planungsdaten nicht zu erwarten war. Vielmehr sahen diese Planungen eine kontinuierliche Verschlechterung der finanziellen Lage vor. In der operativen Gebarung war ein Anstieg des negativen Saldos 1 von 0,30 Mio. EUR (2024) um fast das 12-Fache auf 3,83 Mio. EUR (2028) sowie eine Netto-Neuverschuldung von 1,08 Mio. EUR bis zum Jahr 2028 geplant.

Eine mangelnde Qualität der Budgetdaten wirkte sich nachteilig auf die Einschätzung der Finanzlage aus und konnte zu Einschränkungen bei aufsichtsbehördlichen Genehmigungen – etwa für die Aufnahme von Finanzschulden – führen. Überdies war die Ermittlung des konkreten Konsolidierungsbedarfs erschwert, weshalb die zum Teil hohen Abweichungen zwischen Voranschlags- und Rechnungsabschlusswerten aufgrund von Fehleinschätzungen bei der Budgetierung im überprüften Zeitraum besonders kritisch zu beurteilen waren.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, die finanziellen Ziele in den Voranschlägen und der mittelfristigen Finanzplanung realistisch abzubilden, um eine präzise Einschätzung der Finanzlage zu ermöglichen.

- 7.3 Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg brachte in ihrer Stellungnahme vor, im Voranschlag 2025 budgetwirksame Konsolidierungsmaßnahmen eingearbeitet zu haben. Der Großteil der Maßnahmen finde aufgrund der nachhaltigen Wirkung auch Eingang in die mittelfristige Finanzplanung. Weitere Maßnahmen sollten, wie zu TZ 3 und TZ 4 ausgeführt, im Jahr 2025 festgelegt und beschlossen werden. Die budgetwirksame Darstellung werde im Nachtragsvoranschlag 2025 erfolgen. Da die Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel aufgrund des Vorsichtsprinzips und nur nach einer schriftlichen Zusage des politischen Büros im Voranschlag erfasst würden, seien diese Mittel nur für das jeweilige Haushaltsjahr in voller Höhe erfasst. Die mittelfristige Finanzplanung enthalte daher nur mehrjährige Zusagen, die nur einen kleinen Teil der gesamten Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel beträfen; ca. 90 % der zu erwartenden Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel seien in der mittelfristigen Finanzplanung einnahmenseitig nicht erfasst.

Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung

8.1 (1) Im November 2021 teilte die Gemeindeaufsicht der Stadtgemeinde Deutschlandsberg unter Bezugnahme auf die angespannte Liquiditätssituation laut Rechnungsabschluss 2020 und Voranschlag 2021 mit, dass die Aufnahme und Gewährung von Darlehen, die Übernahme von Haftungen sowie die Begründung von Zahlungsverpflichtungen grundsätzlich nicht mehr möglich seien. Sie bemängelte, dass investive Vorhaben nicht ausfinanziert werden konnten und hohe Abgänge aus Vorjahren bestanden, die aufgrund der fehlenden Mittel aus der operativen Gebarung nachträglich mit Darlehensaufnahmen ausfinanziert dargestellt werden mussten. Die Gemeindeaufsicht forderte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg auf, eine Prioritätenreihung der Investitionstätigkeit vorzunehmen und jedenfalls vor Umsetzung eines investiven Einzelvorhabens eine schlüssige Finanzierung unter Berücksichtigung aller Finanzierungsmöglichkeiten sicherzustellen. Vorrangig sollte die Ausfinanzierung der bestehenden Vorjahresabgänge behandelt und von der Umsetzung neuer investiver Vorhaben vorerst abgesehen werden. Weiters empfahl sie, Konsolidierungsmaßnahmen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Besorgung der Aufgaben der Stadtgemeinde Deutschlandsberg und der Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichts unter Berücksichtigung notwendiger infrastruktureller Änderungen in den Voranschlag 2022 und den mittelfristigen Finanzplan 2023 bis 2026 einzuarbeiten und umzusetzen.

(2) Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg beauftragte im Jänner 2022 ein Beratungsunternehmen, eine Haushaltsanalyse zu erstellen und bei der Erarbeitung konkreter Konsolidierungsmaßnahmen beratend zu unterstützen. Vertreter des Beratungsunternehmens präsentierten dem Gemeinderat am 27. April 2023 das Ergebnis der Haushaltsanalyse samt Ausblick auf mögliche Gegenmaßnahmen. Bis zum Ende der Gebarungsüberprüfung war die unterstützende Tätigkeit des Beratungsunternehmens noch nicht abgeschlossen. Für bereits erbrachte Leistungen²⁵ verrechnete das Beratungsunternehmen ein Honorar von 25.200 EUR inkl. USt.

(3) Auf Basis der Empfehlungen des Beratungsunternehmens erarbeiteten Bedienstete der Stadtgemeinde Deutschlandsberg einen Katalog möglicher kurz- und mittelfristiger²⁶ „Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung“ und präsentierten diesen den Gemeinderatsmitgliedern am 21. September 2023.²⁷ Nur ein geringer Anteil der

²⁵ Stand 13. November 2023

²⁶ Die kurzfristigen Maßnahmen bezogen sich auf das laufenden Voranschlagsjahr 2023, die mittelfristigen auf die Planungsjahre 2024 bis 2027.

²⁷ Die Präsentation erfolgte nicht im Rahmen einer Gemeinderatssitzung, sondern im Rahmen einer „Arbeitsgruppensitzung“ ohne Protokollierung.

präsentierten Maßnahmen war bereits umsetzungs- bzw. beschlussreif, darunter beispielsweise

- Senkung von Ermessensausgaben (z.B. die Streichung oder Kürzung von Förderungen für Vereine),
- Verrechnung von Leistungen des Wirtschaftshofs sowie Einhebung von Gebühren für Markthütten, Bühnenelemente und Strom bei Veranstaltungen (z.B. Adventdorf im Rathauspark),
- Kündigung nicht benötigter Mietflächen (je nach Kündigungsfrist kurz- oder mittelfristig umsetzbar).²⁸

Der überwiegende Teil der präsentierten Maßnahmen zeigte mögliche Einsparungs- und Optimierungspotenziale in den verschiedenen Bereichen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg auf, bedurfte aber weiterer Erhebungen und Analysen, um daraus für eine Umsetzung ausreichend konkretisierte Konsolidierungsmaßnahmen ableiten zu können; das betraf etwa

- Senkung der Betriebskosten (Strom, Warmwasser und Heizung) z.B. für die Koralmhalle, ehemalige Gemeindeämter, Schulen und Kindergärten,
- Neukalkulation verschiedener Verrechnungssätze und Tarife, z.B. für Veranstaltungsräume,
- Personalbedarfsermittlung sowohl für Gemeindepersonal als auch für Leihpersonal²⁹,
- kostendeckende Gebühren inklusive Rücklagenbildung für künftige Investitionen bei den Gebührenhaushalten,
- Vermietung und Verpachtung leerstehender Wohnungen und Objekte bzw. allenfalls Verwertung (z.B. ehemalige Amts- und Schulgebäude) oder Umstrukturierung bestehender Objekte und Leerstände.

Konkrete Zahlen zum jeweils möglichen Einsparungs- bzw. Optimierungspotenzial waren dem Maßnahmenkatalog nicht zu entnehmen. Laut Angaben der Stadtgemeinde Deutschlandsberg habe parteiübergreifender Konsens bestanden, dass die Vorschläge weiter vorangetrieben werden und zu diesem Zweck weitere Besprechungen stattfinden sollen. Bis Ende 2023 legte der Bürgermeister dem Gemeinderat keine Anträge zur Konsolidierung des Haushalts zur Beschlussfassung vor. Regelmäßige Dienstbesprechungen auf Abteilungsleitungsebene fanden in der Stadtgemeinde Deutschlandsberg nicht statt.

²⁸ Zum Beispiel Gutschein-Shop im Fachmarktzentrum, nicht benötigte Tiefgaragenparkplätze und ein Geschäftslokal am Hauptplatz für die Stadtgalerie. Die Stadtgalerie war einer von mehreren Veranstaltungsorten der Stadtgemeinde Deutschlandsberg für Ausstellungen mit Öffnungszeiten von Freitag bis Sonntag und kostenlosem Eintritt.

²⁹ Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg beschäftigte insbesondere im Bereich der Raumpflege sowie im Wirtschaftshof Fremdpersonal von Personalmanagementunternehmen. Der Sachaufwand für diese Fremdleistungen stieg von 1,55 Mio. EUR (2020) auf 1,82 Mio. EUR (2023).

(4) Die Maßnahmen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg zur Entlastung des Gemeindehaushalts beschränkten sich bis Ende 2023 nahezu ausschließlich darauf, Investitionen zu verschieben, obwohl bereits konkrete Konsolidierungsmaßnahmen umsetzbar waren. Vielmehr gewährte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg jeweils mit Beschluss des Gemeinderats, zuletzt vom 15. Dezember 2022, freiwillige Zulagen an einzelne Bedienstete.³⁰ Eine Prioritätenreihung der geplanten Investitionen, wie von der Gemeindeaufsicht im Jahr 2021 gefordert, lag ebenso wenig vor wie eine Übersicht über den Umsetzungsstatus der vorgeschlagenen Konsolidierungsmaßnahmen bzw. der aufgezeigten Handlungsfelder. Im Zuge der Gebarungsüberprüfung erstellte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg Anfang 2024 den vom RH geforderten Statusbericht über die Umsetzung. Daraus ging hervor, dass überwiegend die weitere Vorgangsweise noch offen bzw. unklar war, d.h., es lagen keine Entscheidungen oder konkrete Arbeitsaufträge für weitere Erhebungen vor. Nur vereinzelt war die weitere Vorgangsweise geklärt; sie bestand – mit Ausnahme der Kündigung des Mietvertrags für den Gutschein-Shop – darin, die vorgeschlagenen Einsparungsmaßnahmen nicht³¹ oder nicht wie vorgesehen³² umzusetzen.

(5) Die Verantwortung zur Entscheidungsvorbereitung und Umsetzung der Haushaltskonsolidierung lag im Wesentlichen beim Bürgermeister, der als Vorstand des Gemeindeamts die Verwaltung der Gemeinde leitete und beaufsichtigte. Weiters führte er den Vorsitz im Gemeinderat und im Gemeindevorstand, berief die Sitzungen des Gemeinderats ein und setzte die Tagesordnung fest.

- 8.2 Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg die bereits im November 2021 von der Gemeindeaufsicht empfohlene Haushaltskonsolidierung nicht umgesetzt hatte, obwohl auch die Voranschläge und Rechnungsabschlüsse der Folgejahre dringenden Handlungsbedarf aufzeigten (TZ 3, TZ 4).

Der RH stellte kritisch fest, dass sich die umgesetzten Maßnahmen im Wesentlichen darauf beschränkten, Investitionen zu verschieben. Nach Ansicht des RH war eine Verschiebung aber nur kurzfristig als Maßnahme zur Entlastung des Haushalts bzw. zur Sicherung der Liquidität geeignet. Für eine Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichts und eine nachhaltige Stabilisierung bedurfte es weitergehender einnahmen- und ausgabenseitiger Maßnahmen. Der RH vermisste ein konkretisiertes Konzept zu Konsolidierungsmaßnahmen samt monetären Einsparungs- und Optimierungszielen sowie das klare Bekenntnis zu einer umfassenden Haushaltskonsolidierung.

³⁰ Zwischen 40 (2020) und 30 (2022) Bedienstete; für diese freiwilligen Zulagen wendete die Stadtgemeinde Deutschlandsberg von 2020 bis 2023 rd. 305.000 EUR auf.

³¹ Reduktion der Basisförderung und der Zuzahlung zu Schüler- und Studententickets

³² ein zusätzlicher Schließtag anstatt Schließung der Stadtgalerie und Kündigung des Mietvertrags

Der von Bediensteten der Stadtverwaltung im September 2023 präsentierte Katalog kurz- und mittelfristiger „Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung“ listete Einsparungs- und Optimierungspotenziale in den verschiedenen Bereichen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg und daraus abgeleitete Handlungsfelder auf. Nur vereinzelt waren die darin bezeichneten Maßnahmen bereits für eine Umsetzung ausreichend konkretisiert. Der Katalog war als Grundlage für die Erarbeitung konkreter Konsolidierungsmaßnahmen geeignet. Allerdings war für den RH nicht erkennbar, dass die Stadtgemeinde die Umsetzung von Maßnahmen als dringlich einstufte.

Der RH wies darauf hin, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg seit 2021 bereits einnahmen- und ausgabenseitige Maßnahmen zur Entlastung des Gemeindehaushalts hätte umsetzen können, z.B.

- Senkung von Ermessensausgaben durch Reduzierung diverser Förderungen und Zuschüsse,
- Verrechnung von Leistungen des Wirtschaftshofs und Einhebung von Gebühren bei Veranstaltungen,
- keine weiteren freiwilligen Zulagen an Bedienstete, die den Gemeindehaushalt für viele Jahre zusätzlich belasten.

Der RH wies auch darauf hin, dass die Verantwortung zur Entscheidungsvorbereitung und Umsetzung der Haushaltskonsolidierung im Wesentlichen beim Bürgermeister lag; so gehörten zu seinen Aufgaben die Leitung und Beaufsichtigung der Verwaltung der Gemeinde, der Vorsitz im Gemeinderat und im Gemeindevorstand, die Einberufung von Gemeinderatssitzungen und die Festsetzung der Tagesordnung.

Der RH kritisierte die fehlende Einbindung der Verantwortlichen in den Konsolidierungsprozess. Seiner Ansicht nach wären regelmäßige Dienstbesprechungen auf Abteilungsleiterenebene zweckmäßig.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, umgehend ein umfassendes Konsolidierungskonzept mit konkreten kurz- sowie mittelfristigen Konsolidierungsmaßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen, um das Haushaltsgleichgewicht wiederherzustellen und zu stabilisieren sowie den Haushalt zu entlasten.

Darüber hinaus empfahl er, den weiteren Konsolidierungsprozess unter Einbindung aller Verantwortlichen klar festzulegen. Dazu wäre die Entscheidung zu treffen, welche der möglichen Maßnahmen unter Berücksichtigung ihrer budgetären Auswirkung prioritär abzuarbeiten sind; in der Folge wären entsprechende Arbeitsaufträge an die Stadtverwaltung zu erteilen.

- 8.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Deutschlandsberg habe sie als ersten Schritt Konsolidierungsmaßnahmen in den Voranschlag 2025 eingearbeitet, um den Haushalt zu stabilisieren. In einem zweiten Schritt sollten im ersten Quartal 2025 einerseits weitere kurzfristige Maßnahmen zur Liquiditätssicherung und andererseits mittelfristige Konsolidierungsmaßnahmen zur Haushaltsentlastung erörtert und beschlossen werden. Sämtliche Maßnahmen sollten dauerhafte bzw. nachhaltige Entlastungen bewirken. Einmaleffekte durch die Aufschiebung investiver Vorhaben sollten möglichst vermieden werden.

Beteiligungen

Beteiligungsstruktur

- 9.1 (1) Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg war an sechs Unternehmen unmittelbar beteiligt:

Tabelle 5: Unmittelbare Beteiligungen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg

Beteiligung	wesentlicher Unternehmenszweck laut Gesellschaftsvertrag	Gemeindeanteil
Technologiezentrum Deutschlandsberg GmbH	Betrieb eines Technologiezentrums, Förderung von Jungunternehmen auf dem Gebiet „innovativer Sparten“, Vermietung und Verpachtung von Räumlichkeiten, Förderung der Unternehmensgründertätigkeit	71 %
Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG	Konzipierung und Realisierung einer geordneten Orts-, Sportanlagen-, Wirtschafts- und Tourismusentwicklung im Gemeindegebiet	100 %
Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG	bauliche Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere Betrieb und Erhaltung der Anlage am Freizeit-/Naturbadeteich	100 %
Schilcherland Saubermacher Entsorgungs GmbH	Abfallentsorgung, Betrieb von Altstoffsammelzentren	36 %
Region Sulmtal-Koralm ProjektentwicklungsgmbH	Erwerb und Veräußerung sowie Verwaltung von Liegenschaften bzw. Beteiligung an touristischen Einrichtungen und Betrieben	8 %
Laßnitztal Entwicklungs GmbH	Entwicklung des Flächenpotenzials in der Region Laßnitztal	29 %

Quelle: Stadtgemeinde Deutschlandsberg

In der Technologiezentrum Deutschlandsberg GmbH war die Stadtgemeinde Deutschlandsberg gemeinsam mit dem vom Bürgermeister geführten Wirtschafts- und Entwicklungsverein Deutschlandsberg (**WEV**) (**TZ 14**) Mehrheitsgesellschafter. In der Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG und der Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG war sie einziger Komplementär der beiden Kommanditgesellschaften. An den übrigen drei Unternehmen hielt die Stadtgemeinde Deutschlandsberg Minderheitsanteile.

(2) Wesentliche Finanzkennzahlen der unmittelbaren Beteiligungen zeigten zum Jahresabschluss 2022 folgendes Bild:

Tabelle 6: Finanzkennzahlen der unmittelbaren Beteiligungen

Beteiligung	Bilanzsumme	Anlagevermögen	Umlaufvermögen	Verbindlichkeiten	Umsatz	Jahresüberschuss/-fehlbetrag
	in 1.000 EUR					
Technologiezentrum Deutschlandsberg GmbH	1.457	527	926	1.029	491	36
Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG	1.102	824	278	349	80	-61
Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG	661	601	60	41	21	-70
Schilcherland Saubermacher Entsorgungs GmbH	1.083	256	826	304	2.973	352
Region Sulmtal-Koraln ProjektentwicklungsgmbH	23	9	14	7	0	-4
Laßnitztal Entwicklungs GmbH	3.947	3.866	81	3.768	95	1

Quellen: Jahresabschlüsse der Unternehmen

(a) Die Technologiezentrum Deutschlandsberg GmbH (TZD GmbH) erzielte ihre Umsätze durch die Vermietung und Verpachtung von Büro- und Geschäftsflächen, durch die Organisation und Abwicklung von Interreg Projekten³³ und durch die Herausgabe des „Stadtmagazins Deutschlandsberg“. Die Verbindlichkeiten in Höhe von 1,03 Mio. EUR waren mit 904.000 EUR größtenteils auf verkaufte, aber noch nicht eingelöste „Deutschlandsberg Einkaufsgutscheine“ zurückzuführen (TZ 13). Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg leistete in den Jahren 2020 bis 2022 nicht rückzahlbare Zuschüsse (laufender Betrieb, Projekt Einkaufsgutscheine) in Höhe von 210.000 EUR an die TZD GmbH (TZ 11). Zudem fielen in diesem Zeitraum für die Steuerberatung, die Erstellung des Jahresabschlusses sowie die laufende Buchhaltung Aufwendungen im Unternehmen in Höhe von 71.700 EUR an.

