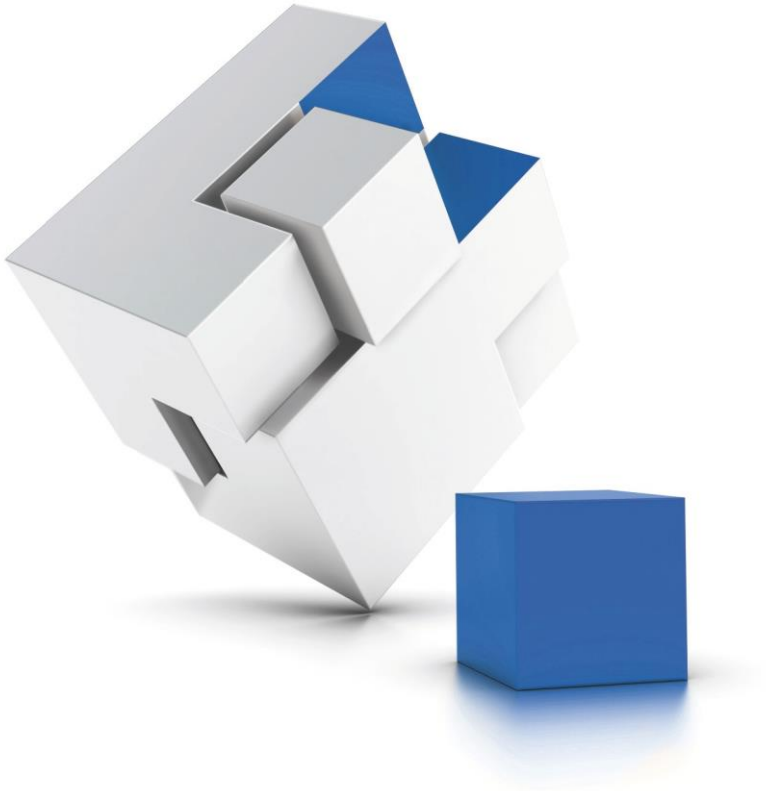


Gemeinde Unterach am Attersee mit Schwerpunkt Grundstücksankäufe

(einschließlich Ergebnisse der Sonderprüfung zu Förderungen des Landes OÖ)

Oberösterreichischer Landesrechnungshof

LRH-140000-8/15-2022-HAM

Auskünfte

Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31
Tel.: (+43 732) 7720-11426
E-Mail: post@lrh-ooe.at
www.lrh-ooe.at

Impressum

Herausgeber:
Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31

Redaktion:
Oberösterreichischer Landesrechnungshof
Herausgegeben: Linz, im Mai 2022

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung 1
Prüfungsauftrag 9
Chronologie der Ereignisse – Höhe der Bedarfszuweisungsmittel 10
Grundstücksankauf Naturbadeplatz 12
Ausgangssituation 12
Finanzierung des Ankaufs aus Landessicht 13
Genehmigungsprozess 13
Auszahlung der BZ-Mittel 15
Darlehensgenehmigung 17
Finanzierung des Ankaufs aus Gemeindesicht 18
Finanzierungsplan 18
Gesamtausgaben 19
Darlehensaufnahme 20
Auszahlung der BZ-Mittel 20
Kaufvertrag 20
Beschlussfassung und aufsichtsbehördliches Genehmigungserfordernis 20
Eigentumsrecht an der Bootshütte 21
Abtragung bzw. Verlegung der Bootshütte 29
Fristverlängerung zur Abtragung der Bootshütte 31
Bestandverhältnis mit der ÖBf 33
Anfrage einer Gemeinderatsfraktion zur Bootshütte 33
Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts der Untreue 34
Rückforderungsansprüche 35
Grundstücksankauf Goldener Anker 37
Ausgangssituation 37
Ursprüngliches Projekt 37
Grundstücksverhandlungen mit Investor 40
Finanzierung des Ankaufs aus Landessicht 46
Politische Vorgespräche 46
Genehmigungsprozess 50
Darlehensgenehmigung 51
Auszahlung der BZ-Mittel 54
Auszahlung BZ-Raten 2020 und 2021 54
Vorziehungsaktion von BZ-Mitteln für oö. Gemeinden 55

Finanzierung des Ankaufs aus Gemeindesicht 57
Genehmigungsprozess....57
Auszahlung von BZ-Mitteln....59
Mittelverwendung in der Gemeinde 60
Kaufvertrag 61
Beschlussfassung und aufsichtsbehördliches Genehmigungserfordernis 61
Festsetzung des Kaufpreises 64
Rückforderungsansprüche 67
Hotelprojekt Georgshof 68
Projektbeschreibung 68
Baulandsicherungsvertrag 71
Ausgestaltung....71
Einräumung eines Pachtrechts an einer Teilfläche des Naturbadeplatzes....72
Beschlussfassung und aufsichtsbehördliches Genehmigungserfordernis 76
Sonderfinanzierungen durch Bedarfszuweisungsmittel 78
Freier Seezugang 79
Allgemeines 79
Freie Seezugänge am Attersee....80
Sicherstellung freier Seezugänge durch BZ-Mittel....81
Zukunftsperspektiven Gemeinde Unterach 83
Eckdaten und Lageplan 83
Strategische Zielsetzungen....84
Überblick zur finanziellen Situation 85
Externe finanzielle Einflussfaktoren 87
Zukunftsperspektiven Areal Goldener Anker 88
Zukunftsperspektiven Naturbadeplatz 89
Zusammenfassung der Empfehlungen.... 92

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1: Finanzierungsvorschlag Ankauf Naturbadeplatz....14
Tabelle 2: Übersicht Finanzierung Ankauf Naturbadeplatz....19
Tabelle 3: Finanzierungsvorschlag Grundankauf Goldener Anker....50
Tabelle 4: Finanzielle Kennzahlen der Gemeinde Unterach....85

Abbildung 1: Zeitleiste Ankauf Naturbadeplatz....10
Abbildung 2: Zeitleiste Ankauf Areal Goldener Anker....11
Abbildung 3: Grundstücke Naturbadeplatz....12
Abbildung 4: Bootshütte....22
Abbildung 5: Lage der Bootshütte....22
Abbildung 6: Liegenschaften – ursprüngliches Projekt Goldener Anker....37
Abbildung 7: Flächenwidmung Anker- und Zachareal....38
Abbildung 8: Angebot vom 26.9.2018 – Ankerareal....41
Abbildung 9: Angebot Ankerareal und Teilungsvorschlag....42
Abbildung 10: Optionsvertrag vom 15.11.2018 - Angebot Ankerareal und Teilungsvorschlag....43
Abbildung 11: Angebot Ankerareal und Teilungsvorschlag....44
Abbildung 12: Grundstücke Goldener Anker und Zach-Haus....45
Abbildung 13: Liegenschaften Georgshof....69
Abbildung 14: Entwurf Projekt Georgshof....69
Abbildung 15: Flächenwidmung Georgshof....70
Abbildung 16: Pachtfläche Naturbadeplatz laut Gemeindevorstand....72
Abbildung 17: Pachtfläche Naturbadeplatz laut Gemeinderat....73
Abbildung 18: Geländeumgestaltung – Seeufer und Bachlauf....90
Abbildung 19: Planungsentwurf – Ausgleichsmaßnahme....91

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS/GLOSSAR

A

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie
ao. H.	außerordentlicher Haushalt, bestehend aus außerordentlichen Einnahmen (z. B. Entnahmen aus Rücklagen, Einnahmen aus Kreditaufnahmen) und außerordentlichen Ausgaben, die der Art nach im Gemeindehaushalt lediglich vereinzelt vorkommen oder der Höhe nach den normalen Rahmen erheblich überschreiten

B

bereinigtes Haushaltsergebnis	Saldo der ordentlichen Einnahmen und ordentlichen Ausgaben (= Ergebnis o. H.) unter Berücksichtigung der Zuführungen an den ao. H.
BH	Bezirkshauptmannschaft
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
BZ	Bedarfszuweisung(en)

C

COVID-19	„Coronavirus-Krankheit 2019“; ausgelöst durch den Erreger SARS-CoV-2 (severe acute respiratory syndrome coronavirus 2)

E

Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit	Geldfluss aus der operativen Gebarung, investiven Gebarung und Finanzierungstätigkeit (= Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung) abzüglich investive Einzelvorhaben (§ 73b Z. 3 u. 4 Oö. GemO 1990); es ist vergleichbar mit dem Saldo der Einnahmen und Ausgaben des o. H. vor Umstellung auf die VRV 2015
Essentialia negotii	wesentliche Geschäftseigenschaften: notwendiger Mindestinhalt, den ein Vertrag haben muss und über den sich die Vertragsparteien einig sein müssen
EZ	Einlagezahl

F

FAG 2017	Finanzausgleichsgesetz 2017
F-VG 1948	Finanz-Verfassungsgesetz 1948

G

GB	Grundbuch
GrEStG 1987	Grunderwerbsteuergesetz 1987
Gst.	Grundstück

I

inneres Darlehen	Zahlungsmittelreserven, mit denen zunächst Haushaltsrücklagen dotiert (§ 75 Abs. 3 Oö. GemO 1990), die dann aber vorübergehend zur Zwischenfinanzierung in Anspruch genommen werden (§ 73b Z. 11 Oö. GemO 1990)

K

KG	Katastralgemeinde

L

LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LG	Landesgericht
LGBl.	Landesgesetzblatt

M

MEFP/MFP	**M**ittelfristiger **E**rgebnis- und **F**inanz**p**lan: Ergebnis- und Finanzplanung der kommunalen Haushaltswirtschaft für einen Zeitraum von fünf Haushaltsjahren (§ 76 Abs. 4 Oö. GemO 1990) **M**ittelfristiger **F**inanz**p**lan: über den einjährigen Planungszeitraum des Voranschlages hinausreichende mehrjährige Planung der kommunalen Haushaltswirtschaft für einen Zeitraum von vier Finanzjahren (§ 16 Abs. 1 Oö. GemHKRO aufgehoben durch LGBl. Nr. 71/2019)

N

nachhaltiges Haushaltsgleichgewicht	dieses liegt vor, wenn im Finanzierungshaushalt die Liquidität der Gemeinde gegeben ist, im Ergebnishaushalt das Nettoergebnis mittelfristig (fünf Jahre) ausgeglichen ist und die Gemeinde ein positives Nettovermögen aufweist (§ 73b Z. 8 Oö. GemO 1990)

O

o. H.	ordentlicher Haushalt, bestehend aus ordentlichen Einnahmen, die sich aus der Tätigkeit der einzelnen Verwaltungszweige ergeben und nicht zu den außerordentlichen Einnahmen zählen (z. B. Einnahmen aus Ertragsanteilen an gemeinschaftlichen Bundesabgaben), und ordentlichen Ausgaben, die durch ordentliche Einnahmen gedeckt sind (z. B. Leistungen für Personal)
ÖBf	Österreichische Bundesforste AG
OGH	Oberster Gerichtshof
ÖNORM B 1802	vom Austrian Standards Institute veröffentlichte nationale Norm, die bei der Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude und Außenanlagen, sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten anwendbar ist
Oö. GHO	Oö. Gemeindehaushaltsordnung
Oö. L-VG	Oö. Landes-Verfassungsgesetz
Oö. NSchG 2001	Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001
Oö. Bau-Übertragungsverordnung	Verordnung der Oö. Landesregierung, mit der für bestimmte Gemeinden die Besorgung einzelner Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs auf dem Gebiet der örtlichen Baupolizei auf staatliche Behörden des Landes übertragen wird
Oö. Finanzgeschäfte-Verordnung	Verordnung der Oö. Landesregierung, mit der nähere Bestimmungen über den Abschluss von Verträgen über Darlehen und sonstige Finanzgeschäfte, einschließlich Veranlagungen, im Bereich der Gemeinden und Statutarstädte erlassen werden

Oö. GemO 1990	Oö. Gemeindeordnung 1990
Oö. LVwG	Landesverwaltungsgericht Oberösterreich
Oö. ROG 1994	Oö. Raumordnungsgesetz 1994

R

RA	Rechnungsabschluss, -abschlüsse
(Haushalts)Rücklage(n)	sind Haushalts- und Finanzreserven: Mit der Umstellung auf das neue Haushaltsrecht werden die Rücklagen aus Zuweisungen vom Nettoergebnis gebildet (§ 27 VRV 2015)

S

StGB	Strafgesetzbuch
StPO	Strafprozessordnung
Superädifikat	Bauwerk, das auf einem fremden Grundstück mit der Absicht errichtet wird, dass es nicht stets darauf bleiben soll (§ 435 ABGB)
Superficies solo cedit.	„Der Überbau weicht dem Boden.“

U

UHG	Urkundenhinterlegungsgesetz

V

VfGH	Verfassungsgerichtshof
VRV 1997	Verordnung des Bundesministers für Finanzen mit der Form und Gliederung der Voranschläge und Rechnungsabschlüsse der Länder, der Gemeinden und von Gemeindeverbänden geregelt werden (Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 1997); BGBl. Nr. 787/1996 idF BGBl II Nr. 118/2007 = „altes Haushaltsrecht“
VRV 2015	Verordnung des Bundesministers für Finanzen: Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015, BGBI. II Nr. 313/2015, idF BGBI. II Nr. 17/2018 = „neues Haushaltsrecht“
VwGH	Verwaltungsgerichtshof

Z

Zahlungsmittelreserven	zählen zu den liquiden Mitteln in der Vermögensrechnung
ZMR	Zentrales Melderegister

GEMEINDE UNTERACH AM ATTERSEE MIT SCHWERPUNKT GRUNDSTÜCKS-ANKÄUFE (INKL. ERGEBNISSE SONDERPRÜFUNG)

Geprüfte Stellen:

Gemeinde Unterach am Attersee

Folgende Organisationen haben im Zuge der Prüfung Auskünfte erteilt:
Land Oberösterreich:
Direktion Inneres und Kommunales
Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung (Abteilung Naturschutz, Abteilung Raumordnung)
Direktion Finanzen, Direktion Präsidium (Abteilung Gebäude- und Beschaffungsmanagement)
Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft (Bezirksbauamt Gmunden)
Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck

Österreichische Bundesforste AG

Prüfungszeitraum:

18. Oktober 2021 bis 15. Jänner 2022

Rechtliche Grundlagen:

Initiativprüfung im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Z. 8 des Oö. LRHG 2013, idgF

Der vorliegende Bericht beinhaltet neben den Ergebnissen der Initiativprüfung ergänzend auch die Ausführungen zur Sonderprüfung „Förderungen von Grundstücksankäufen in der Gemeinde Unterach am Attersee durch das Land OÖ“.

Prüfungsgegenstand und -ziel:

- Umfassende Klärung der von der Gemeinde Unterach durchgeführten Grundstückstransaktionen
- Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Sachverhalte aus Sicht der Gemeinde
- Beurteilung der strategischen Zielsetzungen der Gemeinde insbesondere im Tourismus

Prüfungsergebnis:

Das vorläufige Ergebnis der Prüfung wurde den geprüften Stellen am 14. März 2022 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme übermittelt.

Legende:
Nachstehend werden in der Regel punkteweise die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Absatzbezeichnung), deren Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 2), *die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3 und im Kursivdruck)* sowie die allfällige Gegenäußerung des LRH (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht. Der Stellungnahme der Gemeinde Unterach wird unter jenen Berichtspunkten der Langfassung berücksichtigt, die die Initiativprüfung in der Gemeinde betreffen. Sie ist dem Bericht aber in vollem Umfang angeschlossen. In Tabellen und Anlagen des Berichtes können bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

KURZFASSUNG

(1) Prüfungsauftrag um Erhebungen in der Gemeinde Unterach erweitert

Der Klub der Grünen beauftragte den LRH mit der Durchführung einer Sonderprüfung betreffend die Förderungen des Landes OÖ für die Gemeinde Unterach am Attersee für zwei Grundstücksankäufe. Im Zuge der Erhebungen stellte sich heraus, dass eine umfassende Beurteilung der Themenstellungen nur möglich ist, wenn auch die Gemeinde Unterach selbst von den Prüfungshandlungen umfasst ist. Der LRH führte deshalb zusätzlich zur Sonderprüfung eine Initiativprüfung in der Gemeinde Unterach, bezogen auf die betreffenden Grundstückstransaktionen, durch. (Berichtspunkt 1)

Der vorliegende Bericht ist als Gesamtbericht konzipiert und beinhaltet sowohl die Ergebnisse der Sonderprüfung als auch der Initiativprüfung. Für die Fragestellungen des Prüfungsersuchens des Klubs der Grünen erstellte der LRH einen eigenen Sonderprüfungsbericht.

(2) Hohe Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel für zwei Seegrundstücke in Unterach

Das Land OÖ sagte für die Finanzierung der beiden Grundstücksankäufe „Naturbadeplatz“ und „Goldener Anker“ insgesamt Bedarfszuweisungsmittel in Höhe von 2,8 Mio. Euro an die Gemeinde Unterach (ca. 1.500 Haupt- und 1.300 Nebenwohnsitze) zu. Davon waren zum Prüfungszeitpunkt 1,6 Mio. Euro ausbezahlt. Die restlichen Bedarfszuweisungsmittel werden – so die Sicht zum Prüfungszeitpunkt des LRH – bis 2029 an die Gemeinde fließen.

Der LRH hält fest, dass die beiden Grundstückstransaktionen zu einem großen Teil in Form von Bedarfszuweisungsmitteln finanziert wurden bzw. werden. Das Land OÖ trat in diesen Fällen nicht als Fördergeber in Form von Landeszuschüssen, sondern in seiner Rolle als gewährende Gebietskörperschaft für die Bedarfszuweisungsmittel der oö. Gemeinden auf. Der LRH bewertet die für diese beiden Projekte zugesagten Bedarfszuweisungsmittel als sehr hoch. Gemessen an der bloßen Einwohnerzahl entspräche dies beispielsweise einer Unterstützung der Stadtgemeinde Gmunden von 24,4 Mio. Euro oder der Marktgemeinde Mondsee von 7,3 Mio. Euro für den Ankauf von Seegrundstücken. In diesem Zusammenhang ist aber festzuhalten, dass es sich um Sonderfinanzierungen handelt, die abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren im Einzelfall zu bewerten sind. (Berichtspunkt 2)

(3) Finanzierung für Naturbadeplatz aus Bedarfszuweisungsmitteln wenig transparent

Im Frühjahr 2016 trat die Gemeinde Unterach an das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung mit der Bitte um Mitfinanzierung eines Grundstücksankaufs (Naturbadeplatz) über 1,6 Mio. Euro heran. Dieses entschied, Bedarfszuweisungsmittel in Höhe von jeweils 200.000 Euro in den Jahren 2016 bis 2019 zur Verfügung zu stellen und stellte eine entsprechende Darlehensgenehmigung in Aussicht.

Der LRH weist darauf hin, dass die Vorgangsweise bei der Bemessung der Bedarfszuweisungsmittel durch Vorab-Entscheidung des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung in der Vergangenheit kein Einzelfall war. Wiederholt kritisierte der LRH die mangelnde Transparenz bei der Vergabe. Im konkreten Fall könnte die Form der schriftlichen Zusage durch das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung auch dazu beigetragen haben, dass Unterach in der Folge zwar vorab den Kaufvertrag sowie eine Darlehensaufnahme im Gemeinderat beschloss, jedoch nicht den gesamten Finanzierungsplan für den Ankauf. Künftig ist im Falle politischer Zusagen klar auf die Notwendigkeit eines aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahrens hinzuweisen. (Berichtspunkt 4)

(4) Kompensationsgeschäfte für reduzierten Kaufpreis beim Areal Goldener Anker

Ein Investor bot der Gemeinde im Jahr 2018 den Ankauf des Areals Goldener Anker im Ortszentrum von Unterach an. Die Gemeinde ließ daraufhin ein Wertermittlungsgutachten für die Liegenschaft erstellen, welches einen Verkehrswert von 4,3 Mio. Euro feststellte. Der Kaufpreis wurde schlussendlich mit 4,6 Mio. Euro fixiert und liegt mit 6,5 Prozent Aufschlag nicht wesentlich über dem Verkehrswert. (Berichtspunkte 21 und 37)

Aus den Akten geht hervor, dass der Investor die Liegenschaft um ursprünglich 6,0 Mio. Euro veräußern wollte. Aufgrund der unterschiedlichen Vorstellungen in Bezug auf den Kaufpreis sollte die Verpachtung eines Teils des Naturbadeplatzes an den Investor sowie die Übertragung der dem Grundstück vorgelagerten Bootshütte an den Investor als teilweises Kompensationsgeschäft dienen. Wie sich nunmehr im Zuge der Prüfung des LRH herausstellte, kann die Gemeinde aber mangels Eigentumsrechte nicht über die Bootshütte verfügen. (Berichtspunkt 38)

Der LRH hält kritisch fest, dass der ursprüngliche Plan der Gemeinde ein Grundstück in kleinerem Ausmaß anzukaufen, mit jeder Vertragsverhandlung erweitert worden war und in dem großflächigen Grundstücksgeschäft endete. (Berichtspunkt 21)

(5) Gemeinde vereinbart Versetzung einer Bootshütte, die gar nicht in ihrem Eigentum steht

Dem Naturbadeplatz am Attersee ist eine Bootshütte vorgelagert. Im Rahmen eines Baulandsicherungsvertrages vereinbarte die Gemeinde im Jahr 2019 mit einem Investor die Versetzung der Bootshütte. Das Eigentumsrecht an dieser konnte vom LRH nicht abschließend geklärt werden: als aktuelle Eigentümer der Bootshütte kommen nur die Republik Österreich (Österreichische Bundesforste AG) als Grundeigentümer des Seegrundstücks oder der Verkäufer des Naturbadeplatzes (bei Annahme eines Superädifikats) in Frage, nicht aber die Gemeinde. Nach Ansicht des LRH trifft die Annahme der Gemeinde nicht zu, dass sie durch den Eintritt in den Bestandvertrag über die Benützung des Seegrundstücks Rechte an der Bootshütte erlangt hat. Demnach kann die Gemeinde auch keine Rechte an der Bootshütte an Dritte weitergeben. Der LRH bemängelt, dass nie mit den möglichen Eigentümern der Bootshütte Kontakt aufgenommen wurde. Die

Gemeinde sollte daher rasch mit der Österreichischen Bundesforste AG und dem damaligen Grundeigentümer in Kontakt treten, um die Eigentumsrechte zu klären und darf zudem gegenüber dem Investor keine Zustimmungen im Zusammenhang mit der Abtragung der Bootshütte mehr erteilen. (Berichtspunkte 12 und 13)

(6) Gemeinde stellt mögliche Klage des Investors gegen das Land OÖ in den Raum – Land OÖ lässt Position offen

Im November 2018 trat die Gemeinde an das Büro des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung hinsichtlich der Vorgangsweise bei einem möglichen Grundstücksankauf beim Areal Goldener Anker heran. In einem Schreiben hielt der Vizebürgermeister Folgendes fest:

„Im Auftrag des Bürgermeisters möchte ich nochmal auf den Klagsverzicht des Verkäufers im Falle eines Zustandekommens des Verkaufs gegenüber dem Land hinweisen: Durch einen rechtlich nicht korrekten Verordnungstext der Landesverwaltung [...] entstand dem Verkäufer ein Schaden von 400.000 Euro. Laut Auskunft mehrerer Rechtsanwälte wäre die Aussicht auf den Gewinn dieser Klage sehr gut."

Das Büro des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung leitete diese Information an die Direktion Inneres und Kommunales mit der Bitte um Prüfung weiter. Auch wurde mitgeteilt, dass sich das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung eine Mitfinanzierung vorstellen könne, da dies ein beträchtlicher Mehrwert für die Bevölkerung wäre, wenn die raren Badeplätze um einen erweitert werden könnten.

In der Folge überprüfte die Direktion Inneres und Kommunales die Werthaltigkeit der Klagsandrohung des Investors gegenüber dem Land OÖ. Sie kam zum Schluss, dass ein behaupteter Schaden von 400.000 Euro nicht nachvollziehbar wäre, die Schadenersatzforderung mangels weiterer Informationen aber inhaltlich nicht überprüft werden könne. Das Büro des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung gab sich mit dieser Auskunft zufrieden.

Der LRH kritisiert, dass das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung bzw. dessen Büro der von der Gemeinde angedeuteten Verknüpfung einer Projektunterstützung mit einem Klagsverzicht gegen das Land OÖ nicht sofort klar widersprochen hat. Eine derartige Vorgangsweise ist für den LRH bedenklich und widerspricht den Grundsätzen transparenter und rechtsstaatlicher Entscheidungsprozesse. Umso verwunderlicher ist es, dass sich das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung dennoch eine Unterstützung vorstellen konnte. Eine klare Absage an die Gemeinde wäre auch aus präventiven Gründen notwendig gewesen. Auch wären die dem behaupteten Vorwurf zugrunde liegenden Sachverhalte vollständig zu klären gewesen. Eine fachlich weiter reichende Einschätzung durch die zuständigen Stellen des Landes hätte dazu beigetragen, die Position des Landes eindeutig zu klären. (Berichtspunkt 22)

(7) Side-Letter zu Finanzierung, Klagsverzicht und Umwidmungen angedacht

Nach weiteren vorbereitenden Maßnahmen erstellte das Büro des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung im Juli 2019 eine interne Vorinformation für einen Vorsprachetermin der Gemeinde. Diese Information war inhaltlich fragwürdig, unter anderem wegen des Bezugs zu einem angeblichen Side-Letter. Die Formulierung, dass „ein Side-Letter abgeschlossen werden soll", legt nahe, dass ein Klagsverzicht gegenüber dem Land OÖ in Verbindung mit Widmungszusagen der Gemeinde an den Investor ernsthaft in Erwägung gezogen wurde. Der LRH kritisiert allein das Ansinnen scharf. Die vom LRH im Rahmen der Prüfung befragten Vertreter der Gemeinde Unterach gaben an, dass in weiterer Folge kein Side-Letter vereinbart wurde. Auch die befragten Vertreter des Landes OÖ hatten keine Kenntnis über den Abschluss eines Side-Letters. (Berichtspunkt 23)

(8) Bedarfszuweisungsmittel für Grundankauf Goldener Anker trotz Gemeindefinanzierung Neu willkürlich bemessen

Am Tag nach der Vorsprache fasste das Büro des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung in einem E-Mail an den Bürgermeister die getroffenen Vereinbarungen zusammen. Demnach hatte das Regierungsmitglied dem Bürgermeister zugesagt, das Projekt des Ankaufs des Seegrundstückes zu unterstützen, weshalb es 2 Mio. Euro in Aussicht stellte (ab 2020 in zehn Jahresraten). Die Aufbringung des Gemeindeanteils wäre demgemäß unter anderem über ein Darlehen möglich gewesen. Die Darlehensgenehmigung wurde erteilt.

Der LRH sieht diese Vorgangsweise äußerst kritisch. Er bewertet das Zusageschreiben aus fachlicher Hinsicht als unzureichend:

- Die voraussichtlichen Gesamtausgaben waren nicht angeführt und die Finanzierungsmöglichkeiten noch nicht ausreichend analysiert.
- Die Höhe der Bedarfszuweisung wurde nicht – wie üblich – nach eingehender Bedarfsprüfung bestimmt, sondern vom damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglied der Oö. Landesregierung willkürlich festgesetzt.
- Eine Darlehensgenehmigung wurde vorab ohne aufsichtsbehördliche Prüfung erteilt. Auch blieb offen, wie hoch der genehmigte Darlehensbetrag überhaupt sein sollte.

Die getätigten Zusagen hinsichtlich Finanzierung und Darlehensgenehmigung bewirkten nach Ansicht des LRH zwar keinen Rechtsanspruch für die Gemeinde, führten aber dazu, dass der nachfolgende aufsichtsbehördliche Genehmigungsprozess zahnlos war. Die Darlehensfinanzierung, die nur unzureichend finanziell bewertet war, trug auch dazu bei, dass der Haushalt der Gemeinde Unterach noch viele Jahre von den Darlehensrückzahlungen für das Grundstück stark belastet sein wird.

Der LRH verweist weiters auf die im System der Gemeindefinanzierung Neu festgelegten Prozessabläufe. Er geht davon aus, dass bei einer sorgfältigen Bedarfsprüfung kostengünstigere Alternativen aufgezeigt worden wären, die ebenso den strategischen Zielen der Gemeinde entsprochen und in der Folge auch die finanziellen Belastungen deutlich verringert hätten. (Berichtspunkt 24)

(9) Bereits 800.000 Euro an Bedarfszuweisungsmitteln für Goldenen Anker ausbezahlt – Gemeinde kann Gelder derzeit nicht zweckentsprechend verwenden

Die im Finanzierungsvorschlag der Direktion Inneres und Kommunales vorgesehenen Bedarfszuweisungsmittel für eine Ankaufssumme von 4,8 Mio. Euro (einschließlich Nebenkosten) entsprachen zwar der Zusage des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung, allerdings nicht dem Antrag auf Gewährung von Bedarfszuweisungsmitteln der Gemeinde. Künftig wäre sicherzustellen, dass Finanzierungsvorschläge des Landes mit den Rückzahlungsmodalitäten der genehmigungspflichtigen Darlehen der Gemeinde übereinstimmen. Dafür wird es erforderlich sein, ausschließlich Anträge auf Gewährung von Bedarfszuweisungsmitteln zu akzeptieren, die einen vollständigen und klaren Überblick über die Gesamtfinanzierung geben. (Berichtspunkt 25)

Das Land OÖ zahlte in der Folge im Jahr 2021 insgesamt 800.000 Euro an Bedarfszuweisungsmitteln an die Gemeinde Unterach für das Projekt Goldener Anker aus. Davon betrafen 400.000 Euro eine landesweite Vorziehungsaktion im September 2021. Der LRH befürwortet die grundsätzliche Überlegung, oö. Gemeinden durch Vorziehungen von Bedarfszuweisungsmitteln zu unterstützen und diesen Finanzierungskosten zu ersparen, aus wirtschaftlicher Sicht. Im konkreten Fall sah das Land OÖ aber von den verpflichtend zu übermittelnden Flüssigmachungsanträgen der Gemeinden ab. Im Falle Unterachs hätte eine genauere Prüfung eines solchen Antrags zu Tage gebracht, dass die Gemeinde sämtliche bis dahin ausbezahlten Bedarfszuweisungsmittel mangels Sondertilgungsmöglichkeiten nicht für die Darlehensrückzahlung verwenden konnte. Problematisch ist, dass diese Mittel bei Erfüllung des Tilgungsplanes erst Ende 2031 zweckentsprechend zugeführt werden können. Der LRH empfiehlt dem Land OÖ deshalb, dafür Sorge zur tragen, dass der Finanzierungsplan an die Darlehensmodalitäten angepasst wird. (Berichtspunkte 30, 31 und 34)

(10) Rückforderungsansprüche beim Naturbadeplatz und beim Goldenen Anker nicht ausschließbar

Die im Rahmen der Finanzierung des Naturbadeplatzes gültigen Richtlinien für die Gewährung von Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel 2007 sahen Rückerstattungen aufgrund unrichtiger Angaben der Gemeinde vor. Die Gemeinde stellte im Rahmen der Flüssigmachungsanträge eine Finanzierung gemäß dem Vorschlag des Landes OÖ inklusive Eigenmittelanteil dar, finanzierte das gesamte Vorhaben aber ausschließlich durch eine Fremdmittelaufnahme. Aufgrund dieser unrichtigen Angaben wäre nach Ansicht des LRH eine Rückforderung der Bedarfszuweisungen möglich. Aus der geplanten Verpachtung einer Teilfläche des Naturbadeplatzes ergibt sich

kein Rückforderungsanspruch, weil das Grundstück im Eigentum der Gemeinde verbleibt und keine weiteren Auflagen bzw. Bedingungen vereinbart worden waren. (Berichtspunkt 18)

Gemäß den überarbeiteten Richtlinien zur Gewährung von Bedarfszuweisungsmitteln 2018 können unter anderem wissentlich unrichtige Angaben zu einer Rückforderung der Mittel führen. Die Gemeinde hat in ihrem Antrag auf Gewährung von Bedarfszuweisungsmitteln zum Ankauf des Areals Goldener Anker mitgeteilt, dass eine allfällige Darlehensaufnahme die Möglichkeit von Sondertilgungen beinhaltet. Sie wies die Direktion Inneres und Kommunales erst nach Darlehensgenehmigung darauf hin, dass erst Ende 2022 die erste Tilgungsrate vorgesehen ist. Die Direktion Inneres und Kommunales erlangte erst im Zuge der Prüfung durch den LRH vollinhaltlich Kenntnis darüber, dass die überwiesenen Bedarfszuweisungsmittel mangels Sondertilgungsmöglichkeit nicht für die vorgesehenen Finanzierungszwecke verwendet werden können und einer Rücklage zugeführt wurden. Inwieweit die Gemeinde wissentlich widersprüchliche Angaben machte, ließ sich im Rahmen der Prüfung durch den LRH nicht abschließend klären. Er hält aber fest, dass dieser Mangel der Direktion Inneres und Kommunales zum Zeitpunkt der Auszahlungen bereits bewusst sein hätte können. Einen Rückforderungsanspruch der bislang ausbezahlten Bedarfszuweisungsmittel schließt der LRH aufgrund der unrichtigen Angaben der Gemeinde daher auch beim Projekt Goldener Anker nicht aus. In jedem Fall wird sicherzustellen sein, dass die Gemeinde die bereits ausbezahlten Bedarfszuweisungsmittel zweckentsprechend verwendet. (Berichtspunkt 39)

(11) Sonderfinanzierungen derzeit unklar geregelt – Konkretisierung erforderlich

Sowohl der Ankauf des Naturbadeplatzes als auch des Areals Goldener Anker fallen unter die Kategorie Sonderfinanzierungen. Im Zuge der Einführung der Gemeindefinanzierung Neu wurden die Kriterien für die Bemessung der Bedarfszuweisungen in vielen Bereichen transparenter gestaltet, nicht aber bei den Sonderfinanzierungen. Nach Ansicht des LRH sollten sich aber insbesondere bei Sonderfinanzierungen die Höhe und Laufzeit der Zusagen schlüssig aus den Richtlinien zur Gemeindefinanzierung Neu ergeben. Die Richtlinien wären daher entsprechend zu präzisieren. Bei Grundstücksankäufen sollte künftig klar definiert werden, welche konkreten Zwecke mit den geförderten Grundstücken verfolgt werden. (Berichtspunkt 45)

(12) Freien Seezugang auch durch Zweckwidmung von Bedarfszuweisungsmitteln stärken

Bei beiden Grundstücksankäufen war die Sicherstellung eines freien Seezuganges ein wesentliches Kaufmotiv. Die in den Zusageschreiben des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung festgehaltene Verpflichtung nach einem freien Seezugang für die Allgemeinheit hatte für die Gemeinde allerdings nur eine politische, jedoch keine rechtliche Bindungswirkung. (Berichtpunkte 3, 23 und 24)

Der LRH hält kritisch fest, dass das Land OÖ keine Bedingungen in die Finanzierungsvorschläge für die Grundstücksankäufe aufnahm. Generell sollte das Land OÖ zur Konkretisierung eine beispielhafte Auflistung von möglichen Auflagen und Bedingungen in die Richtlinien zur Gewährung von Bedarfszuweisungsmitteln bzw. den Richtlinien zur Gemeindefinanzierung Neu aufnehmen. Auch der Erhalt des freien Seezuganges sollte im Sinne der Staatszielbestimmung als mögliche Bedingung definiert werden. In der Folge wären die Bedarfszuweisungsmittel in den konkreten Finanzierungsvorschlägen mit Auflagen bzw. Bedingungen zu verknüpfen. (Berichtspunkt 49)

(13) Tourismusgemeinde Unterach – klein, finanzkräftig, aber stark belastet: ein Fehler im System?

So wie viele andere finanzkräftige oö. Gemeinden wird auch die Gemeinde Unterach von hohen Pflichtausgaben aus Transferzahlungen stark belastet. Dies hat neben den langfristigen Verpflichtungen aus Grundstücksankäufen auch dazu beigetragen, dass die finanziellen Spielräume der Gemeinde in den letzten Jahren enger wurden. Problematisch wirkt sich die Situation insbesondere bei der Realisierung von Projekten aus. Die Gemeinde verfügte im Prüfungszeitraum nicht über ausreichend Eigenmittel, sodass verstärkt Darlehensaufnahmen notwendig waren. Dazu kommen eine geringe Förderquote gemäß den Richtlinien der Gemeindefinanzierung Neu sowie eine vergleichsweise hohe Geringfügigkeitsgrenze. Aus Sicht des LRH sollte das Land OÖ im Rahmen der Evaluierung der Gemeindefinanzierung Neu die finanziellen Rahmenbedingungen von bevölkerungsmäßig eher kleinen, dafür aber finanzkräftigen Gemeinden im Detail analysieren und geeignete Maßnahmen entwickeln. (Berichtspunkt 52)

(14) Schuldenstand der Gemeinde innerhalb von fünf Jahren verdreifacht – Angedachte Zentrumsentwicklung derzeit nicht möglich

Zwischen 2015 und 2019 stieg die Verschuldung der Gemeinde Unterach um das Dreifache auf über 8 Mio. Euro. Dies war vorrangig auf die Darlehensaufnahmen für die Ankäufe des Naturbadeplatzes sowie des Areals Goldener Anker zurückzuführen. Insgesamt lag Unterach laut Statistik des Landes OÖ im Jahr 2019 bei der Verschuldungshöhe mit 5.200 Euro je Einwohner auf Rang eins im Bezirk Vöcklabruck und landesweit auf Rang sieben.

Der LRH weist darauf hin, dass die Gemeinde insbesondere mit der Kaufentscheidung für das Areal Goldener Anker den finanziellen Handlungsspielraum stark einschränkte. Dies auch deshalb, weil die Belastung des Gemeindehaushalts aufgrund der Rückzahlungskonditionen erst ab dem Jahr 2031 stark steigen wird. Die Gemeinde wird sich daher um eine nachhaltige Haushaltskonsolidierung bemühen müssen. Dies sollte neben Einsparungen im operativen Geschäft auch Vermögensverkäufe betreffen. Weiters wären mittelfristig Ansparungen als Eigenmittelvorsorge für Investitionen im Rahmen des Härteausgleichs der Gemeindefinanzierung Neu anzustreben. Der LRH gibt zu bedenken, dass bei möglichen Investitionen auch die Folgekosten zu berücksichtigen sind. Erst wenn die Gemeinde wieder ausreichend Eigenmittel angespart hat, sollte sie weitere

Projekte am Areal Goldener Anker ins Auge fassen. Jedenfalls zu vermeiden wären Finanzierungslösungen, die mit weiteren Schuldaufnahmen verbunden sind bzw. wirtschaftliche Risiken für die Gemeinde nach sich ziehen. Eine Entwicklung der angekauften Grundflächen mit Investitionen in Immobilien erscheint daher aus Sicht des LRH in absehbarer Zeit für die Gemeinde Unterach nicht realisierbar. (Berichtspunkt 51)

(15) Die Empfehlungen des LRH an die geprüften Stellen sind unter Berichtspunkt 55 zusammengefasst.

PRÜFUNGSAUFTRAG

1.1. Der Klub der Grünen beauftragte den LRH im März 2021 mit der Durchführung einer Sonderprüfung betreffend die Förderungen des Landes OÖ aus dem Gemeinderessort für die Gemeinde Unterach insbesondere im Zusammenhang mit dem Ankauf eines Naturbadeplatzes und eines weiteren Grundstücks (Areal Goldener Anker). Die Prüfung sollte jedenfalls folgende Punkte umfassen:

- „Prüfung der Förderung von Grundstücksankäufen der Gemeinde Unterach am Attersee (BZ-Mittel und Landeszuschüsse)
- Bewertung der Förderungen im Hinblick auf ihre Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sowie Prüfung der Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen des Landes OÖ wie der Staatszielbestimmung des Artikel 15 L-VG betreffend den Zugang der Allgemeinheit zu Seen
- Prüfung inwieweit es sich um eine zweckmäßige bzw. zweckwidrige Verwendung von BZ-Mitteln handelt bzw. inwieweit ein mit öffentlichen Mitteln angekauftes Grundstück in Teilen unbefristet verpachtet und damit der Nutzung der Öffentlichkeit entzogen werden kann bzw. Teile dieser Liegenschaft an einen privaten Investor verschenkt werden können
- Prüfung inwieweit diese Vereinbarungen und Verträge aufsichtsbehördlicher Genehmigungen bedürfen
- Prüfung eines Rückforderungsanspruches der Förderungen des Landes OÖ an die Gemeinde Unterach“

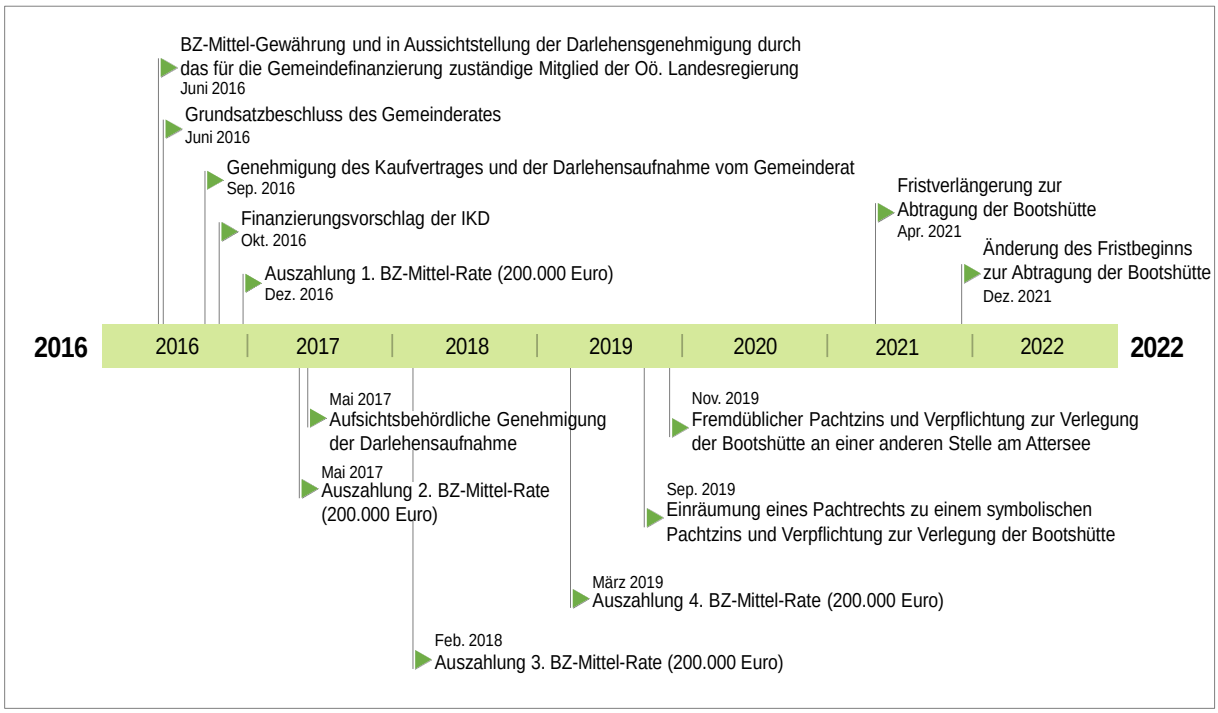
1.2. Im Zuge der Erhebungen stellte sich für den LRH heraus, dass eine umfassende Beurteilung der Themenstellungen nur möglich ist, wenn auch die Gemeinde Unterach selbst von den Prüfungshandlungen umfasst ist. Der LRH führte deshalb zusätzlich zur Sonderprüfung eine Initiativprüfung in der Gemeinde Unterach – bezogen auf die betreffenden Grundstückstransaktionen (Naturbadeplatz und Areal Goldener Anker) – durch.

Der vorliegende Bericht ist als Gesamtbericht konzipiert und beinhaltet sowohl die Ergebnisse der Initiativprüfung als auch der Sonderprüfung. Für die Fragestellungen des Prüfungsersuchens des Klubs der Grünen erstellte der LRH einen eigenen Sonderprüfungsbericht.

CHRONOLOGIE DER EREIGNISSE – HÖHE DER BEDARFSZUWEISUNGSMITTEL

2.1. Der Ankauf und die Finanzierung des Naturbadeplatzes stellt sich im Zeitverlauf wie folgt dar:

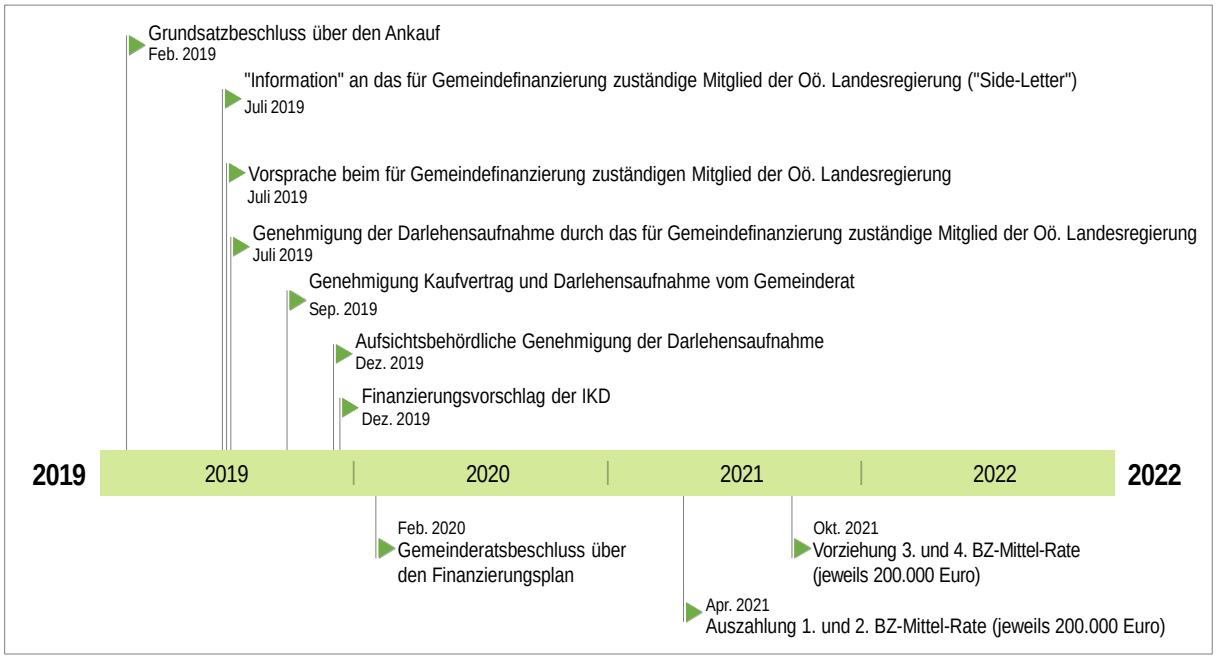
Abbildung 1: Zeitleiste Ankauf Naturbadeplatz



Quelle: LRH-eigene Darstellung

Folgende wesentliche Ereignisse beschreiben den Ankauf des Areals Goldener Anker:

Abbildung 2: Zeitleiste Ankauf Areal Goldener Anker



Quelle: LRH-eigene Darstellung

Das Land OÖ sagte für die Finanzierung der beiden Grundstücksankäufe Naturbadeplatz und Goldener Anker insgesamt BZ-Mittel in Höhe von 2,8 Mio. Euro an die Gemeinde Unterach zu. Davon waren zum Prüfungszeitpunkt 1,6 Mio. Euro ausbezahlt.

2.2. Der LRH weist darauf hin, dass die beiden Grundstückstransaktionen zu einem großen Teil in Form von BZ-Mitteln finanziert wurden. Das Land OÖ trat in diesen Fällen nicht als Fördergeber in Form von Landeszuschüssen, sondern in seiner Rolle als gewährende Gebietskörperschaft für die BZ-Mittel der oö. Gemeinden sowie als Aufsichtsbehörde für genehmigungspflichtige Geschäfte in Erscheinung.

Der LRH bewertet die für diese beiden Projekte zugesagten Bedarfszuweisungsmittel als sehr hoch. Gemessen an der bloßen Einwohnerzahl entspräche dies beispielsweise einer Unterstützung der Stadtgemeinde Gmunden (13.200 Einwohner) von 24,4 Mio. Euro bzw. der Marktgemeinde Mondsee (3.900 Einwohner) von 7,3 Mio. Euro für den Ankauf von Seegrundstücken. In diesem Zusammenhang ist aber festzuhalten, dass es sich um Sonderfinanzierungen handelt, die abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren im Einzelfall zu bewerten sind.

GRUNDSTÜCKSANKAUF NATURBADEPLATZ

Ausgangssituation

3.1. Im Mai 2016 teilte der damalige Eigentümer der Liegenschaft EZ 239, KG 50111 Unterach (Grundstücke 22/4, 25/1 und 26/1)[1] der Gemeinde die geplante Veräußerung der Liegenschaft mit. Folgende Abbildung zeigt die Lage der betreffenden Grundstücke im Gemeindegebiet von Unterach:

Abbildung 3: Grundstücke Naturbadeplatz

Quelle: DORIS, Bearbeitung LRH

Aufgrund einer Ersteinschätzung eines Immobilienexperten ging der damalige Grundeigentümer von einem erzielbaren Kaufpreis von über 2 Mio. Euro aus. Daher wollte er die Liegenschaft für 2,2 Mio. Euro am Markt zum Kauf anbieten. Aufgrund des hohen „ideellen Werts" der Liegenschaft entschloss sich der damalige Grundeigentümer aber, die Liegenschaft im Ausmaß von 6.700 m² der Gemeinde Unterach für 1,6 Mio. Euro zum Kauf anzubieten.[2] Der Bürgermeister hielt in seinem Antwortschreiben fest, dass ein freier Seezugang für das Allgemeinwohl einen hohen Stellenwert habe und rasch die Finanzierung des Grundstückskaufs mit dem Land OÖ zu klären sei.[3]

[1] Eröffnung der Einlage (EZ 1169) für die Grundstücke 22/4, 25/1 und 26/1 aus EZ 239 per 15.2.2017

[2] vgl. Email des damaligen Grundeigentümers an den Bürgermeister vom 30.5.2016: Das Angebot war bis 31.8.2016 befristet.

[3] vgl. Email des Bürgermeisters an den damaligen Grundeigentümer vom 31.5.2016

In der Sitzung des Gemeindevorstandes vom 7.6.2016 hielt der Vizebürgermeister fest, dass es bereits eine mündliche Zusage des Landes OÖ über eine Förderung von 50 Prozent gäbe und für die Bewertung der Liegenschaft in Absprache mit dem Land OÖ nicht unbedingt ein Gutachten erforderlich sei. Am 23.6.2016 fasste der Gemeinderat mehrheitlich (eine Stimmenthaltung) den Beschluss über den Ankauf der Liegenschaft im Ausmaß von 6.700 m² für 1,6 Mio. Euro; dies vorbehaltlich der aufsichtsbehördlichen Genehmigung, einer BZ-Mittel Gewährung von 50 Prozent und eines positiven Votums der Gemeindebürger.

Auf Basis dieses Grundsatzbeschlusses wurde den Gemeindebürgerinnen und -bürgern ein Informationsschreiben über den möglichen Ankauf der Liegenschaft übermittelt. Am 17.8.2016 fand eine Informationsveranstaltung statt. Schlussendlich führte die Gemeinde eine Bürgerbefragung durch, die folgendes Ergebnis brachte: 597 JA-Stimmen und 22 NEIN-Stimmen.[4]

3.2. Der LRH hält positiv fest, dass die Gemeindebürgerinnen und -bürger aktiv in den Entscheidungsprozess miteinbezogen wurden. Die grundsätzliche Entscheidung der Gemeinde, den öffentlichen Seezugang im Bereich der bereits bestehenden Landes- bzw. Gemeindebadeplätze zu erweitern, ist für den LRH nachvollziehbar.

Ob der Kaufpreis dem Verkehrswert entsprach und somit gerechtfertigt war, konnte der LRH nicht abschließend beurteilen. Aus diesem Grund befürwortet er generell, dass vor einer Kaufentscheidung ein Wertermittlungsgutachten eingeholt wird.

3.3. *Die Gemeinde Unterach gibt dazu folgende Stellungnahme ab:*

Die Preisvorstellung des Verkäufers von 2,2 Mio. Euro war völlig unrealistisch, da das Grundstück die Widmung Grünland aufweist und zudem eine Natura-2000 Ausweisung hat.

3.4. Ob der vom damaligen Grundstückseigentümer aufgerufene Preis unrealistisch war, ist für den LRH objektiv nicht zu verifizieren, da kein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert der Liegenschaft eingeholt wurde. Die Gemeinde selbst hat dem LRH im Rahmen der Prüfung mitgeteilt, dass zumindest beim nordwestlichen Teil der Liegenschaft eine Umwidmung in Bauland nicht auszuschließen wäre; dieser Umstand wäre bei der Ermittlung des Verkehrswerts mitzuberücksichtigen gewesen.

Finanzierung des Ankaufs aus Landessicht

Genehmigungsprozess

4.1. Im Frühjahr 2016 trat die Gemeinde an das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der OÖ. Landesregierung mit der Bitte um Mitfinanzierung zum Grundstücksankauf über 1,6 Mio. Euro heran. Dieses

[4] vgl. Protokoll über das Ergebnis der Bürgerbefragung vom 29.8.2016

teilte dem Vizebürgermeister in einem Schreiben im Juni 2016 die positive Erledigung wie folgt mit:

„Um diesem für die Gemeinde Unterach am Attersee so wichtigen Vorhaben eine Finanzierungsperspektive zu geben, habe ich entschieden, Bedarfszuweisungsmittel in Höhe von jeweils 200.000 Euro in den Jahren 2016 bis 2019 zur Verfügung zu stellen. Sollte der restliche Kaufpreis mittels langfristigem Darlehen zu finanzieren sein, stelle ich diesbezüglich eine entsprechende Genehmigung in Aussicht".