(b) Die Umsätze der Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG betrafen im Wesentlichen die Vermietung und Verpachtung der Anlagen des in ihrem Eigentum befindlichen Koralnstadions in Deutschlandsberg. Zur Abgangsdeckung leistete die Stadtgemeinde Deutschlandsberg in den Jahren 2020 bis 2022 nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von 533.000 EUR an die Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG; die Aufwendungen für Steuerberatung und die Erstellung des Jahresabschlusses betrugen für die Jahre 2020 bis 2022 4.500 EUR.

³³ Interreg (Europäische Territoriale Zusammenarbeit) war ein von der Europäischen Union kofinanziertes Förderprogramm, das grenzüberschreitende Projekte zwischen Regionen und Städten unterstützte.

(c) Die Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG erwirtschaftete ihre Umsätze durch die Vermietung der Gebäude an einem Naturbadeteich im Ortsteil Bad Gams. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg leistete in den Jahren 2020 bis 2022 nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Abgangsdeckung in Höhe von 163.300 EUR an die Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG; für Steuerberatung und die Erstellung des Jahresabschlusses fielen in der Gesellschaft Aufwendungen in Höhe von 4.600 EUR an.

(d) Die Schilcherland Saubermacher Entsorgungs GmbH besorgte die Abfallbeseitigung in den Gemeinden Deutschlandsberg, Preding, Frauental an der Laßnitz und betrieb ein Altstoffsammelzentrum. Ihre Umsätze stammten aus der Verrechnung dieser Dienstleistungen insbesondere an die Betreibergemeinden. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg leistete in den Jahren 2020 bis 2022 keine Zuschüsse an das Unternehmen.

(e) Im Zuge der Gemeindestrukturreform 2015 trat die Stadtgemeinde Deutschlandsberg im Jahr 2016 als Rechtsnachfolger der Gemeinde Trahütten als Gesellschafter mit einem Geschäftsanteil von 8 % in die Region Sulmtal-Koraln ProjektentwicklungsgmbH ein. Das Unternehmen entfaltete in den Jahren 2020 bis 2022 keine Geschäftstätigkeit. Weitere Gesellschafter der Region Sulmtal-Koraln ProjektentwicklungsgmbH waren die Marktgemeinde Bad Schwanberg (47 %), die Gemeinde St. Martin im Sulmtal (30 %) und die Gemeinde St. Peter im Sulmtal (15 %). Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg leistete im Jahr 2020 einen nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von 1.000 EUR an das Unternehmen. Der Gesellschaftsvertrag der Region Sulmtal-Koraln ProjektentwicklungsgmbH sah eine Kündigungsmöglichkeit der Beteiligung für die Gesellschafter vor.

(f) Vorrangiges Ziel der Laßnitztal Entwicklungs GmbH war der Flächenankauf für Betriebsansiedlungen rund um den zukünftigen Koralmbahn-Bahnhof „Weststeiermark“ in der Marktgemeinde Groß St. Florian. Neben der Stadtgemeinde Deutschlandsberg (29 %) waren die Region Sulmtal-Koraln ProjektentwicklungsgmbH (21 %), die Marktgemeinde Groß St. Florian (30 %), die Marktgemeinde Wettmannstätten (17 %) und die Regionalmanagement Südweststeiermark GmbH (3 %) Gesellschafter der Laßnitztal Entwicklungs GmbH. Das Unternehmen generierte seine Umsätze weitgehend durch Zuschüsse der Gesellschafter; auf die Stadtgemeinde Deutschlandsberg entfielen in den Jahren 2020 bis 2022 nicht rückzahlbare Zuschüsse von insgesamt 113.000 EUR.

(3) Gemäß § 71b Abs. 4 Stmk. Gemeindeordnung hatten die Gemeinden einen Beteiligungsbericht zu erstellen, in dem ihre wirtschaftliche und nicht-wirtschaftliche Betätigung zu erläutern war. Dieser Bericht war jährlich bezogen auf den Rechnungsabschlussstichtag fortzuschreiben und dem Rechnungsabschluss beizufügen. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg fügte seit 2021 dem Rechnungsabschluss

einen Beteiligungsbericht bei, der jedoch nicht alle Beteiligungen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg umfasste. Der Beteiligungsbericht 2022 enthielt lediglich Informationen zur Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG, zur Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG sowie zur Schilcherland Saubermacher Entsorgungs GmbH. Darüber hinaus befasste sich der Gemeinderat im überprüften Zeitraum mit den städtischen Beteiligungen lediglich dann, wenn nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Abgangsdeckung oder für den laufenden Betrieb erforderlich waren.

- 9.2 Der RH wies kritisch darauf hin, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg in den Jahren 2020 bis 2022 an ihre Beteiligungen nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von 1,02 Mio. EUR auszahlte, insbesondere zur Abgangsdeckung und für den laufenden Betrieb.

Zudem hielt der RH fest, dass die überwiegende Geschäftstätigkeit der Mehrheitsbeteiligungen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg die Vermietung und Verpachtung von dem Gemeindevermögen zurechenbaren Immobilien war. Nach Ansicht des RH wären diese Leistungen auch direkt durch die Stadtverwaltung zu bewältigen, zumal in den Jahren 2020 bis 2022 durch den Betrieb in den Mehrheitsbeteiligungen Aufwendungen für die Steuerberatung und die Erstellung von Jahresabschlüssen in Höhe von knapp 81.000 EUR angefallen waren.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, ihr Beteiligungsportfolio kritisch zu überdenken und die Auflösung einzelner Beteiligungen sowie die Wiedereingliederung der von ihnen wahrgenommenen Aufgaben in die Gemeindeverwaltung in Betracht zu ziehen.

Er verwies dazu auf seine Empfehlungen in TZ 10 und TZ 11.

Weiters wies der RH darauf hin, dass die Region Sulmtal-Koralm ProjektentwicklungsgmbH, an der die Stadtgemeinde Deutschlandsberg zu 8 % beteiligt war, keine Geschäftstätigkeit entfaltete.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, die Beteiligung an der Region Sulmtal-Koralm ProjektentwicklungsgmbH zu kündigen, wenn dieses Unternehmen keine nachhaltige Geschäftstätigkeit entfalten sollte.

- 9.3 Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg teilte in ihrer Stellungnahme mit, eine neue Mitarbeiterin aufgenommen zu haben, die sich u.a. auch um den Aufbau und die Sicherstellung eines adäquaten Beteiligungsmanagements annehme.

Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg wies zudem darauf hin, dass ihre Beteiligungen durch die Gemeindeaufsicht genehmigt worden seien.

Weiters habe die Stadtgemeinde Deutschlandsberg im Rahmen von Gesprächs- und Beratungsterminen bei einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft den Auftrag erteilt, die Beteiligungsstruktur der Stadtgemeinde zu prüfen und eine etwaige Auflösung von Beteiligungen im Hinblick auf die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit (insbesondere hinsichtlich steuerrechtlicher Fragestellungen) zu beleuchten.

Die Region Sulmtal-Koraln ProjektentwicklungsgmbH sei auch an der Laßnitztal Entwicklungs GmbH beteiligt. Die Prüfung aufgrund dieser Tatsache sei ebenfalls Teil des Auftrags an die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft.

Kommanditgesellschaften der Stadtgemeinde Deutschlandsberg

- 10.1 (1) Die Kommanditgesellschaft ist eine Gesellschaft, bei der zumindest ein Gesellschafter unbeschränkt (Komplementär) und ein Gesellschafter beschränkt (Kommanditist) haftet³⁴.

Bei der Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG und der Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG trat die Stadtgemeinde Deutschlandsberg als Komplementär auf. Kommanditist in der Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG war der WEV, in der Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG der Bürgermeister der Stadtgemeinde Deutschlandsberg. Die Geschäftsführung in beiden Kommanditgesellschaften nahm die Stadtgemeinde Deutschlandsberg, vertreten durch den Bürgermeister, wahr.

Die Geschäfte der beiden Gesellschaften beschränkten sich im Wesentlichen auf die Vermietung und Verpachtung der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften (Koralnstadion, Gebäude am Naturbadeteich).

Laut Gesellschaftsverträgen der beiden Kommanditgesellschaften war den Gesellschaften ein Beirat zur Seite zu stellen, der sowohl Kontroll- als auch Weisungsrechte haben sollte, z.B. bei Darlehensaufnahmen, dem Abschluss von Leasingverträgen oder zur Abhaltung von Gesellschafterversammlungen. Im überprüften Zeitraum verfügten beide Kommanditgesellschaften über keinen Beirat.

(2) Bei der Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG war die Stadtgemeinde Deutschlandsberg im Jahr 2015 als Rechtsnachfolger der ehemaligen Marktgemeinde Bad Gams im Zuge der Gemeindestrukturereform (TZ 1) als Komplementär in die Gesellschaft eingetreten. Der Gesellschaftsvertrag sah die Beschlussfassung des

³⁴ Achatz/Brasloff/Brenner/Schauer, Kommunale KG-Modelle und Rechnungsabschlüsse auf dem Prüfstand, Schriftenreihe Recht & Finanzen für Gemeinden 3/2008

Gemeinderats für die Aufnahme von Darlehen, Krediten und Barvorlagen vor. Ende 2022 schloss die Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG ihre Gebäude an die örtliche Biomasse-Nahwärmeversorgung an und erneuerte die Heizanlage. Die dafür anfallenden Kosten in Höhe von knapp 42.000 EUR bezahlte die Gesellschaft – ohne Gemeinderatsbeschluss – auf Anweisung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Deutschlandsberg durch Inanspruchnahme ihres Kontokorrentkredits am Girokonto.

(3) Mit der Novelle der Stmk. Gemeindeordnung vom 28. Dezember 2012 durften die Gemeinden gemäß § 81 Abs. 2 keine ziffermäßig unbestimmten Haftungen eingehen. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg war in beiden Kommanditgesellschaften unbeschränkt haftender Gesellschafter. Die Auflösung der in den Jahren 2003 (Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG) und 2005 (Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG) gegründeten Kommanditgesellschaften zog die Stadtgemeinde Deutschlandsberg bisher nicht in Betracht.

- 10.2 Der RH kritisierte, dass beide Kommanditgesellschaften der Stadtgemeinde Deutschlandsberg entgegen den Vorgaben ihrer Gesellschaftsverträge keinen Beirat eingerichtet hatten. Somit konnte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg die vorgesehenen Weisungs- und Kontrollrechte nicht wahrnehmen. Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Deutschlandsberg führte die Geschäfte, die sich im Wesentlichen auf die Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften beschränkten, weitgehend alleine.

Der RH kritisierte, dass der Bürgermeister bei der Inanspruchnahme des Kontokorrentkredits der Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG den laut Gesellschaftsvertrag zuständigen Gemeinderat nicht befasste und Verbindlichkeiten von knapp 42.000 EUR entstanden.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, die in den Gesellschaftsverträgen ihrer Kommanditgesellschaften vorgesehenen Weisungs- und Kontrollrechte durch einen Beirat sicherzustellen.

Weiters wies der RH darauf hin, dass die Stmk. Gemeindeordnung seit 2012 die Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft, in der eine Gemeinde unbeschränkt haftender Gesellschafter ist, untersagte. Auch wenn die Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG und die Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG bereits in den Jahren 2003 bzw. 2005 gegründet worden waren, erachtete es der RH als zweckmäßig, unbeschränkte Haftungsrisiken der Stadtgemeinde Deutschlandsberg zu vermeiden.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, die Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG und die Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG aufzulösen und die Geschäfte der beiden Kommanditgesellschaften im Rahmen des Gemeindehaushalts wahrzunehmen.

- 10.3 In ihrer Stellungnahme teilte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg mit, die Auflösung der bestehenden Kommanditgesellschaften ebenfalls zu überlegen. So sei in der Gemeinderatssitzung vom 25. September 2024 der einstimmige Beschluss gefasst worden, Vermögen der Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG in das Eigentum der Stadtgemeinde Deutschlandsberg zurückzuführen.

Zu den Beiräten teilte sie mit, dass in der Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG der Stadtrat gleichzeitig auch Beirat sei. Die Einrichtung des Beirats für die Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG sei ehest geplant und werde in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen vorgenommen.

Für den Anschluss der Gebäude der Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG an die örtliche Biomasse-Nahwärmeversorgung sowie für die Erneuerung der Heizungsanlage sei am 28. Februar 2022 ein Stadtratsbeschluss gefasst worden. Somit habe der Bürgermeister lediglich die Umsetzung des Stadtratsbeschlusses veranlasst.

Der Stadtratsbeschluss vom 28. Februar 2022 umfasste – wie dem der Stellungnahme angeschlossenen Sitzungsprotokoll zu entnehmen war – die Errichtung eines Fernwärmeanschlusses beim Bestandsgebäude des „Gamsbades“, die Einfriedung der Bade- und Schulsportanlage sowie die Schaffung eines öffentlichen, beleuchteten Geh- und Radweges entlang des Gams- bzw. Greimbachs zu Gesamtkosten von ca. 72.000 EUR.

- 10.4 Der RH betonte gegenüber der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, dass der Gesellschaftsvertrag der Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG jedenfalls die Einrichtung eines Beirats vorsah. Dieser sollte – wie von der Stadtgemeinde in ihrer Stellungnahme vorgebracht – aus den jeweiligen Mitgliedern des Stadtrats bestehen. Der RH hielt jedoch fest, dass der für die Einrichtung des Beirats erforderliche Gesellschafterbeschluss fehlte.

Der RH wies erneut darauf hin, dass der Gesellschaftsvertrag der Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG für die Inanspruchnahme eines Kontokorrentkredits jedenfalls einen Gemeinderatsbeschluss vorsah. Somit wäre auch ein Stadtratsbeschluss unzureichend gewesen. Zudem war für die Inanspruchnahme des Kontokorrentkredits in Höhe von knapp 42.000 EUR auch im Stadtrat kein Beschluss gefasst worden.

Technologiezentrum Deutschlandsberg GmbH (TZD GmbH)

Geschäftstätigkeit und Geschäftsführung

11.1 (1) Die 1996 gegründete TZD GmbH stand zu 71 % im Eigentum der Stadtgemeinde Deutschlandsberg. Laut Website³⁵ der Stadtgemeinde sollte die TZD GmbH „in kritischen Belangen die Gründung und Führung von Unternehmen in Deutschlandsberg“ unterstützen. Die Jahresabschlüsse der TZD GmbH zeigten, dass ihre wesentlichen Geschäfte folgende waren:

- die Vermietung und Verpachtung von Räumlichkeiten eines im Eigentum der TZD GmbH befindlichen Büro- und Geschäftsgebäudes (TZ 12),
- die Abwicklung von Interreg Projekten,
- die Herausgabe des „Stadtmagazins Deutschlandsberg“ sowie
- die Organisation und der Verkauf des „Deutschlandsberg Einkaufsgutscheins“ (TZ 13).

(2) Geschäftsführer der TZD GmbH waren der Bürgermeister der Stadtgemeinde Deutschlandsberg sowie der stellvertretende Stadtamtsdirektor; Letzterer war gleichzeitig Leiter der Finanzabteilung und Gemeinderat.

In seinen Funktionen als Bürgermeister und Obmann des WEV nahm der Bürgermeister auch die Eigentümerversammlung der Gemeinde und des WEV in der TZD GmbH wahr. Der Bürgermeister war somit Geschäftsführer und Eigentümerversammlungsvertreter – sowohl für die Stadtgemeinde Deutschlandsberg als auch für den WEV – in Personalunion.

(3) Die TZD GmbH konnte in den Jahren 2020 bis 2022 lediglich durch nicht rückzahlbare Zuschüsse der Stadtgemeinde Deutschlandsberg zwischen 60.000 EUR (2022) und 80.000 EUR (2020), insgesamt 210.000 EUR, positive Betriebsergebnisse erzielen. Die Summe der Betriebsergebnisse der TZD GmbH betrug in diesem Zeitraum 35.000 EUR.

³⁵ abgerufen am 4. April 2024

Für die Gewährung einer Subvention über 10.000 EUR war ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich.³⁶ Im Jahr 2020 erhielt die TZD GmbH zwei Subventionen für das „Projekt Einkaufsgutschein“ (TZ 13) von der Stadtgemeinde Deutschlandsberg:

- Eine Auszahlung über 50.000 EUR erfolgte Ende Juni 2020 aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 17. Dezember 2019.
- Die Zahlung der weiteren Subvention über 30.000 EUR ordnete der Bürgermeister am 30. Dezember 2020 aufgrund eines Beschlusses des hierfür nicht zuständigen Stadtrats an.

Die Subventionen des Jahres 2021 über 70.000 EUR und 60.000 EUR (2022) genehmigte der Gemeinderat.

(4) Gemäß § 35 GmbH-Gesetz³⁷ mussten die Feststellung des Jahresabschlusses und die Entlastung der Geschäftsführung durch Beschluss der Generalversammlung in den ersten acht Monaten jedes Geschäftsjahrs für das abgelaufene Geschäftsjahr erfolgen. Die Generalversammlung war mindestens einmal jährlich von der Geschäftsführung einzuberufen (§ 36 GmbH-Gesetz).

Laut Angaben in den Jahresabschlüssen 2020 bis 2022 der TZD GmbH habe die Generalversammlung einen Umlaufbeschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses und zur Entlastung der Geschäftsführung gefasst. Tatsächlich erfolgten die Feststellung des Jahresabschlusses und die Entlastung der Geschäftsführer (Bürgermeister und stellvertretender Stadtamtsdirektor) lediglich für das Jahr 2022 per Umlaufbeschluss – durch den Bürgermeister als Gesellschaftervertreter sowohl des WEV (am 7. November 2023) als auch der Stadtgemeinde Deutschlandsberg (am 14. Dezember 2023). Durch diese Vorgehensweise entlastete sich der Bürgermeister als Geschäftsführer selbst. In den Jahren 2020 bis 2022 fanden keine Generalversammlungen der TZD GmbH statt.