Die Gemeinde Unterach stellte in der Folge einen Antrag auf Gewährung von BZ-Mitteln an die Direktion Inneres und Kommunales (IKD). Dieser sah unter Einbezug von Nebenkosten 1,76 Mio. Euro an Gesamtausgaben, aber einen ungedeckten Fehlbetrag von 160.000 Euro vor, sodass der Antrag von der IKD abgewiesen wurde. Ein zweiter Antrag im August 2016 wies die Finanzierung des offenen Betrags durch Anteilsbeiträge aus dem o. H. von 40.000 Euro zwischen 2017 und 2020 aus.

Der Finanzierungsvorschlag der IKD vom Oktober 2016 gestaltete sich somit folgendermaßen:

Tabelle 1: Finanzierungsvorschlag Ankauf Naturbadeplatz (in Euro)

Bezeichnung	2016	2017	2018	2019	2020	Gesamt
Anteilsbeitrag o. H.		40.000	40.000	40.000	40.000	160.000
Bankdarlehen	800.000					800.000
BZ-Mittel	200.000	200.000	200.000	200.000		800.000
Summe	**1.000.000**	**240.000**	**240.000**	**240.000**	**40.000**	**1.760.000**

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Unterlagen der IKD

Hingewiesen wurde im Anhang zum Finanzierungsvorschlag unter anderem auf Folgendes:

- Die Gewährung und Flüssigmachung der in Aussicht gestellten Bedarfszuweisungsmittel erfolgt nur nach deren Verfügbarkeit.
- Gemäß § 80 Abs. 2 Oö. GemO 1990 dürfen investive Einzelvorhaben im laufenden Haushaltsjahr nur insoweit begonnen bzw. fortgeführt werden, als die dafür vorgesehenen Einnahmen rechtlich und tatsächlich gesichert sind.
- Die Aufnahme des Darlehens über 800.000 Euro bedarf keiner gesonderten aufsichtsbehördlichen Genehmigung. Notwendig ist es aber, drei Angebote einzuholen und die Darlehensaufnahme beim bestbietenden Geldinstitut durchzuführen.

4.2. Der LRH weist darauf hin, dass die Vorgangsweise bei der Bemessung der BZ-Mittel durch Vorab-Entscheidung des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung in der Vergangenheit kein Einzelfall war. Wiederholt kritisierte der LRH die mangelnde Transparenz bei der Vergabe von BZ-Mitteln.[5] Im Zuge der

[5] vgl. u. a die Berichte des LRH zu den Gemeinden St. Georgen an der Gusen (2016) und St. Wolfgang im Salzkammergut (2016) bzw. zum System der Gemeindeaufsicht (2018)

Einführung der Gemeindefinanzierung Neu wurde diese Transparenz in vielen Bereichen verbessert, nicht aber bei Sonderfinanzierungen wie beispielsweise Grundstücksankäufen (Berichtspunkt 45).

Im konkreten Fall könnte die klare Form der schriftlichen Zusage durch das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung auch dazu beigetragen haben, dass Unterach in der Folge zwar vorab den Kaufvertrag sowie eine Darlehensaufnahme im Gemeinderat beschloss, jedoch nicht den Finanzierungsplan (Berichtspunkt 7). Der LRH weist darauf hin, dass ein Schreiben eines Mitglieds der Oö. Landesregierung an den Vizebürgermeister der Gemeinde ein aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren nicht ersetzen kann. Künftig wäre im Falle politischer Zusagen klar auf die Notwendigkeit eines aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahrens hinzuweisen.

Als nicht korrekt erwiesen sich die im Finanzierungsvorschlag von der Aufsichtsbehörde mitgeteilten Vorgaben hinsichtlich der Genehmigung aller Darlehensteile (Berichtspunkt 6). Zwar wurde das Bankdarlehen über 800.000 Euro gemeinsam mit dem Finanzierungsvorschlag genehmigt, allerdings nicht die Zwischenfinanzierung von BZ-Mitteln bzw. Anteilsbeiträgen aus dem o. H. Generell merkt der LRH an, dass auf das Erfordernis der gesonderten aufsichtsbehördlichen Genehmigung eines Darlehens für eine allenfalls erforderliche Zwischenfinanzierung in den Finanzierungsvorschlägen der IKD hingewiesen werden sollte.

4.3. *Die IKD nimmt dazu wie folgt Stellung:*

Der LRH merkt an, dass die Direktion Inneres und Kommunales in ihren Finanzierungsvorschlägen auch auf das Erfordernis einer gesonderten aufsichtsbehördlichen Genehmigung von Darlehen für allenfalls erforderliche Zwischenfinanzierungen von Fördermitteln hinweisen sollte.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass Darlehensaufnahmen der Gemeinden gemäß § 84 Abs. 3 Oö. GemO 1990 nur dann einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedürfen, wenn durch die Aufnahme des Darlehens der Gesamtstand an Darlehensschulden der Gemeinde ein Drittel der Einzahlungen der laufenden Geschäftstätigkeit gemäß dem Gemeindevoranschlag des laufenden Haushaltsjahres überschreiten würde.

Auszahlung der BZ-Mittel

5.1. Im Finanzierungsvorschlag weist die IKD die Gemeinde auch darauf hin, dass ein Protokollauszug jener Gemeinderatssitzung, dem der Beschluss der angeführten Finanzierung entnommen werden kann, vor dem Antrag auf Flüssigmachung der ersten Rate der in Aussicht gestellten BZ-Mittel vorzulegen ist. Der Auszahlungsprozess in den Jahren 2016 bis 2019 stellt sich folgendermaßen dar:

- Die Gemeinde stellte im November 2016 den ersten Flüssigmachungsantrag über BZ-Mittel von 200.000 Euro. Sie übermittelte dabei den Kaufvertrag samt Gemeinderatsbeschluss sowie die Kontoblätter aus der Buchhaltung. Den Beschluss über die Finanzierung legte sie nicht vor, das Land zahlte die erste Rate aber im Dezember 2016 aus.

- Im Zuge des Flüssigmachungsantrages für die zweite Rate im März 2017 ersuchte die IKD die Gemeinde konkret um Übermittlung des Finanzierungsbeschlusses. Diesem Ersuchen kam die Gemeinde nicht nach, die zweite Rate wurde im Mai 2017 dennoch ausbezahlt.
- Die Gemeinde hielt im Rahmen des dritten Flüssigmachungsantrages im Jänner 2018 unter anderem fest, dass sich die Gesamtausgaben gemäß Finanzierungsplan von 1,76 auf 1,68 Mio. Euro aufgrund geringerer Nebenkosten reduziert hätten. Die dritte Rate wurde im Februar 2018 überwiesen.
- Im Jänner 2019 ersuchte die Gemeinde um Überweisung der verbleibenden BZ-Rate. Die IKD schlug dem damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglied der Oö. Landesregierung aufgrund der geringeren Gesamtausgaben eine anteilige Kürzung der BZ-Mittel um 35.200 Euro vor. Auf Weisung aus dem Büro dieses Regierungsmitglieds wurde dennoch die vollständige BZ-Rate von 200.000 Euro im März 2019 ausbezahlt.

5.2. Der LRH kritisiert, dass die IKD bei diesem Förderfall keine Gewissheit darüber hatte, ob die Finanzierung des Naturbadeplatzes auch tatsächlich im Gemeinderat beschlossen wurde. Da dies aber eine Bedingung für die Flüssigmachung der BZ-Mittel war, wären die BZ-Mittel bis zur Vorlage des genehmigten Finanzierungplanes einzubehalten gewesen. Im Zuge der Prüfung in der Gemeinde Unterach stellte sich heraus, dass diese den Finanzierungsvorschlag des Landes OÖ nie im Gemeinderat beschlossen hat. Auch wich sie deutlich von der vorgesehenen Art der Finanzierung ab, indem sie dem Projekt keine Anteilsbeiträge aus dem o. H. zuführte.

Hinsichtlich der konkreten Auszahlungen bleibt für den LRH offen, weshalb die zweite Rate Anfang 2017 ausbezahlt wurde, obwohl der IKD zu diesem Zeitpunkt noch kein Gemeinderatsbeschluss zur Finanzierung vorgelegt worden war. Klar geht hervor, dass die vierte Rate 2019 trotz Kürzungsvorschlags der IKD auf Weisung des Büros des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung erfolgte. Diese orientierte sich augenscheinlich an der ursprünglichen Zusage des Regierungsmitglieds zur Unterstützung von 800.000 Euro für einen Kaufpreis von 1,6 Mio. Euro.

Die IKD sollte künftig die im Rahmen von Projektfinanzierungen festgelegten Auflagen und Bedingungen überprüfen und deren Umsetzung konsequent einfordern.

5.3. *Die Direktion Inneres und Kommunales nimmt die Kritik des LRH, dass der im Finanzierungsvorschlag geforderte Beschluss des Gemeinderats nicht konsequent eingefordert worden ist, zur Kenntnis und wird künftig ganz genau auf die jeweilige Vorlage achten.*

Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass die Direktion Inneres und Kommunales die im Rahmen von Finanzierungsvorschlägen festgelegten Auflagen und Bedingungen grundsätzlich sehr konsequent prüft und es sich im betreffenden Fall um einen Einzelfall handelt, der bedauerlicherweise durch Personalwechsel verursacht worden ist.

Darlehensgenehmigung

6.1. Im Zuge der Prüfung des RA 2016 der Gemeinde Unterach durch die BH Vöcklabruck stellte sich Anfang 2017 heraus, dass das Darlehensvolumen für den Ankauf des Seegrundstückes zwar von 0,8 Mio. Euro auf 1,7 Mio. Euro aufgestockt, aber keine aufsichtsbehördliche Genehmigung für den Zwischenfinanzierungsanteil eingeholt worden war. Für diese wäre Vorsorge zu treffen gewesen, wenn durch die Aufnahme des Darlehens der Gesamtstand an Darlehensschulden der Gemeinde ein Drittel der Einnahmen des o. H. gemäß dem Gemeindevoranschlag des laufenden Haushaltsjahres überschreiten würde.[6]

Die Gemeinde stellte folglich im April 2017 einen Antrag auf Genehmigung eines Zwischenfinanzierungsdarlehens über 900.000 Euro als Teil des Gesamtdarlehens von 1,7 Mio. Euro. Festgehalten wurde dabei, dass davon 800.000 Euro durch BZ-Mittel und der Restbetrag durch langfristige Tilgungen im o. H. beglichen werden sollten. Im Mai 2018 genehmigte die IKD das Gesamtdarlehen von 1,7 Mio. Euro.

6.2. Der LRH hält das Darlehen über 1,7 Mio. Euro zwar prinzipiell für genehmigungsfähig, nachträgliche Darlehensgenehmigungen – insbesondere nach Zuzählung – aber grundsätzlich für wirkungslos. Das Hauptziel, die Gemeinde vor unabsehbaren finanziellen Folgewirkungen einer Darlehensaufnahme zu schützen, ist im Nachhinein nicht erreichbar. Der LRH weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass zum Zeitpunkt der nachträglichen Genehmigung das Darlehen aufgenommen sowie der Grundstücksankauf bereits zur Gänze vollzogen und somit faktisch nicht mehr rückgängig zu machen war. Überraschend war, dass der Darlehensbetrag bereits vor der aufsichtsbehördlichen Genehmigung zugezählt werden konnte.

6.3. *Die IKD nimmt wie folgt Stellung:*

Zur Feststellung des LRH, dass die Genehmigung des Darlehens nachträglich erteilt worden sei, wird durch die Direktion Inneres und Kommunales angemerkt, dass gemäß § 106 Abs. 3 Oö. GemO 1990 genehmigungs- und anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte der Gemeinde erst mit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung oder Nichtuntersagung Dritten gegenüber rechtswirksam werden.

Im Rahmen des aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahrens wurde die Gemeinde von der Direktion Inneres und Kommunales darauf hingewiesen, dass die zur Genehmigung vorgelegte Darlehensurkunde im Einvernehmen mit dem Kreditinstitut anzupassen bzw. zu ergänzen sei.

Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 106 Abs. 3 Oö. GemO 1990 in der Darlehensurkunde anzuführen ist, dass das Rechtsgeschäft der aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf.

Die aufsichtsbehördliche Genehmigung für das Darlehen wurde erst erteilt, nachdem die Gemeinde der Direktion Inneres und Kommunales eine entsprechend geänderte Original-Darlehensurkunde (samt Nachtrag) vorgelegt hatte.

[6] siehe § 84 Oö. GemO 1990

Dass zum Zeitpunkt der aufsichtsbehördlichen Genehmigung die Zuzählung des Darlehensbetrags durch das Kreditinstitut (Anm.: auf dessen eigenes Risiko) an die Gemeinde bereits erfolgt war, konnte der Direktion Inneres und Kommunales zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt sein.

Finanzierung des Ankaufs aus Gemeindesicht

Finanzierungsplan

7.1. Nach Eingang des Zusageschreibens durch das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung intensivierte die Gemeinde im Sommer 2016 die Kaufvertragsverhandlungen. Auch holte sie parallel zum Antrag auf Gewährung von BZ-Mittel Darlehensangebote bei mehreren Kreditinstituten ein. Der Gemeinderat stimmte dem Kaufvertrag am 29.9.2016 einstimmig zu. In der gleichen Sitzung wurden auch mehrheitlich die Aufnahme eines Darlehens über 1,7 Mio. Euro und entsprechende Ausgaben im Nachtragsvoranschlag von 1,712 Mio. Euro beschlossen. Der Finanzierungsvorschlag des Landes langte am 3.10.2016 bei der Gemeinde ein und wurde in weiterer Folge nicht vom Gemeinderat behandelt.

7.2. Auch wenn die Darlehensaufnahme über den Gesamtbetrag von 1,7 Mio. Euro dem Gemeinderat vorgelegt wurde, wäre nach Ansicht des LRH eine Beschlussfassung der Gesamtfinanzierung erforderlich gewesen. Beispielsweise wurde dem Gemeinderat gänzlich vorenthalten, dass der Finanzierungsvorschlag auch Anteilsbeiträge aus dem o. H. von jeweils 40.000 Euro zwischen 2017 und 2020 vorsah. Auch wäre vorab klar ersichtlich gewesen, dass der aufgenommene Darlehensbetrag bzw. die im Nachtragsvoranschlag vorgesehenen Gesamtausgaben nicht mit den im Finanzierungsvorschlag vorgesehenen Gesamtausgaben (1,76 Mio. Euro) übereinstimmten.

Die Gemeinde hat die Projekte künftig gemäß den gültigen Vorgaben und Richtlinien des Landes OÖ durchzuführen. Dies umfasst auch eine korrekte Beschlussfassung der Finanzierungspläne für Projekte entsprechend den Finanzierungsvorschlägen des Landes OÖ.

7.3. *Die Gemeinde Unterach führt zu diesem Berichtspunkt aus, dass das Land OÖ die Gemeinden bei Projekten solchen Umfangs unterstützen und beraten und sich nicht auf die Position zurückziehen soll, dass die Gemeinden auf ihre Autonomie beharren. Die Autonomie der Gemeinde darf kein Hindernis dafür sein, dass von Fachabteilungen des Landes Unterstützung angeboten wird, die im Bedarfsfall von der jeweiligen Gemeinde auch angenommen werden kann.*

7.4. Der LRH weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass für die Umsetzung der Vorgaben aus Finanzierungsvorschlägen des Landes OÖ in den oö. Gemeinden üblicherweise ausreichend Fachwissen vorhanden ist. Der konkrete Fall bezog sich auf die ordnungsgemäße Beschlussfassung der Finanzierung im Gemeinderat. Dies ist in der Regel auch ohne Unterstützung durch die Aufsichtsbehörde durchführbar.

Gesamtausgaben

8.1. Die Gemeinde nahm das Darlehen für den Grundstückskauf über 1,7 Mio. Euro im Dezember 2016 auf und bezahlte damit zunächst den vertraglich festgelegten Kaufpreis von 1,6 Mio. Euro. Nach Abrechnung der Nebenkosten im Jahr 2017 ergaben sich Gesamtausgaben für das Projekt von 1.682.232 Euro, welche im ao. H. der Gemeinde dargestellt wurden. Den Überschuss bei diesem Projekt von 17.768 Euro buchte sie als Rückführung in den o. H. Im Zuge der Prüfung legte die Gemeinde Rechnungen für die Herstellung des Naturbadeplatzes über ca. 7.500 Euro vor[7], die im o. H. bezahlt worden waren. Nach Angaben der Gemeinde erbrachte sie zusätzlich Bauhofleistungen, um das angekaufte Grundstück für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen.

Die Gemeinde reduzierte mit den eingegangenen BZ-Mitteln von 800.000 Euro die Darlehensverpflichtungen und leistet darüber hinaus vereinbarungsgemäß seit 2017 die Rückzahlungen laut Tilgungsplan. Zum Prüfungszeitpunkt lag die offene Schuld bei 613.946 Euro. Insgesamt stellte sich die Finanzierung des Grundankaufs schlussendlich wie folgt dar:

Tabelle 2: Übersicht Finanzierung Ankauf Naturbadeplatz (in Euro)

	Gesamt bis 2019
Projektausgaben	**1.682.232**
Anteilsbetrag o. H.	0
Bankdarlehen	900.000
BZ-Mittel	800.000
Summe Einnahmen	**1.700.000**
Überschuss Gemeinde	**17.768**

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis der Rechenwerke der Gemeinde

8.2. Der LRH hält kritisch fest, dass die Gemeinde entgegen dem von der IKD genehmigten Finanzierungsvorschlag keine Eigenmittel für das Projekt bereitstellte. Im Gegensatz dazu führte sie Beträge, die aus einer zu hohen Darlehensaufnahme stammten, dem o. H. zu. Auch wenn im o. H. Ausgaben im Zusammenhang mit dem Ankauf des Grundstückes verbucht wurden, weist der LRH darauf hin, dass diese Vorgangsweise nicht den haushaltsrechtlichen Vorgaben entsprach. Demnach wären im Sinne des Einzeldeckungsprinzips sämtliche ao. Einnahmen nur für jene Ausgaben zu verwenden, für die sie veranschlagt sind.[8] Der beim ao. Projekt verbleibende Überschuss wäre nach Ansicht des LRH als Sondertilgung zur Reduktion des Darlehensbetrages heranzuziehen gewesen.

[7] z. B. Betonfertigteile für zwei Kleinbrücken zur Verbindung des Badeplatzes des Landes OÖ mit dem Naturbadeplatz

[8] siehe § 4 Abs. 2 VRV 1997

Darlehensaufnahme

9.1. Das Darlehen deckte sowohl die Vorfinanzierung von BZ-Mitteln und der Anteilsbeiträge des o. H., als auch die langfristige Finanzierung des Gemeindeanteils über 15 Jahre. Von drei vorliegenden Angeboten entschied sich die Gemeinde auf Basis einer variablen Finanzierung für den Bestbieter.

9.2. Für den LRH ist die Aufnahme eines einzigen Darlehens aus wirtschaftlichen Überlegungen nachvollziehbar. Dies ist aber nur dann zweckmäßig, wenn ein auf die Gesamtfinanzierung abgestimmter Tilgungsplan vorliegt (Berichtspunkt 25). Der LRH weist zudem darauf hin, dass aus buchhalterischer Sicht entsprechend den Vorgaben der Aufsichtsbehörde der Zwischenfinanzierungsanteil getrennt vom langfristig zu begleichenden Darlehen darzustellen gewesen wäre.

Auszahlung der BZ-Mittel

10.1. Die Gemeinde suchte mit jährlichen Anträgen bei der IKD um Flüssigmachung der zugesagten BZ-Mittel an. Dabei stellte sie in allen Anträgen dar, dass Anteilsbeiträge aus dem o. H. von insgesamt 160.000 Euro in den Jahren 2017 bis 2020 geflossen wären. Im Jahr 2018 erläuterte sie zusätzlich die Abrechnung des Projekts. Dabei teilte die Gemeinde mit, dass sich die Projektkosten auf 1.682.232 Euro reduziert hätten und dadurch eine Darlehensreduktion von 800.000 Euro auf rund 723.000 Euro möglich gewesen wäre.

10.2. Der LRH kritisiert, dass die Gemeinde im Flüssigmachungsantrag unrichtige Angaben zur Abrechnung machte. Tatsächlich kam es nie zu einer Darlehensreduktion aufgrund von geringeren Projektkosten. Insgesamt hat Unterach zu diesem Projekt keine Anteilsbeiträge aus Eigenmitteln geleistet, sondern das Projekt ausschließlich über ein (höheres) Darlehen finanziert.

Kaufvertrag

Beschlussfassung und aufsichtsbehördliches Genehmigungserfordernis

11.1. Die Gemeinde übermittelte am 13.9.2016 (Erstfassung) und 15.9.2016 (korrigierte Fassung) Entwürfe zum Kaufvertrag über die Liegenschaft an die IKD. Die IKD hielt in ihrer rechtlichen Prüfung vom 21.9.2016 u. a. Folgendes fest:

- Unter der Voraussetzung, dass der Kaufpreis binnen zwei Monaten nach Vertragsunterfertigung zur Gänze zu entrichten ist, bedarf der Vertrag trotz Übersteigens der in § 106 Abs. 1 Z. 1 Oö. GemO 1990 festgelegten Wertgrenzen nicht der aufsichtsbehördlichen Genehmigung.
- Die nicht erforderliche aufsichtsbehördliche Genehmigung ist unvollständig begründet und sollte daher gestrichen werden.

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 29.9.2016 einstimmig den Abschluss des Kaufvertrages über die Liegenschaft. Der Kaufvertrag wurde am 20.10.2016 vom damaligen Eigentümer und dem Bürgermeister unterzeichnet. Die Eintragung ins Grundbuch erfolgte per 15.2.2017.

Im Kaufvertrag war ein Kaufpreis von 1,6 Mio. Euro vereinbart, der binnen zweier Monate nach Unterfertigung des Vertrages zu entrichten war. Zudem wurde vertraglich festgehalten, dass der Vertrag vom Gemeinderat genehmigt wurde und keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedürfe, da der Kaufpreis binnen drei Monaten ab Kaufpreisunterfertigung zur Gänze entrichtet wird. Die Gemeinde strich diesen letzten Halbsatz trotz Empfehlung der IKD nicht.

Eine aufsichtsbehördliche Genehmigung für den entgeltlichen Erwerb unbeweglicher Sachen ist erforderlich, wenn der Kaufpreis 20 Prozent der Einnahmen des ordentlichen Gemeindevoranschlags des laufenden Haushaltsjahres übersteigt und nicht innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages zur Gänze zu entrichten ist.[9] Laut Voranschlag 2016 der Gemeinde betrugen die ordentlichen Einnahmen 4,1 Mio. Euro. Der Kaufpreis für die Liegenschaft lag mit 39 Prozent zwar über der gesetzlichen 20-Prozentmarke; die Kaufpreisentrichtungsfrist mit zwei Monaten aber unter der 3-Monatsfrist.

11.2. Der Gemeinderat war für den Erwerb der Liegenschaft zuständig (§ 43 Oö. GemO 1990). Der Abschluss des Kaufvertrages war daher vom Gemeinderat zu genehmigen und vom Bürgermeister als nach außen vertretungsbefugtes Organ (§ 58 Abs. 1 Oö. GemO 1990) zu unterfertigen. Der Erwerb der Liegenschaft bedurfte, da die Voraussetzungen nicht vorlagen, keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung.

Der LRH hält aber kritisch fest, dass der Vertrag zwar zur rechtlichen Prüfung der IKD vorgelegt wurde; ihre Empfehlungen und Anmerkungen aber nicht umgesetzt wurden. Dieser Umstand hatte allerdings keine Auswirkungen auf die Rechtwirksamkeit des Vertrages.

Eigentumsrecht an der Bootshütte

12.1. Dem Grundstück 25/1, KG 50111 Unterach ist eine Bootshütte mit Zugangssteg vorgelagert. Die Bootshütte befindet sich auf einer Teilfläche eines Seegrundstücks (Attersee), das im Eigentum der Republik Österreich (Österreichische Bundesforste AG/ÖBf) steht. Ein Bestandvertrag zwischen dem damaligen Grundeigentümer und der ÖBf regelte die Grundbenützung (Berichtspunkt 15). Folgende Abbildungen zeigen die Bootshütte und deren Lage im Gemeindegebiet von Unterach:

[9] § 106 Abs. 1 Z. 1 Oö. GemO 1990 idF LGBl. Nr. 16/2019

Abbildung 4: Bootshütte

Quelle: Hammer/LRH

Abbildung 5: Lage der Bootshütte

Quelle: DORIS, Bearbeitung LRH

Aus den Unterlagen zur Kaufvertragserrichtung ergibt sich, dass der damalige Grundeigentümer davon ausging, dass er bzw. seine Rechtsvorgänger Eigentümer der Bootshütte war bzw. waren.[10] Auf Anfrage der Gemeinde, ob die Bootshütte in den Vertrag als weiterer Kaufgegenstand aufzunehmen sei, gab die Rechtsvertretung der Gemeinde an, dass es sich bei der Bootshütte um kein Superädifikat handle und daher der Grundeigentümer des Attersees Eigentümer der Bootshütte sei.[11] Vor diesem Hintergrund wurde in den Vertragstext folgender Punkt aufgenommen: „Festgehalten wird, dass zwischen der verkaufenden Partei und der ÖBf AG hinsichtlich dem Kaufgegenstand, Grundstück 25/1 vorgelagerten Bootshütte samt Steg ein Bestandvertrag [...] besteht [...], welcher mit 31.12.2016 einvernehmlich gelöst werden wird und sodann ein neuer Bestandvertrag zwischen der ÖBf AG und der kaufenden Partei geschlossen werden soll."

Der Gemeinderat setzte sich in seiner Sitzung am 29.9.2016 mit dem Kaufvertrag über den Ankauf der Liegenschaft auseinander; im Amtsvortrag wurde der Sachverhalt betreffend die Bootshütte wie folgt dargestellt: „Die auf dem Seegrundstück bestehende, durch den Verkäufer gepachtete und von seinem Rechtsvorgänger errichtete Bootshütte ist ebenfalls zur Übernahme durch die Gemeinde vorgesehen, ein Vertrag mit der ÖBf ist Gegenstand eines späteren Beschlusses."[12] Der Beschluss über den Ankauf der Liegenschaft wurde im Gemeinderat einstimmig gefasst. Das (Eigentums-)Recht an der Bootshütte wurde daraufhin immer wieder im

[10] vgl. E-Mail des damaligen Grundeigentümers an den Bürgermeister vom 18.9.2016: „Im Zuge des Eigentumsüberganges [...] erscheint es notwendig zu sein [...], den Übergang des Bestandvertrages [...] zu regeln. [...] Vielleicht sollte der Eigentumsübergang des Bootshauses auf der Atterseeparzelle [...] im Kaufvertrag [...] seinen Niederschlag finden."