- 11.2 (1) Der RH stellte fest, dass die TZD GmbH in den Jahren 2020 bis 2022 auf nicht rückzahlbare Zuschüsse der Stadtgemeinde Deutschlandsberg in Höhe von 210.000 EUR angewiesen war, um knapp positive Betriebsergebnisse erzielen zu können. Zudem hielt der RH fest, dass die wesentliche Geschäftstätigkeit der TZD GmbH die Vermietung und Verpachtung von Büro- und Geschäftsräumlichkeiten, die Projektabwicklung von kofinanzierten Förderprogrammen (Interreg Projekte), die Herausgabe des Stadtmagazins sowie die Organisation und der Verkauf des „Deutschlandsberg Einkaufsgutscheins“ waren. Dies waren typische Aufgaben von Gemeinden in der Größenklasse Deutschlandsbergs (mit 10.001

³⁶ § 43 Abs. 2 Z 3 Stmk. Gemeindeordnung in Verbindung mit der Verordnung der Stadtgemeinde Deutschlandsberg gemäß § 92 Abs. 1 und 2 Stmk. Gemeindeordnung, GZ 120-2/1/2020-PrT

³⁷ RGBI. 58/1906 i.d.g.F.

bis 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern); sie wären somit nach Ansicht des RH auch von der Verwaltung der Stadtgemeinde Deutschlandsberg wahrnehmbar.

Aus diesem Grund empfahl der RH der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, die Aufgaben der TZD GmbH im Rahmen der Gemeindeverwaltung wahrzunehmen und die Auflösung der TZD GmbH anzustreben.

(2) Der RH kritisierte die Kumulierung des Amtes des Bürgermeisters bzw. eines Gemeinderatsmitglieds mit der Geschäftsführerfunktion in der TZD GmbH. Indem sie einerseits die Interessen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg und andererseits jene der Gesellschaft zu vertreten hatten, ergaben sich Interessenkonflikte und Befangenheitsprobleme.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, eine personelle Trennung von Ämtern und Funktionen in der Gemeindeverwaltung und in ausgegliederten Organisationseinheiten herbeizuführen, um eine rechtmäßige Verwaltungsführung sicherzustellen und um Interessenkonflikte einzelner Funktionsträger hintanzuhalten.

Der RH kritisierte, dass im Jahr 2020 der hierfür nicht zuständige Stadtrat eine Subvention der Stadtgemeinde Deutschlandsberg an die TZD GmbH in Höhe von 50.000 EUR beschloss und dass der Bürgermeister selbst die Auszahlung der Subvention anordnete.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, Subventionen nur dann zur Auszahlung anzuweisen, wenn hierfür ordnungsgemäße Gremialbeschlüsse vorliegen.

(3) Der RH kritisierte, dass die Geschäftsführer der TZD GmbH die gesetzlich verpflichtende jährliche Generalversammlung nicht einberiefen. Zudem bemängelte er, dass Generalversammlungsbeschlüsse zur Feststellung der Jahresabschlüsse und zur Entlastung der Geschäftsführer für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 fehlten.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, dafür zu sorgen, dass in der TZD GmbH die erforderlichen Generalversammlungsbeschlüsse ordnungsgemäß und zeitgerecht gefasst werden.

- 11.3 Zur Anordnung der Auszahlung von 50.000 EUR durch den Bürgermeister an die TZD GmbH hielt die Stadtgemeinde Deutschlandsberg fest, dass der Bürgermeister diese Anordnung hinkünftig nicht mehr vornehmen werde. In den Abschlussarbeiten zur Erlassung einer „Allgemeinen Dienstverfügung für den Gemeindehaushalt“ sei dieses Thema auch beim Gemeindebund Steiermark besprochen worden. Die „Allgemeine Dienstverfügung für den Gemeindehaushalt“ sehe vor, dass bei etwai-

gen Anweisungen von Zuschüssen an Beteiligungen der Stadtgemeinde diese nicht vom Bürgermeister vorzunehmen seien.

Vermietung von Büros im Technologiezentrum

- 12.1 (1) In ihrem Büro- und Geschäftsgebäude (sogenanntes „Technologiezentrum“) vermietete die TZD GmbH Büros an die Stadtgemeinde Deutschlandsberg (41 m²) und an einen Verein (30 m²).

(2) Das von der Stadtgemeinde Deutschlandsberg angemietete Büro (41 m²) nutzte seit 2002 ein Personaldienstleistungsunternehmen. In einem Fax vom 11. April 2002 teilte der Bürgermeister dem Personaldienstleistungsunternehmen mit, dass sich „die Stadtgemeinde Deutschlandsberg rechtsverbindlich bereit erklärt, als Wirtschaftsförderungsmaßnahme das Büro, die Nebenräumlichkeiten, die Betriebs- und Energiekosten unentgeltlich zur Verfügung zu stellen“. Den erforderlichen Stadtratsbeschluss holte er nicht ein. Die jährlichen Miet- und Betriebskosten, die die TZD GmbH an die Stadtgemeinde Deutschlandsberg für das Büro verrechnete, betrugen in den Jahren 2020 bis 2023 rd. 28.500 EUR. Die monatliche Miete inklusive Betriebskosten betrug im Jahr 2022 rd. 14 EUR je m².

(3) Im Februar 2021 mietete ein Verein ein 30 m² großes Büro im Technologiezentrum zu einem „Sonderpreis von 1.500 EUR netto“ für das gesamte Jahr 2021 an. Das entsprach einem monatlichen Mietentgelt von rd. 4 EUR je m².³⁸ Laut dem vom Bürgermeister als TZD GmbH-Geschäftsführer unterzeichneten Mietvertrag sollte „für die Folgejahre eine gesonderte Vereinbarung erfolgen“. In den Jahren 2022 und 2023 blieb das Mietverhältnis jedoch unverändert.

- 12.2 Der RH kritisierte, dass für die unentgeltliche Überlassung des von der Stadtgemeinde Deutschlandsberg angemieteten Büros an ein Personaldienstleistungsunternehmen seit mehr als 20 Jahren kein Stadtratsbeschluss vorlag.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, die Gemeindegremien mit der mehr als 20-jährigen unentgeltlichen Überlassung des von der TZD GmbH angemieteten Büros zu befassen und entsprechende Beschlüsse zur vergangenen und zukünftigen Kostentragung zu fassen.

Weiters kritisierte der RH die von der TZD GmbH verrechneten deutlich unterschiedlichen Mieten: Die Miete für das von der Stadtgemeinde angemietete Büro (rd. 14 EUR/m²) war 3,5-mal so hoch wie die Miete für das dem Verein vermietete Büro (rd. 4 EUR/m²). Auch die im Mietvertrag mit dem Verein angekündigte „geson-

³⁸ Da der Mietvertrag keine Vereinbarung zu den Betriebskosten enthielt, musste der Vermieter die Betriebskosten tragen.

derte Vereinbarung“ für die Folgejahre schloss die TZD GmbH nicht ab. Die günstige Vermietung des Büros war daher einer indirekten Förderung durch die gemeinde-eigene TZD GmbH gleichzusetzen.

Um die Umgehung von Gremialbeschlüssen zu verhindern, verwies der RH – auch aus Transparenzgründen – auf seine Empfehlung in TZ 11, die Aufgaben der TZD GmbH im Rahmen der Gemeindeverwaltung wahrzunehmen und die Auflösung der TZD GmbH anzustreben.

- 12.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Deutschlandsberg sei dem Stadtrat am 14. Februar 2024 berichtet worden, dass das Personaldienstleistungsunternehmen in einem Büro im Technologiezentrum eingemietet sei. Sämtliche Mitarbeiter (Leihpersonal) des Personaldienstleistungsunternehmens in der Region seien somit am Standort Deutschlandsberg angemeldet und würden dadurch Kommunalsteuereinnahmen für die Stadtgemeinde Deutschlandsberg generieren. Im Gegenzug übernehme die Stadtgemeinde Deutschlandsberg die Miete für das Büro im Technologiezentrum in Höhe von aktuell 336,08 EUR pro Monat (549,17 EUR inklusive Betriebskosten und Heizung) und refundiere diese noch offenen Beträge an das Technologiezentrum.

Der Stadtrat habe den Beschluss gefasst, der erläuterten Vorgangsweise und dem vorliegenden Mietvertrag auch zukünftig zuzustimmen.

Deutschlandsberg Einkaufsgutschein

- 13.1 (1) Zur Belebung der regionalen Wirtschaft führte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg im Jahr 2012 den „Deutschlandsberg Einkaufsgutschein“ ein, dessen Organisation (Handel und Vertrieb, Abrechnung der eingelösten Gutscheine mit den Händlern) die TZD GmbH wahrnahm; sie erhielt dafür ein Entgelt von 2 % je verkauften Gutschein. Ein Einkaufsgutschein hatte den Wert von 10 EUR und konnte laut Informationsbroschüre der TZD GmbH bei „über 250 Geschäften“ als Zahlungsmittel verwendet werden.

Laut Händlerliste der TZD GmbH konnten im Jahr 2022 306 Unternehmen den Einkaufsgutschein mit der TZD GmbH verrechnen.

In den Jahren 2020 bis 2022 verkaufte die TZD GmbH Einkaufsgutscheine mit einem Wert von rd. 3,47 Mio. EUR (rd. 347.000 Einkaufsgutscheine à 10 EUR). Für den Verkauf, die Verteilung und die Abrechnung mit den teilnehmenden Händlern sowie alle Bar- und Banktransaktionen in Zusammenhang mit den Einkaufsgutscheinen

war eine Bedienstete der Stadtgemeinde³⁹ zuständig. Ihr Arbeitsplatz befand sich in einem von der TZD GmbH angemieteten Pavillon in einem Gewerbegebiet der Stadtgemeinde Deutschlandsberg. Da in diesem Pavillon auch der Straßenverkauf des Einkaufsgutscheins stattfand, waren jederzeit einlösbare Gutscheine im Pavillon bevorratet. Bei seiner Einschau an Ort und Stelle stellte der RH fest, dass Gutscheine im Wert von 40.000 EUR in einem Aktenschrank aufbewahrt wurden, der lediglich mit einem handelsüblichen Zylinderschloss versperrbar war.

Der Personalaufwand für die Bedienstete, die Miete für den Pavillon, die Druckkosten und Begleitschreiben für den Einkaufsgutschein betrugen in den Jahren 2020 bis 2022 rd. 226.000 EUR. Die Erlöse der TZD GmbH aus dem Verkauf des Einkaufsgutscheins beliefen sich in den Jahren 2020 bis 2022 auf rd. 72.000 EUR. Insgesamt verzeichnete die TZD GmbH aus dem Verkauf von Einkaufsgutscheinen – ohne Berücksichtigung von Zuschüssen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg – einen wirtschaftlichen Nachteil von 154.000 EUR (2020 bis 2022).

(2) Laut einer Auswertung des RH zu jenen Händlern, die 2021 oder 2022 eingelöste Einkaufsgutscheine bei der TZD GmbH abrechneten, wurden mehr als zwei Drittel der Einkaufsgutscheine bei 25 bekannten, überregional tätigen Handelsketten eingelöst. Weniger als ein Drittel der teilnehmenden Händler rechnete in den Jahren 2021 und 2022 Einkaufsgutscheine bei der TZD GmbH ab.

(3) Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg kaufte in den Jahren 2020 bis 2022 insgesamt 20.655 Einkaufsgutscheine von der TZD GmbH und leistete damit u.a. freiwillige Heizkostenzuschüsse an Gemeindebürgerinnen und -bürger (jährlich zehn Einkaufsgutscheine für Personen, die eine Ausgleichszulage erhielten). Für die Verwaltung und die Ausgabe der Einkaufsgutscheine für den Heizkostenzuschuss war eine Gemeindebedienstete im Sozialreferat der Stadtgemeinde Deutschlandsberg zuständig. Diese bestellte – nach Bedarf – Gutscheine bei der TZD GmbH und verwahrte diese in ihrem Büro. In den Jahren 2020 bis 2022 bestellte sie insgesamt 10.700 Einkaufsgutscheine für den Heizkostenzuschuss.

Gemäß § 23 Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung oblag die gesicherte Verwahrung von Zahlungsmitteln und verbuchungspflichtigen Drucksorten der Zahlstelle; diese Aufgabe war in der Stadtgemeinde der Finanzabteilung zugeteilt.

(4) In den Jahren 2020 bis 2023 bestellte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg u.a. auch Gutscheine für Futterspenden an Streunerkatzen und Blumenschmuck zur Grünraumpflege. Auch das Büro des Bürgermeisters bestellte 500 Einkaufsgutscheine. Laut Mitteilung der Stadtgemeinde Deutschlandsberg wurden diese für Ehrungen, Weihnachtsfeiern oder kulturelle Veranstaltungen verwendet; weitere

³⁹ Die Bedienstete wechselte mit 1. Jänner 2021 von der TZD GmbH in die Stadtgemeinde Deutschlandsberg.

Details über den Verwendungszweck und die begünstigten Personen der vom Büro des Bürgermeisters bestellten Gutscheine waren nicht dokumentiert. Dem Stadtrat oblagen der Erwerb und die Veräußerung von beweglichen Sachen im Rahmen des Voranschlags im Einzelfall bis zu einem Betrag von 1 % der Summe aus den „Erträgen des Ergebnisvoranschlags Gesamthaushalt“ des laufenden Haushaltsjahres. Für die oben angeführten Anlässe (Futterspenden, Blumenschmuck etc.) lagen keine Stadtratsbeschlüsse vor.⁴⁰

13.2 (1) Der RH kritisierte die Sicherheitsdefizite bei der Organisation und Abwicklung der Einkaufsgutscheine:

- Lediglich eine Bedienstete der Stadtgemeinde Deutschlandsberg war für den Verkauf, die Bar- und Banktransaktionen sowie die Abrechnung mit den Händlern zuständig; das Vier-Augen-Prinzip war damit nicht gewährleistet.
- Jederzeit einlösbare Einkaufsgutscheine waren an der Verkaufsstelle in einem unzureichend gesicherten Aktenschrank verwahrt; bei der Einschau des RH enthielt dieser Aktenschrank Gutscheine im Wert von 40.000 EUR.

Der RH verwies kritisch auf den finanziellen Nachteil von 154.000 EUR, der der TZD GmbH aus der Abwicklung des Einkaufsgutscheins entstand. Dieser Verlust kam einer verdeckten Förderung der Stadtgemeinde Deutschlandsberg durch die gemeindeeigene TZD GmbH gleich. Zudem wies der RH kritisch darauf hin, dass der Zweck des Einkaufsgutscheins – Belebung der regionalen Wirtschaft – nicht erreicht wurde: Es profitierten überwiegend überregional tätige Handelsketten, bei denen mehr als zwei Drittel der eingelösten Einkaufsgutscheine anfielen; insgesamt rechneten nur weniger als ein Drittel aller teilnehmenden Händler Einkaufsgutscheine ab.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, den Einkaufsgutschein einzustellen.

(2) Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg die Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung und die Stmk. Gemeindeordnung nicht einhielt: In den Jahren 2020 bis 2022

- wurden 10.700 von der Stadtgemeinde erworbene Einkaufsgutscheine nicht in der Zahlstelle (Finanzverwaltung), sondern von einer Bediensteten im Sozialreferat verwahrt und ausgegeben,
- erwarb die Stadtgemeinde 500 Einkaufsgutscheine ohne erforderlichen Stadtratsbeschluss über das Büro des Bürgermeisters.

⁴⁰ gemäß § 44 Abs. 1 lit. b Stmk. Gemeindeordnung

Zudem kritisierte der RH, dass die Stadtgemeinde den Verwendungszweck der ohne Stadtratsbeschluss erworbenen Einkaufsgutscheine nicht dokumentiert hatte. Überdies war deren Verbleib unklar und waren dadurch die begünstigten Personen nicht nachvollziehbar.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg,

- Zahlungsmittel und verbuchungspflichtige Drucksorten ausschließlich in der Zahlstelle zu verwahren.
- Einkaufsgutscheine ausschließlich aufgrund ordnungsmäßiger Beschlüsse zu erwerben.
- für jeden ausgegebenen Einkaufsgutschein den Verwendungszweck zu dokumentieren und den Erhalt des Gutscheins quittieren zu lassen, um die Gefahr einer missbräuchlichen Verwendung zu verringern.

13.3 Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass in der Stadtratssitzung vom 10. September 2024 der einstimmige Beschluss gefasst worden sei, keine weiteren Druckaufträge für den Einkaufsgutschein zu tätigen sowie die in den vergangenen Jahren üblichen Rabatte für Großabnehmer nicht mehr zu gewähren. Die Abschaffung der Rabatte sei bereits im Voranschlag 2025 berücksichtigt und die zu gewährende Subvention sei verringert worden. In der Stadtgemeinde würden Überlegungen getroffen, wie die Abwicklung im Zusammenhang mit einer Beendigung der Gutscheinausgabe durch die TZD GmbH erfolgen könne.

Zur Verwahrung der Einkaufsgutscheine im Verkaufsbüro teilte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg mit, dass die TZD GmbH die Lokalität im Gewerbegebiet (Fachmarktzentrum) mittlerweile gekündigt und geräumt habe. Der Gutschein werde in einem Büro am Hauptplatz verkauft, die vorhandenen Gutscheine seien – so der Geschäftsführer der TZD GmbH – im neuen Verkaufsraum in einem Tresor verwahrt.

Bezüglich der Verwahrung der Gutscheine im Sozialreferat gebe es eine Neuregelung: Der „Allgemeinen Dienstverfügung Gemeindehaushalt“ zufolge seien Gutscheine nur mehr in der laut Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung eingerichteten Hauptzahlstelle (Bürgerservicestelle) zu verwahren. Dort befinde sich ein Tresor. Aufgrund personeller Veränderungen werde die Mitarbeiterin, die die Gutscheine abwickle, in der Bürgerservicestelle tätig.

Wirtschafts- und Entwicklungsverein Deutschlandsberg (WEV)

Vereinszweck und Organisation

- 14.1 (1) Der WEV wurde im Jänner 1973 auf Basis des Vereinsgesetzes 1951⁴¹ gegründet. Sein Sitz⁴² lag in Deutschlandsberg, seine Anschrift entsprach jener der Stadtgemeinde Deutschlandsberg.

Die Vereinsstatuten definierten als Vereinszweck die Förderung der Wirtschaft und die Entwicklung der Infrastruktur im Bereich der Stadtgemeinde Deutschlandsberg und ihrer Umgebung. Zur Erreichung des Vereinszwecks sahen die Statuten u.a. die Möglichkeit vor, Liegenschaften zu vermieten und zu verpachten, zu kaufen und zu verkaufen sowie Gesellschaften zu gründen oder sich an ihnen zu beteiligen.