[11] vgl. E-Mail der Rechtsvertretung der Gemeinde an die Gemeinde vom 22.9.2016: Eine eigentumsrechtliche Teilung zwischen Grundstück und Gebäude ist nur bei Vereinbarung eines Superädifikates oder Einräumung eines Baurechts möglich. Da keiner der beiden Fälle vorliegt, ist davon auszugehen, dass die Bootshütte dem Grundeigentümer des Attersees, also der Republik Österreich (ÖBf) gehört („superficies solo cedit"). Der Eigentümer des Grundstücks 25/1 kann daher die Bootshütte nicht verkaufen, da er nicht Eigentümer ist. Er kann lediglich das Bestandrecht – mit Zustimmung der ÖBf – an der Bootshütte inkl. Steg weitergeben. Eine Aufnahme der Bootshütte als Kaufobjekt scheint daher nach derzeitigem Informationsstand nicht möglich. Die Rechtsvertretung der Gemeinde stützte sich in ihrer Beurteilung auf ein Urteil des LG Wels in Bezug auf einen Steg (GZ 23 R 18610g).

[12] Aus der Verhandlungsschrift ergibt sich, dass die genaue Ausgestaltung des Vertrages thematisiert wurde; so hielt ein Mandatar fest, dass die Bootshütte, von der Gemeinde nicht angekauft werden könne. Der Bürgermeister erwiderte darauf, dass das nicht korrekt sei, sondern dass die Bootshütte ebenfalls von der Gemeinde übernommen werde. Entweder werde die Gemeinde den Vertrag übernehmen oder einen neuen Vertrag mit der ÖBf über diese Bootshütte abschließen. Die Bootshütte sei genauso Gegenstand der Übernahme wie die Grundstücke. Dagegen führte ein Mandatar aus, dass die richtige Formulierung wäre, dass man in den Vertrag einsteige, aber nicht, dass man die Bootshütte ankaufe. Der Bürgermeister führte daraufhin aus, dass die Gemeinde in den Vertrag entweder einsteige oder einen neuen Vertrag erhalte.

Gemeinderat diskutiert und in Aussendungen des Bürgermeisters bzw. der Gemeinderatsfraktionen thematisiert.[13]

Laut Auskunft der BH Vöcklabruck ist davon auszugehen, dass die Bootshütte bereits vor 1950 errichtet wurde.[14] Zur baurechtlichen Bewilligung der Bootshütte liegen im Gemeindeamt Unterach keine Unterlagen auf. Historische Unterlagen der ÖBf lassen darauf schließen, dass der (damalige) Eigentümer des Seegrundstücks bei der Errichtung der Bootshütte von einem Superädifikat ausging.[15] Laut ÖBf stellen Eigentumsrechte der Republik Österreich (ÖBf) an Boots- oder Badehütten am Attersee Ausnahmen dar.[16] Die ÖBf gehen daher bei der gegenständlichen Bootshütte von einem Superädifikat aus. Für diese Annahme sprechen laut ÖBf einerseits die historischen Unterlagen, andererseits die Ausgestaltung der Bestandverträge zur Grundbenützung. Ein weiteres Indiz für die Annahme eines Superädifikates ist laut ÖBf, dass der Bestandzins weitaus höher wäre, wenn auch die Bootshütte in Bestand genommen worden wäre.

12.2. Aus Sicht des LRH ist das Eigentumsrecht an der gegenständlichen Bootshütte nicht abschließend geklärt. Die Verhandlungsschriften des Gemeinderats offenbaren widersprüchliche Ansichten zum Eigentumsrecht an der Bootshütte; dies führte schlussendlich auch zu einer schriftlichen Anfrage an den Bürgermeister bzw. Strafanzeige gegen den Bürgermeister (Berichtspunkte 16 und 17). Nach Ansicht des LRH trifft die Annahme der Gemeinde nicht zu, dass sie durch den Eintritt in den Bestandvertrag auch (Eigentums-)Rechte an der Bootshütte erlangt hat. Demnach kann die Gemeinde auch keine (Eigentums-)Rechte an der Bootshütte an Dritte weitergeben. Die Gemeinde trat nur in den Bestandvertrag über die Grundbenützung ein bzw. schloss mit der ÖBf einen neuen Bestandvertrag über die Grundbenützung ab (Berichtspunkt 15).

---

[13] siehe z. B. Gemeinderat vom 7.2.2019, in welcher der Bürgermeister ausführte, „dass man alleine für die nun der Gemeinde gehörende Bootshütte [...] rund 500.000 Euro lukrieren könnte [...].“; Aussendung des Bürgermeisters vom 15.9.2020: „[Der Investor] ersucht, die vom Vorbesitzer des Naturbadeplatzes beim Kauf mitübernommene Bootshütte aus den 1950er Jahren, welche auf Pachtgrund der ÖBf liegt, übernehmen zu können.“ Gemeinderat vom 26.9.2019, in welcher eine Mandatarin festhielt, dass die Bootshütte im Gemeindeeigentum steht; Einladung zur Informationsveranstaltung am 24.10.2019: „Das Pachtverhältnis für die dort befindliche, auf gepachtetem Seegrund bestehende Bootshütte wird an den Investor übertragen.“; Gemeinderat vom 28.11.2019, in welcher ein Mandatar vorschlug, das Recht, die Bootshütte bestehen zu lassen oder neu zu errichten, um 600.000 Euro zu verkaufen; Aussendung des Bürgermeisters vom November 2019: „[Dem Investor] wird ermöglicht, die dem Naturbadeplatz vorgelagerte Bootshütte, welche auf ÖBf-Grund errichtet ist, zu übernehmen.“

[14] Die BH Vöcklabruck erteilte mit Dekret vom 18.9.1927 die Bewilligung zur Anlage einer Schiffshütte samt Zugangssteg. Bei dieser Anlage handelt es sich demnach um einen sogenannten Altbestand, d. h. eine Anlage, die vor Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 19.10.1934, BGBl. II Nr. 316, betreffend das Wasserrecht (Wiederverlautbarung des Bundesgesetzes, betreffend das Wasserrecht mit 16.10.1959) bewilligt war. Derartige Bewilligungen bleiben aufrecht (§ 125 Bundesgesetz vom 19.10.1934, betreffend das Wasserrecht).

[15] Abschrift eines Revers vom 16.5.1928 bzw. Revers vom 6.2.1953: „Der Gefertigte verpflichtet sich, für sich und seine Rechtsnachfolger [...] in Anerkennung des unbeschränkten Eigentumsrechts des Bundesschatzes an den zu den Einbauten benützten Seegrundflächen für diese Benützung einen jährlichen Zins [...] einzuzahlen [und] auf jeweiliges Verlangen der Staatsverwaltung [...] den Einbau zu entfernen, den früheren Zustand wieder herzustellen und die Seegrundfläche der Staatsverwaltung wieder zu übergeben [...].“

[16] Im Eigentum der Republik Österreich (ÖBf) befinden sich am Attersee nur fünf Bootshütten und elf Badehütten.

Der LRH kommt daher zum Schluss, dass nur die Republik Österreich (ÖBf) als Grundeigentümer des Seegrundstücks oder der damalige Grundeigentümer als Eigentümer der Bootshütte in Frage kommen: Letzterer wäre nur bei Annahme eines Superädifikates Eigentümer der Bootshütte. In diesem Fall kommt es zu einer Durchbrechung des Grundsatzes „superficies solo cedit“[17]. Dafür spricht, dass nach dem Wortlaut der historischen Unterlagen ein Superädifikat begründet werden sollte, die Bootshütte nie in das Vermögen der Republik Österreich aufgenommen wurde und die ÖBf selbst das Eigentumsrecht an der gegenständlichen Bootshütte bestreitet.

Gegen die Annahme eines Superädifikates spricht aber, dass nie ein Urkundenhinterlegungsverfahren beim zuständigen Bezirksgericht eingeleitet wurde: Die Bootshütte wurde offenbar von einem Rechtsvorgänger des damaligen Grundeigentümers errichtet; mit Errichtung wurde dieser auch Eigentümer der Bootshütte.[18] Der letzte Grundeigentümer – der das Grundstück an die Gemeinde verkaufte – war mittels Einantwortungsurkunde vom 15.3.1966 Hälfteeigentümer und mit Schenkungsvertrag vom 29.11.1993 Alleineigentümer des der Bootshütte vorgelagerten Grundstücks geworden. Da die Einantwortung einen Rechtsübergang automatisch bewirkt, bedarf es keines weiteren Übertragungsaktes;[19] daher auch keiner Urkundenhinterlegung. Mit der Schenkung hätte das Urkundenhinterlegungsverfahren beim zuständigen Bezirksgericht aber eingeleitet werden müssen. Mangels Urkundenhinterlegung scheidet nach Ansicht des LRH ein gutgläubiger Eigentumserwerb gemäß § 367 ABGB durch den damaligen Grundeigentümer aus.[20] Zumindest ein Hälfteeigentum an der Bootshütte infolge der Einantwortung kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.[21]

Nach Ansicht des LRH sollte die Gemeinde rasch mit der ÖBf und dem damaligen Grundeigentümer in Kontakt treten, um die Eigentumsrechte zu klären.

12.3. *Die Gemeinde Unterach gibt dazu folgende Stellungnahme ab:*

Soweit der LRH in seiner Stellungnahme unter Punkt 12 bis Punkt 14 die eigentumsrechtliche Situation hinsichtlich der dem Grundstück 25/1, GB Unterach vorgelagerten Bootshütte thematisiert, ist aus Sicht der Gemeinde Unterach am Attersee darauf folgendermaßen zu replizieren:

---

[17] § 435 ABGB anerkennt die Sonderrechtsfähigkeit von Bauwerken, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt werden, dass sie nicht stets darauf verbleiben sollen.

[18] Wer auf fremdem Grund mit Zustimmung des Grundeigentümers ein Bauwerk im Sinne des § 435 ABGB erbaut, erwirbt daran originär Eigentum; die Hinterlegung einer Urkunde nach dem UHG ist in einem solchen Fall weder notwendig noch zulässig (RIS-Justiz RS0011044, zuletzt OGH 25.1.2016, 5 Ob 162/15g).

[19] Die Einantwortung bewirkt die Rechtsnachfolge und verschafft dem (wahren) Erben nach hM abweichend vom Wortlaut des § 436 ABGB auch das Eigentum an der Liegenschaft des Erblassers (vgl. Holzer in Rummel/Lukas, ABGB[4] § 436 Rz 4; Stand 1.7.2016, rdb.at). Dies kann auch auf Superädifikate übertragen werden (OGH 30.3.2000, 2Ob67/99p).

[20] RIS-Justiz RS0010873, zuletzt OGH 22.3.1993, 1 Ob 513/93

[21] Dem Naturalbesitzer eines Superädifikates, der die Urkundenhinterlassung unterlassen hat, kommt aber Besitzschutz und das Klagerecht nach § 372 ABGB zu (vgl. RIS-Justiz RS0010253, zuletzt OGH 28.6.2011, 9 Ob 29/11x).

Kein Superädifikat:

Zunächst steht fest, und hat dies auch der LRH ausgeführt, dass hinsichtlich dieses Bootshauses keine Urkundenhinterlegung zur Begründung eines Superädifikates existiert, ein Superädifikat im Grundbuch auch nicht ersichtlich gemacht ist. Der zivilrechtliche Grundsatz der Publizität ist somit in diesem Fall nicht gegeben und scheidet schon deshalb die Einordnung der Bootshütte als Superädifikat aus. Die Gemeinde Unterach am Attersee erlaubt sich in diesem Zusammenhang auch nochmals explizit auf das in einem vergleichbaren Fall ergangene Urteil des LG Wels zu GZ 23 R 186/10g, in welchem das Gericht rechtskräftig entschieden hat, dass ein einem Grundstück vorgelagerter Steg kein Superädifikat darstellt, da dieses auf Piloten und damit grundfest errichtet wurde und daraus der Schluss zu ziehen ist, dass dieses für eine dauernde Belassung auf dem Grundstück gedacht war. Damit fehlte es diesem Steg aber schon von vornherein an der nur vorübergehenden Belassungsabsicht, welche für die Qualifikation als Superädifikat Grundvoraussetzung ist (RIS- Justiz RS 0009939).

Das erwähnte Judikat sei wie folgt auszugsweise zitiert: „Grundfest auf fremdem Grund errichtete Gebäude und Anlagen sind daher - abgesehen von im Baurecht errichteten Objekten - nur dann sonderrechtsfähig, wenn sie Überbauten sind (3 Ob 144/93 = EvBl 1994/134, 660 = SZ 67/1; 5 Ob 278/07d). Dass das Eigentum an auf fremden Grund errichteten Bauwerken dem Grundeigentümer zufällt, schlägt nur dann nicht durch, wenn das Gebäude nicht in der Absicht aufgeführt wurde, auf dem Grund zu bleiben (§ 435 ABGB; RIS-Justiz RS0009939). Im vorliegenden Fall war und ist der Steg auf Holzpfeilern (Piloten) errichtet, weshalb von einem grundfest errichteten Bau ausgegangen werden musste. Da die Steganlage keine bewegliche körperliche Sache bildete, kam auch kein Eigentumserwerb nach § 367 ABGB in Betracht und auch kein Anspruch nach §372 ABGB, der dem Naturalbesitzer eines Superädifikates zustehen kann, der die Urkundenhinterlegung unterlassen hat (RIS-Justiz RS0010253). Als Zwischenergebnis war daher festzuhalten, dass die Steganlage im Eigentum der Republik Österreich stand, weshalb die Kläger von der Nebenintervenientin kein Eigentum erwerben konnten."

Nichts anderes gilt aber auch für das gegenständliche Bootshaus, welches ebenfalls auf Piloten errichtet wurde und damit ebenfalls von einer dauerhaften Belassungsabsicht auszugehen ist. Es kommt also eine Einstufung des Objektes als Superädifikat nicht in Frage, sodass der generelle zivilrechtliche Grundsatz „superficies solo cedit" zum Tragen kommt, wonach das Eigentum am auf fremdem Grund errichteten Gebäude dem Eigentum am Grund folgt.

Aus Sicht der Gemeinde Unterach am Attersee ist somit nach wie vor Eigentümer des Bootshauses die Republik Österreich als Eigentümer des Grundstückes „Attersee". Die Schenkung der Liegenschaftshälfte bzw. im Hinblick auf den zweiten Hälfteanteil die Einantwortung an Herrn [redacted] *konnten demnach nicht zu einem Eigentumsübergang an diesen führen, da schon die Rechtsvorgänger nie Eigentümer waren. Es sei zudem darauf verwiesen, dass nach Kenntnisstand der Gemeinde Unterach am Attersee weder in dem besagten Schenkungsvertrag noch in der Verlassenschaft das Bootshaus überhaupt Erwähnung fand.*

Selbst sollte man jedoch davon ausgehen, dass die Rechtsvorgänger des Herrn [redacted] durch Bauführung Eigentümer des Bootshauses geworden wären, würde dies an diesem Ergebnis nichts ändern, zumal eine Übertragung durch Schenkung lediglich im Zusammenhang mit einer Urkundenhinterlegung wirksam erfolgen kann. Nur der originäre Eigentumserwerb ist laut Judikatur ohne Urkundenhinterlegung möglich, nicht jedoch der von einem Vormann abgeleitete (RS 0011044). Aufgrund dieser Überlegungen erfolgte auch kein Ankauf des Bootshauses durch die Gemeinde von Herrn [redacted] mit Kaufvertrag vom 20.10.2016.

Dereliktion:

Darüber hätte Herr [redacted] ein Eigentumsrecht an der Bootshütte - würde man dessen Superädifikatseigenschaft annehmen - aus Sicht der Gemeinde Unterach spätestens im Zuge des erwähnten Kaufvertrages derelinquiert. Nach § 387 ABGB kann ein Eigentümer einer Liegenschaft (oder eines Superädifikates) dieses Eigentumsrecht aufgeben.

*Die Gerichte judizieren hierzu wie folgt (LG Feldkirch vom 30.08.2011, 2R233/1 lx): „Grundsätzlich sind Superädifikate iSd § 435 ABGB als bewegliche Sachen aufzufassen. Im Gewährleistungsrecht und in Bezug auf die erforderliche Urkundenhinterlegung nach dem UHG als Modus für die Übertragung gelten Superädifikate allerdings als unbewegliche Sachen (Eccher aaO § 435 ABGB Rz 3 mwN). Unabhängig von dieser Unterscheidung **ist die Dereliktions- und Okkupationsmöglichkeit von Superädifikaten zu bejahen** (Dengler, Dereliktion und Okkupation von Liegenschaften, NZ 1983, 182).“*

Durch den Verkauf des vorgelagerten Grundstückes und damit der Aufgabe eines Zuganges zum in Rede stehenden Bootshaus sowie durch Übertragung der Bestandrechte gegenüber der Republik Österreich an die Gemeinde Unterach am Attersee und die Aushändigung aller Schlüssel für das Bootshaus an die Gemeinde Unterach am Attersee ist die Besitzaufgabe somit offenkundig gegeben und wäre - sollte man entgegen der Rechtsansicht der Gemeinde Unterach am Attersee - von einem Superädifikat ausgehen, ein allfälliges (Hälfte)eigentumsrecht des Herrn [redacted] an diesem Bootshaus jedenfalls aufgegeben worden. Da das Bootshaus nicht als Superädifikat im Grundbuch angemerkt ist, wäre eine solche Aufgabe auch ohne entsprechenden Formakt beim Grundbuch rechtlich wirksam.

12.4. Einleitend hält der LRH fest, dass die Gemeinde Unterach noch während der Prüfung gegenüber dem LRH behauptete, über die Bootshütte verfügungsberechtigt zu sein. Dies entspricht auch der öffentlichen Darstellung durch Gemeindevertreter in den letzten Jahren (siehe Fußnote 13). In mehreren Besprechungen diskutierte der LRH mit der Gemeinde Unterach auch die oben angeführte Rechtsansicht der Rechtsvertretung der Gemeinde. Diese Rechtsansicht wurde vom Bürgermeister trotz gegenteiliger Unterlagen in den Akten aber zunächst bestritten.

Zur Sonderrechtsfähigkeit der Bootshütte hält der LRH fest: Nach ständiger Rechtsprechung des OGH muss die fehlende Belassungsabsicht im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes äußerlich erkennbar sein. Diese Absicht kann durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes hervortreten, aber auch durch andere Umstände erschlossen werden, z. B. aus

Rechtsverhältnissen, die zwischen dem Grundeigentümer und dem Erbauer bestehen.[22] Im gegenständlichen Fall wurde die Bootshütte zwar gleich einem auf Dauer errichteten Bauwerk in fester und solider Bauweise ausgeführt, die fehlende Belassungsabsicht lässt sich aber durch das zeitlich begrenzte vom Grundeigentümer eingeräumte Grundbenützungsrecht objektivieren. Gemäß dem Wortlaut der Verträge zwischen dem Grundeigentümer (Republik Österreich bzw. ÖBf) und dem Erbauer der Bootshütte ist anzunehmen, dass ein Superädifikat errichtet werden sollte: So wurde einerseits die Benützung des Seegrundstückes für einen jährlichen Zins gestattet, andererseits die Entfernung der Bootshütte und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf Verlangen des Grundeigentümers festgelegt.

Auf die fehlende Urkundenhinterlegung und deren Rechtsfolgen hat der LRH in seinen Ausführungen bereits hingewiesen. Er hält jedoch fest, dass bei der Übertragung einer Liegenschaft oder eines Superädifikates im Erbrechtsweg bereits die Einantwortung das Eigentum des wahren Erben bewirkt.[23] Eine Einverleibung oder Urkundenhinterlegung hat daher in einem solchen Fall nur deklarative Bedeutung.[24] Im gegenständlichen Fall wurde demnach das Hälfteeigentum an der Bootshütte vom Erblasser (Erbauer der Bootshütte), der auch Alleineigentümer des der Bootshütte vorgelagerten Grundstücks war, auf den letzten Eigentümer durch Einantwortung übertragen.

Zur Dereliktion (Preisgabe) merkt der LRH an, dass eine tatsächliche Aufgabe des Besitzes an einer Liegenschaft oder einem Superädifikat mit dem Willen, das Eigentum an der Sache aufzugeben, zur Herrenlosigkeit dieser Sache führt. Diese Herrenlosigkeit ist bei Liegenschaften nach ständiger Rechtsprechung des OGH im Grundbuch einzutragen bzw. anzumerken;[25] bei Superädifikaten ist eine Urkundenhinterlegung (in Form einer Dereliktionserklärung) vorzunehmen. Der Erwerb des Eigentumsrechtes durch Okkupation nach vorangegangener Dereliktion erfolgt bei Superädifikaten wiederum durch entsprechende Urkundenhinterlegung.[26] Zwar kann die Gemeinde Unterach durch die Übergabe der Schlüssel zur Bootshütte, dem Eintritt in den Bestandvertrag mit der ÖBf und die Übertragung des der Bootshütte vorgelagerten Grundstücks als Besitzer der Bootshütte angenommen werden; mangels Urkundenhinterlegung wurde das Superädifikat aber weder rechtswirksam derelinquiert noch okkupiert. Da es am erforderlichen Übertragungsakt (Urkundenhinterlegung) fehlt, um Eigentümer der Bootshütte zu werden, kann weder die Gemeinde Unterach noch die Republik Österreich (ÖBf)[27] Eigentümer der Bootshütte geworden sein. Der LRH verweist diesbezüglich nochmals darauf, dass die ÖBf nicht davon ausgehen, Eigentümer der Bootshütte zu sein.

[22] vgl. RIS-Justiz RS0011252, zuletzt OGH 8.4.2014, 3 Ob 19/14m

[23] vgl. RIS-Justiz RS0011263, zuletzt OGH 3.2.2022, 5 Ob 2/22p

[24] vgl. Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON[1.03] § 436 Rz 6 Stand 1.3.2019, rdb.at

[25] vgl. RIS-Justiz RS0110726, zuletzt OGH 20.4.2021, 5 Ob 47/21d

[26] vgl. LG Feldkirch, 30.8.2022, 2 R 233/11x

[27] vgl. OGH 13.2.1985, 3 Ob 125/84: Auch wenn das Eigentum am Superädifikat auf den Eigentümer des Grundes übergehen soll, auf dem der Überbau errichtet wurde, gibt es kein automatisches "Zuwachsen".

Abtragung bzw. Verlegung der Bootshütte

13.1. Am 26.9.2019 beschloss der Gemeinderat mehrheitlich den Abschluss eines Baulandsicherungsvertrages (Berichtspunkte 41 und 42) mit einem Investor (Hotelimmobiliengesellschaft); in diesem Vertrag wurde zur Bootshütte Folgendes festgelegt: „Das dem Grundstück 25/1 vorgelagerte Bootshaus wird von der Hotelimmobiliengesellschaft binnen fünf Monaten ab beidseitiger Unterfertigung des Pachtvertrages [...] auf eigene Kosten abgetragen. Die Hotelimmobiliengesellschaft ist dann berechtigt, ein Bootshaus – dem Pachtgegenstand [...] – vorgelagert [...] zu errichten. Die Errichtung erfolgt auf Kosten der Hotelimmobiliengesellschaft. Das Risiko und die Kosten dafür erforderlicher Behördenverfahren sowie der dafür erforderlichen Zustimmung des Grundeigentümers des Grundstückes 1998/1 (Republik Österreich, ÖBf AG) trägt ebenfalls die Hotelimmobiliengesellschaft. Die Gemeinde verpflichtet sich, allenfalls erforderliche Zustimmungen zu erteilen. Sollte es [...] zu keinem Pachtvertrag kommen oder ein solcher vorzeitig aufgelöst werden, verbleibt der Hotelimmobiliengesellschaft jedenfalls das vorgelagerte, von ihr errichtete Bootshaus. Die Gemeinde Unterach wird an der südöstlichen Liegenschaftsgrenze die erforderliche Geh- und Zufahrtsmöglichkeit im Rahmen einer Dienstbarkeit einräumen.“

Der Investor als Vertreter der Hotelimmobiliengesellschaft verzichtete im Oktober 2019 in einem Telefonat mit dem Bürgermeister auf die Bootshütte, falls es zu keinem Hotelprojekt (Georgshof) käme; er revidierte diese Aussage aber kurze Zeit später. Diesen Verzicht hatte der Bürgermeister aber zwischenzeitig unter anderem in einer Informationsveranstaltung am 24.10.2019 bereits kundgetan.

In der Folge wurde der Vertragstext abgeändert und vom Gemeinderat am 28.11.2019 mehrheitlich beschlossen; diese Version unterfertigte auch der Bürgermeister am 7.12.2020: „Das dem Grundstück 25/1 vorgelagerte Bootshaus ist von der Hotelimmobiliengesellschaft binnen fünf Monaten ab beidseitiger Unterfertigung dieses Baulandsicherungsvertrages auf eigene Kosten abzutragen und von der Uferlinie des Grundstückes 25/1 zu entfernen. Die Hotelimmobiliengesellschaft ist dann berechtigt, das Bootshaus an anderer Stelle am Attersee im Einverständnis mit der Naturschutzbehörde zu errichten. Das Risiko und die Kosten dafür erforderlicher Behördenverfahren sowie der dafür erforderlichen Zustimmung des Grundeigentümers des Grundstückes 1998/1 (Republik Österreich, ÖBf AG) trägt ebenfalls die Hotelimmobiliengesellschaft. Die Gemeinde verpflichtet sich, allenfalls erforderliche Zustimmungen zu erteilen.“

Laut Rechtsvertretung der Gemeinde ist der Vertrag so auszulegen, dass über die Abtragung der Bootshütte nur die Republik Österreich (ÖBf) als Eigentümer der Bootshütte entscheiden kann und daher von dieser die Zustimmung einzuholen ist. Die Gemeinde kann nur der Übertragung des Bestandrechts zustimmen.

Mit der ÖBf wurde hinsichtlich der Verlegung der Bootshütte nie Kontakt aufgenommen; mit der Naturschutzbehörde hat der Investor nur informell über die Möglichkeit der Verlegung der Bootshütte gesprochen (Berichtspunkt 14).

13.2. Nach Ansicht des LRH lässt der Vertragstext auch die Auslegung zu, dass die Gemeinde das Eigentum an der Bootshütte überträgt und nicht nur das Bestandrecht an der Teilfläche des Seegrundstücks. Die gewählte Formulierung führte dazu, dass die Gemeinde davon ausging, über die Bootshütte verfügungsberechtigt zu sein und daher die Verpflichtung sowie eine Frist zur Abtragung der Bootshütte in den Vertrag mitaufnahm.