Der Verein war nicht auf Gewinn ausgerichtet, das Vereinsvermögen durfte nur im Sinne des Vereinszwecks verwendet werden.

(2) Gemäß den Vereinsstatuten erwarben Gemeinderatsmitglieder die Vereinsmitgliedschaft durch eine Beitrittserklärung. Darüber hinaus konnten bei Vorliegen einer Beitrittserklärung durch Beschlussfassung des Leitungsorgans auch andere juristische und natürliche Personen Vereinsmitglieder werden.

Im überprüften Zeitraum waren alle Gemeinderatsmitglieder der Stadtgemeinde Deutschlandsberg Vereinsmitglieder des WEV. Die entsprechenden Beitrittserklärungen lagen vor.

(3) Die Mitgliederversammlung⁴³ des WEV bestand statutengemäß aus den Mitgliedern des Vereins. Sie war beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend war. Ihre Beschlüsse fasste sie – mit Ausnahme der Auflösung des Vereins, der eine Zweidrittelmehrheit erforderte – mit einfacher Mehrheit. Die ordentliche Mitgliederversammlung hatte mindestens einmal jährlich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres stattzufinden.

Im überprüften Zeitraum war bei den Beschlussfassungen der Mitgliederversammlung zumindest die Hälfte der Vereinsmitglieder anwesend. Die Mitgliederversammlung genehmigte u.a. den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften. Die ordentlichen

⁴¹ BGBl. 233/1951; außer Kraft getreten mit BGBl. I 66/2002 (Vereinsgesetz 2002)

⁴² Der Sitz eines Vereins war dort, wo sich die zentrale Leitung und Verwaltung (Hauptverwaltung) befanden.

⁴³ gemäß Vereinsstatuten des WEV als Hauptversammlung bezeichnet

Mitgliederversammlungen hielt der WEV nicht im ersten Halbjahr des jeweiligen Geschäftsjahres ab.

Die Stmk. Gemeindeordnung legte fest, dass der Gemeinderat beschlussfähig⁴⁴ war, wenn mindestens zwei Drittel seiner Mitglieder zur Zeit der Beschlussfassung anwesend waren. Ein gültiger Beschluss erforderte grundsätzlich die einfache Mehrheit⁴⁵ der in beschlussfähiger Anzahl anwesenden Stimmberechtigten. Die Veräußerung und Belastung von unbeweglichem Gemeindevermögen bedurften einer Zweidrittelmehrheit⁴⁶. Sitzungen des Gemeinderats hatten mindestens einmal in jedem Vierteljahr stattzufinden.⁴⁷

(4) Das Leitungsorgan⁴⁸ des WEV führte gemäß Vereinsstatuten die Geschäfte des Vereins und bestand aus mindestens fünf und höchstens sieben von der Mitgliederversammlung für die Dauer von fünf Jahren zu wählenden Personen. Es fasste seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Ein Anwesenheitsquorum für die Beschlussfähigkeit enthielten die Vereinsstatuten ebenso wenig wie eine Mindestanzahl an jährlichen Sitzungen des Vorstands. Die Vertretung des Vereins nach außen oblag dem aus der Mitte des Leitungsorgans mit einfacher Mehrheit gewählten Obmann.

Im überprüften Zeitraum entsprach das Leitungsorgan des WEV dem Gemeindevorstand der Stadtgemeinde Deutschlandsberg. Die fünf im Leitungsorgan vertretenen Personen waren

- der Bürgermeister; er war Obmann des WEV,
- die beiden Vizebürgermeister; sie waren die Obmann-Stellvertreter,
- der Finanzreferent als Kassier und
- ein weiteres Mitglied des Gemeindevorstands als Schriftführer.

Jährlich fanden zwischen vier (2021, 2022) und sieben (2020) Sitzungen des Leitungsorgans des WEV in unterschiedlichen Monaten statt.

Der Gemeindevorstand war gemäß Stmk. Gemeindeordnung beschlussfähig⁴⁹, wenn mindestens zwei Drittel seiner Mitglieder zur Zeit der Beschlussfassung anwesend waren. Ein gültiger Beschluss erforderte die einfache Mehrheit⁵⁰ der anwesenden

⁴⁴ § 56 Abs. 1 Stmk. Gemeindeordnung

⁴⁵ § 57 Abs. 1 Stmk. Gemeindeordnung

⁴⁶ § 70 Abs. 3 Stmk. Gemeindeordnung

⁴⁷ § 50 Abs. 2 Stmk. Gemeindeordnung

⁴⁸ Gemäß Vereinsstatuten des WEV war dies der Vorstand.

⁴⁹ § 50 Abs. 3 in Verbindung mit § 56 Abs. 1 Stmk. Gemeindeordnung

⁵⁰ § 50 Abs. 3 in Verbindung mit § 57 Abs. 1 Stmk. Gemeindeordnung

Stimmberechtigten. Sitzungen des Gemeindevorstands⁵¹ hatten mindestens einmal monatlich stattzufinden.

(5) Die Befugnisse des Leitungsorgans des WEV ergaben sich gemäß den Vereinsstatuten aus der von der Mitgliederversammlung zu genehmigenden Geschäftsordnung. Da es im WEV keine Geschäftsordnung gab, standen in analoger Anwendung der Stmk. Gemeindeordnung der Mitgliederversammlung jene Rechte zu, die dem Gemeinderat zukamen, und dem Leitungsorgan die Rechte des Gemeindevorstands.

Der Gemeinderat konnte⁵² das ihm zustehende Beschlussrecht in taxativ aufgezählten Angelegenheiten durch Verordnung dem Gemeindevorstand übertragen. Zu diesen Angelegenheiten zählten beispielsweise die Gewährung von Subventionen von höchstens 10.000 EUR oder der Abschluss und die Auflösung von Miet- und Pachtverträgen.

Eine Übertragung der der Mitgliederversammlung des Vereins zustehenden Befugnisse an das Leitungsorgan des Vereins – analog der Befugnisübertragung vom Gemeinderat an den Gemeindevorstand in seiner Sitzung vom September 2020 – lag für den WEV nicht vor. Das Leitungsorgan des WEV beschloss im überprüften Zeitraum jedoch mehrfach den Abschluss bzw. die Auflösung von Miet- und Pachtverträgen, weiters eine Subvention über 25.000 EUR an ein ortsansässiges Unternehmen. Diese Aufgaben lagen in der Zuständigkeit der Mitgliederversammlung.

(6) Laut Stmk. Gemeindeordnung⁵³ hatte die Gemeinde für spezifische Rechtsgeschäfte und Maßnahmen die Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde zu beantragen bzw. sie unter bestimmten Voraussetzungen der Aufsichtsbehörde anzuzeigen; darunter fielen u.a.:

- die Veräußerung von unbeweglichem Gemeindevermögen,
- die Aufnahme und Gewährung von Darlehen,
- die Errichtung, Übernahme, Veräußerung oder Auflösung von Beteiligungen.

Im überprüften Zeitraum beantragte der WEV für derartige Rechtsgeschäfte und Maßnahmen keine Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde bzw. zeigte er sie dieser nicht an.

- 14.2 (1) Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg für Wirtschafts- und Entwicklungsfördermaßnahmen mit dem WEV eine Parallelstruktur zur Gemeindeverwaltung schuf. Die Vereinsorgane des WEV waren zwar mit denselben Personen

⁵¹ § 50 Abs. 2 Stmk. Gemeindeordnung

⁵² § 43 Abs. 2 Stmk. Gemeindeordnung

⁵³ § 90 Abs. 1 Stmk. Gemeindeordnung

besetzt wie die Gemeindeorgane, sie unterlagen jedoch nicht den Bestimmungen und Kontrollmechanismen der Stmk. Gemeindeordnung.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, die mit dem WEV geschaffene Parallelstruktur zur Stadtgemeinde Deutschlandsberg aufzulösen; die mit der Förderung der Wirtschaft und Entwicklung der Infrastruktur in Deutschlandsberg verbundenen Aufgaben wären von der Stadtgemeinde selbst zu erbringen.

(2) Der RH kritisierte, dass der WEV die ordentlichen Sitzungen der Mitgliederversammlung nicht entsprechend den Vereinsstatuten abhielt.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, bis zur Auflösung des WEV die im WEV zuständigen Vereinsorgane zu veranlassen, die ordentliche Sitzung der Mitgliederversammlung statutengemäß im ersten Halbjahr des jeweiligen Geschäftsjahres abzuhalten.

(3) Der RH kritisierte, dass das Leitungsorgan des WEV – ohne Befugnisübertragung durch die Mitgliederversammlung – Beschlüsse in Angelegenheiten fasste, die der Mitgliederversammlung oblagen.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, zu veranlassen, dass bis zur Auflösung des WEV dessen Leitungsorgan ausschließlich Beschlüsse fasst, die seinem Befugnisbereich zugeordnet sind.

- 14.3 Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass der WEV bereits seit rd. 50 Jahren bestehe und die Stadtgemeinde seit Jahren keine Zuschüsse an ihn leiste.

Im Rahmen der Budgetkonsolidierung und der Erstellung des Voranschlags 2025 habe sie die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit ihrer Beteiligungen mit einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft erörtert. Die Stadtgemeinde habe diese beauftragt, die Beteiligungsstruktur der Stadtgemeinde zu prüfen und eine etwaige Auflösung von Beteiligungen im Hinblick auf die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit (insbesondere hinsichtlich steuerrechtlicher Fragestellungen) zu beurteilen.

Die Neuausrichtung des Beteiligungsmanagements sehe den Aufbau eines standardisierten Prozesses für wiederkehrende Ereignisse und ihre regelkonforme Abwicklung (Rechnungsprüfungen, Generalversammlungen, Bilanzbeschlüsse etc.) für jede Beteiligung vor. Diesbezüglich sei bereits ein EDV-gestütztes System samt Fristüberwachung implementiert.

Geschäftstätigkeit

15.1 (1) Schwerpunkt der operativen Geschäftstätigkeit des WEV im überprüften Zeitraum war die Vermietung und Verpachtung von Räumlichkeiten und Liegenschaften an Unternehmen, Vereine, einen Verband sowie Privatpersonen. Die Mietgegenstände befanden sich entweder im Eigentum des WEV oder der Verein mietete sie von Dritten an. Weiters vermietete der WEV eine in seinem Eigentum stehende mobile Veranstaltungsbühne.

(2) Der WEV finanzierte sich vor allem aus der Vermietung und Verpachtung. Die sonstigen betrieblichen Erträge resultierten im Jahr 2020 zum überwiegenden Anteil aus dem Verkauf einer vollständig abgeschriebenen Transportwasserleitung und von zwei Liegenschaften, in den Jahren 2021 und 2022 aus der Weiterverrechnung von Personalaufwendungen an die Stadtgemeinde Deutschlandsberg. Subventionen von der Stadtgemeinde Deutschlandsberg erhielt der WEV nicht. Er erwirtschaftete Jahresüberschüsse zwischen 0,03 Mio. EUR (2021, 2022) und 1,25 Mio. EUR⁵⁴ (2020).

(3) Gebarungsrelevante Geschäfte des WEV betrafen u.a. die Transportwasserleitung, einen Golfclub, ein Museum und ein Interreg Projekt:

- Im Jahr 2016 errichtete der WEV eine Transportwasserleitung für ein in Deutschlandsberg ansässiges Technologieunternehmen. Diese diente dazu, den erhöhten Wasserbedarf für eine neue Produktionsanlage des Unternehmens sicherzustellen. Die Errichtungskosten beliefen sich auf 1,41 Mio. EUR (netto). Der WEV veräußerte diese Transportwasserleitung – mit Beschluss der Mitgliederversammlung vom September 2019 – im Jahr 2020 auf Basis eines Wertgutachtens um 1,42 Mio. EUR (netto) an die Stadtgemeinde Deutschlandsberg. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Deutschlandsberg stimmte diesem Kauf mit Beschluss vom September 2019 zu. Die beschlussfassenden Mitglieder der Mitgliederversammlung des WEV und des Gemeinderats der Stadtgemeinde Deutschlandsberg waren ident.
- Im Jahr 2019 schloss der WEV mit einem ortsansässigen Golfclub eine Werbekooperation ab, um ein touristisches Leitmotiv für die Region Deutschlandsberg zu entwickeln. Im überprüften Zeitraum entstand dem WEV daraus ein Aufwand von rd. 28.000 EUR. Darüber hinaus zahlte der WEV im Jahr 2021 an die Golfanlage Deutschlandsberg Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co KG – deren Kommanditist er war – eine Subvention in Höhe von 25.000 EUR zur Errichtung eines asphaltierten Parkplatzes.

⁵⁴ Der Jahresüberschuss 2020 resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf der Transportwasserleitung an die Stadtgemeinde Deutschlandsberg um 1,42 Mio. EUR.

- Einem ortsansässigen Museum gewährte der WEV im Jahr 2018 für den Erwerb eines archäologischen Ausstellungsstücks ein zinsloses Darlehen in Höhe von 35.000 EUR, das längstens in sieben Jahren zurückzuzahlen war. Der Darlehensrest reduzierte sich im überprüften Zeitraum von 25.000 EUR (2020) auf 15.000 EUR (2022). Eine Beschlussfassung des WEV für die Subvention lag nicht vor. Das Leitungsorgan führte einen Beschluss während der Überprüfung des RH herbei.
- Im Jahr 2020 leistete der WEV für ein touristisches Interreg Projekt (TZ 9) im Zusammenhang mit der in der Stadtgemeinde Deutschlandsberg gelegenen Burg Deutschlandsberg eine Zahlung von rd. 22.000 EUR.
- Der WEV erbrachte auch Leistungen für die Stadtgemeinde Deutschlandsberg, z.B. die Anstellung der Gemeindeärzte oder des Bademeisters eines städtischen Freibads. Die daraus entstehenden Personalaufwendungen stellte der WEV ohne Aufschläge der Stadtgemeinde Deutschlandsberg in Rechnung.

(4) Der WEV war an mehreren Unternehmen beteiligt:

- an der Koralm – Energie und Infrastruktur GmbH (Elektrizitätserzeugung) zu 100 %,
- an der Technologiezentrum Deutschlandsberg GmbH zu 29 % und
- an der Kabel-TV Deutschlandsberg GmbH zu 10 %.

Weiters war er Kommanditist der Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG (Kommanditeinlage 1.000 EUR) sowie der Golfanlage Deutschlandsberg Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co KG (Kommanditeinlage 200.000 ATS).

Laut Angaben des WEV sollten die Beteiligungen durch Gewinnausschüttungen und Wertsteigerungen den Vereinszweck unterstützen. Die Bündelung der Beteiligungen im WEV sei zum Zeitpunkt seiner Gründung im Jahr 1973 zweckmäßig gewesen. In den Jahren 2020 bis 2022 flossen dem WEV aus den Beteiligungen keine Beteiligungserträge zu und erfuhren die Beteiligungen keine buchhalterischen Wertsteigerungen.

(5) Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg erbrachte für den WEV die Finanzbuchhaltung, die Gebäudeverwaltung und die Mietvorschreibungen. Sie verrechnete dafür im überprüften Zeitraum Verwaltungskosten von insgesamt rd. 28.500 EUR.

Dem WEV entstanden im überprüften Zeitraum für von Dritten bezogene Versicherungs-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Finanzbuchhaltungsleistungen laufende Aufwendungen von insgesamt rd. 58.500 EUR.

- 15.2 (1) Der RH stellte kritisch fest, dass der WEV in den Jahren 2016 bis 2022 im Rahmen seines Vereinszwecks – Förderung der Wirtschaft und Entwicklung der Infrastruktur im Bereich der Stadtgemeinde Deutschlandsberg und ihrer Umgebung (TZ 14) – eine Geschäftstätigkeit entfaltete, die unmittelbar durch die Stadtgemeinde Deutschlandsberg hätte erbracht werden können.

Er verwies in diesem Zusammenhang auf seine Empfehlung zur Auflösung des WEV (TZ 14).

- (2) Der RH bemängelte, dass die Beteiligungen des WEV in den Jahren 2020 bis 2022 keine Gewinne ausschütteten und keine Wertsteigerungen erfuhren, sodass sie – anders als vom WEV angestrebt – den Vereinszweck nicht durch finanzielle Zuflüsse unterstützten.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, die Zweckmäßigkeit der vom WEV gehaltenen Beteiligungen hinsichtlich des Vereinszwecks kritisch zu prüfen und die Beteiligungen gegebenenfalls zu veräußern.

- (3) Der RH kritisierte, dass bei der Veräußerung der Transportwasserleitung durch den WEV an die Stadtgemeinde Deutschlandsberg die beschlussfassende Mitgliederversammlung im WEV mit denselben Personen besetzt war wie der beschlussfassende Gemeinderat. Hieraus konnten Interessenkonflikte und Befangenheitsprobleme resultieren, da diese Personen einerseits den Interessen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg und andererseits denen des WEV verpflichtet waren.

- 15.3 Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass der WEV und seine Geschäftstätigkeit Gegenstand der Überlegungen im Zusammenhang mit dem Fortbestand der städtischen Beteiligungen seien. Von der beauftragten Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft werde eine Beurteilung insbesondere zur Eingliederung des Vermögens des WEV in die Stadtgemeinde und zu den daraus resultierenden steuerrechtlichen Implikationen eingeholt.

Der Wasserverband Koralm habe im November 2024 den Beschluss gefasst, die Transportwasserleitung als Teil der geplanten Notwasserversorgung von der Stadtgemeinde Deutschlandsberg anzukaufen und in das Anlagevermögen des Wasserverbands zu übernehmen. Ein diesbezüglicher Beschluss des Gemeinderats der Stadtgemeinde sei noch im Dezember 2024 gefasst worden.

Liegenschaftstransaktionen

Liegenschaftsstrategie

- 16.1 (1) Eine Liegenschaftsstrategie soll den Gesamtbestand aller gemeindeeigenen Liegenschaften umfassen sowie Handlungsanweisungen und Maßnahmen zur Erreichung der vorab definierten Ziele festlegen. Dazu zählen u.a. Grundsatzentscheidungen zum Kauf und Verkauf von Liegenschaften, zur Liegenschaftsnutzung, zum geplanten Investitionsvolumen, zu Renditeerwartungen und zur Finanzierung.

Mit Stand April 2023 verfügte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg über rd. 1.200 Liegenschaften⁵⁵ im Ausmaß von insgesamt 3,07 Mio. m². Davon entfielen u.a. 1,95 Mio. m² (64 %) auf Straßenverkehrsanlagen und Verkehrsrandflächen. Bei den verbleibenden Flächen handelte es sich insbesondere um Wälder (0,42 Mio. m² bzw. 14 %), Äcker, Wiesen, Weiden etc. (0,27 Mio. m² bzw. 9 %) sowie Gärten (0,17 Mio. m² bzw. 6 %).

Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg hatte keine Liegenschaftsstrategie, obwohl u.a.

- umfangreiche landwirtschaftlich nutzbare Flächen sowie Wälder im Eigentum der Stadtgemeinde Deutschlandsberg standen,
- mit der 2015 in Kraft getretenen Steiermärkischen Gemeindestrukturreform⁵⁶ die Amtshäuser der Marktgemeinde Bad Gams sowie der Gemeinden Freiland bei Deutschlandsberg, Kloster, Osterwitz und Trahütten teilweise ihren Zweck verloren und die Gebäude einer angemessenen Nachnutzung bedurften,
- die Stadtgemeinde Deutschlandsberg über 67 Wohnungen (teilweise in Umbau befindlich; Leerstandsquote 15 %) und 55 Geschäftslokale inklusive sonstiger Räumlichkeiten wie Lager und Büros (Leerstandsquote 13 %) verfügte,
- die Innenstadt aufgrund des Leerstands zentral gelegener Immobilien einer Belebung bedurfte,
- das Gewerbegebiet der Stadtgemeinde Deutschlandsberg teilweise nicht ausgelastet war und
- auch Beteiligungen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg und der WEV (TZ 14) Liegenschaften in ihrem Eigentum hatten.

⁵⁵ sowohl unbebaute als auch bebaute Grundstücke (inklusive Bebauung)

⁵⁶ u.a. Vereinigung der Stadtgemeinde Deutschlandsberg mit der Marktgemeinde Bad Gams und den Gemeinden Freiland bei Deutschlandsberg, Kloster, Osterwitz und Trahütten zur Stadtgemeinde Deutschlandsberg mit Wirkung vom Jänner 2015

Einer Teilstrategie entsprach die von der Stadtgemeinde Deutschlandsberg gemeinsam mit dem Land Steiermark im Oktober 2023 gesetzte Initiative zur Innenstadtbelebung.

(2) Mit Stand April 2023 waren 34 Liegenschaften im Ausmaß von 0,25 Mio. m² im Eigentum der Mehrheitsbeteiligungen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg und des WEV. Davon entfielen auf den WEV 32 Liegenschaften über 0,20 Mio. m² sowie auf die Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG⁵⁷ und die TZD GmbH jeweils eine Liegenschaft.

Die Liegenschaftstransaktionen des WEV waren der Willensbildung im Gemeinderat entzogen (siehe dazu im Detail [TZ 14](#)).

- 16.2 (1) Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg über keine gesamthafte Strategie für ihre Liegenschaften verfügte.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, für ihre Liegenschaften eine Gesamtstrategie sowie für einzelne Liegenschaftssegmente Teilstrategien zu entwickeln. Diese könnten z.B. enthalten: Zweck, Ziel und Kategorisierung der Liegenschaften, Zuständigkeiten, übergeordnete Bewirtschaftungsziele, die Unterscheidung in Finanz- und Verwaltungsvermögen, eine Vermietungs- und Beschaffungsstrategie, Clusterungen nach Nutzungsarten sowie grundsätzliche perspektivische Vorstellungen, etwa Verkauf oder (Weiter-)Entwicklung.

Der RH kritisierte, dass die Leerstandsquote für Wohnungen 15 % sowie für Geschäftslokale und sonstige Räumlichkeiten 13 % betrug. Er führte diesen Umstand u.a. auf eine fehlende Liegenschaftsstrategie zurück.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, die baulichen Maßnahmen für in Umbau befindliche Immobilien zügig abzuschließen und vermietungsfähige Immobilien rasch zu vermieten, um Leerstehungen, die Mieteinnahmen mindern, möglichst zu vermeiden.

(2) Der RH bemängelte, dass die Liegenschaftstransaktionen des WEV sowie der TZD GmbH im Unterschied zu jenen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg keiner Willensbildung im Gemeinderat, geringerer Anwesenheits- und Zustimmungsquoten als im Gemeinderat sowie keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedurften und daher einem vergleichsweise geringeren Grad an Transparenz unterlagen ([TZ 14](#)).

⁵⁷ Im Wesentlichen der Sportplatz. Laut Nachtrag aus 2003 zum Gesellschaftsvertrag bedurften der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Liegenschaften eines Gemeinderatsbeschlusses.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, im WEV und in der TZD GmbH bis zu deren Auflösung sicherzustellen, dass für den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Liegenschaften ein Gemeinderatsbeschluss gefasst wird.

- 16.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Deutschlandsberg habe der Stadtrat in seiner Sitzung vom 9. Jänner 2024 beschlossen, zu verpachtende landwirtschaftliche Flächen samt allfälligen Zuschlagskriterien an der Amtstafel kundzumachen. Zudem sei 2024 begonnen worden, freie Mietflächen über Social-Media-Kanäle der Stadtgemeinde zu bewerben.

Im Juni 2024 habe der Gemeinderat die Entwicklungsstrategie „Masterplan Zentrum Deutschlandsberg 2030“ – erstellt in Kooperation mit der Abteilung Landes- und Regionalentwicklung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung – zur Kenntnis genommen.

Dem Masterplan zufolge sei beabsichtigt, die Vielfalt der Funktionen in der Innenstadt zu erhalten und zu erweitern, leerstehende oder ungenutzte Gebäude in der Innenstadt wiederzuverwenden, die erweiterten Innenstadtbereiche im Sinne einer quartierweisen Entwicklung für zusätzlichen Wohnraum zu nutzen und die einzelnen Projekte in einem Gesamtzusammenhang zu betrachten. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg wolle eine aktive Bodenpolitik betreiben, um Entwicklungen außerhalb des (erweiterten) Zentrums zu unterbinden, sie wolle weiters bestehende öffentliche Freiräume in der (erweiterten) Innenstadt erhalten und aufwerten, um angestrebte Nachnutzungen und Nachverdichtungen verträglich zu gestalten, sowie Fuß- und Radwege ins Zentrum verbessern und neu errichten, um die Auswirkungen des motorisierten Verkehrs abzumildern.

Liegenschaftsverwaltung

- 17.1 (1) Mit der Verwaltung der gemeindeeigenen Grundstücke, Gebäude und öffentlichen Anlagen war gemäß den Aufgabenbeschreibungen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg eine vollzeitbeschäftigte Person betraut. Diese unterstand hierarchisch dem Bauamtsleiter. Darüber hinaus waren mit der Bearbeitung und Verwaltung von Liegenschaftsakten insbesondere folgende Personen befasst:

- der Leiter der Abteilung Bauamt mit den Aufgaben Grundstücksverkehr, baubehördliche Genehmigungen und Bauüberwachung,
- der Stadtamtsdirektor, der auch die Rechtsabteilung leitete und daher die Liegenschaftsverträge verwaltete, sowie
- eine Mitarbeiterin in der Finanzabteilung, zuständig für Vorschreibungen, Einhebungen etc.

(2) Laut Mitteilung der Stadtgemeinde Deutschlandsberg bestehe bei der elektronisch gestützten Verwaltung in den „letzten Jahren“ generell ein „deutlicher“ Reformrückstand. Der Nachholbedarf sei evident.

Mitte 2023 initiierte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg ein Projekt zur vernetzten und elektronisch gestützten Verwaltung von Mietangelegenheiten sowie ein weiteres zum elektronischen Rechnungsworkflow. Ziel war es, einen digitalen Zugriff auf zentral abgelegte Daten (Beschlüsse, Liegenschaftsverträge, Vorschriften und Fristenverwaltung) zu ermöglichen. Erste Schulungen fanden im Oktober 2023 statt.

Ende 2023 waren für Liegenschaftsangelegenheiten – abseits der Mietangelegenheiten – keine weiteren Projekte in Umsetzung. Insbesondere fehlten

- eine zentrale Aktenverwaltung,
- die vollständige Digitalisierung von Liegenschaftsinformationen,
- eine eindeutige Zuordnung der einzelnen Liegenschaften zu einer führend verantwortlichen Organisationseinheit,
- durchgängig definierte Geschäftsabläufe⁵⁸,
- abgegrenzte Datenschnittstellen,
- eine integrierte Liegenschaftsdatenbank mit Kataster und Flächenwidmungen, Informationen zur Nutzung der Liegenschaften, Bestandnehmer, Bestandzins, Vertragslaufzeiten, Erhaltungszustand von Gebäuden etc.,
- eine zentralisierte Fristen- und Terminverwaltung, z.B. Fristablauf Vorkaufsrechte, Andienungsfristen, Kündigungstermine und -fristen, Ablauf bzw. Erneuerung befristeter Liegenschaftsverträge, Daten zu Versicherungsverträgen, Zahlungsziele und sonstige vertragliche Vereinbarungen (Herstellung von Pkw-Abstellplätzen etc.) sowie
- ein elektronischer Akt.

Dies führte u.a. zu mehrfachen Ablagen von Urkunden und Unterlagen sowie mehrfachen Listen und Auswertungen zum selben Thema, zur Gefahr von Fristversäumnissen, zu Medienbrüchen und zu einer lückenhaften Immobilienbewirtschaftung.

17.2 Der RH kritisierte, dass die Liegenschaftsverwaltung der Stadtgemeinde Deutschlandsberg Defizite aufwies, z.B. fehlte eine zentrale Aktenverwaltung, waren Geschäftsabläufe nicht definiert und gab es keine zentralisierte Fristen- und Terminverwaltung.

⁵⁸ Laut Anweisungen der Stadtamtsdirektion waren liegenschaftsbezogene Gemeinderatsbeschlüsse auch der Finanzabteilung zuzuleiten und war einmal jährlich das Liegenschaftsverzeichnis von der Finanzabteilung an das Bauamt und die Liegenschaftsverwaltung zu übermitteln. Ein durchgängiger Geschäftsprozess war nicht definiert.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, die Liegenschaftsverwaltung einer tiefgreifenden Neustrukturierung zu unterziehen. Diese sollte u.a. eine integrierte Liegenschaftsdatenbank, eine zentralisierte Fristen- und Terminverwaltung und einen elektronischen Akt umfassen.

17.3 Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass der Stadtrat in seiner Sitzung vom 9. Jänner 2024 beschlossen habe, Nutzerlizenzen für folgende Module einer Gemeindesoftware zu erwerben und diese als Arbeitsbehelfe einzusetzen:

- „Einführung digitale Grundstücks- und Liegenschaftsverwaltung“ (durchgängige, EDV-unterstützte Liegenschaftsverwaltung, adäquate Fristenverwaltung); das Bauamt sei damit beauftragt worden, das Modul zu implementieren;
- „Einführung elektronischer Rechnungsworkflow“ (EDV-mäßige Erfassung von Rechnungen unmittelbar nach dem Posteingang, einheitlicher Prozess für die Rechnungsfreigabe, für die Prüfung der rechnerischen und sachlichen Richtigkeit sowie die Anordnung und Auszahlung); die Stadtgemeinde habe die Finanzabteilung damit beauftragt, das Modul einzuführen; alle Grundstückstransaktionen seit 2020 seien im September und November 2024 erfasst worden.

Zudem setze die Stadtgemeinde eine weitere Software für die digitale Erfassung sämtlicher Vereinbarungen und Verträge (Nutzungsvereinbarungen, Prekarien, Kaufverträge, Gestattungsverträge, Pachtverträge, Baurechtsverträge, sonstige Grundangelegenheiten etc.) ein; Mietverträge erfasse sie digital.

Die zentrale Aktenerfassung ermögliche eine übersichtliche und effiziente Dokumentenverwaltung und lasse die digitale und zentrale Ablage von Beschlüssen, Aktenvermerken, Schriftverkehren und sonstigen Dokumenten zu. Die Kommunikation zwischen den Abteilungen sei durch einen regelmäßigen Jour fixe der Abteilungsleiter sichergestellt.

Beschlussfassungen

18.1 (1) Die für den Gemeinderat der Stadtgemeinde Deutschlandsberg erstellten Beschlussanträge zu Liegenschaftstransaktionen enthielten den Antragstellenden, die Katastralgemeinde, die Grundstücksnummer, die Quadratmeteranzahl, den Preis und das Beschlussquorum. Üblicherweise lag dem Antrag ein Luftbild mit eingezeichneter Liegenschaft bei. Die Auszüge aus den Gemeinderatsprotokollen zu Liegenschaftstransaktionen bestanden aus einem kurzen Beschlusstext. Eine sachliche Zusammenfassung der Redebeiträge erfolgte nicht. Aus den Beschlussprotokollen war der Willensbildungsprozess nicht ersichtlich.

(2) Gemäß Bundes-Verfassungsgesetz waren die Sitzungen des Gemeinderats öffentlich.⁵⁹ Die Öffentlichkeit war dadurch hergestellt, dass jedermann nach Maßgabe des vorhandenen Platzes berechtigt war, zuzuhören und sich Aufzeichnungen zu machen.⁶⁰

Laut Stmk. Gemeindeordnung waren jedoch jene Angelegenheiten, durch deren Veröffentlichung schutzwürdige Geheimhaltungsinteressen verletzt werden konnten, insbesondere Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse und vom Datenschutz umfasste Schutzgüter, in nicht-öffentlichen Sitzungen des Gemeinderats zu behandeln.⁶¹

Von 2020 bis Mitte 2023 behandelte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg vier von 24 Liegenschaftstransaktionen im Volumen von 0,85 Mio. EUR in einer nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzung. Dies u.a. auf Ersuchen der Vertragspartei und unter Verweis auf § 59 Stmk. Gemeindeordnung, jedoch ohne weitere Konkretisierung und Dokumentation.

In acht Gemeinderatsbeschlüssen fehlten Angaben zur Kostentragung der mit dem Kauf verbundenen Nebenkosten und der sonstigen Kosten, wie Wertgutachten, Vertragserrichtung, Notar, Makler, Grunderwerbsteuer, Vermessung, allenfalls Energieausweis. Bei einem Gemeinderatsbeschluss fehlte die Angabe zur Katastralgemeinde, womit die betroffene Liegenschaft nicht eindeutig bestimmt war.

⁵⁹ Art. 117 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. 1/1930 i.d.g.F.

⁶⁰ § 59 Abs. 1 Stmk. Gemeindeordnung

⁶¹ § 59 Abs. 3 und 4 Stmk. Gemeindeordnung: In nicht-öffentlichen Sitzungen und daher vertraulich waren jedenfalls individuelle Personal- und Abgabeangelegenheiten sowie alle Angelegenheiten, die sich auf den Gang oder die Erledigung eines im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zu führenden Verwaltungsvorgangs bezogen, zu behandeln.

(3) Positive Nettoergebnisse aus Vermögensveräußerungen⁶² waren zur Instandsetzung des Gemeindevermögens, zur Schaffung neuer Vermögenswerte oder zur vorzeitigen Tilgung bestehender Darlehen außerhalb des Tilgungsplans zu verwenden. Deren Verwendung war zu kennzeichnen.⁶³

Von den 18 Liegenschaftsverkäufen im Zeitraum 2020 bis Mitte 2023 war in sieben Fällen bzw. für ein Volumen von 0,62 Mio. EUR aus den Gemeinderatsprotokollen kein Verwendungszweck ersichtlich. In den restlichen Fällen sah der Verwendungszweck in der Regel die Errichtung von Aufschließungsstraßen vor.

- 18.2 Der RH wies darauf hin, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg für Liegenschaftstransaktionen lediglich Beschlussprotokolle erstellte.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, die Gemeinderatsprotokolle um inhaltliche Ausführungen zu ergänzen, um die Willensbildung im Gemeinderat zu dokumentieren und damit den Sitzungsverlauf chronologisch sowie argumentativ auch zu einem späteren Zeitpunkt nachvollziehen zu können.

Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg Liegenschaftsverkäufe teilweise in nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzungen behandelte, obwohl keine schutzwürdigen Geheimhaltungsinteressen oder sonstige Ausnahmetatbestände dokumentiert waren.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, Gemeinderatssitzungen – außer in Fällen schutzwürdiger Geheimhaltungsinteressen oder sonstiger rechtlicher Ausnahmetatbestände – öffentlich abzuhalten.

Der RH kritisierte, dass die Gemeinderatsbeschlüsse nicht durchgängig Angaben zur betroffenen Katastralgemeinde, zur Kostentragung der mit dem Kauf verbundenen Nebenkosten sowie bei Liegenschaftsveräußerungen zum Verwendungszweck enthielten.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, für die Beschlüsse des Gemeinderats zu Liegenschaftstransaktionen Mindestinhalte vorzusehen. Diese sollten insbesondere auch Informationen zur Kostentragung und zum Verwendungszweck enthalten.

- 18.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Deutschlandsberg dokumentiere sie etwaige von Vertragspartnern oder Antragstellern vorgebrachte schutzwürdige Geheimhaltungsinteressen oder sonstige Ausnahmetatbestände im „nicht-öffentlichen“ Teil

⁶² Das Nettoergebnis aus Vermögensveräußerungen ist der Saldo aus daraus resultierenden Aufwendungen und Erträgen.

⁶³ § 70 Abs. 4 Stmk. Gemeindeordnung

der Gemeinderatssitzungen detaillierter. In der Stadtratssitzung vom Jänner 2024 sei auf die gemäß Stmk. Gemeindeordnung bestehenden Formalerfordernisse hingewiesen worden. Die Protokollführerinnen und Protokollführer seien davon in Kenntnis gesetzt worden. Darüber hinaus nehme eine auch mit der Protokollführung betraute rechtskundige Bedienstete regelmäßig und nachweislich an Seminaren zur Protokollführung teil.

Um für Beschlussanträge Mindestinhalte festzulegen, arbeite die Stadtgemeinde Mustersitzungsanträge aus. Diese hätten sich an der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Mindestinhalt von Unterlagen zur Abstimmung in Gemeinderäten zu orientieren.

Im Zuge der Digitalisierungsanstrengungen diskutiere die Stadtgemeinde Deutschlandsberg auch die Implementierung eines Sitzungsmanagementtools. Da aber die Einführung EDV-unterstützter Anwendungsprogramme für die Bediensteten einen beträchtlichen zeitlichen Mehraufwand bedeute, könnten solche Programme neben den Kernaufgaben der Verwaltung nur Schritt für Schritt umgesetzt werden.