Der LRH bemängelt, dass nie mit den möglichen Eigentümern der Bootshütte (ÖBf oder damaliger Grundeigentümer) Kontakt aufgenommen wurde. Der LRH schließt daraus, dass die Gemeinde und der Investor die Sach- und Rechtslage verkannten. Er empfiehlt, das Eigentumsrecht an der Bootshütte mit den in Frage kommende Personen (ÖBf und damaliger Grundeigentümer) rasch zu klären. Die Gemeinde darf zudem gegenüber dem Investor keine Zustimmungen im Zusammenhang mit der Abtragung der Bootshütte mehr erteilen, da dies den Anschein erwecken würde, die Gemeinde sei Eigentümer der Bootshütte. Der Vertragsbestandteil betreffend die Verpflichtung, die Bootshütte abzutragen, wäre durch die Gemeinde zu streichen.

Der LRH hält fest, dass sowohl in der Erstversion als auch in der unterzeichneten Version des Baulandsicherungsvertrages die Abtragung und Verlegung der Bootshütte nicht mit dem Betrieb eines Hotels verknüpft war.

13.3. *Die Gemeinde Unterach gibt folgende Stellungnahme ab:*

Zum Thema Abtragung bzw. Verlegung der Bootshütte durch die [redacted] *ist festzuhalten, dass im Baulandsicherungsvertrag vom 7.12.2020 in keiner Weise durch die Gemeinde Unterach am Attersee das Eigentum an der Bootshütte behauptet wurde.*

Die Gemeinde hat in diesem Vertrag - als Bestandnehmerin - ihre Zustimmung zur Abtragung und Neuerrichtung erteilt, aber gleichzeitig ausdrücklich festgehalten, dass die Einwilligung des Eigentümers sowie die erforderlichen Genehmigungen (insb. Naturschutz) von der [redacted] *einzuholen sind. Die Auslegung des LRH, wonach damit die Gemeinde ein Eigentumsrecht übertragen wollte, findet im Vertragstext keinerlei Grundlage.*

Die Abstimmung mit der Abteilung Raumordnung betreffend widmungsrechtliche Situation der Boots- und Badehütten ist bereits erfolgt und findet derzeit die Umsetzung der entsprechenden Schritte statt.

13.4. Der LRH hält es nach wie vor für befremdlich, dass die Gemeinde in einem Vertrag mit einem Investor die Abtragung bzw. Entfernung eines Bauwerks regelt, ohne jemals mit dem (vermuteten) Eigentümer des Bauwerks gesprochen zu haben. Ausgehend von der (möglichen) Rechtsansicht, dass die Republik Österreich (ÖBf) Eigentümer der Bootshütte ist, hat weder die Gemeinde Unterach noch der Investor seit der beiderseitigen Unterzeichnung des Baulandsicherungsvertrages im Dezember 2020 Kontakt mit dieser aufgenommen. Der LRH verweist in diesem Zusammenhang auch auf die vielen mehrdeutigen Unterlagen, die sehr wohl vermuten lassen, dass die Gemeinde der Gesellschaft (Eigentums-)Rechte einräumen wollte.

Zur Abtragung bzw. Entfernung der Bootshütte führt der LRH weiters aus, dass mittlerweile die Liegenschaft EZ 755, KG 50111 Unterach („Georgshof“) auf eine Immobilienentwicklungsgesellschaft & Co. KG übertragen wurde (Eintragung ins Grundbuch per 28.1.2022), deren Kommanditist aber die Immobiliengesellschaft des Investors ist. Die Rechte und Pflichten aus dem Baulandsicherungsvertrag treffen nun den neuen Eigentümer. Ob die Bootshütte auch Gegenstand der Vertragsverhandlungen zwischen dem Investor und dem neuen Eigentümer war, ist dem LRH nicht bekannt; aus dem im Grundbuch einsehbaren Kaufvertrag vom 20.10.2021 lässt sich daraus jedenfalls nichts schließen.

Fristverlängerung zur Abtragung der Bootshütte

14.1. Der Investor erkundigte sich bei der Naturschutzbehörde (BH Vöcklabruck) informell über die Möglichkeit der Verlegung der Bootshütte. Die Naturschutzbehörde erteilte die Auskunft, dass die Verlegung der Bootshütte bewilligungspflichtig sei (§ 9 in Verbindung mit § 5 Oö. NSchG 2001); im Verfahren wäre der mit der Verlegung an einem neuen Standort verbundene Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu beurteilen. Laut Naturschutzbehörde setzte der Investor daraufhin keine weiteren Schritte.

Am 29.4.2021 beschloss der Gemeinderat mehrheitlich eine Verlängerung der Frist zur Abtragung der Bootshütte bis 31.12.2021. Der Investor begründete sein Ersuchen um Fristverlängerung mit Schwierigkeiten, die die Naturschutzbehörde in Bezug auf die Verlegung der Bootshütte an einen anderen Standort bereite. Der Bürgermeister führte in diesem Zusammenhang aus, dass im Bootshüttenplan in Abstimmung mit dem Land OÖ geregelt werden solle, welche Baumaßnahmen ohne Durchführung eines Verfahrens zulässig sind. Bootshütten, die nicht im Bootshüttenplan aufscheinen oder verlegt werden sollen, müssten aber in einem Einzelverfahren abgehandelt werden.

Am 9.12.2021 beschloss der Gemeinderat mehrheitlich eine nochmalige Fristverlängerung: Die fünf-monatige Frist für die Abtragung beginnt nunmehr ab Eintragung der Bootshütte in den Boots- und Badehüttenkatalog zu laufen. In ihrem Ersuchen begründete der Investor die Fristverlängerung mit der Eintragung im Boots- und Badehüttenkatalog als Voraussetzung für die Verlegung.

Die Gemeinde Unterach führt einen Boots- und Badehüttenkatalog[28], der als Anhang zum Flächenwidmungsplan auch aufsichtsbehördlich genehmigt ist. Im Zuge der letzten Gesamtüberarbeitung des Flächenwidmungsplans im Jahr 2015 empfahl die Abt. Raumordnung des Landes (RO) in ihrer Stellungnahme vom 16.2.2016, die Bestimmungen für Boots- und Badehütten zu überarbeiten; insbesondere sollten Kriterien für die Wiedererrichtung von Boots- und Badehütten verankert werden. Entgegen dieser Empfehlung verblieben die bislang geltenden Bestimmungen für Boots- und Badehütten im nunmehr rechtskräftigen Flächenwidmungsplan aus dem Jahr 2018. Um möglichst einheitliche Bestimmungen für sämtliche

[28] Der Boots- und Badehüttenkatalog entspricht einem Verzeichnis über bestehende Gebäude im Grünland mit spezifischen Festlegungen im Sinne der Anlage 1 zur Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2021.

Boots- und Badehütten an den Ufern des Attersees und Mondsees sicherzustellen, entschloss sich die Gemeinde im Jahr 2021 die Bestimmungen für Boots- und Badehütten textlich zu adaptieren.[29] Die neue Formulierung orientiert sich laut Gemeinde an der textlichen Ausgestaltung in anderen Seegemeinden. Laut Gemeinde äußerte die Abt. RO rechtliche Bedenken zur Gültigkeit des Boots- und Badehüttenkatalogs und der neuen Formulierung der Bestimmungen zu den Boots- und Badehütten. Die Gemeinde wusste daher nicht, wie sie weiter verfahren sollte; ein Einzelverfahren wurde nicht angestrengt. Die Abt. RO gab dazu an, dass die Gültigkeit der Verordnung (Flächenwidmungsplan samt Anhang) außer Frage stünde; wichtig wäre, dass die Bestimmungen für Boots- und Badehütten als Teil der Verordnung (im Rahmen eines Einzelverfahrens) geändert werden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass – mit Genehmigung der Bestimmungen für Boots- und Badehütten im Flächenwidmungsplan – künftig kleinräumige Verlegungen von Boots- und Badehütten grundsätzlich raumordnungsrechtlich zulässig sind. Bauliche Änderungen bei im Boots- und Badehüttenkatalog nicht erfassten Hütten werden aber jedenfalls einem raumordnungsrechtlichen Einzelverfahren zu unterziehen sein. Die Verlegung der gegenständlichen Bootshütte beim Naturbadeplatz an einen anderen Standort am Attersee wäre nach Ansicht der Abt. RO jedenfalls einem raumordnungsrechtlichen Einzelverfahren zu unterziehen, obwohl diese Hütte im Boots- und Badehüttenkatalog der Gemeinde erfasst ist.

14.2. Der LRH gewann den Eindruck, dass bei Vertragserrichtung der Gemeinde und dem Investor die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Verlegung der Bootshütte nicht umfassend bekannt waren.

Zur ersten Fristverlängerung hält der LRH fest, dass mangels verfahrenseinleitenden Antrags die Naturschutzbehörde gar nicht tätig werden konnte. Spätestens mit der geplanten Beantragung der Änderung des Flächenwidmungsplans betreffend die Bestimmungen für Boots- und Badehütten im Frühjahr 2021 musste der Gemeinde bekannt sein, dass eine Verlegung an eine andere Stelle am Attersee jedenfalls eines raumordnungsrechtlichen Einzelverfahrens bedarf. Für den LRH ist daher nicht nachvollziehbar, dass die letzte Fristverlängerung an das Vorliegen eines Boots- und Badehüttenkatalogs anknüpft, zumal die gegenständliche Bootshütte im Katalog erfasst ist.

Der LRH empfiehlt der Gemeinde, rasch mit der Abt. RO Kontakt aufzunehmen, um die Formulierung der Bestimmungen für Boots- und Badehütten abzustimmen; im Anschluss daran sollte ein Einzelverfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans gemäß § 33 Oö. ROG 1994 für die Änderung der Bestimmungen für Boots- und Badehütten eingeleitet werden.

[29] Von einer Überarbeitung des gesamten Katalogs nahm die Gemeinde aufgrund des damit verbundenen Aufwands Abstand.

Bestandverhältnis mit der ÖBf

15.1. Am 27.10.2016 bzw. 8.11.2016 vereinbarten der damalige Grundeigentümer des Naturbadeplatzes, die Gemeinde Unterach und die ÖBf in einem Nachtrag (Dreiparteieneinigung zwischen altem und neuem Bestandnehmer sowie Bestandgeber), dass der damalige Grundeigentümer mit Wirkung zum 31.12.2016 aus einem Bestandvertrag als Vertragspartner ausscheidet und die Gemeinde mit Wirkung zum 1.1.2017 in diesen Bestandvertrag als Vertragspartner eintritt.[30] Per 14.12.2020 schloss die Gemeinde Unterach mit der ÖBf einen neuen Bestandvertrag ab.

Vertragsgegenstand ist die Grundbenützung für die Errichtung, Benützung und Erhaltung der Bootshütte und des Stegs. Die Bootshütte und der Steg sind nicht Bestandobjekt. Als Bestandzins ist ein der Tarifordnung der ÖBf entsprechendes wertgesichertes Entgelt vereinbart. Der Bestandzins belief sich im Jahr 2021 auf in Summe rd. 1.600 Euro (exkl. USt). Mit der ÖBf wurde nie über eine Übertragung des Bestandrechts von der Gemeinde Unterach an den Investor gesprochen; daher entrichtete auch weiterhin die Gemeinde den Bestandzins an die ÖBf.

15.2. Der Eintritt in das Bestandverhältnis und der Abschluss des Bestandvertrages bedürfen entgegen der in der Gemeinderatsitzung am 29.9.2016 vertretenen Ansicht keiner Beschlussfassung des Gemeindesrates. Beide Verträge sind unter die laufende Verwaltung zu subsumieren und fallen demnach in die Zuständigkeit des Bürgermeisters (§ 58 Abs. 2 Z. 4 Oö. GemO 1990); eine Zuständigkeit des Gemeinderates wäre nach Meinung des LRH nur für den Abschluss von Bestandverträgen mit unüblichen Vertragsbestandteilen oder hoher finanzieller Auswirkung für die Gemeinde gegeben.

Zudem bedurften beide Verträge keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung nach den Bestimmungen der Oö. GemO 1990. Die Verträge sind demnach rechtswirksam zustande gekommen.

Ob die Gemeinde den Bestandzins für die Grundbenützung weiter entrichten soll, ist nach Ansicht des LRH abhängig vom Eigentumsrecht an der Bootshütte.

Anfrage einer Gemeinderatsfraktion zur Bootshütte

16.1. Im Rahmen der Beschlussfassung über die Fristverlängerung zur Abtragung der Bootshütte am 29.4.2021 wurde die beabsichtigte Verlegung generell kontrovers diskutiert. Daraufhin forderte der Bürgermeister einen Mandatar auf, seine Fragen schriftlich an ihn zu richten. Am 4.5.2021 stellte eine Gemeinderatsfraktion eine schriftliche Anfrage an den Bürgermeister; u. a. wurden in dieser folgende Fragen aufgeworfen:

- Befand sich die Bootshütte (vor Abschluss des Baulandsicherungsvertrages) im Eigentum der Gemeinde?
- Falls die Bootshütte nicht im Eigentum der Gemeinde stand, in wessen Eigentum stand die Bootshütte?

[30] Der Vertag (Nachtrag) war bis 31.12.2019 befristet. Die ÖBf schließt grundsätzlich nur befristete Bestandverträge ab.

- Falls die Bootshütte nicht im Eigentum der Gemeinde stand, welche vertragliche Vereinbarung bestand bzw. besteht mit dem Eigentümer der Bootshütte, damit die Gemeinde die Bootshütte einem Dritten zur Verfügung stellen konnte?
- In der Gemeinderatssitzung vom 29.4.2021 hat der Bürgermeister die Aussage getätigt, die Bootshütte wurde „zur Verfügung gestellt". Welche Rechtsnatur hat diese Zurverfügungstellung (Verkauf, Pacht oder sonstiger Bestandvertrag, Schenkung, etc.)?

Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde der Bürgermeister wegen des Verdachts der Untreue (§ 153 Abs. 3 StGB) von der StA Wels als Beschuldigter geführt. Der Bürgermeister informierte den Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.6.2021, dass gegen ihn ein Ermittlungsverfahren eingeleitet wurde und er daher aus diesem Grund die Anfrage nicht mehr beantworte.

16.2. Die Diskussionen im Gemeinderat und die Anfrage einer Gemeinderatsfraktion zum Eigentumsrecht an der Bootshütte verdeutlichen die differierenden Meinungen zu den mit der Bootshütte verbundenen Rechten. Nach Ansicht des LRH deckt die Anfrage das nicht geklärte Eigentumsrecht an der Bootshütte klar auf.

Zur Nichtbeantwortung der Anfrage hält der LRH Folgendes fest: Die Bekanntgabe der Nichtbeantwortung erfolgte richtigerweise in der auf die Einbringung der Anfrage folgenden Gemeinderatssitzung; zusätzlich wäre innerhalb von zwei Monaten ab Einbringung der Anfrage die Nichtbeantwortung schriftlich zu begründen gewesen (§ 63a Abs. 3 Oö. GemO 1990).

Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts der Untreue

17.1. Mit Eingabe einer Gemeinderatsfraktion (eingelangt am 12.4.2021) wurde gegen den Bürgermeister ein Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts der Untreue gemäß § 153 Abs. 3 StGB eingeleitet. Zusammenfassend wurde dem Bürgermeister vorgeworfen, er habe durch den Abschluss des Kaufvertrages vom 18.11.2019 über die Liegenschaft EZ 98, KG 50111 Unterach (Areal Goldener Anker) in Zusammenschau mit dem Baulandsicherungsvertrag vom 7.12.2020 eine Gegenleistung weit über dem Marktwert des Grundstückes erbracht. In der Eingabe führte die Gemeinderatsfraktion aus, dass die Bootshütte unzweifelhaft im Eigentum der Gemeinde stehe und es bei der Beschlussfassung zur Übertragung der Bootshütte an der erforderlichen Zweidrittelmehrheit des Gemeinderates gefehlt habe.

Zur Bootshütte führte der Bürgermeister in seiner Stellungnahme vom 30.6.2021 zusammenfassend Folgendes aus: Es ist nicht bekannt, wer die Bootshütte in den 1950er Jahren errichtet hat. Der Rechtsvorgänger der Gemeinde Unterach als Mieter der Grundstücksfläche hat die Fläche, auf der sich die Bootshütte befindet, mit Bestandvertrag gemietet. Mit einem Nachtrag zum Bestandvertrag wurde das Bestandverhältnis auf die Gemeinde Unterach übertragen. Die Gemeinde Unterach hat für die Übertragung dieses Bestandverhältnisses keine Ablöse bezahlt. Die Gemeinde hat lediglich ein entgeltliches Nutzungsrecht übernommen. Der Erwerb des Eigentumsrechts an einem Superädifikat würde eine Urkundenhinterlegung voraussetzen. Ein Erfordernis einer Zweidrittelmehrheit für die

Übertragung des Bestandverhältnisses wurde in Bezugnahme auf die Rechtsauskunft der IKD vom 27.11.2019 bestritten.

Das Ermittlungsverfahren wurde gemäß § 190 Z. 2 StPO eingestellt (Benachrichtigung vom 23.7.2021). Ein bereits seitens der Gemeinde Unterach beauftragtes Schätzgutachten für den Verkehrswert der Bootshütte wurde nicht mehr fertiggestellt.

17.2. Der LRH hält fest, dass in der Stellungnahme des Bürgermeisters richtigerweise das fehlende Eigentumsrecht der Gemeinde an der Bootshütte angeführt wurde. Einen Widerspruch sieht der LRH aber darin, dass ein Gutachten über den Verkehrswert der Bootshütte beauftragt wurde, obwohl das Eigentumsrecht an der Bootshütte mangels Eigenschaft als Superädifikat ausgeschlossen wurde. Nach Ansicht des LRH hätte nur der Wert des Vertragseintritts Gegenstand des Gutachtens sein können.

Zum Mehrheitserfordernis hält der LRH fest, dass es sowohl bei Übertragung eines Superädifikates als auch bei Übertragung eines Bestandverhältnisses (sei es an einer Grundstücksfläche oder an einer Bootshütte) keiner Zweidrittelmehrheit im Gemeinderat bedarf: das Superädifikat ist als bewegliche Sache und das Bestandrecht als körperliche Sache zu qualifizieren; demnach kommt die Bestimmung des § 67 Abs. 3 Oö. GemO 1990 in beiden Fällen nicht zur Anwendung.

17.3. *Die Gemeinde Unterach gibt folgende Stellungnahme ab:*

Aus Sicht der Gemeinde Unterach am Attersee bedarf es hier einer wesentlichen Ergänzung folgenden Inhalts: Nach Vorliegen einer Aufforderung der Staatsanwaltschaft zur Rechtfertigung von Anschuldigungen durch eine Anzeige hat der Rechtsvertreter des Bürgermeisters in diesem Strafverfahren angeraten, ein SV-Gutachten über den Wert der Bootshütte erstellen zu lassen, nachdem der Bürgermeister in der Anzeige beschuldigt wurde „Gemeindevermögen" in Form der Bootshütte verschenkt zu haben. Zu diesem Zeitpunkt wusste man nicht, dass dieses Verfahren eingestellt werden würde. Der Bürgermeister der Gemeinde Unterach am Attersee folgte klarer Weise der Empfehlung seines Verteidigers.

17.4. Der LRH hält nochmals fest, dass der Auftrag über den Gegenstand des Wertermittlungsgutachtens (Bootshütte) im Widerspruch zu den Ausführungen in der Stellungnahme des Bürgermeisters vom 30.6.2021 steht (kein Eigentum der Gemeinde Unterach an der Bootshütte).

Rückforderungsansprüche

18.1. Die zum Zeitpunkt der Projektrealisierung gültigen Richtlinien für die Gewährung von Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel 2007 weisen unter anderem auf die Erfüllung der Bestimmungen des § 80 Abs. 2 Oö. GemO 1990 hin. In den ergänzenden Bestimmungen für die Beantragung, Gewährung und Flüssigmachung wird konkret festgehalten, dass Vorhaben, die ohne gesicherte Finanzierung begonnen bzw. auch schon durchgeführt wurden und für die im Nachhinein eine Bedarfszuweisung gewährt werden soll, nachträglich ausnahmslos nicht gefördert werden.

Im Finanzierungsvorschlag zum Grundankauf Naturbadeplatz sind im Hinblick auf Rückforderungsmöglichkeiten folgende Auflagen relevant:

- Verweis auf die Bestimmung des § 80 Abs. 2 Oö. GemO 1990, wonach investive Einzelvorhaben im laufenden Haushaltsjahr nur insoweit begonnen bzw. fortgeführt werden dürfen, als die dafür vorgesehenen Einnahmen rechtlich und tatsächlich gesichert sind.
- Vorlage eines Protokollauszuges jener Gemeinderatssitzung, dem der Beschluss der angeführten Finanzierung entnommen werden kann, vor dem Antrag auf Flüssigmachung der ersten Rate der in Aussicht gestellten BZ-Mittel.

Auch sahen die Richtlinien eine Rückerstattung der BZ-Mittel aufgrund von unrichtigen Angaben der Gemeinde vor. Die Gemeinde stellte im Rahmen der Flüssigmachungsanträge eine Finanzierung gemäß dem Vorschlag des Landes OÖ inklusive Eigenmittelanteil dar, finanzierte das gesamte Vorhaben aber ausschließlich durch Fremdmittel.

18.2. Der LRH hält fest, dass die Gemeinde dem Erfordernis der rechtlichen bzw. tatsächlichen Sicherung der Einnahmen zeitgerecht nachkam, indem der Gemeinderat Ende September 2016 einen entsprechenden Nachtragsvoranschlag einstimmig beschloss und dabei eine Darlehensaufnahme zur Abdeckung des Kaufbetrages vorsah. Die Tilgungen für die Rückzahlung des Darlehens sind bzw. waren in der Folge budgetär vorgesehen.

Nicht beschlossen hat die Gemeinde allerdings den Finanzierungsvorschlag der Aufsichtsbehörde. Dies führte auch dazu, dass keine Anteilsbeiträge aus dem o. H. in den Voranschlägen bzw. mittelfristigen Finanzplänen der Gemeinde enthalten waren, die Gesamtfinanzierung aber durch die genehmigte Darlehensaufnahme sichergestellt wurde. Auch wenn der LRH die Vorgangsweise der Gemeinde kritisch sieht, lässt sich für ihn daraus aber kein Rückforderungsanspruch von BZ-Mitteln ableiten.

Kein Rückforderungsanspruch ergibt sich auch aus der geplanten Verpachtung einer Teilfläche des Naturbadeplatzes, weil das Grundstück im Eigentum der Gemeinde verbleibt und keine weiteren Auflagen bzw. Bedingungen vereinbart wurden.

Nicht ausschließen kann der LRH jedoch einen Rückforderungsanspruch aufgrund der unrichtigen Finanzierungsangaben im Rahmen der Flüssigmachung der BZ-Mittel.

GRUNDSTÜCKSANKAUF GOLDENER ANKER

Ausgangssituation

Ursprüngliches Projekt

19.1. Mit Kaufvertrag vom 20.3.2014 erwarb der Investor (Immobiliengesellschaft) die Liegenschaft EZ 978, KG 50111 Unterach (Grundstücke .69 und 112)[31] im Ausmaß von 928 m² sowie die Liegenschaft EZ 98, KG 50111 Unterach (Grundstücke .68, 114, 117 und 118)[32] im Ausmaß von 799 m². Folgende Abbildung 6 gibt einen Überblick über die Lage der Grundstücke:

Abbildung 6: Liegenschaften – ursprüngliches Projekt Goldener Anker

Quelle: DORIS, Bearbeitung LRH

Die Grundstücke .68, 114, 117 und 118, alle KG 50111 Unterach waren zum Zeitpunkt des Kaufs im Flächenwidmungsplan als Bauland - Kerngebiet (§ 22 Abs. 4 Oö. ROG 1994) ausgewiesen; die Grundstücke .69 und 112 als Sondergebiet des Baulandes - Tourismus (§ 23 Abs. 4 Z. 1 Oö. ROG 1994).

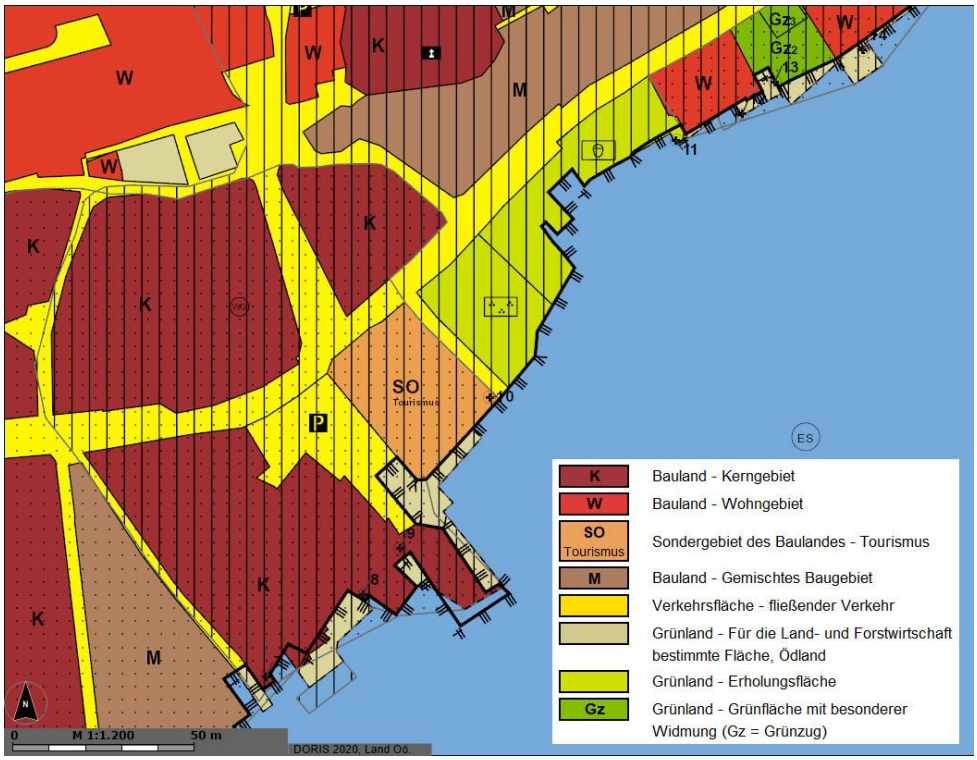
Im Jahr 2015 schlug die Ortsplanerin vor, die Grundstücke .68, 114, 117 und 118, alle KG 50111 Unterach als Sondergebiet des Baulandes -

[31] Zu diesem Zeitpunkt befand sich auf dieser Liegenschaft eine Hotelanlage mit der Bezeichnung „Seehotel zum goldenen Anker“. Das Gebäude wurde 2018 von der Immobiliengesellschaft mit Zustimmung der Gemeinde abgetragen.

[32] Auf dieser Liegenschaft befand sich das sogenannte „Zach-Haus“.

Tourismus zu widmen und begründete dies damit, dass aufgrund der vorliegenden Planentwürfe zu einem Neubauprojekt Goldener Anker von einer wirtschaftlichen Einheit auszugehen sei und daher die Grundstücke eine einheitliche Widmung ausweisen sollten. In den Sitzungen des Gemeinderates vom 15.1.2015 und 26.2.2015 kritisierte eine Fraktion, dass neben einem Hotel auch Eigentumswohnungen (für Zweitwohnsitze) errichtet werden sollten. Am 23.4.2015 beschloss der Gemeinderat einstimmig die Änderung des Flächenwidmungsplans hinsichtlich des Grundstücks 114, KG 50111 Unterach in Sondergebiet des Baulandes - Tourismus; mit Bescheid vom 16.6.2015 erfolgte die aufsichtsbehördliche Genehmigung gemäß § 34 Oö. ROG 1994. Die Widmung der Flächen stellt sich nunmehr wie folgt dar:

Abbildung 7: Flächenwidmung Anker- und Zachareal



Quelle: DORIS, Bearbeitung LRH

19.2. Obwohl die Mehrheitsverhältnisse es zugelassen hätten, wurde dem Vorschlag der Ortsplanerin nach Ansicht des LRH nicht gefolgt, um das Projekt Goldener Anker samt der geplanten Zweitwohnsitze nicht zu gefährden.

20.1. Mit Eingabe vom 15.4.2015 (abgegeben bei der BH Vöcklabruck am 17.4.2015) stellte der Investor den Antrag auf Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung und einer gewerbebehördlichen Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Hotel-Betriebsanlage mit Wohnungen (Anker- und Zach-Areal). Die BH Vöcklabruck war infolge der Übertragung der Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei für bauliche Anlagen, für die

eine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist, sowohl Gewerbe- als auch Baubehörde.[33]

Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 11.5.2015 erteilte die BH Vöcklabruck mit Bescheid vom 6.7.2015 die gewerbebehördliche Genehmigung und die Baubewilligung. In der Folge erhoben zwei Nachbarn gegen den Bescheid eine Beschwerde an das Oö. LVwG und schließlich an den VfGH. Aus Anlass der Beschwerde an den VfGH leitete dieser ein Verordnungsprüfungsverfahren gemäß Art. 139 B-VG ein. Mit Erkenntnis vom 12.10.2017 stellte der VfGH die Gesetzwidrigkeit einer Wortfolge in § 1 der Oö. Bau-Übertragungsverordnung, LGBl. 61/2003, idF LGBl. 62/2015 für den Zeitraum bis zum 31.1.2017 fest. Infolgedessen musste das baubehördliche Bewilligungsverfahren bei der BH Vöcklabruck wiederholt werden. Mit Bescheid vom 10.1.2018 erteilte die BH Vöcklabruck neuerlich die baubehördliche Bewilligung.[34] Der Bescheid wurde im Februar 2018 rechtskräftig.

Das genehmigte Projekt umfasste im Bauteil Zach-Haus (Grundstücke .68, 117 und 118, alle KG 50111 Unterach) unter anderem sechs Wohnungen und im Bauteil Goldener Anker (Grundstücke .69, 112 und 114, alle KG 50111 Unterach) vor allem Räumlichkeiten für eine Gastronomie, 18 Hotelzimmer und sechs Wohnungen. Die Grundstücke .68, 117 und 118, alle KG 50111 Unterach wiesen zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung die Widmung Bauland - Kerngebiet aus; die Grundstücke .69, 112 und 114, alle KG 50111 Unterach die Widmung Sondergebiet des Baulandes - Tourismus.

In der Begründung zu den Bescheiden vom 6.7.2015 und 10.1.2018 wurde zur Flächenwidmung zusammenfassend festgehalten, dass – bezogen auf den Bauteil Goldener Anker – eine überwiegend touristische Nutzung vorläge und daher die Widmungsübereinstimmung gegeben sei. Der damalige Bürgermeister brachte als Vertreter der Gemeinde Unterach – trotz Aufforderung der Mehrheitsfraktion im Gemeinderat – bei der mündlichen Verhandlung keine Bedenken gegen die Widmungskonformität vor.

Die Abt. RO gab dazu im Rahmen der Prüfung die Stellungnahme ab, dass sie der Auffassung der BH Vöcklabruck (bzw. des Bezirksbauamts Gmunden) nicht zustimme. Nach Rechtsansicht der Abt. RO wäre die Schaffung von Wohneinheiten für das Personal in Sondergebieten des Baulandes - Tourismus als widmungskonform einordenbar, nicht jedoch eine völlig vom Tourismusbetrieb losgelöste Nutzung zu Wohnzwecken. Um künftig einheitliche Informationen und Auskünfte zu diesem Themenbereich bestmöglich sicherzustellen, war im nächstmalig stattfindenden Jour fixe am 1.3.2022 zu Fragen des oö. Raumordnungsrechts unter Teilnahme u. a. von Vertretern der Bezirksbauämter sowie der IKD ein entsprechender Tagesordnungspunkt vorgesehen.

[33] § 1 Oö. Bau-Übertragungsverordnung, Gemeinde Unterach am Attersee, Bezirk Vöcklabruck, ab 1.11.2012

[34] Gegen diesen Bescheid erhoben zwei Nachbarn wiederum Beschwerde beim Oö. LVwG und VfGH bzw. Revision beim VwGH. Das Oö. LVwG wies die Beschwerde als unbegründet ab; der VfGH lehnte die Behandlung der Beschwerde ab und trat die Beschwerde zur Entscheidung an den VwGH ab; die Revision wurde vom VwGH zurückgewiesen.

20.2. Der LRH hält fest, dass – unabhängig von der Übertragung der Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei für bauliche Anlagen, für die eine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist – die Angelegenheiten der örtlichen Raumordnung Aufgabe der Gemeinde sind. Die Widmungskonformität hätte daher von der Gemeinde Unterach geprüft werden müssen; der damalige Bürgermeister hätte die BH Vöcklabruck auf die fehlende Widmung hinweisen müssen. Mangels Widmungskonformität wäre nach Ansicht des LRH das Projekt beim Bauteil Goldener Anker daher nicht bewilligungsfähig gewesen. Die Auslegung der Bestimmung des § 23 Abs. 4 Z. 1 Oö. ROG 1994 durch die BH Vöcklabruck und das Bezirksbauamt Gmunden war unrichtig. Der LRH befürwortet daher die Initiative der Abt. RO, die Auslegung der Bestimmung im Rahmen eines Jour fixe zu thematisieren.

20.3. *Die Gemeinde Unterach gibt folgende Stellungnahme ab:*

Aus Sicht der Gemeinde Unterach am Attersee bedarf es auch hier einer wesentlichen Ergänzung folgenden Inhalts: Der damalige Bürgermeister (Minderheitsfraktion, Anm.) wurde von der Mehrheitsfraktion im Rahmen von zumindest zwei GR-Sitzungen darauf hingewiesen, dass er in seiner Position als Bürgermeister dafür sorgen müsse, dass garantiert werde, dass das Projekt ausschließlich touristischen Charakter aufweise.

20.4. Der LRH hält an seiner Kritik fest, dass die Widmungskonformität von der Gemeinde Unterach als örtliche Raumordnungsbehörde – unabhängig einer allfälligen Aufforderung des Gemeinderates – von Gesetzes wegen zu prüfen gewesen wäre. Warum diese Prüfung unterlassen wurde, konnte nicht mehr festgestellt werden.

Grundstücksverhandlungen mit Investor

21.1. Mit Kaufvertrag vom 29.6.2018 erwarb der Investor (Marketinggesellschaft – Änderung des Firmenwortlauts per 24.8.2018 in Hotelimmobiliengesellschaft) die Liegenschaft Georgshof (Berichtspunkt 40). Der Investor favorisierte nunmehr die Verwirklichung eines Hotelprojekts an diesem Standort. Daraufhin nahm der Investor mit der Gemeinde Kontakt auf, um auszuloten, ob Interesse am Erwerb bestimmter Grundstücke am Ankerareal bestünde. Da die Gemeinde einem Ankauf grundsätzlich positiv gegenüberstand, legte der Investor am 26.9.2018 ein bis 31.12.2018 befristetes Verkaufsangebot über eine Teilfläche aus den Grundstücken .69 und 112, beide KG 50111 Unterach im Ausmaß von rd. 790 m² zu einem Preis von 4.750 Euro pro m². Dies unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Widmung auf der gesamten Liegenschaft EZ 755, KG 50111 Unterach (Georgshof) zur Realisierung eines Hotels anpasse und die Grundstücke .68, .73, 114, 116, 117 und 118 sowie eine Teilfläche aus .69, alle KG 50111 Unterach auf Wohngebiet für den zeitweiligen Wohnbedarf/Zweitwohnsitze umwidme. Folgende Abbildung gibt Aufschluss über die angebotenen Grundstücke:

Abbildung 8: Angebot vom 26.9.2018 – Ankerareal

Quelle: DORIS, Bearbeitung LRH

Daraufhin unterbreitete der Investor den Vorschlag, eine Teilfläche aus den Grundstücken mit der Nr. .69 und 112, beide KG 50111 Unterach zu verkaufen und eine gemeindeeigene Teilfläche der Grundstücke 115/2 und 115/5, beide KG 50111 Unterach (Klimtplatz) zu übernehmen. Folgende Abbildung zeigt die betroffenen Grundstücke:

Abbildung 9: Angebot Ankerareal und Teilungsvorschlag

Quelle: DORIS, Bearbeitung LRH

Am 15.11.2018 übermittelte der Investor einen Optionsvertrag. Dieser bezog sich auf das Angebot vom 26.9.2018 und sah zudem einen Tausch einer Teilfläche des Grundstückes 114, KG 50111 Unterach (232 m²) gegen eine flächengleiche Teilfläche aus den Grundstücken 115/2 und 115/5, beide KG 50111 Unterach (232 m²) ohne Tauschaufzahlungen vor. Folgende Abbildung 10 zeigt die betroffenen Grundstücke:

Abbildung 10: Optionsvertrag vom 15.11.2018 - Angebot Ankerareal und Teilungsvorschlag

Quelle: DORIS, Bearbeitung LRH

Da die Gemeinde nur Interesse an einer Gesamtfläche ohne Enklave hatte, wurde ein weiterer Teilungsvorschlag erarbeitet. Dieser sah eine Übernahme des gesamten Ankerareals und eine Übergabe einer Teilfläche aus den Grundstücken 115/2 und 115/5, beide KG 50111 Unterach im Ausmaß von 340 m² vor, wie folgende Abbildung zeigt:

Abbildung 11: Angebot Ankerareal und Teilungsvorschlag

Quelle: DORIS, Bearbeitung LRH

Am 7.2.2019 fasste der Gemeinderat mehrheitlich (drei Stimmenenthaltungen) den Grundsatzbeschluss über den Ankauf des Ankerareals; für einen Tausch mit einer Teilfläche des Klimtplatzes (115/2 und 115/5) gab es keine Mehrheit. Aus diesem Grund sollten weitere Verhandlungen mit dem Investor geführt werden, wobei auch der Verkauf einer Teilfläche der Liegenschaft Naturbadeplatz zur Diskussion stand.[35] Bestandteil der Vertragsverhandlungen war auch eine Bootshütte am Grundstück 114, KG 50111 Unterach. Diese Bootshütte befindet sich im Gegensatz zur Bootshütte beim Naturbadeplatz nicht auf Seegrund des Attersees. Die Bootshütte gilt somit als unselbstständiger Bestandteil der Liegenschaft und wird mit dieser automatisch übertragen.

Wann bzw. aus welchem Grund auch die Grundstücke .68, 117 und 118, alle KG 50111 Unterach (Zach-Haus) in die Verhandlungen miteinbezogen wurden, ergibt sich nicht aus den Akten. In einer amtlichen Mitteilung vom September 2019 informierte der Bürgermeister über den geplanten Kauf des gesamten Anker- und Zachareals. Bei einer Informationsveranstaltung am 24.10.2019 wurde der im Gemeinderat beschlossene Ankauf der Grundstücke Anker und Zach sowie der Abschluss eines Baulandsicherungsvertrages (Projekt Georgshof) vorgestellt. Folgende Abbildung zeigt die von der Gemeinde schlussendlich angekauften Grundstücke (inkl. der am Grundstück 114, KG 50111 Unterach gelegenen Bootshütte):

[35] Vgl. Schreiben der Rechtsvertretung der Gemeinde vom 14.1.2019 nach einem Gespräch mit dem Vertreter der Immobiliengesellschaft vom 8.1.2019: Eintausch oder Hingabe an Zahlungsstatt hinsichtlich einer Teilfläche des Naturbadeplatzes und/oder Bootshütte als Option für die Gemeinde und nicht zwingend mit der Fläche Goldener Anker verknüpft.

Abbildung 12: Grundstücke Goldener Anker und Zach-Haus

Quelle: DORIS, Bearbeitung LRH

21.2. Der LRH hält fest, dass die Gemeinde durch den Ankauf der Liegenschaften weitere Zweitwohnsitze im Ortskern (Hauptplatz) verhindern wollte. Der Ankauf der Liegenschaften stellte daher eine einmalige Chance für die Gemeinde dar, um den Ortskern zu beleben. Der LRH befürwortet weiters, dass Angebote, die mit Umwidmungen verknüpft waren, von der Gemeinde nicht angenommen wurden, da Widmungszusagen ohne vorherige raumordnungsrechtliche Prüfung nicht rechtskonform sind.

Der LRH stellt aber den Ankauf der Grundstücke .68, 117 und 118, alle KG 50111 Unterach (Zach-Haus) sowohl in infrastruktureller als auch finanzieller Hinsicht in Frage: Seiner Ansicht nach wären diese Grundstücke nur in Verbindung mit der östlich angrenzenden Liegenschaft optimal zu entwickeln. Der LRH vermutet, dass auch für den Investor die Grundstücke Zach-Haus nur in Verbindung mit einem Seezugang von Interesse waren. Da sich die Gemeinde aber gegen eine Übergabe einer Teilfläche des Klimtplatzes entschied, wurde das gesamte Anker- und Zachareal angekauft. Diese Entscheidung hat für die Gemeinde weitreichende finanzielle Auswirkungen. Der LRH geht davon aus, dass durch die Übergabe einer Teilfläche des Klimtplatzes die finanzielle Belastung deutlich zu verringern gewesen wäre (Berichtspunkt 50, 51 und 53).

Zusammenfassend hält der LRH kritisch fest, dass der ursprüngliche Plan der Gemeinde ein Grundstück in überschaubarem Ausmaß anzukaufen, mit jeder Vertragsverhandlung erweitert wurde und in einem großflächigen Grundstücksankauf endete.

21.3. *Die Gemeinde Unterach gibt folgende Stellungnahme ab:*

Aus Sicht der Gemeinde ist festzuhalten, dass die Möglichkeit, alle Grundstücke anzukaufen, eine sehr positive war und die Refinanzierung im Fokus stand und steht.

21.4. Der LRH hält an seiner Kritik fest, dass sich durch den großflächigen Grundstückskauf die Gemeinde Unterach über Jahre in ihrem finanziellen Gestaltungspielraum stark eingeschränkt hat. Zur angesprochenen Refinanzierung ist festzustellen, dass deren genaue Ausgestaltung noch mit großen Unsicherheiten behaftet ist.

Finanzierung des Ankaufs aus Landessicht

Politische Vorgespräche

22.1. Im November 2018 trat die Gemeinde an das Büro des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung hinsichtlich der Vorgangsweise bei einem möglichen Grundstücksankauf heran. Es betraf dies den Ankauf des Areals Goldener Anker. In einem Schreiben[36] hielt der Vizebürgermeister Folgendes fest:

„Im Auftrag des Bürgermeisters möchte ich nochmal auf den Klagsverzicht des Verkäufers im Falle eines Zustandekommens des Verkaufs gegenüber dem Land hinweisen: Durch einen rechtlich nicht korrekten Verordnungstext der Landesverwaltung war die Übertragung der Bauverhandlungen gewerblicher Objekte vom Gemeinderat an die Bezirksbehörde ungültig. Dadurch entstand dem Verkäufer ein Schaden von 400.000 Euro. Laut Auskunft mehrerer Rechtsanwälte wäre die Aussicht auf den Gewinn dieser Klage sehr gut."

Das Büro des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung leitete diese Information an die IKD mit der Bitte um Prüfung und kritische Durchleuchtung weiter. Auch wurde mitgeteilt, dass sich das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung eine Mitfinanzierung vorstellen könnte, da dies ein beträchtlicher Mehrwert für die Bevölkerung wäre, wenn die raren Badeplätze um einen erweitert werden könnten.

In der Folge äußerte sich ein Vertreter der IKD grundsätzlich skeptisch zum Projekt und verwies darauf, dass die Gemeinde in Bezug auf die Finanzierungsmöglichkeiten konkrete Vorschläge unterbreiten müsse. Ebenfalls überprüfte die IKD (Gruppe Bau- und Abgabenrecht) die Werthaltigkeit der Klagsandrohung des Investors gegenüber dem Land OÖ. Sie kam zum Schluss, dass ein behaupteter Schaden von 400.000 Euro nicht nachvollziehbar wäre, die Schadenersatzforderung mangels weiterer Informationen aber inhaltlich nicht überprüft werden könne. Gemäß Aktenvermerk gab sich das Büro des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung mit dieser Auskunft vorerst zufrieden. Weitere Anfragen wurden nicht mehr gestellt.

[36] vgl. E-Mail vom 6.11.2018

22.2. Der LRH kritisiert, dass das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung bzw. dessen Büro der von der Gemeinde angedeuteten Verknüpfung einer Projektunterstützung mit einem Klagsverzicht gegen das Land OÖ nicht sofort klar widersprochen hat. Eine derartige Vorgangsweise ist für den LRH bedenklich und widerspricht den Grundsätzen transparenter und rechtsstaatlicher Entscheidungsprozesse. Umso unverständlicher ist es, dass sich das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung dennoch eine Unterstützung vorstellen konnte. Eine klare Absage an die Gemeinde wäre auch aus präventiven Gründen notwendig gewesen.

Auch wären die dem behaupteten Vorwurf zugrunde liegenden Sachverhalte vollständig zu klären gewesen. Insbesondere wäre die beim Amt der Oö. Landesregierung für Rechtsfragen zuständige Stelle zu kontaktieren gewesen (Justitiariat der Direktion Finanzen), welche die Amtshaftungsansprüche gegenüber dem Land OÖ prüft. Eine solche fachlich weiter reichende Einschätzung hätte dazu beigetragen, die Position des Landes eindeutig zu klären.

Was den Mehrwert für die öffentliche Nutzung als Badeplatz betrifft, stellt der LRH dies grundsätzlich in Frage. Die Liegenschaft ist bei den Bootsliegeplätzen situtiert und erscheint für Badezwecke nur bedingt geeignet.

23.1. Nach Erledigung weiterer vorbereitender Maßnahmen (u. a. Erstellung Wertermittlungsgutachten) führten Vertreter der Gemeinde Unterach mit dem damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglied der Oö. Landesregierung bzw. Vertretern der IKD im Juli 2019 ein Gespräch hinsichtlich der konkreten Finanzierungsmöglichkeiten. In Vorbereitung auf dieses Gespräch verfasste eine Mitarbeiterin des Büros des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung am 11.7.2019 eine Information, welche im Wesentlichen folgende Themen beinhaltete:

- ursprüngliche Anfrage der Gemeinde für Unterstützung bei Kaufpreis von 3,5 Mio. Euro (Angebot für Teilfläche)
- „Side-Letter“, der vereinbart werden soll:
  (1) Investor verzichtet auf Klage gegen das Land OÖ, auf Schadenersatz in der Höhe von 400.000 Euro (Aufhebung einer Baurechtsübertragungsverordnung durch den Verfassungsgerichtshof) – ist für die IKD nicht nachvollziehbar
  (2) Widmungen durch die Gemeinde müssen an anderer Stelle für Projekte des Investors gemacht werden
- keine Unterstützung für den Ankauf von anderen Mitgliedern der Oö. Landesregierung
- Informationen zum Wertermittlungsgutachten (Verkehrswert 4,3 Mio. Euro, Projektkosten von 800.000 Euro, damit Kaufpreis von 5,1 bzw. 6 Mio. Euro lt. Aufstellung Gemeinde)

- Finanzierungsperspektive Gemeinde (1,25 Mio. Euro Pachteinnahmen[37] innerhalb von 15 Jahren, 1,25 Mio. Euro als Darlehen und 50.000 Euro jährlich aus Strukturfonds – de facto sind keine Eigenmittel vorhanden)
- Abstimmung mit dem für Raumordnung zuständigen Mitglied der Oö. Landesregierung ist erfolgt (Prüfung Investor positiv abgeschlossen, Widmungsverfahren läuft, Hotelprojekt[38] noch nicht beim Tourismus eingereicht)
- Abstimmung IKD – diese sieht Eigenmittelaufbringung im Sinne der Gemeindefinanzierung Neu kritisch

23.2. Die vorbereitende Information an das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung warf für den LRH eine Reihe an Fragen insbesondere in Bezug auf einen angeblichen „Side-Letter", die Finanzierungsperspektiven der Gemeinde sowie die Abstimmung mit der IKD auf. Im Zuge der Erhebungen ging er den relevanten Hinweisen nach und stellte dabei Folgendes fest:

- Die Formulierung, dass „ein Side-Letter abgeschlossen werden soll", legt nahe, dass die Anfertigung einer Nebenvereinbarung zur Abwendung einer Klage gegen das Land OÖ ernsthaft in Erwägung gezogen wurde. Der LRH kritisiert allein das Ansinnen scharf und hält überdies die Verknüpfung eines Klagsverzichts mit Widmungszusagen für äußerst problematisch. Die vom LRH im Rahmen der Prüfung befragten Vertreter der Gemeinde Unterach gaben an, dass in weiterer Folge kein Side-Letter vereinbart wurde. Auch die befragten Vertreter des Landes OÖ hatten keine Kenntnis über den Abschluss eines Side-Letters.
- Klar erkennbar ist, dass für die Finanzierung keine Eigenmittel von der Gemeinde beizusteuern waren und die IKD das Projekt deshalb kritisch sah. Dies hängt damit zusammen, dass gemäß den Richtlinien zur Gemeindefinanzierung Neu die Gemeinden Eigenmittel zu Projekten beizusteuern haben. Gelingt ihnen dies nicht, steht den Gemeinden grundsätzlich die Möglichkeit zu, um Mittel aus dem Härteausgleichsfonds gemäß zweitem Verteilvorgang – bei Einhaltung der festgelegten Kriterien – anzusuchen.
- Die Mittelbereitstellung durch die Gemeinde bezieht sich auf mögliche künftige Einnahmen, die nicht unmittelbar als Finanzierungsbeitrag herangezogen werden können.

24.1. Am Tag nach dem Gesprächstermin (damals für die Gemeindefinanzierung zuständiges Mitglied der Oö. Landesregierung, Vertreter der Gemeinde sowie der IKD) fasste eine Mitarbeiterin des Büros des Regierungsmitglieds in einem E-Mail an den Bürgermeister die getroffenen Vereinbarungen zusammen:

- Das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung sagte dem Bürgermeister zu, das Projekt des Ankaufs des Seegrundstückes aus dem „BZ-Ressort" zu unterstützen, weshalb er 2 Mio. Euro in Aussicht gestellt hat (ab 2020 in 10-Jahres-

[37] Unklar blieb, um welches Pachtverhältnis es dabei ging; vermutlich waren die Einnahmen aus der Teilverpachtung des Naturbadeplatzes damit angesprochen.

[38] Vermutlich war damit das Projekt „Georgshof" gemeint.

Raten). Grundvoraussetzung sei, dass der freie Seezugang für die Öffentlichkeit auf unbegrenzte Zeit sichergestellt und gewährt wird. Basis für diese großzügige Unterstützung aus der Sonderfinanzierung ist die Notwendigkeit der Sicherung dieses Grundstückes für die Allgemeinheit über Generationen, da sich mit dem Kaufangebot eine einmalige Chance aufgetan hat. Auch wäre davon auszugehen, dass ein Wertverlust aufgrund der Lage des Grundstückes auszuschließen sei.

- Zudem berichtete der Bürgermeister über konkrete Pläne, wie die Liegenschaft optimal für die Bürgerinnen und Bürger genutzt werden kann (aufgrund der Ortskernlage Ansiedelung einer Gastronomie, Errichtung einer Promenade, öffentlicher Badeplatz). Die Aufbringung des Gemeindeanteils ist über die Mittel des Strukturfonds, sonstige Einnahmen und über ein Darlehen möglich (Darlehensgenehmigung wurde erteilt), wobei der MFP und die Prioritätenreihung entsprechend anzupassen sind.
- Wichtig ist, dass vorab sämtliche Verträge mit dem Investor zur Prüfung an die IKD übermittelt werden. Auch wurde vereinbart, dass die angedachte Verpachtung eines Teils des Naturbadeplatzes an den Betrieb des Hotels gebunden wird.

24.2. Der LRH sieht die Vorgangsweise im Rahmen der politischen Vorgespräche zum Ankauf des Areals Goldener Anker äußerst kritisch. Er hält das Zusageschreiben aus fachlicher Hinsicht für unzureichend:

- Die Höhe der Bedarfszuweisung wurde nicht – wie üblich – über Vorschlag der IKD nach eingehender Bedarfsprüfung bestimmt, sondern vom damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglied der Oö. Landesregierung willkürlich festgesetzt. Neben dem fehlenden Finanzierungsvorschlag der IKD führt das Zusageschreiben nicht einmal die voraussichtlichen Gesamtausgaben an.
- Der Gemeindeanteil sieht ausschließlich eine Darlehensaufnahme, aber keine Eigenmittel vor. Die Aufbringung des Gemeindeanteils bezieht sich somit ausschließlich auf die Frage, mit welchen zusätzlichen Mitteln die Rückzahlung ermöglicht werden kann und bleibt sehr unkonkret. Die Bestimmungen der Gemeindefinanzierung Neu zum Projektfonds, zu denen auch die Sonderfinanzierungen zählen, fanden somit keine Beachtung.
- Die Zusage zur Darlehensgenehmigung wurde vorab ohne aufsichtsbehördliche Prüfung erteilt. Auch blieb offen, wie hoch der genehmigte Darlehensbetrag überhaupt sein sollte.
- Die Prüfung von Verträgen beschränkt sich für die IKD grundsätzlich auf mögliche aufsichtsbehördliche Genehmigungspflichten. Kernaufgabe sollte auch eine objektive Prüfung der Finanzierungsmöglichkeiten sein, noch bevor diese der Gemeinde zugesagt werden.

Die getätigten Zusagen hinsichtlich Finanzierung und Darlehensgenehmigung bewirkten nach Ansicht des LRH zwar keinen Rechtsanspruch für die Gemeinde, führten aber dazu, dass der nachfolgende aufsichtsbehördliche Genehmigungsprozess zahnlos war. Die nur unzureichend erfolgte finanzielle Bewertung trug in letzter Konsequenz auch dazu bei,

dass der Gemeindehaushalt noch viele Jahre von den Darlehensrückzahlungen für das Grundstück stark belastet sein wird.