Kaufpreisfindung und Verkaufsprozess

- 19.1 (1) In der Stadtgemeinde Deutschlandsberg bestand weder eine standardisierte Vorgangsweise zur Bepreisung von Liegenschaften noch war festgelegt, wann ein Verkehrswertgutachten zur Ermittlung des Liegenschaftswerts zu beauftragen war.⁶⁴ Im überprüften Zeitraum beauftragte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg in einem von 24 Transaktionsgeschäften⁶⁵ ein Verkehrswertgutachten selbst. Diese Beauftragung erfolgte einzelfallbezogen, um ein Angebot eines Kaufinteressenten der Höhe nach zu überprüfen. In zwei weiteren Fällen brachten die Vertragspartner die Verkehrswertgutachten bei. Sofern kein Verkehrswertgutachten vorlag, beruhte die Preisfindung durch die Stadtgemeinde Deutschlandsberg auf Erfahrungswerten einzelner Gemeindebediensteter oder -funktionäre. Wie die Bepreisung in diesen Fällen letztlich erfolgte, war nicht schriftlich dokumentiert.

⁶⁴ Bei Liegenschaftsveräußerungen durch die öffentliche Hand waren beihilferechtliche Regelungen zu beachten. Gemäß Art. 107 Abs. 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (**AEUV**) waren „staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen.“ Nach Mitteilung der Europäische Kommission war das Vorliegen von Beihilfeelementen bei Liegenschaftsverkäufen nur dann auszuschließen, wenn der Verkauf entweder im Rahmen eines hinreichend publizierten, bedingungslosen Bieterverfahrens oder auf Grundlage eines unabhängigen Wertgutachtens erfolgte. Mit Verordnung nahm die Europäische Kommission gewisse Beihilfemaßnahmen vom Tatbestand des Art. 107 Abs. 1 AEUV aus („De-minimis-Verordnung“). So waren einem einzelnen Unternehmen gewährte De-minimis-Beihilfen, die in einem Zeitraum von drei Steuerjahren 200.000 EUR nicht überstiegen, unter gewissen Voraussetzungen vom Tatbestand des Art. 107 Abs. 1 AEUV ausgenommen.

⁶⁵ Diese Transaktionsgeschäfte umfassten fünf An- und 18 Verkäufe sowie eine Schenkung. Bei der Schenkung war die Stadtgemeinde Deutschlandsberg übernehmende Partei, mangels Kaufpreis war kein Verkehrswertgutachten einzuholen.

(2) Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg sah grundsätzlich keine öffentliche Bekanntmachung ihrer Absicht vor, Liegenschaften zu veräußern (etwa auf ihrer Website). Sie begründete dies mit einer fehlenden gesetzlichen Pflicht zur Bekanntmachung. Zur Anbahnung von zwei Verkaufsfällen gab die Stadtgemeinde Deutschlandsberg an, dass jeweils Vormerkungen zugunsten der späteren Käuferinnen und Käufer bestanden. Solche Vormerk- oder Wartelisten hatte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg nicht aufbewahrt.

- 19.2 Der RH bemängelte das Fehlen von gemeindeinternen Vorgaben zur Bepreisung von Liegenschaften.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, Richtlinien zu beschließen, die ein einheitliches und transparentes Vorgehen bei der Bepreisung von Liegenschaften sicherstellen. Diese hätten u.a. die Anlage eines gemeindeinternen Preisspiegels und seine regelmäßige Aktualisierung vorzusehen. Weiters wäre – etwa durch die Definition einer Wertgrenze – festzulegen, wann Bewertungsgutachten jedenfalls einzuholen und wie diese zu plausibilisieren sind.

Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg die Abläufe der Verkaufsprozesse nicht vollständig dokumentierte. Sie bewahrte etwa Vormerk- oder Wartelisten nicht auf und verabsäumte es, jene Erwägungen und Unterlagen schriftlich zu belegen, die den zur Liegenschaftsbepreisung im Einzelnen herangezogenen Erfahrungswerten zugrunde lagen.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, sämtliche Vorgänge einer Liegenschaftstransaktion – darunter Erwägungen zur Bepreisung im Einzelnen – nachvollziehbar und vollständig zu dokumentieren.

Der RH hielt fest, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg keine öffentliche Bekanntmachung ihrer Absicht vorsah, Liegenschaften zu veräußern. Er erachtete die öffentliche Bekanntmachung für zweckmäßig, um einen größtmöglichen Interessentenkreis anzusprechen. Dadurch wären allenfalls höhere Veräußerungserlöse zu erzielen und transparentere Verkaufsprozesse sichergestellt.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, ihre Absicht, Liegenschaften aus dem Gemeindevermögen zu veräußern, öffentlich bekanntzumachen, um einen größtmöglichen Interessentenkreis zu erreichen und Transparenz zu schaffen.

- 19.3 Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg teilte in ihrer Stellungnahme – ebenso wie zu TZ 16 – mit, dass der Stadtrat in seiner Sitzung vom 9. Jänner 2024 beschlossen habe, zu verpachtende landwirtschaftliche Flächen samt allfälligen Zuschlagskriterien an der Amtstafel kundzumachen.

- 20.1 Um die Ansiedelung von Familien, die Sicherung des Zuzugs und eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahlen zu unterstützen, veräußerte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg unbebaute Liegenschaften an Privatpersonen zur Errichtung von Einfamilienhäusern. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg gab an, bei Veräußerungen von Liegenschaften zur Errichtung von Einfamilienhäusern darauf zu bestehen, dass die Käuferseite sich verpflichtet, diese Liegenschaften innerhalb einer vereinbarten Frist zu bebauen („Bauverpflichtung“).

Zwei der neun im überprüften Zeitraum abgeschlossenen Kaufverträge enthielten eine Bauverpflichtung mit folgenden Regelungsinhalten:

- Die Käufer von zwei insgesamt 1.829 m² großen Liegenschaften verpflichteten sich, innerhalb von 25 Jahren ab Unterfertigung des Kaufvertrags Einfamilienhäuser auf diesen zu errichten. Für den Fall einer Veräußerung vor der Verwirklichung dieses Zwecks vereinbarten die Vertragsparteien ein Vorkaufsrecht⁶⁶ zugunsten der Stadtgemeinde Deutschlandsberg.
- Der Käufer einer 989 m² großen Liegenschaft verpflichtete sich, binnen rund zehn Jahren mit einer Wohnbauausführung zu beginnen. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Verpflichtung vereinbarten die Vertragsparteien eine Pönale in Höhe von 10 % des Kaufpreises sowie ein Wiederkaufsrecht⁶⁷ zugunsten der Stadtgemeinde Deutschlandsberg.

Die übrigen sieben Kaufverträge enthielten keine Bauverpflichtung.

- 20.2 Der RH hielt kritisch fest, dass sieben von neun Kaufverträgen, mit denen die Stadtgemeinde Deutschlandsberg im überprüften Zeitraum unbebaute Liegenschaften zur Errichtung von Einfamilienhäusern veräußerte, keine Bauverpflichtungen der Käufer vorsahen.

Der RH hielt weiters fest, dass die in zwei Verträgen enthaltenen Bauverpflichtungen jeweils verschieden ausgestaltet und abgesichert waren. In einem Fall war durch die Vereinbarung einer 25-jährigen Frist zur Errichtung von Einfamilienhäusern keine zeitnahe Bebauung sichergestellt. Auch die Vereinbarung, die lediglich auf den Baubeginn abstellte, war nach Ansicht des RH keine geeignete Regelung, um die vollständige Errichtung eines Einfamilienhauses sicherzustellen.

Der RH empfahl daher der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, bei der Veräußerung von Baugrundstücken zum Zweck der Errichtung von Einfamilienhäusern den Käufern die Verpflichtung zur Bebauung innerhalb einer angemessenen Frist aufzuerlegen und diese Verpflichtung geeignet abzusichern.

⁶⁶ Ein Vorkaufsrecht gab dem Berechtigten das Recht zum bevorzugten Erwerb einer Sache, wenn der Verpflichtete sie veräußern wollte.

⁶⁷ Ein Wiederkaufsrecht gab dem Verkäufer das Recht, die verkaufte Sache wieder zurückzukaufen.

- 20.3 Wie die Stadtgemeinde Deutschlandsberg in ihrer Stellungnahme ausführte, sei die Festlegung von Bebauungsfristen für die Stadtgemeinde wesentlich und werde im Einzelfall auch geprüft bzw. nötigenfalls in den Kaufvertrag aufgenommen. Bei den vom RH ausgewählten Kaufverträgen habe es mehrere Gründe gegeben, keine Bebauungsfristen in die Verträge aufzunehmen. So habe die Stadtgemeinde Deutschlandsberg Grundstücke an Personen verkauft, die bereits angrenzende Grundstücke von der Stadtgemeinde erworben und darauf Einfamilienhäuser errichtet hätten. Die angrenzenden Grundstücke seien als Vorsorgegrundstücke für ihre Nachkommen erworben worden. Eine Festlegung von Bebauungsfristen sei in diesen Fällen nicht zweckmäßig gewesen. Ähnliches treffe für schwer zu veräußernde Grundstücke zu. Die Verkaufspreise seien angemessen gewesen.

Der Empfehlung des RH folgend werde die Frage von Bebauungsfristen künftig detaillierter geprüft. Auch die in Ausarbeitung befindlichen Mustersitzungsanträge würden erforderlichenfalls Bebauungsfristen berücksichtigen.

Abschließend führte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg aus, dass sie über keine Grundstücke für Einfamilienhäuser mehr verfüge und sich die Frage von Bebauungsfristen in diesem Bereich nicht mehr stelle.

- 20.4 Der RH entgegnete der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, dass ihre Vorgangsweise bzw. ihre Begründung im Widerspruch zur grundsätzlichen Intention einer vertraglich vereinbarten Bauverpflichtung mit Bebauungsfrist standen. Diese Verpflichtungen sollten geeignet abgesichert werden, um den Ankauf von Bauland als Vorsorge für Nachkommen ebenso zu unterbinden wie die Möglichkeit einer gewinnbringenden Veräußerung von ursprünglich im Gemeindeeigentum befindlichen Grundstücken mit Baulandwidmung. Der RH wies ferner darauf hin, dass die vertraglich verankerten Bebauungsfristen mit zehn bzw. 25 Jahren ohnedies individuell auf die Interessen der Käufer abgestimmt waren. Er hielt daher seine Feststellungen sowie Empfehlung aufrecht.

Ausgewählte Liegenschaftstransaktionen

Übersicht

- 21 Gemäß Stmk. Gemeindeordnung⁶⁸ war das Gemeindevermögen in seinem Gesamtwert zu erhalten und, soweit es ertragsfähig war, derart zu verwalten, dass ein möglichst großer und dauernder Ertrag daraus erzielt wird.

Von 2020 bis Mitte 2023 führte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg 24 Liegenschaftstransaktionen durch,⁶⁹ eine weitere⁷⁰ der WEV: 18 Verkäufe, sechs Käufe und eine Schenkung. Die Gesamttransaktionssumme betrug 2,57 Mio. EUR, wovon 0,44 Mio. EUR auf den WEV entfielen (siehe Tabelle A im Anhang).

Der RH überprüfte die sechs Liegenschaftstransaktionen⁷¹ mit einem Transaktionsvolumen von je zumindest 150.000 EUR. Insgesamt betrug dieses Volumen 1,61 Mio. EUR (63 % des Gesamttransaktionsvolumens). Folgende drei dieser sechs Liegenschaftstransaktionen stellt der RH nachfolgend im Detail dar:

- Kauf und Vermietung eines bebauten Gewerbegrundstücks ([TZ 22](#)),
- Verkauf einer Liegenschaft im Ortszentrum Deutschlandsberg ([TZ 23](#)),
- Ankauf einer Liegenschaft im Ortszentrum Deutschlandsberg ([TZ 24](#)).

Kauf und Vermietung eines bebauten Gewerbegrundstücks

- 22.1 (1) Im Jänner 2019 erwarb die Stadtgemeinde Deutschlandsberg von der Gesellschaft A ein im Wirtschaftspark Deutschlandsberg gelegenes, bebautes Grundstück. Die Gesamtfläche betrug 3.623 m², wovon 794 m² auf eine Halle entfielen.⁷² Der Kaufpreis betrug 800.000 EUR, für den die Stadtgemeinde Deutschlandsberg zwei Darlehen aufnahm. Der Kaufpreisfindung ging keine Immobilienbewertung voraus.

Laut dem Rechtsanwalt, der den Vertrag errichtet hatte, seien die „Ausgangslage kompliziert“ und der Abstimmungsbedarf hoch gewesen. Dies hätte den üblichen Abwicklungsaufwand „um ein Vielfaches“ überstiegen. Die Kosten für die Vertrags-

⁶⁸ § 70 Abs. 1 Stmk. Gemeindeordnung

⁶⁹ Insgesamt waren davon 31 Liegenschaften betroffen. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg verkaufte unbebaute Grundstücke in baulandüblicher Größe in der Regel um 43 EUR bis 57 EUR je m².

⁷⁰ Hallenkauf ohne zeitgleichen Grunderwerb

⁷¹ Die sechs Liegenschaftstransaktionen betrafen insgesamt acht Liegenschaften.

⁷² Laut Mitteilung der Stadtgemeinde Deutschlandsberg sei vor dem Verkauf an sie auf dem Kaufgrundstück sowie dem Nachbargrundstück die Errichtung von Betoncontainern (Unterstand für Fahrzeuge) geplant gewesen. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg habe die Ansiedelung eines personalintensiveren Betriebs bevorzugt, um höhere Kommunalsteuereinnahmen lukrieren zu können.

errichtung sowie die Abwicklung der Treuhandschaft betrugen 12.660 EUR exkl. USt und Barauslagen.

(2) Ab 1. September 2019 vermietete die Stadtgemeinde Deutschlandsberg das Grundstück samt Halle unbefristet an die Gesellschaft B. Diese gab einen bis 30. August 2024 wirkenden, die Stadtgemeinde einen zehnjährigen Kündigungsverzicht ab.

Der am 19. Dezember 2019 errichtete Mietvertrag sah ein mit dem Verbraucherpreisindex 2015 wertgesichertes „Mietentgelt“ vor, das aus dem monatlichen „Bestandzins ieS“ in Höhe von 2.000 EUR (2,52 EUR pro m² Hallenfläche) und aus einer monatlichen Anzahlung auf den zukünftig allenfalls zu leistenden Kaufpreis in Höhe von 3.000 EUR bestand. Die Anzahlungen wären im Falle der Ausübung des von der Stadtgemeinde Deutschlandsberg der Gesellschaft B eingeräumten Vorkaufsrechts vom vereinbarten Vorkaufspreis abzuziehen gewesen.

(3) Das Vorkaufsrecht räumte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg der Gesellschaft B ebenfalls am 19. Dezember 2019 in einer „Vereinbarung zum Mietvertrag vom heutigen Tage“ ein. Der wertgesicherte Vorkaufspreis betrug zum „1. September 2019“ 800.000 EUR. Der Gemeinderat beschloss in seiner nicht-öffentlichen Sitzung vom Dezember 2019, der Gesellschaft B das Vorkaufsrecht einzuräumen. Schutzwürdige Geheimhaltungsinteressen oder sonstige, eine nicht-öffentliche Sitzung rechtfertigende Ausnahmetatbestände hatte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg nicht dokumentiert.

(4) Nachdem die Gesellschaft B die Liegenschaft nicht mehr benötigte, traf sie mit der Stadtgemeinde Deutschlandsberg im Oktober 2022 eine „Vereinbarung über die Aufhebung der Vorkaufsrechte“. Die Vertragsparteien hoben darin u.a. das im Dezember 2019 eingeräumte Vorkaufsrecht auf.

(5) Zuvor, im August 2022, ließ die an der Liegenschaft interessierte Gesellschaft C von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilien das Grundstück samt Halle einer „groben Einschätzung des Verkehrswerts“ unterziehen. Der ermittelte Verkehrswert betrug 480.000 EUR. Es erfolgten keine weiteren Verkehrswertermittlungen.

(6) Im Oktober 2022 trat die Gesellschaft C für die Gesellschaft B in den Mietvertrag vom Dezember 2019 mit der Stadtgemeinde Deutschlandsberg ein. Der von ihr ab Oktober 2022 monatlich zu entrichtende Bestandzins betrug 5.000 EUR (6,30 EUR je m² Hallenfläche). Dieser war nicht wertgesichert, die Anzahlungen (für den Kauf) entfielen. Die Gesellschaft C gab bis September 2027 einen Kündigungsverzicht ab.

(7) Im März 2023 verkaufte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg die Liegenschaft zur Hälfte an die Gesellschaft D sowie je zu einem Viertel an die Gesellschaften E und F um insgesamt 388.000 EUR. Die Zahlung des Kaufpreises sowie die Übergabe der Liegenschaft sollten bis längstens September 2027 erfolgen, aber u.a. nicht vor Erlöschen einer Haftung, welche die Bezahlung des Bestandzinses durch die Gesellschaft C absichern sollte. Den Entwurf zum Kaufvertrag vom März 2023 genehmigte der Gemeinderat im Jänner 2023 in einer nicht-öffentlichen Sitzung. Schutzwürdige Geheimhaltungsinteressen oder sonstige, eine nicht-öffentliche Sitzung rechtfertigende Ausnahmetatbestände lagen auch hier nicht vor.

(8) Folgende Tabelle zeigt die mit der Liegenschaftstransaktion für die Stadtgemeinde Deutschlandsberg verbundenen nominalen und die auf den Barwert abgezinsten Kosten und Leistungen:

Tabelle 7: Kosten und Leistungen Gewerbegrundstück

	Nominalwert	Barwert zum 29. Jänner 2019 ¹
	in EUR	
Kosten		
Kauf- und Nebenkosten sowie Darlehenszinsen ²	879.090	856.837
Kostenübernahme Stromanschluss	50.000	50.214
Summe Kosten	929.090	907.052
(geplante) Leistungen		
Anzahlungen der Gesellschaft B	112.485	103.053
Bestandzins bis Ende 2023 ³	75.000	62.033
geplanter Bestandzins 2024 bis September 2027	225.000	165.189
geplante Kaufpreiszahlung September 2027	388.000	254.192
Summe (geplante) Leistungen	800.485	584.467
Abgang	128.605	322.584

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Stadtgemeinde Deutschlandsberg

¹ angenommener Diskontierungzinssatz: 5 %

² Annahme zum Zinszahlungsdatum: jeweils Jahresmitte; Zinszahlungen 2023 laut Voranschlag

³ Außer Ansatz blieb der von der Gesellschaft B von September 2019 bis September 2022 an die Stadtgemeinde Deutschlandsberg entrichtete „Bestandzins ieS“ in Höhe von 74.990 EUR. Die Stadtgemeinde selbst rechnete diesen nicht auf den Liegenschaftskaufpreis an.

Sollten die Zahlungen, wie von der Stadtgemeinde Deutschlandsberg geplant, vereinnahmt werden, würde die Liegenschaftstransaktion bis 2027 zu einem Abgang von nominal 128.605 EUR bzw. real 322.584 EUR führen. Dies, obwohl der ab Oktober 2022 vereinnahmte Bestandzins gänzlich als Kaufpreisanzahlung angesehen wurde und die ab 2024 anfallenden variablen Zinszahlungen für die zur Finanzierung aufgenommenen Darlehen sowie allfällige weitere Kosten noch nicht berücksichtigt

werden konnten. Die Stadtgemeinde nahm im Vorfeld der Liegenschaftstransaktion weder eine Risikobewertung noch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vor.

(9) Der Buchwert der Liegenschaft lag am 31. Dezember 2022 um rd. 361.000 EUR über der groben Verkehrswertermittlung vom August 2022.⁷³ Außerordentliche Abschreibungen nahm die Stadtgemeinde Deutschlandsberg im Zeitraum 2020 bis 2023 nicht vor, weder für die gegenständliche Liegenschaft noch für die übrigen von den Liegenschaftstransaktionen betroffenen Grundstücke und Gebäude.⁷⁴

- 22.2 Der RH bemängelte, dass dem Liegenschafts Kauf in Höhe von 800.000 EUR keine Immobilienbewertung vorangegangen war.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, vor Liegenschaftskäufen ab einer zu definierenden Wertgrenze eine Immobilienbewertung durchzuführen. Diese könnte beispielsweise von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen vorgenommen werden.

Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg durch den Liegenschafts Kauf ein privates Projekt ohne unmittelbaren Gemeindebezug vorfinanzierte, das weder dem Gemeinwohl noch der Daseinsvorsorge diene.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, ausschließlich privaten Interessen dienende, nicht am Gemeinwohl orientierte und nicht für die Daseinsvorsorge bestimmte Projekte nicht vorzufinanzieren.

Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg den schriftlichen Mietvertrag mit der Gesellschaft B erst am 19. Dezember 2019 abschloss, obwohl die Gesellschaft B die Mietentgelte bereits ab 1. September 2019 zu entrichten hatte.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, bereits vor der Vermietung von Liegenschaften schriftliche Mietverträge abzuschließen.

Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg das Vorkaufsrecht vom Dezember 2019 und den Entwurf des Liegenschafts Kaufvertrags vom Jänner 2023 jeweils in einer nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzung behandelte, obwohl die Stadtgemeinde keine schutzwürdigen Geheimhaltungsinteressen oder sonstige Ausnahmetatbestände dokumentiert hatte. Er verwies auf seine Empfehlung in

⁷³ Auch rechnete die Stadtgemeinde nicht damit, die beim Kauf angefallenen Nebenkosten beim Liegenschaftsverkauf abgegolten zu bekommen.

⁷⁴ Wenn Vorgänge bekannt wurden, die eine wesentliche Wertminderung bzw. eine über die lineare Abschreibung hinausgehende wesentliche Wertminderung eines Vermögenswerts vermuten ließen, so war dies zu prüfen. War dies der Fall, so war der Vermögenswert mit dem erzielbaren Betrag zu bewerten. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der beizulegende Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten oder der Gebrauchswert.

TZ 18, Gemeinderatssitzungen – außer im Falle schutzwürdiger Geheimhaltungsinteressen oder sonstiger rechtlicher Ausnahmetatbestände – öffentlich abzuhalten.

Der RH wies darauf hin, dass die Liegenschaftstransaktion bis Ende 2023 u.a. zwei Kaufverträge, zwei Bestandverträge, eine „Vereinbarung zum Mietvertrag“, die Einräumung und Löschung eines Vorkaufsrechts, eine Verkehrswerteinschätzung und mehrere Gemeinderatsbeschlüsse nach sich zog. Er erachtete die Liegenschaftstransaktion gemessen an der Höhe des Transaktionsvolumens und der Leistungsfähigkeit der gemeindeeigenen Liegenschaftsverwaltung (TZ 17) als unangemessen komplex.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, Liegenschaftstransaktionen einfach zu strukturieren bzw. dies gegenüber privaten Vertragsparteien durchzusetzen, um Abwicklungsrisiken zu minimieren und dem Gemeinderat nachvollziehbare Entscheidungsgrundlagen vorlegen zu können.

Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg vor dem Liegenschafts-kauf weder eine Risikobewertung noch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vornahm. Der bis 2027 zu erwartende Abgang aus der Liegenschaftstransaktion betrug nominal 128.605 EUR bzw. bei einem angenommenen Diskontierungszinssatz von 5 % real 322.584 EUR; dies, ohne die ab 2024 noch anfallenden Zinszahlungen für die zur Finanzierung aufgenommenen Darlehen und allfällige weitere Kosten zu berücksichtigen.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, bei Liegenschaftstransaktionen den realen Werterhalt sicherzustellen sowie vorab Risikobewertungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Gesamtprojekts vorzunehmen. Dabei wären insbesondere Nebenkosten und weitere allfällig anfallende Kosten in die Bewertungen und Berechnungen miteinzubeziehen.

Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg nicht prüfte, ob außerordentliche Abschreibungen vorzunehmen gewesen wären, obwohl ihr Hinweise bekannt waren, die eine wesentliche Wertminderung eines Vermögenswerts vermuten ließen.

Er empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, bei Bekanntwerden von Vorgängen, die eine wesentliche Wertminderung bzw. eine über die lineare Abschreibung hinausgehende wesentliche Wertminderung eines Vermögenswerts vermuten lassen, dies zu prüfen.

- 22.3 Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg teilte in ihrer Stellungnahme ergänzend mit, dass die Gesellschaft C im Zusammenhang mit dem Verkauf der Halle angekündigt habe, mit dem gesamten Betrieb in die Industriezone südlich von Graz abzuwandern

und sie bereits über entsprechende Optionsrechte verfügt habe. Mit dem Verkauf der Liegenschaft an die Gesellschaft C sei eine Erweiterung des Standorts Deutschlandsberg zugesichert worden. Dadurch hätten Arbeitsplätze nicht nur gehalten, sondern ausgebaut werden können, was zu zusätzlichen Kommunalsteuereinnahmen geführt habe. Im Rahmen eines Förderübereinkommens, abgeschlossen zwischen der Gesellschaft C und der Steirischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H., habe sich die Gesellschaft C vertraglich zur Aufrechterhaltung einer vereinbarten Mindestbeschäftigtenzahl und zum Betrieb des Unternehmens am Projektstandort verpflichtet.

Verkauf einer Liegenschaft im Ortszentrum Deutschlandsberg

23.1 (1) Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg war Eigentümer einer im Ortszentrum Deutschlandsberg gelegenen, 2.409 m² großen Liegenschaft (Liegenschaft 1). Im Frühjahr 2018 trat ein Investor an die Stadtgemeinde Deutschlandsberg heran, mit der Absicht, die Liegenschaft 1 zu kaufen. Der Investor war bereits Miteigentümer⁷⁵ einer Liegenschaft am Hauptplatz (Liegenschaft 2), die zur Zeit der Gebarungsüberprüfung ungenutzt war. Der Investor plante, auf der Liegenschaft 2 ein Bauprojekt umzusetzen, das gemäß Steiermärkischem Baugesetz die Herstellung geeigneter Pkw-Abstellplätze erforderte.⁷⁶ Da dies auf der Liegenschaft 2 nicht umsetzbar war, beabsichtigte der Investor die Herstellung der notwendigen Pkw-Abstellplätze auf der Liegenschaft 1. Zusätzlich plante er, auf der Liegenschaft 1 eine Wohnhausanlage zu errichten.

(2) Infolge des Kaufinteresses des Investors beauftragte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg einen Sachverständigen mit der Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft 1. Laut diesem Verkehrswertgutachten zum Bewertungsstichtag 27. September 2018 betrugen der Verkehrswert der Liegenschaft 1 330.000 EUR und der Verkehrswert von 15 Pkw-Abstellplätzen auf der Liegenschaft 1 107.000 EUR. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg plante, sich an diesen 15 Pkw-Abstellplätzen ein zeitlich unbeschränktes und unentgeltliches Nutzungsrecht zurückzubehalten.

(3) Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Deutschlandsberg beschloss am 27. September 2018 in seiner nicht-öffentlichen Sitzung, die Liegenschaft 1 um 223.000 EUR⁷⁷ an eine Projektgesellschaft des Investors zu veräußern. Er legte Fristen für die Einreichung der Baugenehmigung und die Baufertigstellung fest und sah für den Fall der Nichteinhaltung ein Wiederkaufsrecht zu dem im Beschluss fixierten Kaufpreis

⁷⁵ Der Investor war gemeinsam mit einer GmbH Eigentümer der Liegenschaft 2 und alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer dieser GmbH.

⁷⁶ § 89 Steiermärkisches Baugesetz, LGBl. 59/1995 i.d.g.F.

⁷⁷ Der Kaufpreis von 223.000 EUR ergab sich rechnerisch aus dem Verkehrswert der Liegenschaft von 330.000 EUR, abzüglich des Verkehrswerts für das Nutzungsrecht an 15 Pkw-Abstellplätzen von 107.000 EUR.

zugunsten der Stadtgemeinde Deutschlandsberg vor. Der Investor hatte im Vorfeld dieser Gemeinderatssitzung schriftlich ersucht, diesen Tagesordnungspunkt vertraulich zu behandeln. Gründe dafür waren dem Schreiben nicht zu entnehmen. Sitzungen des Gemeinderats waren – außer etwa in Fällen schutzwürdiger Geheimhaltungsinteressen – öffentlich (TZ 18).

(4) Mit Kaufvertrag vom 3. Juli 2020 veräußerte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg die Liegenschaft 1 an die Projektgesellschaft des Investors. Im Rahmen dieses Kaufvertrags verpflichtete sich der Käufer, die zwei Bauprojekte auf den Liegenschaften 1 und 2 umzusetzen. Weiters definierten die Vertragsparteien einen zeitlichen Ablauf für die Umsetzung der Bauprojekte. Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 27. September 2018 vereinbarten die Vertragsparteien ein Wiederkaufsrecht bis längstens 31. Dezember 2025 zugunsten der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, für den Fall, dass der Käufer die inhaltlichen und/oder zeitlichen Vorgaben nicht einhalten sollte. Abweichend vom Gemeinderatsbeschluss war mit Kaufvertrag vereinbart, dass der Wiederkaufspreis dem bei Ausübung des Wiederkaufsrechts von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu ermittelnden Schätzwert der Liegenschaft 1 zu entsprechen hatte.

- 23.2 Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg vertraglich einen Wiederkaufspreis vereinbarte, der von dem mit Gemeinderatsbeschluss festgelegten Wiederkaufspreis abwich, ohne hierzu vorab den zuständigen Gemeinderat neuerlich zu befassen.

[Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, gefasste Gemeinderatsbeschlüsse einzuhalten.](#)

Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg den Tagesordnungspunkt, der den Verkauf der Liegenschaft 1 betraf, infolge des schriftlich nicht näher begründeten Ersuchens des Investors in nicht-öffentlicher Sitzung behandelte. Der RH verwies dazu auf seine Empfehlung in TZ 18, Gemeinderatssitzungen – außer in Fällen schutzwürdiger Geheimhaltungsinteressen oder sonstiger rechtlicher Ausnahmetatbestände – öffentlich abzuhalten.

Zudem bemängelte der RH, dass die Stadtgemeinde Deutschlandsberg den Kaufvertrag für die Liegenschaft 1 erst am 3. Juli 2020 abschloss und damit mehr als eineinhalb Jahre nach der Beschlussfassung des Gemeinderats vom 27. September 2018. Er gab zu bedenken, dass dem Gemeinderatsbeschluss Verkehrswerte zugrunde lagen, die zum Bewertungsstichtag 27. September 2018 ermittelt worden waren.

[Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, Beschlüsse des Gemeinderats binnen einer mit diesem Beschluss festgelegten Durchführungsfrist oder in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang zu diesem umzusetzen. Sofern](#)

durch Zeitverlauf eine maßgebliche Änderung der Umstände zur ursprünglichen Beschlusslage anzunehmen ist (z.B. Preissteigerungen), wäre der Beschluss neuerlich zu fassen.

- 23.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Deutschlandsberg habe sie, basierend auf dem Gemeinderatsbeschluss vom 27. September 2018, einen Rechtsanwalt mit der Vertretung ihrer Interessen beauftragt. Vertragsserrichter sei ein vom Käufer beauftragter Notar gewesen, der Rechtsanwalt der Stadtgemeinde habe den Vertrag geprüft. Anschließend sei der Vertrag im Vertrauen auf die Prüfung durch den Rechtsanwalt von der Gemeinde gefertigt worden.

Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg sei bestrebt, Beschlüsse des Gemeinderats zeitnah umzusetzen. Bereits vor der Gebarungsüberprüfung durch den RH habe sie mit dem Aufbau eines Vertragsmanagements und einer Vertragsevidenz begonnen. Hierfür sei eine Juristin mit einschlägiger Expertise im Vertragsrecht aufgenommen worden. Teil des Vertragsmanagements sei die zeitnahe Umsetzung der Gemeinderatsbeschlüsse sowie die Funktion als interne Kontrollstelle zur Prüfung der Übereinstimmung von Vertragsentwürfen und bezughabenden Beschlüssen.

Ankauf einer Liegenschaft im Ortszentrum Deutschlandsberg

- 24.1 (1) Im Frühjahr 2021 kaufte die Stadtgemeinde Deutschlandsberg eine im Ortszentrum Deutschlandsbergs gelegene, 506 m² große Liegenschaft (Liegenschaft 3) um 150.000 EUR.⁷⁸ Die Vertragsparteien holten kein Gutachten zur Wertermittlung ein. Der Stadtgemeinde Deutschlandsberg lag zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses ein Verkehrswertgutachten vom Herbst 2018 vor, das eine andere Liegenschaft in unmittelbarer Umgebung betraf. Dieses Gutachten wies für diese Lage einen Bodenwert von 125 EUR je m² aus. Mit welcher Höhe der Bodenwert der Liegenschaft 3 angenommen wurde, war dem Kaufvertrag nicht zu entnehmen.

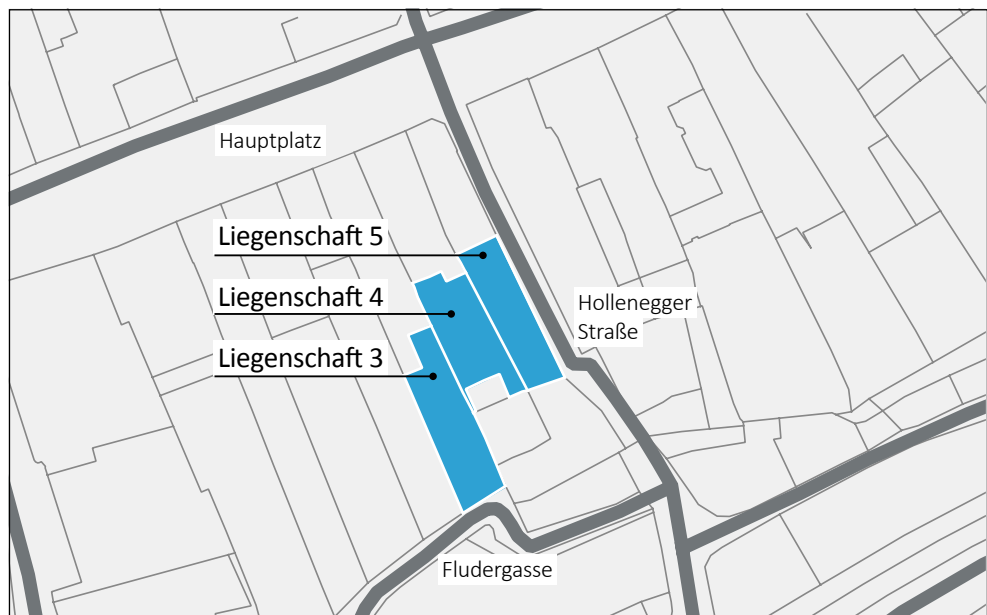
Die Liegenschaft 3 lag in unmittelbarer Nähe zum Hauptplatz der Stadtgemeinde Deutschlandsberg. An sie grenzte südlich eine öffentliche Straße an. Östlich an die Kaufliegenschaft angrenzend war die Liegenschaft 4, die keinen unmittelbaren Zugang zur öffentlichen Straße hatte. Östlich der Liegenschaft 4 – und nicht an die Liegenschaft 3 angrenzend – lag die Liegenschaft 5. Auf der Liegenschaft 5 bestand ein Gebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Liegenschaft 4, das in Rich-

⁷⁸ Der reine Bodenwert der Liegenschaft 3 war für den RH mangels Verkehrswertgutachten nicht feststellbar. Unter anderem war die Liegenschaft 3 bebaut und mit Dienstbarkeiten belastet. Ferner wurde mit Kaufvertrag über die Liegenschaft 3 ein Vorkaufsrecht über eine andere Liegenschaft der Verkäuferin zugunsten der Stadtgemeinde Deutschlandsberg vereinbart. Zur Ermittlung des reinen Bodenwerts wären sämtliche dieser Elemente zu bewerten gewesen und zum Kaufpreis hinzuzurechnen oder von diesem in Abzug zu bringen. Eine solche Wertermittlung war nicht erfolgt. Die Parteien vereinbarten einen Pauschal- und keinen Quadratmeterpreis.

tung der Liegenschaft 4 keine Fensteröffnungen aufwies. Dieses Gebäude stand zur Zeit der Gebärungsüberprüfung leer.