Der LRH verweist weiters auf die grundsätzlich im System der Gemeindefinanzierung Neu festgelegten Prozessabläufe. Demnach wäre die Vergabe von BZ-Mitteln erst nach Bedarfsprüfung durch die zuständige Fachabteilung (in diesem Fall IKD) möglich. Die fachliche Einschätzung sollte folglich nicht vom Büro des für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung getroffen werden. Allfällige zweckmäßige Unterlagen wären an die Fachabteilung weiterzuleiten und bei der Bedarfsprüfung miteinzubeziehen.

Der LRH kommt zum Schluss, dass bei einer sorgfältigen Bedarfsprüfung mit hoher Wahrscheinlichkeit kostengünstigere Alternativen aufgezeigt worden wären, die ebenso den strategischen Zielen der Gemeinde entsprochen hätten und in der Folge auch die finanziellen Belastungen verringert hätten (insbesondere in Bezug auf den Teil des ehemaligen Zach-Haus).

Genehmigungsprozess

25.1. Die Gemeinde stellte Ende Oktober 2019 einen Antrag auf Gewährung von BZ-Mitteln an die IKD. Dieser schlug zwar textlich eine Gewährung von BZ-Mitteln über jährlich 200.000 Euro von 2022 bis 2031 vor, sah aber zahlenmäßig einen Eingang von zwei Mio. Euro an BZ-Mitteln im Jahr 2019 vor.

Die IKD übermittelte am 11.12.2019 folgenden davon abweichenden Finanzierungsvorschlag an die Gemeinde:

Tabelle 3: Finanzierungsvorschlag Grundankauf Goldener Anker (in Euro)

Bezeichnung	2019	2020	2021 bis 2029	Gesamt
Anteilsbeitrag o. H.		11.000		11.000
Bankdarlehen	2.800.000			2.800.000
BZ-Mittel		200.000	Je 200.000	2.000.000
Summe	**2.800.000**	**211.000**	**1.800.000**	**4.811.000**

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Unterlagen der IKD

Hingewiesen wird unter anderem auf Folgendes:

- Ein Darlehen von 4,8 Mio. Euro (Bankdarlehen und Zwischenfinanzierung) wurde bereits Anfang Dezember genehmigt (Berichtspunkt 26).
- Die Finanzierung des Vorhabens ist in der nächsten Gemeinderatssitzung für die Folgejahren in die Rechenwerke aufzunehmen.
- Eine gesicherte Finanzierung muss vorhanden sein (Verweis auf § 80 Abs. 2 Oö. GemO 1990).
- Ein Protokollauszug jener Gemeinderatssitzung, dem der Beschluss der angeführten Finanzierung entnommen werden kann, ist vor dem Antrag auf Flüssigmachung der ersten Rate der in Aussicht gestellten Bedarfszuweisungsmittel vorzulegen.

25.2. Der LRH hält fest, dass die im Finanzierungsvorschlag der IKD vorgesehenen BZ-Mittel zwar der politischen Zusage des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung entsprachen, allerdings nicht dem Vorschlag der Gemeinde. Festzustellen ist, dass die Gemeinde Unterach den Antrag auf Gewährung von BZ-Mitteln und die Rückzahlungsmodalitäten des Finanzierungsdarlehens der IKD widersprüchlich mitteilte.

Künftig hat die IKD sicherzustellen, dass ihre Finanzierungsvorschläge mit den Rückzahlungsmodalitäten der genehmigungspflichtigen Darlehen übereinstimmen. Dafür wird es erforderlich sein, ausschließlich Anträge auf Gewährung von BZ-Mitteln zu akzeptieren, die einen vollständigen und klaren Überblick über die Gesamtfinanzierung geben. Dies beinhaltet die genauen Zeitpunkte der beantragten Auszahlungen genauso wie die notwendigen Zwischenfinanzierungen.

25.3. *Die IKD nimmt wie folgt Stellung:*

Der LRH stellt fest, dass die im Finanzierungsvorschlag der Direktion Inneres und Kommunales vorgesehenen BZ-Mittel der politischen Zusage entsprachen und die Gemeinde Unterach den Antrag auf Gewährung von BZ-Mitteln und die Rückzahlungsmodalitäten des Finanzierungsdarlehens der Direktion Inneres und Kommunales widersprüchlich mitteilte.

Die Direktion Inneres und Kommunales wird entsprechend dem Hinweis des LRH künftig sicherstellen, dass ihre Finanzierungsvorschläge mit den Rückzahlungsmodalitäten der genehmigungspflichtigen Darlehen übereinstimmen. Dazu wurden bereits vor den diesbezüglichen Feststellungen und daher unabhängig davon innerorganisatorische Maßnahmen gesetzt, die dies künftig gewährleisten.

Darlehensgenehmigung

26.1. Auf Basis des Zusageschreibens vom 11.7.2019 ging die IKD von einer Weisung des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung über eine Darlehensgenehmigung von 1,5 Mio. Euro aus.[39] Die Gemeinde selbst stellte im Oktober 2019 einen Antrag auf Genehmigung eines Darlehens über 4,8 Mio. Euro unter Beifügung einer Gesamt-Risiko-Analyse.[40] Diese beinhaltete neben Unterlagen zum Darlehen auch Kennwerte zur finanziellen Leistungsfähigkeit des Gemeindehaushaltes. Dabei waren für das laufende sowie die mittelfristigen Haushaltsjahre negative freie Finanzspitzen zwischen minus 15.200 Euro und minus 110.000 Euro sowie eine durchschnittliche jährliche Zusatzbelastung aus dem Darlehen von 224.000 Euro vorgesehen. Mitgeteilt wurde auch, dass die Tilgung erst Ende 2022 einsetzen soll, da ab diesem Zeitpunkt Rückzahlungen für Kanaldarlehen in ähnlicher Höhe wegfallen würden. Weitere Kanaldarlehen von 55.000 Euro würden bis zum Jahr 2025 bzw. 101.000 Euro bis ins Jahr 2030 wegfallen.

[39] siehe Aktennotiz im betreffenden Darlehensakt

[40] siehe § 7 Oö. Finanzgeschäfte-Verordnung

Im Zuge der Erledigung des Darlehensantrages wies der zuständige Bearbeiter der IKD auf die „Referentenweisung“ vom 11.7.2019 hin. In der Folge genehmigte der damalige Leiter der IKD den Antrag unter Mitzeichnung des Büros des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung. Die IKD übermittelte die aufsichtsbehördliche Genehmigung Anfang Dezember 2019 an die Gemeinde.

26.2. Gemäß § 84 Oö. GemO 1990 ist eine Darlehensgenehmigung unter anderem dann zu erteilen, wenn die Gesamt-Risiko-Analyse positiv ausfällt. Diese gilt dann als erfüllt, wenn die Verzinsung und Tilgung des Darlehens unter Berücksichtigung der finanziellen Gesamtsituation der Gemeinde mit deren dauernden Leistungsfähigkeit in Einklang stehen. Im Darlehensakt der IKD findet sich kein Hinweis darauf, dass die Gesamt-Risiko-Analyse positiv bewertet wurde, sondern lediglich der Hinweis auf die „Referentenweisung“.

Für den LRH ist es fraglich, ob die vorliegenden Haushaltsdaten für eine positive Bewertung ausreichten. Insbesondere war für ihn die Angabe der Gemeinde in Bezug auf auslaufende Kanaldarlehen nicht nachvollziehbar. Generell ist der LRH der Ansicht, dass auslaufende Tilgungen im Bereich der Abwasserbeseitigung nicht durch Tilgungen für Grundstücksankäufe ersetzt werden können. Er weist darauf hin, dass gemäß FAG 2017 allfällige Überschüsse in einem inneren Zusammenhang mit der jeweiligen Einrichtung stehen müssen.

Der LRH weist weiters kritisch darauf hin, dass der Darlehensantrag der Gemeinde von der IKD trotz „Referentenweisung“ wie üblich zu prüfen gewesen wäre.

26.3. *Die IKD nimmt wie folgt Stellung:*

Der Feststellung des LRH, dass die Direktion Inneres und Kommunales im Zusammenhang mit der Gewährung des Darlehens von einer „Referentenweisung“ ausgegangen ist und daher eine „übliche“ Prüfung des betreffenden Antrags der Gemeinde nicht erfolgt sei, muss entgegengetreten werden.

Die Prüfung von Anträgen durch die Direktion Inneres und Kommunales erfolgt in jedem Fall auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen und unabhängig davon, ob seitens des jeweils zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung eine grundsätzliche Zustimmung signalisiert worden ist. Dennoch haben sowohl die zuständigen Mitglieder der Oö. Landesregierung und deren Mitarbeiter die Feststellungen des LRH zum Anlass genommen, allenfalls auftretende Missverständnisse auf Seiten der Gemeinden künftig zu vermeiden. Im Rahmen von politischen Zusagen wird bereits jetzt ausnahmslos darauf hingewiesen, dass diese nur soweit Bedeutung haben, als die gesetzlichen Bestimmungen jedenfalls eingehalten werden müssen und einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung nichts im Wege steht.

26.4. Der LRH stellt klar, dass im betreffenden Darlehensakt der IKD selbst mehrmals von einer „Referentenweisung“ die Rede ist. Die eindeutige Formulierung des Zusageschreibens durch das Büro des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung

(„Darlehensgenehmigung wurde erteilt“) lässt dies nach Einschätzung des LRH auch zu. Er geht davon aus, dass eine vertiefte Prüfung der Sachverhalte die widersprüchlichen Angaben hinsichtlich Sondertilgungsmöglichkeiten und die problematische finanzielle Situation der Gemeinde frühzeitig aufgezeigt hätte.

27.1. Das zu genehmigende Fixzinsdarlehen über 4,8 Mio. Euro beinhaltet den für die Finanzierung erforderlichen Gemeindeanteil (2,8 Mio. Euro) als auch die Vorfinanzierung von BZ-Mitteln (2 Mio. Euro). Die Tilgungsstruktur stellt sich wie folgt dar:

- Tilgungsfreier Zeitraum vom Aufnahmezeitpunkt (Dezember 2019) bis Dezember 2022
- Jährliche Darlehenstilgung von 2022 bis 2031 mittels Kapitalraten über 210.000 Euro (davon jährlich 200.000 Euro finanziert durch BZ-Mittel vom Land)
- Jährliche Darlehenstilgung von 2031 bis zum Ende der Laufzeit 2044 mittels Kapitalraten über 207.700 Euro

27.2. Für den LRH ist die vorliegende Tilgungsstruktur ein deutliches Anzeichen dafür, dass der Haushalt der Gemeinde Unterach mit einem Darlehen dieser Größenordnung überfordert ist. Immerhin übersteigt der Darlehensbetrag ein Jahresbudget des ordentlichen Haushalts. Im Resultat genehmigte das Land ein Darlehen, welches aus Sicht der finanziellen Belastung für die Gemeinde 12 Jahre lang nahezu tilgungsfrei ist. Erst nach Ablauf der Zuflüsse aus BZ-Mitteln muss die Gemeinde die Tilgungen aus eigener Kraft finanzieren.

Der LRH kritisiert, dass durch diese Vorgangsweise finanzielle Belastungen weit in die Zukunft verschoben werden. Überdies erhöht sich der laufend anfallende Zinsaufwand für die Darlehensrückzahlung. Alleine der tilgungsfreie Zeitraum bis Ende 2022 verursacht für Unterach zusätzliche Zinskosten von 82.600 Euro. Die Gemeinde wäre in diesem Zusammenhang auf den Umstand hinzuweisen gewesen, dass ohnehin bereits BZ-Mittel ab dem Jahr 2020 vorgesehen waren.

27.3. *Die IKD nimmt wie folgt Stellung:*

Die Kritik des LRH, dass die Gemeinde Unterach im Zusammenhang mit den Tilgungsmodalitäten des Darlehens und dem Finanzierungsvorschlag auf Verbesserungen hinzuweisen gewesen wäre, muss zur Kenntnis genommen werden.

Die Direktion Inneres und Kommunales hat nach dem Ausscheiden des damals zuständigen Bearbeiters reagiert und entsprechende Maßnahmen gesetzt.

28.1. Die Gemeinde merkte im Darlehensgenehmigungsantrag an, dass im Zuge der Darlehensrückzahlungen Sondertilgungen möglich wären. Der beigefügte Darlehensvertrag sah diese Möglichkeit aber nicht vor. Dieser Widerspruch wurde von der IKD im Zuge der Antragsprüfung nicht beanstandet.

28.2. Sondertilgungen sollten in Darlehensverträgen grundsätzlich vorgesehen und mögliche begründete Abweichungen im Rahmen der Prüfung der Darlehensgenehmigungsanträge besprochen werden (z. B. in Bezug auf Darlehenskonditionen). Die widersprüchlichen Angaben der Gemeinde wären im Zuge der Prüfung des Darlehensgenehmigungsantrages zu thematisieren gewesen. Im konkreten Fall stellte dies ein Versäumnis dar, welches in der Folge problematische Auswirkungen hatte (Berichtspunkt 30).

28.3. *Die IKD nimmt wie folgt Stellung:*

Die Kritik des LRH, wonach seitens der Direktion Inneres und Kommunales im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Widerspruch zwischen den Erläuterungen der Gemeinde zum Darlehensantrag und den Bestimmungen in der vorgelegten Darlehensurkunde nicht thematisiert worden ist, muss zur Kenntnis genommen werden.

Nach dem Ausscheiden des angesprochenen Bearbeiters wurde in der Direktion Inneres und Kommunales eine organisatorische Änderung vorgenommen, wodurch allenfalls bestehende Widersprüche künftig in Abstimmung mit der jeweiligen Gemeinde im Vorfeld aufgeklärt werden.

Auszahlung der BZ-Mittel

Auszahlung BZ-Raten 2020 und 2021

29.1. Kurz nach Übermittlung des Finanzierungsvorschlages durch die IKD im Dezember 2019 wies der Amtsleiter der Gemeinde Unterach die IKD auf die bestehende Abweichung zwischen tatsächlichem Finanzierungsvorschlag und den Modalitäten für die Darlehensrückzahlung hin. Mündlich wurde in der Folge vereinbart, dass die Gemeinde ab 2020 bereits die anfallenden Zinsen geltend machen könne. Die Gemeinde beschloss in der Folge im Februar 2020 den Finanzierungsplan im Gemeinderat wie von der IKD vorgegeben.

29.2. Aus Sicht des LRH wäre der Finanzierungsvorschlag bereits im Dezember 2019 abzuändern und auf die Rückzahlungsmodalitäten des Darlehens anzupassen gewesen. Er hält fest, dass eine Anrechnung von Zwischenfinanzierungszinsen nicht im ursprünglichen Finanzierungsplan enthalten war.

29.3. *Die IKD nimmt wie folgt Stellung:*

Die Kommunikation des Amtsleiters der Gemeinde Unterach erfolgte mit dem damals zuständigen Bearbeiter, der auch die aufsichtsbehördliche Genehmigung des Darlehens bearbeitet hatte und mittlerweile aus dem Dienst ausgeschieden ist.

Organisatorisch erfolgte innerhalb der Direktion Inneres und Kommunales bereits eine Anpassung der Genehmigungswege, um künftig eine lückenlose Kommunikation zu gewährleisten.

30.1. Im Dezember 2020 ersuchte die Gemeinde die IKD um generelle Verschiebung der Auszahlung der ersten BZ-Rate ins Jahr 2021, da die erste Zahlung für Zwischenfinanzierungszinsen über 38.600 Euro erst Ende 2020

anfallen würde. Die IKD merkte in der Folge die Auszahlung von zwei BZ-Raten für 2021 vor. Diese wurden im März 2021 beantragt und im April 2021 überwiesen.

30.2. Der LRH hält fest, dass die IKD die Auszahlungen der Höhe nach gemäß beschlossenem Finanzierungsplan tätigte. Dies widerspricht aber der ursprünglichen Auskunft an die Gemeinde, dass BZ-Mittel nur in Höhe der angefallenen Finanzierungszinsen angerechnet werden können, solange keine Tilgung erfolgt ist. Kritisch sieht der LRH, dass die IKD die offenkundigen Widersprüche nicht vorab aufgelöst hat. Spätestens im Rahmen der Auszahlung wäre der Verwendungsnachweis (Beleg für Darlehenstilgung) einzufordern gewesen. Dies hätte die Auszahlung der BZ-Mittel an die Gemeinde zu diesem Zeitpunkt verhindert.

Problematisch ist für den LRH generell, dass das Land BZ-Mittel ausbezahlte, die die Gemeinde nicht dem dafür vorgesehenen Projekt zuführen konnte. Diese Mittel würden bei Erfüllung des Tilgungsplanes erst Ende 2031 zweckentsprechend verwendet sein. Der LRH empfiehlt deshalb, den Finanzierungsplan insgesamt auf die Darlehensmodalitäten anzupassen. Dies würde bedeuten, dass der Gemeinde die verbleibenden BZ-Raten erst in den Jahren 2025 bis 2031 ausbezahlt werden, so wie ursprünglich von ihr vorgeschlagen.

30.3. *Die IKD nimmt wie folgt Stellung:*

Auf Grund der üblichen Maßstäbe im Hinblick auf Darlehen, die (in diesem Fall teilweise) der Zwischenfinanzierung von Fördermitteln dienen und bei denen grundsätzlich die Möglichkeit von Sondertilgungen bestehen soll, wurde die Flüssigmachung der BZ-Mittel gemäß dem bestehenden Finanzierungsplan im April 2021 erledigt.

Dies erfolgte insbesondere auch deshalb, weil die Gemeinde Unterach in ihrem Antrag auf Flüssigmachung der in Aussicht gestellten BZ-Mittel bereits einen Finanzbedarf von 200.000 Euro für das Jahr 2020 (und in der Folge auch für das Jahr 2021) angab.

Die Prüfung des LRH, die vor Ort auch anhand der Gemeindebuchhaltung erfolgt ist, zeigt, dass die Direktion Inneres und Kommunales die BZ-Mittel auf Grund unrichtiger Angaben der Gemeinde flüssig gemacht hat.

Der Empfehlung des LRH, wonach der Finanzierungsplan den Darlehens-modalitäten anzupassen ist, wird jedenfalls nachgekommen.

Vorziehungsaktion von BZ-Mitteln für oö. Gemeinden

31.1. Mitte September 2021 informierten der Landeshauptmann und das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung den Bürgermeister in einem Schreiben darüber, dass vorgemerkte BZ-Mittel für Projekte, deren Finanzierung über mehrere Jahre läuft, vorzeitig an die Gemeinden ausbezahlt werden. Insgesamt würden somit noch im Jahr 2021 zusätzlich rund 20 Mio. Euro an BZ-Mitteln an die oö. Gemeinden zur Auszahlung gebracht werden. Darunter fielen nicht flüssiggemachte BZ-Mittel von 400.000 Euro bis zum Jahr 2022 für die Gemeinde Unterach beim Grundstücksankauf Goldener Anker. Die IKD korrigierte in der Mitteilung über die Flüssigmachung, dass es sich um eine Vorziehung der BZ-Mittel

für das Jahr 2022 und 2023 handeln würde. Ein Flüssigmachungsantrag seitens der Gemeinde wäre nicht notwendig. Mit Beschluss der Oö. Landesregierung vom 4.10.2021 wurden die beiden BZ-Raten am 11.10.2021 an die Gemeinde ausbezahlt.

Nach Auskunft der IKD erfolgten die Vorziehungen in Abstimmung mit den für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitgliedern der Oö. Landesregierung, jeweils für ihren Zuständigkeitsbereich, auf Basis folgender Grundlagen:

- Zum Zeitpunkt der Vorziehungen im September 2021 war ein Betrag von rd. 45 Mio. Euro aus dem BZ-Budget der beiden für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieder der Oö. Landesregierung nicht verplant.
- Die Kriterien für die Auswahl der Projekte, für die Vorziehungen erfolgt sind, waren, dass bei den Projekten BZ für mehrere Jahre zugesagt waren und eine Flüssigmachung bereits beantragt wurde. Eine BZ-Rate des Jahres 2022 wurde dann vorgezogen, wenn die letzte BZ-Rate im Jahr 2023 fällig war. Jene der Jahre 2022 und 2023 dann, wenn die letzte BZ-Rate im Jahr 2024 oder später vorgesehen war.
- In Summe berücksichtigte das Land bei den Vorziehungen 76 oö. Gemeinden mit insgesamt 21 Mio. Euro.

31.2. Für den LRH ist die grundsätzliche Überlegung der für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieder der Oö. Landesregierung, einige oö. Gemeinden durch Vorziehungen von BZ-Mitteln zu unterstützen und diesen vielfach Zwischenfinanzierungskosten zu ersparen, aus wirtschaftlicher Sicht nachvollziehbar. Es war aber im Rahmen des Auszahlungsprozesses aus zeitlicher Sicht nicht notwendig, von den grundsätzlich verpflichtend zu übermittelnden Flüssigmachungsanträgen der Gemeinden abzuweichen.[41] Diese dienen der IKD zur Dokumentation der widmungsgemäßen Verwendung der BZ-Mittel. Wie auch bei den ersten beiden Auszahlungen, hätte im Falle Unterachs eine genauere Prüfung im Rahmen des Flüssigmachungsantrages zu Tage gebracht, dass die Gemeinde sämtliche bislang ausbezahlten BZ-Mittel nicht für die Darlehensrückzahlung verwenden konnte (Berichtspunkt 30).

31.3. *Die IKD nimmt wie folgt Stellung:*

Die budgetäre Situation im Bereich der BZ-Mittel ließ es im Jahr 2021 zu, im Hinblick auf die Ausfinanzierung von Gemeindeprojekten und die damit verbundene Entlastung der Gemeindehaushalte Fördermittel, die für die Jahre 2022 und 2023 in Aussicht gestellt waren, vorzuziehen. Im Sinne einer, sowohl für die betreffenden Gemeinden als auch für das Land Oberösterreich effizienten Vorgangsweise erfolgten die Vorziehungen auf Basis von Auswertungen aus der BZ-Datenbank der Direktion Inneres und Kommunales und ohne gesonderte Beantragung durch die Gemeinden.

Im Zuge der Vorziehungen wurden auch die der Gemeinde Unterach die für die Jahre 2022 und 2023 in Aussicht gestellten BZ-Mittel ausbezahlt.

[41] siehe dazu Pkt. 2j bzw. 3.3 der Richtlinien zur Gewährung von Gemeinde-Bedarfszuweisungen 2018

Die Tatsache, dass die Gemeinde Unterach diese BZ-Mittel derzeit nicht für Sondertilgungen verwenden kann, wurde der Direktion Inneres und Kommunales erst durch die Prüfung des LRH und dessen Feststellungen im vorliegenden Bericht bekannt. Auch seitens der Gemeinde Unterach erfolgte keine klärende Mitteilung an das Land Oberösterreich (sh. Berichtspunkt 34.2).

Im Zuge der Anpassung des Finanzierungsplans (sh. Stellungnahme zu Punkt 30.2) werden die bereits ausbezahlten BZ-Mittel von der Gemeinde zurück zu zahlen sein. Eine neuerliche Flüssigmachung wird erst erfolgen, wenn die Gemeinde Unterach tatsächlich Tilgungen des genehmigten Darlehens vornimmt.

Finanzierung des Ankaufs aus Gemeindesicht

Genehmigungsprozess

32.1. Die Gemeinde teilte im Vorfeld der politischen Gespräche zur Finanzierung des Grundstücksankaufs mit, dass sie sich in der Lage sähe, einen Betrag von 2,5 Mio. Euro als Gemeindeanteil langfristig über Darlehen zu finanzieren. Die Bedeckung sollte mit jährlichen Einnahmen aus der Teilverpachtung des Naturbadeplatzes, einem Baurechtszins sowie Mitteln aus dem Strukturfonds erfolgen.

32.2. Unabhängig davon, dass der tatsächliche Finanzierungsanteil der Gemeinde schlussendlich sogar noch höher bemessen war, überstieg nach Ansicht des LRH auch die Summe von 2,5 Mio. Euro die Leistungsfähigkeit des Gemeindehaushalts. Dies vor allem deshalb, da vorab keine Eigenmittel zur Verfügung standen und großteils künftig mögliche, aber nicht gesicherte Einnahmen als Finanzierungsquellen genannt wurden.

Der LRH hält darüber hinaus fest, dass in den Akten der Gemeinde keine ergänzenden Unterlagen zu einer dem Land mitgeteilten möglichen Klagsandrohung gegen das Land OÖ seitens des Investors bzw. hinsichtlich eines zu vereinbarenden Side-Letters auffindbar waren. Er verweist auf die Unterlagen des Landes OÖ zu diesem Sachverhalt und kritisiert die Vorgangsweise der Verantwortungsträger der Gemeinde bei der Anbahnung des Grundstücksankaufes im November 2018 als nicht seriös.

32.3. *Die Gemeinde Unterach gibt zum Genehmigungsprozess bzw. den politischen Vorgesprächen folgende Stellungnahme ab:*

Zum Mail des Vize-Bürgermeisters ist auszuführen: Wie schon in der Besprechung am 17.03.2022 im Gebäude des LRH erwähnt, war die Kommunikation seitens der Gemeinde mit der politischen Ebene und der Verwaltungsebene des Landes sehr schwierig. Die Gemeinde stand unter einem hohen zeitlichen Druck, die Landesstellen zeigten kaum Reaktionen auf die Anfragen der Gemeindevertreter. Die Information über die Überlegung zur Klage des Projektbetreibers wurde völlig wertfrei an das Land übermittelt. Wäre diese Information unterblieben, wäre das Projekt möglicher Weise realisiert worden bzw. wäre der Ankauf durch die Gemeinde nicht möglich gewesen. Die Behauptung der IKD, die Schadenhöhe könne nicht nachvollzogen werden, ist aus Sicht der Gemeinde

Unterach am Attersee unzutreffend, wenn die Begründung ist, dass inhaltlich nicht geprüft werden konnte. Eine Prüfung wäre selbstredend möglich gewesen. Über einen „Sideletter" ist der Gemeinde nichts bekannt. Zur Feststellung, dass das Areal „Goldener Anker" für Badezwecke nur bedingt geeignet erscheint, sei die Feststellung erlaubt, dass nach Meinung der Gemeinde Unterach am Attersee der Landesrat den Begriff „Badeplatz" global verwendet hat. Die Intention des Landes OÖ ist, öffentliche Seezugänge zu schaffen. (Parkanlagen sind grundsätzlich keine Badeplätze aber dennoch öffentliche Erholungsräume, wie zB die Esplanade in Gmunden, etc.)

*In ihrer **Stellungnahme zur Kurzfassung** hält die Gemeinde zu ihrer Vorgangsweise überdies fest, dass andernfalls der Ankauf der Grundstücke gescheitert wäre und die Grundstücke für die Gemeinde verloren gewesen wären.*

32.4. Für den LRH untermauert die Stellungnahme die Kritik an der unseriösen Geschäftsanbahnung durch die Gemeinde. Zwar hält die Gemeinde Unterach in ihrer Stellungnahme fest, dass die übermittelte Information völlig wertfrei geschah; sie führt aber auch aus, dass bei Unterbleiben der Information von der Realisierung des Projekts durch den Investor ausgegangen wurde. Nach Ansicht des LRH bestätigt diese Ausführung, dass die Gemeinde Unterach sehr wohl versuchte die Klagsandrohung des Investors als „Druckmittel" zu verwenden.