Nachstehende Abbildung zeigt die Lage der Liegenschaften 3, 4 und 5:

Abbildung 2: Lage der Liegenschaften 3, 4 und 5 in Deutschlandsberg



Quelle: Rauminformationssystem des RH; Darstellung: RH

(2) Ein Investor hatte 2018 die Liegenschaft 5 erworben, um dort – nach dem Kenntnisstand der Stadtgemeinde Deutschlandsberg – ein Wohnbauprojekt umzusetzen. Konkrete Unterlagen dafür lagen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg nicht vor. Sie beabsichtigte nicht, sich am Wohnbauprojekt zu beteiligen. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg führte daher keine Bedarfsanalyse oder Kosten-Nutzen-Analyse zu diesem Projekt durch. Die Umsetzung des Projekts war für die Stadtgemeinde Deutschlandsberg jedoch im Sinne der Innenstadtrevitalisierung von Interesse, da es sich um einen Leerstand in unmittelbarer Umgebung des Hauptplatzes handelte.

Zur Umsetzung des Bauprojekts war die Herstellung von Fensteröffnungen in Richtung der Liegenschaft 4 im Interesse des Investors. Diese bedurfte gemäß Steiermärkischem Baugesetz⁷⁹ der Zustimmung des Eigentümers der Liegenschaft 4. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg bezweckte mit dem Ankauf der Liegenschaft 3, eine Vereinbarung mit dem Eigentümer der Liegenschaft 4 zu erzielen. Dieser sollte einer Fensteröffnung am Gebäude der Liegenschaft 5 zustimmen. Im Gegenzug bot die Stadtgemeinde Deutschlandsberg dem Zustimmungspflichtigen ein Wegerecht

⁷⁹ § 13

über die Liegenschaft 3 an, sodass er seine Liegenschaft 4 von der öffentlichen Straße über die Liegenschaft 3 erreichen konnte. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung lag noch keine Einigung mit dem Eigentümer der Liegenschaft 4 vor. Es bestand auch keine Vereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg und dem Investor, die eine allfällige Abgeltung zugunsten der Stadtgemeinde Deutschlandsberg enthielt, sollte es ihr gelingen, die Zustimmung des Eigentümers der Liegenschaft 4 zu erwirken.

- 24.2 Der RH erachtete das Vorgehen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg beim Ankauf der Liegenschaft 3 vor dem Hintergrund des Umsetzungsstandes des Projekts als unzumutbar und nicht nachvollziehbar. Er kritisierte, dass sie die 506 m² große Liegenschaft 3 um 150.000 EUR lediglich präventiv ankaufte, um die Zustimmung des Eigentümers der Liegenschaft 4 zu einer Fensteröffnung gegen ein Wegerecht über die Liegenschaft 3 zu tauschen. Er hielt kritisch fest, dass auch bis Jänner 2024 die Zustimmung des Eigentümers der Liegenschaft 4 zu diesem Tausch offen war. Ob der primäre Ankaufszweck daher verwirklicht werden konnte, war nicht gesichert.

Zudem fehlte eine Gesamtbetrachtung, die den Nutzen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg im Verhältnis zur Investition abbildete oder monetär bewertete.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, vor einer Investitionsentscheidung den Investitionszweck geeignet abzusichern und damit die mit der Investitionsentscheidung verbundenen Risiken einzudämmen.

- 24.3 Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass u.a. die von der Stadtgemeinde angekaufte Liegenschaft 3 Teil der durch den Masterplan Zentrum Deutschlandsberg 2030 umfassten Innenstadtstrategie sei.

Schlussempfehlungen

- 25 Zusammenfassend empfahl der RH der Stadtgemeinde Deutschlandsberg:
- (1) Der Haushalt wäre vordringlich zu konsolidieren, um die ordnungsgemäße Besorgung der Aufgaben der Stadtgemeinde sicherzustellen und finanzielle Spielräume für notwendige Investitionen zu schaffen. (TZ 3)
 - (2) Ein umfassendes Konsolidierungskonzept mit konkreten kurz- sowie mittelfristigen Konsolidierungsmaßnahmen wäre umgehend zu erarbeiten und umzusetzen, um das Haushaltsgleichgewicht wiederherzustellen und zu stabilisieren sowie den Haushalt zu entlasten. (TZ 4, TZ 8)
 - (3) Der weitere Konsolidierungsprozess wäre unter Einbindung aller Verantwortlichen klar festzulegen. Dazu wäre die Entscheidung zu treffen, welche der möglichen Maßnahmen unter Berücksichtigung ihrer budgetären Auswirkung prioritär abzuarbeiten sind; in der Folge wären entsprechende Arbeitsaufträge an die Stadtverwaltung zu erteilen. (TZ 8)
 - (4) Die Ergebnisse der Kosten- und Leistungsrechnungen wären zukünftig bei der Gebührenkalkulation zu berücksichtigen und es wäre dafür zu sorgen, dass die vorgeschriebenen Gebühren kostendeckend sind. (TZ 4)
 - (5) Kassenstärker wären ausschließlich zur rechtzeitigen Leistung von fälligen Auszahlungen der operativen Gebarung und im Bereich der Finanzierungstätigkeit in Anspruch zu nehmen. (TZ 5)
 - (6) Bei einer vorübergehenden Inanspruchnahme des Kassenstärkers für investive Vorhaben wäre die Finanzierung aus anderen Mitteln spätestens zum Rechnungsabschlussstichtag sicherzustellen. (TZ 5)
 - (7) Es wären vordringlich Maßnahmen zum Abbau des negativen Kassenstärkers zu ergreifen, um eine unterjährige Liquiditätssicherung gewährleisten zu können. (TZ 5)
 - (8) Kassenstärker wären nur unterjährig zur Liquiditätssicherung in Anspruch zu nehmen und negative Bankkonten zum 31. Dezember möglichst auszugleichen. (TZ 5)
 - (9) Bei der Inanspruchnahme eines inneren Darlehens wären die Vorgaben der Stmk. Gemeindehaushaltsverordnung einzuhalten und wäre ein Tilgungsplan mit linearer Verteilung der Mittel bis zum angenommenen Zeitpunkt des Bedarfs festzulegen. (TZ 6)

- (10) Für innere Darlehen wären fristenkongruente Laufzeiten unter Berücksichtigung geplanter Investitionsmaßnahmen im Gebührenhaushalt vorzusehen, um die zweckgewidmete Verwendung der Zahlungsmittelreserven gewährleisten zu können. (TZ 6)
- (11) Die finanziellen Ziele wären in den Voranschlägen und der mittelfristigen Finanzplanung realistisch abzubilden, um eine präzise Einschätzung der Finanzlage zu ermöglichen. (TZ 7)
- (12) Das Beteiligungsportfolio wäre kritisch zu überdenken; die Auflösung einzelner Beteiligungen sowie die Wiedereingliederung der von ihnen wahrgenommenen Aufgaben in die Gemeindeverwaltung wären in Betracht zu ziehen. (TZ 9)
- (13) Die Beteiligung an der Region Sulmtal-Koralm ProjektentwicklungsgmbH wäre zu kündigen, wenn dieses Unternehmen keine nachhaltige Geschäftstätigkeit entfalten sollte. (TZ 9)
- (14) Die in den Gesellschaftsverträgen der Kommanditgesellschaften vorgesehenen Weisungs- und Kontrollrechte durch einen Beirat wären sicherzustellen. (TZ 10)
- (15) Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg KG und die Bad Gams Infrastruktur und Freizeitanlagen KG wären aufzulösen und die Geschäfte der beiden Kommanditgesellschaften im Rahmen des Gemeindehaushalts wahrzunehmen. (TZ 10)
- (16) Die Aufgaben der Technologiezentrum Deutschlandsberg GmbH wären im Rahmen der Gemeindeverwaltung wahrzunehmen und die Auflösung der Technologiezentrum Deutschlandsberg GmbH wäre anzustreben. (TZ 11)
- (17) Eine personelle Trennung von Ämtern und Funktionen in der Gemeindeverwaltung und in ausgegliederten Organisationseinheiten wäre herbeizuführen, um eine rechtmäßige Verwaltungsführung sicherzustellen und um Interessenkonflikte einzelner Funktionsträger hintanzuhalten. (TZ 11)
- (18) Subventionen wären nur dann zur Auszahlung anzuweisen, wenn hierfür ordnungsgemäße Gremialbeschlüsse vorliegen. (TZ 11)
- (19) Es wäre dafür zu sorgen, dass in der Technologiezentrum Deutschlandsberg GmbH die erforderlichen Generalversammlungsbeschlüsse ordnungsgemäß und zeitgerecht gefasst werden. (TZ 11)

- (20) Die Gemeindegremien wären mit der mehr als 20-jährigen unentgeltlichen Überlassung des von der Technologiezentrum Deutschlandsberg GmbH angemieteten Büros zu befassen; entsprechende Beschlüsse zur vergangenen und zukünftigen Kostentragung wären zu fassen. (TZ 12)
- (21) Der Deutschlandsberg Einkaufsgutschein wäre einzustellen. (TZ 13)
- (22) Zahlungsmittel und verbuchungspflichtige Drucksorten wären ausschließlich in der Zahlstelle zu verwahren. (TZ 13)
- (23) Einkaufsgutscheine wären ausschließlich aufgrund ordnungsmäßiger Beschlüsse zu erwerben. (TZ 13)
- (24) Für jeden ausgegebenen Einkaufsgutschein wäre der Verwendungszweck zu dokumentieren; der Erhalt des Gutscheins wäre von der begünstigten Person quittieren zu lassen, um die Gefahr einer missbräuchlichen Verwendung zu verringern. (TZ 13)
- (25) Die mit dem Wirtschafts- und Entwicklungsverein Deutschlandsberg geschaffene Parallelstruktur zur Stadtgemeinde Deutschlandsberg wäre aufzulösen; die mit der Förderung der Wirtschaft und Entwicklung der Infrastruktur in Deutschlandsberg verbundenen Aufgaben wären von der Stadtgemeinde Deutschlandsberg selbst zu erbringen. (TZ 14)
- (26) Bis zur Auflösung des Wirtschafts- und Entwicklungsvereins Deutschlandsberg wären die zuständigen Vereinsorgane zu veranlassen, die ordentliche Sitzung der Mitgliederversammlung statutengemäß im ersten Halbjahr des jeweiligen Geschäftsjahres abzuhalten. (TZ 14)
- (27) Weiters wäre zu veranlassen, dass bis zur Auflösung des Wirtschafts- und Entwicklungsvereins Deutschlandsberg dessen Leitungsorgan ausschließlich Beschlüsse fasst, die seinem Befugnisbereich zugeordnet sind. (TZ 14)
- (28) Die Zweckmäßigkeit der vom Wirtschafts- und Entwicklungsverein Deutschlandsberg gehaltenen Beteiligungen wäre hinsichtlich des Vereinszwecks kritisch zu prüfen; gegebenenfalls wären die Beteiligungen zu veräußern. (TZ 15)
- (29) Für die Liegenschaften der Stadtgemeinde Deutschlandsberg wäre eine Gesamtstrategie sowie für einzelne Liegenschaftssegmente wären Teilstrategien zu entwickeln. Diese könnten z.B. enthalten: Zweck, Ziel und Kategorisierung der Liegenschaften, Zuständigkeiten, übergeordnete Bewirtschaftungsziele, die Unterscheidung in Finanz- und Verwaltungsvermögen,

eine Vermietungs- und Beschaffungsstrategie, Clusterungen nach Nutzungsarten sowie grundsätzliche perspektivische Vorstellungen, etwa Verkauf oder (Weiter-)Entwicklung. (TZ 16)

- (30) Die baulichen Maßnahmen für in Umbau befindliche Immobilien sollten zügig abgeschlossen und vermietungsfähige Immobilien rasch vermietet werden, um Leerstehungen, die Mieteinnahmen mindern, möglichst zu vermeiden. (TZ 16)
- (31) Im Wirtschafts- und Entwicklungsverein Deutschlandsberg und in der Technologiezentrum Deutschlandsberg GmbH wäre bis zu deren Auflösung sicherzustellen, dass für den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Liegenschaften ein Gemeinderatsbeschluss gefasst wird. (TZ 16)
- (32) Die Liegenschaftsverwaltung wäre einer tiefgreifenden Neustrukturierung zu unterziehen. Diese sollte u.a. eine integrierte Liegenschaftsdatenbank, eine zentralisierte Fristen- und Terminverwaltung und einen elektronischen Akt umfassen. (TZ 17)
- (33) Die Gemeinderatsprotokolle sollten um inhaltliche Ausführungen ergänzt werden, um die Willensbildung im Gemeinderat zu dokumentieren und damit den Sitzungsverlauf chronologisch sowie argumentativ auch zu einem späteren Zeitpunkt nachvollziehen zu können. (TZ 18)
- (34) Gemeinderatssitzungen wären – außer in Fällen schutzwürdiger Geheimhaltungsinteressen oder sonstiger rechtlicher Ausnahmetatbestände – öffentlich abzuhalten. (TZ 18)
- (35) Für die Beschlüsse des Gemeinderats zu Liegenschaftstransaktionen sollten Mindestinhalte vorgesehen werden. Diese sollten insbesondere auch Informationen zur Kostentragung und zum Verwendungszweck enthalten. (TZ 18)
- (36) Richtlinien wären zu beschließen, die ein einheitliches und transparentes Vorgehen bei der Bepreisung von Liegenschaften sicherstellen. Diese hätten u.a. die Anlage eines gemeindeinternen Preisspiegels und seine regelmäßige Aktualisierung vorzusehen. Weiters wäre – etwa durch die Definition einer Wertgrenze – festzulegen, wann Bewertungsgutachten jedenfalls einzuholen und wie diese zu plausibilisieren sind. (TZ 19)
- (37) Sämtliche Vorgänge einer Liegenschaftstransaktion – darunter Erwägungen zur Bepreisung im Einzelnen – wären nachvollziehbar und vollständig zu dokumentieren. (TZ 19)

- (38) Die Absicht, Liegenschaften aus dem Gemeindevermögen zu veräußern, wäre öffentlich bekanntzumachen, um einen größtmöglichen Interessentenkreis zu erreichen und Transparenz zu schaffen. (TZ 19)
- (39) Bei der Veräußerung von Baugrundstücken zum Zweck der Errichtung von Einfamilienhäusern wäre den Käufern die Verpflichtung zur Bebauung innerhalb einer angemessenen Frist aufzuerlegen und diese Verpflichtung geeignet abzusichern. (TZ 20)
- (40) Vor Liegenschaftskäufen ab einer zu definierenden Wertgrenze wäre eine Immobilienbewertung durchzuführen. (TZ 22)
- (41) Ausschließlich privaten Interessen dienende, nicht am Gemeinwohl orientierte und nicht für die Daseinsvorsorge bestimmte Projekte sollten nicht vorfinanziert werden. (TZ 22)
- (42) Bereits vor der Vermietung von Liegenschaften wären schriftliche Mietverträge abzuschließen. (TZ 22)
- (43) Liegenschaftstransaktionen wären einfach zu strukturieren bzw. dies gegenüber privaten Vertragsparteien durchzusetzen, um Abwicklungsrisiken zu minimieren und dem Gemeinderat nachvollziehbare Entscheidungsgrundlagen vorlegen zu können. (TZ 22)
- (44) Bei Liegenschaftstransaktionen sollten der reale Werterhalt sichergestellt sowie vorab Risikobewertungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Gesamtprojekts vorgenommen werden. Dabei wären insbesondere Nebenkosten und weitere allfällig anfallende Kosten in die Bewertungen und Berechnungen miteinzubeziehen. (TZ 22)
- (45) Sofern Vorgänge bekannt werden, die eine wesentliche Wertminderung bzw. eine über die lineare Abschreibung hinausgehende wesentliche Wertminderung eines Vermögenswerts vermuten lassen, wäre dies zu prüfen. (TZ 22)
- (46) Gefasste Gemeinderatsbeschlüsse wären einzuhalten. (TZ 23)
- (47) Beschlüsse des Gemeinderats wären binnen einer mit diesem Beschluss festgelegten Durchführungsfrist oder in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang zu diesem umzusetzen. Sofern durch Zeitverlauf eine maßgebliche Änderung der Umstände zur ursprünglichen Beschlusslage anzunehmen ist (z.B. durch erhebliche Preissteigerungen), wäre der Beschluss neuerlich zu fassen. (TZ 23)

- (48) Vor einer Investitionsentscheidung wäre der Investitionszweck geeignet abzusichern; damit wären die mit der Investitionsentscheidung verbundenen Risiken einzudämmen. (TZ 24)



**Rechnungshof
Österreich**

Wien, im Mai 2025

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

Anhang

Tabelle A: Übersicht Liegenschaftstransaktionen

Nummer	Kaufvertragsdatum	Transaktionsart	Anzahl Liegenschaften	Kaufpreis in EUR gesamt	m² gesamt
Stadtgemeinde Deutschlandsberg					
1	09.01.2020	Verkauf	2	114.410	2.682
2	27.01.2020	Verkauf	1	51.000	1.200
3	17.04.2020	Kauf	2	181.000	5.418
4 ¹	03.07.2020	Verkauf	1	223.000	2.409
5	09.07.2020	Verkauf	1	55.275	1.005
6	09.07.2020	Verkauf	1	49.005	891
7	13.08.2020	Verkauf	1	100.000	1.895
8	28.09.2020	Kauf	1	230.000	2.513
9	10.11.2020	Verkauf	1	3.990	133
10	11.11.2020	Verkauf	1	52.073	1.211
11	26.11.2020	Schenkung ²	1	–	328
12	kein Kaufvertrag	Verkauf	1	50	13
13	12.02.2021	Verkauf	1	15.015	2.730
14 ³	09.04.2021	Kauf	1	150.000	506
15	08.06.2021	Kauf	2	9.003	4.296
16	22.11.2021	Verkauf	3	115.009	2.531
17	23.05.2022	Verkauf	1	79.458	1.394
18	01.08.2022	Verkauf	1	74.175	989
19	30.08.2022	Verkauf	2	104.253	1.829
20 ⁴	16.03.2023	Verkauf	1	388.000	3.623
21	27.09.2023	Verkauf	1	3.000	45
22	28.09.2023	Kauf	1	126.000	41.524
23	kein Kaufvertrag	Verkauf	1	1.948	20
24	kein Kaufvertrag	Verkauf	1	4.500	56
Zwischensumme			30	2.130.164	79.241
WEV					
1 ⁵	05.11.2020	Kauf	1	440.376	2.295
Gesamtsumme			31	2.570.540	81.536

¹ siehe dazu TZ 23

² Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg war die übernehmende Partei dieser Schenkung.

³ siehe dazu TZ 24

⁴ siehe dazu TZ 22

⁵ Kaufpreis exklusive erlegter Eigenmittel in Höhe von 103.031 EUR

Quelle: Stadtgemeinde Deutschlandsberg

R
—
H