Aus Sicht des LRH sollte generell vermieden werden, dass Gemeinden ihre angestrebten Ziele mit derartig fragwürdigen Vorgangsweisen zu erreichen versuchen.

33.1. Nach Erhalt des Zusageschreibens durch das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung strebte die Gemeinde im Juli 2019 die Aufnahme eines Gesamtdarlehens für einen geschätzten Kaufpreis von 4,7 Mio. Euro an. Die Rückzahlungen sollten ab 2020 durch die eingehenden BZ-Mittel geleistet werden und ab 2030 aus dem Gemeindehaushalt. Die Gemeinde lud in der Folge zwölf Banken zur Angebotslegung für ein Darlehen ein, von denen acht ein Angebot legten. Die Analyse der Darlehensangebote durch einen externen Berater ergab, dass für die Finanzierung ein Fixzinsangebot über 0,71 Prozent Verzinsung p. a. für 25 Jahre zu bevorzugen wäre. Speziell hingewiesen wurde auch darauf, dass dieses Angebot entgegen den Ausschreibungskriterien keine Möglichkeit auf Sondertilgungen vorsah. In der Folge adaptierte die Gemeinde noch die Darlehenshöhe (4,8 Mio. Euro) sowie den Tilgungsbeginn (Verschiebung von 2020 auf 2022).

Der Gemeinderat beschloss Ende September mehrheitlich die Finanzierung. Im Zuge der Festlegung des Fixzinssatzes erreichte die Gemeinde durch Nachverhandlungen eine Reduzierung des Fixzinssatzes auf 0,565 Prozent p. a. bei gleichbleibenden sonstigen Darlehensmodalitäten. Nach Übermittlung der Darlehensgenehmigung durch das Land OÖ unterfertigte die Gemeinde im Dezember 2019 den Darlehensvertrag mit dem finanzierenden Kreditinstitut.

33.2. Der LRH hält fest, dass die vorliegende Darlehensausschreibung nicht dem Bundesvergabegesetz 2018 unterliegt, da es sich um einen Beschaffungsvorgang im Rahmen der öffentlichen Kreditpolitik handelt. Er sieht den schlussendlich fixierten Zinssatz der Höhe und Laufzeit nach grundsätzlich als zweckmäßig an. Dies deshalb, weil die Gemeinde in Anbetracht der hohen finanziellen Belastungen durch die Darlehensrückzahlungen das Zinsänderungsrisiko im Vergleich zu einer variablen Verzinsung stark reduzieren konnte.

Der LRH ist der Ansicht, dass Sondertilgungen grundsätzlich möglich sein sollten. Der Verzicht auf die Möglichkeit von Sondertilgungen war aber in diesem konkreten Fall in Anbetracht der günstigen Darlehenskonditionen für den LRH nachvollziehbar. Offen bleibt aber, weshalb die Gemeinde im Darlehensantrag an die IKD festhielt, dass Sondertilgungen möglich wären (Berichtspunkt 28) und in der Folge keine ausreichende Klarstellung erfolgte.

Aus buchhalterischer Sicht ist anzumerken, dass das Gesamtdarlehen von Beginn an in zwei Unterkategorien (Zwischenfinanzierungsdarlehen und langfristiges Darlehen) zu gruppieren bzw. zu verbuchen gewesen wäre. Anzumerken ist diesbezüglich auch, dass die Gemeinde bereits zum Zeitpunkt des Darlehensbeschlusses im Gemeinderat davon ausging, dass die BZ-Mittel erst ab dem Jahr 2022 ausbezahlt werden.

33.3. *Die Gemeinde Unterach gibt zur Thematik der Sondertilgungen folgende Stellungnahme ab:*

Der Darlehensvertrag wurde zur Genehmigung an die IKD übermittelt. Dort war festgehalten, dass eine Sondertilgung nicht möglich sei. Das Ankreuzen der Rubrik „Sondertilgung möglich" im Genehmigungsantrag kam aus Unkenntnis der Sachlage zustande, zumal die Auswirkungen auf die Genehmigung diesbezüglich nicht bekannt waren. Von wissentlich widersprüchlichen Angaben distanziert sich die Gemeinde auf das Deutlichste. Zudem ist, wie unter Pkt. 35.3. dargestellt, zumindest teilweise eine Sondertilgung sehr wohl möglich.

33.4. Der LRH nimmt die Stellungnahme mit dem Hinweis zur Kenntnis, dass es sich bei der Frage nach Sondertilgungsmöglichkeiten nicht bloß um ein falsches Ankreuzen, sondern auch um einen konkreten schriftlichen Hinweis der Gemeinde im Darlehensantrag handelte.

Auszahlung von BZ-Mitteln

34.1. Im Dezember 2019 wies der Amtsleiter der Gemeinde Unterach die IKD darauf hin, dass die erste Darlehenstilgung erst Ende 2022 geplant sei. Gemäß den Aufzeichnungen erhielt er die Auskunft, dass nur die anfallenden Zinsen geltend gemacht werden könnten, solange keine Tilgungen anfallen. Im Oktober 2020 erhielt der Amtsleiter nach Rückfrage in der IKD die Auskunft, dass eine Beantragung der vorgesehenen Raten doch möglich sei, da das Grundstück schon bezahlt wäre. Die Gemeinde erhielt somit im März 2021 die BZ-Raten für die Jahre 2020 und 2021.

Im September 2021 wurde der Gemeinde in einem Schreiben des Landeshauptmanns sowie des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung die Vorziehung der Raten

für 2021 und 2022 mitgeteilt. Der Amtsleiter ging von einem Irrtum aus, da die Rate für 2022 bereits überwiesen war. Der Bürgermeister klärte den Sachverhalt mit dem Büro des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung und erhielt die Antwort, dass die Ankündigung für 2022 bzw. 2023 gelte. Aus einer Aktennotiz ist ersichtlich, dass der Amtsleiter den Bürgermeister in der Folge darauf hinwies, dass die Gemeinde mit dem Geld nichts tun könne, weil es lt. IKD zweckgebunden zu verwenden wäre.

Die beiden Raten wurden ohne weitere Antragstellung Anfang Oktober 2021 an die Gemeinde überwiesen. Somit erhielt diese im Jahr 2021 800.000 Euro an BZ-Mitteln für das Projekt Goldener Anker.

34.2. Aus Sicht des LRH hätte die Gemeinde das Land OÖ klar darauf hinweisen müssen, dass allfällig eingehende BZ-Mittel vorläufig nicht zweckentsprechend dem Darlehen für den Grundankauf zugeführt werden können, weil generell keine Sondertilgungen möglich sind.

34.3. *Die Gemeinde Unterach gibt folgende Stellungnahme ab:*

Hier ist aus Sicht der Gemeinde Folgendes zu ergänzen: Der damals zuständige, mittlerweile im Ruhestand befindliche Beamte der IKD wurde bereits im September 2019 auf die Tatsache hingewiesen, dass die Tilgung des Darlehens erst mit 12/2022 beginnt. Zunächst wurde die Annahme der Gemeinde bestätigt, dass als BZ bis zum Beginn der Tilgung nur die anfallenden Zinsen flüssig gemacht werden können. Bei einer erneuten Anfrage im September 2020 wurde dann die Auskunft erteilt, dass man, aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde das Areal schon angekauft habe und das Darlehen bereits aufgenommen worden war, die gesamte jährliche BZ- Tranche anfordern könne. Dies wurde telefonisch im Beisein der für VA/RA- Angelegenheiten zuständigen Sachbearbeiterin in der IKD, dem Amtsleiter der Gemeinde bekannt gegeben.

34.4. Der LRH verweist in diesem Zusammenhang auf seine Ausführungen zu den Punkten 29 und 30.

Mittelverwendung in der Gemeinde

35.1. Die Gemeinde verwahrte die eingegangenen BZ-Mittel im Jahresverlauf auf einem Girokonto. Über Empfehlung der BH Vöcklabruck teilte sie in der Folge das Gesamtdarlehen in ein Zwischenfinanzierungsdarlehen sowie ein langfristiges Darlehen auf. Am 28.12.2021 führte sie einen Betrag von 516.200 Euro einer zweckgewidmeten Rücklage mit der Bezeichnung „Darlehen Goldener Anker“ zu. Weitere 287.500 Euro waren als inneres Darlehen für den Neubau des Strandbades vorgesehen. 18.500 Euro waren für die Abdeckung des Fehlbetrages aus der Projektabrechnung für den Grundankauf (Gesamtausgaben: 4.829.500 Euro) vorgesehen. Am 4.1.2021 wurde ein Betrag von 500.000 Euro wieder vom Rücklagenkonto auf das Girokonto überwiesen.

35.2. Die Gemeinde verwendete im Zeitpunkt der Prüfung durch den LRH die eingegangenen BZ-Mittel, um unterjährig den Kassenbestand und dadurch die Liquidität zu stärken. Der LRH weist darauf hin, dass dies zwar aus Gemeindesicht wirtschaftlich ist, nicht aber dem ursprünglichen Zweck der

BZ-Mittel-Gewährung entspricht. Die Gemeinde sollte deshalb mit der IKD diesbezüglich die weitere Vorgangsweise abklären.

Der LRH sieht es weiters kritisch, dass die Gemeinde den Fehlbetrag beim Vorhaben aus einem Teil der eingegangenen BZ-Mittel abdeckt. Dies würde bedeuten, dass ihr spätestens im Jahr 2031 im Zuge der Abdeckung der letzten durch BZ-Mittel unterstützten Darlehensrate 18.500 Euro fehlen. Aus Sicht des LRH ist dieser Betrag bereits jetzt aus dem operativen Geschäft zuzuführen.

In Bezug auf die Gewährung eines inneren Darlehens wäre auf die Einhaltung der Rückzahlungsmodalitäten zu achten. Auch ist sicherzustellen, dass das Zwischenfinanzierungsdarlehen entsprechend den im Tilgungsplan vorgesehenen Einnahmen aus BZ-Mitteln spätestens Ende 2031 abgestattet ist. Der LRH weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sämtliche Rücklagen der Gemeinde auch in voller Höhe durch Zahlungsmittelreserven zu decken sind. Allfällige Abweichungen in den Rechnungsabschlüssen wären genauer zu analysieren und die finanzielle Bedeckung gegebenenfalls sicherzustellen.[42]

35.3. *Die Gemeinde Unterach gibt folgende Stellungnahme ab:*

Hier ist ergänzend anzuführen, dass diese Zuführung im Zuge des RA 2021 durchgeführt wurde. Nach Rückfrage der Gemeinde bei der [redacted] *vom 16.03.2022 ist eine Sondertilgung iHv € 400.000, ohne Pönalzahlung, möglich. Die Tilgung ist für 26.04.2022 vorgesehen. Es ist zu hinterfragen, warum die Gemeinde die auch für interne Darlehen vorzeitig zur Verfügung gestellten BZ- Tranchen nun für eine Sondertilgung verwenden muss, wenn im Gegenzug dazu zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit ein Kassenkredit zu wesentlich höheren Zinsen aufzunehmen ist. Selbstverständlich ist von der Einhaltung der Richtlinien auszugehen, warum das präventiv in Zweifel gezogen wird, ist nicht nachvollziehbar.*

35.4. Der LRH nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde nunmehr offensichtlich doch einen Teil der ausbezahlten BZ-Mittel für die Darlehenstilgung verwenden konnte. Gleichzeitig stellt sich aber die Frage, weshalb dies erst im April 2022 erstmalig möglich war.

Hinsichtlich der Verwendungsmöglichkeiten von BZ-Mittel weist der LRH darauf hin, dass diese nicht für die Nutzung als interne Darlehen oder zur Stärkung des Kassenkredits, sondern konkret für den Ankauf des Areals Goldener Anker gewährt und ausbezahlt wurden.

Kaufvertrag

Beschlussfassung und aufsichtsbehördliches Genehmigungserfordernis

36.1. Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 26.9.2019 mehrheitlich den Abschluss des Kaufvertrages über die Liegenschaft EZ 98, KG 50111 Unterach (Grundstücke .68, .69, 112, 114, 117 und 118) – Goldener Anker. Dieser Kaufvertrag enthielt noch keinen Zeitpunkt für die Entrichtung des Kaufpreises. Am 3.10.2019 übermittelte die Gemeinde eine

[42] siehe § 18 Oö. GHO

„Sachverhaltsdarstellung“ an die IKD, da in der Gemeinderatssitzung von einer Fraktion Bedenken zum geplanten Kauf geäußert wurden.

Der Kaufvertrag wurde am 18.11.2019 vom Investor (Immobiliengesellschaft) und dem Bürgermeister als Vertreter der Gemeinde Unterach unterzeichnet. Die Einverleibung erfolgte am 15.1.2020. Im Kaufvertrag war ein Kaufpreis von 4,6 Mio. Euro festgelegt, der binnen zwei Wochen ab Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung zu entrichten war. Letztere war als aufschiebende Bedingung im Vertrag explizit festgehalten.

Die IKD wies am 27.11.2019 darauf hin, dass

- in dem vom Gemeinderat beschlossenen Kaufvertrag noch kein Zeitpunkt für die Entrichtung des Kaufpreises („... binnen _____ Wochen...“) angegeben sei und daher nicht abschließend beurteilt werden könne, ob ein genehmigungspflichtiger Tatbestand vorliegt und
- vor Unterfertigung des vollständig ausgefüllten Kaufvertrages durch den Bürgermeister auch der Zahlungszeitpunkt als wesentlicher Vertragsbestandteil vom Gemeinderat zu beschließen wäre.

In einem Nachtrag vom 16.12.2019 wurde der Kaufvertrag wie folgt abgeändert: „Die Kaufpreiszahlung erfolgte innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Vertrages und muss nicht hypothekarisch sichergestellt werden, auch überschreitet der Kaufpreis nicht 20 Prozent der Einzahlungen der laufenden Geschäftstätigkeit gemäß dem Gemeindevoranschlag des laufenden Haushaltsjahres. Demgemäß bedarf der Vertrag keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung und steht somit unter keiner aufschiebenden Bedingung.“ Dieser Nachtrag wurde vom Rechtsvertreter der Gemeinde als Bevollmächtigter unterzeichnet; dem Gemeinderat aber nicht zur Kenntnis gebracht.

Gemäß Art. VI Oö. GemO 1994 (Übergangsrecht zur Novelle LGBl. Nr. 52/2019) sind hausrechtlichen Bestimmungen aufgrund der Umstellung auf die VRV 2015 erstmals für Maßnahmen, die das Haushalts- bzw. Rechnungsjahr 2020 betreffen, anzuwenden. Demnach bedarf der entgeltliche Erwerb unbeweglicher Sachen einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung, wenn der Kaufpreis 20 Prozent der Einnahmen des ordentlichen Gemeindevoranschlags des laufenden Haushaltsjahres übersteigt und nicht innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages zur Gänze zu entrichten ist oder durch Übernahme von Hypothekarschulden gedeckt wird (§ 106 Abs. 1 Z. 1 Oö. GemO 1990 idF LGBl. Nr. 16/2019). Erst mit dem Haushalts- bzw. Rechnungsjahr 2020 wird auf die Einzahlungen der laufenden Geschäftstätigkeit gemäß dem Gemeindevoranschlag des laufenden Haushaltsjahres abgestellt (§ 106 Abs. 1 Z. 1 Oö. GemO 1990 idF LGBl. Nr. 52/2019).

Laut VA 2019 der Gemeinde Unterach betrugen die ordentlichen Einnahmen 4,6 Mio. Euro (bzw. 5,0 Mio. Euro inkl. NVA 2019[43]). Der Kaufpreis für die Liegenschaft lag mit 100 bzw. 93 Prozent über der gesetzlichen Marke von 20 Prozent; die Kaufpreisentrichtungsfrist aber bei zwei Wochen und daher innerhalb der gesetzlichen Frist. Im Rahmen der Finanzierung wurde keine hypothekarische Sicherstellung gewählt.

[43] Der NVA 2019 wurde in der Gemeinderatssitzung am 28.11.2019 beschlossen.

Der Gemeinderat genehmigte mehrheitlich am 27.1.2022 den unterfertigten Kaufvertrag vom 18.11.2019.

36.2. Der Gemeinderat war für den Erwerb der Liegenschaft zuständig (§ 43 Oö. GemO 1990). Der Abschluss des Kaufvertrages war vom Gemeinderat zu genehmigen und vom Bürgermeister als nach außen vertretungsbefugtes Organ (§ 58 Abs. 1 Oö. GemO 1990) zu unterfertigen.

Der LRH kritisiert, dass dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.9.2019 ein Entwurf des Kaufvertrages zur Beschlussfassung vorgelegt wurde, der noch keinen Zeitpunkt für die Kaufpreisentrichtung enthielt, obwohl die IKD auf das Beschlusserfordernis hingewiesen hat. Nach Ansicht des LRH sind die Modalitäten der Kaufpreiszahlung als wesentliche Vertragsbestandteile („essentialia negotii") anzusehen, da diese eine aufsichtsbehördliche Genehmigung auslösen können. Aufgrund des fehlenden Gemeinderatsbeschlusses war in diesem Vertragspunkt keine volle Einigung über den Inhalt des Kaufvertrages zustande gekommen.[44] Infolge der nachträglichen Genehmigung des Gemeinderates wurde dieser Mangel beseitigt.[45]

Der Erwerb der Liegenschaft Goldener Anker bedurfte keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung. Der LRH hält aber fest, dass im Nachtrag die Sach- und Rechtslage nicht richtig wiedergegeben wurde: Einerseits wurde eine zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht anzuwendende gesetzliche Bestimmung zitiert; anderseits überschritt der Kaufpreis die gesetzliche Marke von 20 Prozent der ordentlichen Einnahmen. Für die Beurteilung der Genehmigungspflicht hatte auch dies aber keine Auswirkung und daher in diesem Punkt keinen Einfluss auf die Rechtswirksamkeit des Vertrages. Die Unterfertigung des Nachtrags durch den Rechtsvertreter war grundsätzlich von der Vollmacht gedeckt, da es zu keiner wesentlichen Vertragsänderung kam; der LRH vertritt aber die Meinung, dass auch der Nachtrag nachträglich dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht werden hätte müssen.

36.3. *Die Gemeinde Unterach gibt folgende Stellungnahme ab:*

Die allfällige Unschärfe im Kaufvertrag wurde durch den Nachtrag vom 16.12.2019 behoben, es ist aus Sicht der Gemeinde kein Grund gegeben, dies zu bemängeln.

36.4. Der LRH hält nochmals fest, dass der Gemeinderat vor Vertragsunterzeichnung die wesentlichen Vertragsbestandteile („essentialia negotii") zu beschließen hat. Der Nachtrag vom 16.12.2019 wurde dem Gemeinderat nicht zur Beschlussfassung (auch nicht nachträglich) vorgelegt. Somit erlangte der Gemeinderat erst am 27.1.2022 Kenntnis vom Entfall der aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht.

[44] Vgl. RIS-Justiz RS0013948, zuletzt OGH 20.2.2013, 3 Ob 12/13f: Keine volle Einigung über den Inhalt des Kaufvertrages, wenn die Modalitäten der Kaufpreiszahlung als wesentliche Vertragsabrede angesehen werden.

[45] Vgl. OGH 8.10.2013, 3 Ob 151/13x: Nach der auch für Gemeinden geltenden Regel des § 1016 ABGB kann das Rechtsgeschäft auch nachträglich genehmigt und geheilt werden.

Der LRH weist darauf hin, dass der von der Gemeinde Unterach als „Unschärfe im Kaufvertrag“ bezeichnete Rechtsvorgang in zivilrechtlicher Hinsicht weitreichende Folgen haben kann.[46]

Festsetzung des Kaufpreises

37.1. Für die Festsetzung des Kaufpreises ersuchte die Gemeinde Unterach am 19.3.2019 über das für Liegenschaften zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung die Abt. Geoinformation und Liegenschaft (GeoL) um Erstellung eines Verkehrswertermittlungsgutachtens. Den Auftragsumfang legte laut Abt. GeoL das Büro des damals für Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung fest, wonach nur die Grundstücke .68, .69, 112, 114, 117 und 118, alle KG 50111 Unterach zu bewerten waren, ohne das genehmigte Projekt.[47] Am 5.6.2019 übermittelte die Abt. GeoL der Gemeinde das Gutachten. Im Ergebnis stellte es einen Verkehrswert[48] von 4.317.500 Euro (Mischpreis für alle Grundstücke in Ausmaß von 1.727 m²) inkl. Einfriedung und Befestigung, exkl. Projektkosten fest.[49] Laut Gutachten war jedoch nicht auszuschließen, dass jemand für ein solches Grundstück (inkl. Projekt) mehr bezahle; in diesem Fall handle es sich um einen Fall der besonderen Vorliebe.[50] Schlussendlich wurde der Kaufpreis laut Kaufvertrag vom 18.11.2019 mit 4,6 Mio. Euro fixiert.

37.2. Der Kaufpreis liegt nach Ansicht des LRH nicht wesentlich (+282.500 Euro bzw. +6,5 Prozent) über dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert; zumal das genehmigte Projekt nicht in die Ermittlung des Verkehrswertes miteinbezogen wurde.

38.1. Im Zuge der Kaufverhandlungen fixierten die Gemeinde Unterach und der Investor als Verkäufer auch den Abschluss eines Baulandsicherungsvertrages (Berichtspunkte 41 bis 44). In der Version vom 26.9.2019 (Gemeinderatsbeschluss) wurde ihm als Investor (Hotelimmobiliengesellschaft) ein für 30 Jahre befristetes Pachtrecht an der Teilfläche des Grundstückes 25/1, KG 50111 Unterach (Naturbadeplatz) im Ausmaß von 2.000 m² mit einem Pachtzins von einem Euro jährlich eingeräumt. Er wurde überdies zur Abtragung und Neuerrichtung der Bootshütte (vorgelagert dem Grundstück 25/1, KG 50111 Unterach) verpflichtet. Unabhängig

---

[46] vgl. zur fehlenden Verbindlichkeit der ohne Genehmigung des Gemeinderats bzw. der Aufsichtsbehörde vom Bürgermeister abgeschlossenen Rechtsgeschäfte RIS-Justiz RS0014699 und RS0014664

[47] vgl. E-Mail eines Mitarbeiters der Abt. GeoL an den Amtsleiter der Gemeinde Unterach vom 3.6.2019, es betraf dies das Neubauprojekt Goldener Anker des Investors

[48] Preis, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann (§ 2 Abs. 2 LBG)

[49] Der Bewertungsstichtag (=Tag der Befundaufnahme) war der 17.4.2019. Als Wertermittlungsverfahren wurde das Vergleichswertverfahren gemäß ÖNORM B 1802 Punkt 5.4.2 (Ermittlung des Wertes der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften) gewählt. Es wurden Kauftransaktionen der letzten Jahre rund um den Attersee analysiert. Die Preise für ähnliche Grundstücke lagen rund um den Attersee bei 2.000 bis 3.000 Euro pro m². Aufgrund der erhobenen Vergleiche und der auftragsgemäßen pauschalen Gesamtbewertung wurde ein realistischer Preis von 2.500 Euro pro m² für die gesamten Grundstücke festgesetzt.

[50] Gemäß § 2 Abs. 3 LBG ist jedoch die besondere Vorliebe bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Acht zu lassen.

vom Pachtrecht bzw. dem Hotelbetrieb verbliebe demnach die Bootshütte dem Investor.

Der Gemeinderat diskutierte am 26.9.2019 die Rechtsgeschäfte Goldener Anker und Georgshof kontrovers. Eine Gemeinderatsfraktion erhob u. a. den Vorwurf, dass der Kaufpreis ursprünglich 6,0 Mio. Euro betragen hätte und dass die Differenz zwischen diesem und dem tatsächlichen Kaufpreis von 4,6 Mio. Euro die Gegenleistung für die – nahezu kostenlose – Verpachtung der Teilfläche des Naturbadeplatzes samt Bestandrecht sei. Dies hätte zu einer Änderung der Berechnung der Grunderwerbsteuer geführt. Daraufhin legte der Bürgermeister den Sachverhalt dem Steuerberater der Gemeinde zur Prüfung vor. Der Steuerberater ging in seiner abgabenrechtlichen Würdigung vom 22.10.2019 von jenem Sachverhalt aus, den der Bürgermeister am 23.10.2019 auch der IKD in einer „Sachverhaltsdarstellung" übermittelte. Entgegen der Festlegung im Baulandsicherungsvertrag vertrat der Bürgermeister die Auffassung, dass bei Nichtverwirklichung des Hotelprojekts Georgshof auch der Bestandvertrag für die Bootshütte nicht übertragen werde. Diese Annahme ging auf den kurzzeitigen Verzicht des Investors auf die Bootshütte im Oktober 2019 zurück (Berichtspunkt 13). Zusammenfassend kam der Steuerberater insbesondere mangels inneren Zusammenhangs der beiden Rechtsgeschäfte zum Schluss, dass es zu keiner unrichtigen Berechnung der Grunderwerbsteuer kam. In der am 3.10.2019 an die IKD übermittelten „Sachverhaltsdarstellung" wies der Bürgermeister darauf hin, dass der Vorwurf der unrichtigen Berechnung der Grunderwerbsteuer vom Steuerberater der Gemeinde entkräftet wurde; daher ging die IKD in ihrer Stellungnahme vom 27.11.2019 auf diesen Sachverhalt nicht weiter ein.

Am 8.10.2019 informierte die Gemeinde den Investor über die Beschlussfassung im Gemeinderat und die kontroversen Diskussionen. In seiner Antwort vom 9.10.2019 hielt der Investor fest, „dass die Gemeinde ein Grundstück um 4,6 Mio. Euro erwirbt, welches am Markt um 6,0 Mio. Euro veräußert werden könnte. [...] Das Bootshaus stellt dahingehend ein Kompensationsgeschäft dar. Jedoch kann diesem nie der gleiche Wert wie einer Preisreduktion in Höhe von 1,4 Mio. Euro zugeschrieben werden." In einem offenen Brief des Investors vom 23.10.2019 an den Bürgermeister führte er aus, dass die unterschiedlichen Vorstellungen in Bezug auf den Kaufpreis ein Kompensationsgeschäft zum Ausgleich erforderlich gemacht hätten, wobei dieses nicht die Differenz zwischen Markt- und Verkaufspreis abdecke.

Aufgrund der unterschiedlichen Sichtweisen bei der Beschlussfassung über die Rechtsgeschäfte Goldener Anker und Georgshof im Gemeinderat am 26.9.2019, diverser Aussendungen einer Gemeinderatsfraktion sowie der medialen Berichterstattung[51] wurde am 24.10.2019 eine Informationsveranstaltung abgehalten. Schlussendlich wurde der Baulandsicherungsvertrag nachverhandelt. In der Version vom 28.11.2019 (Gemeinderatsbeschluss) räumte die Gemeinde dem Investor ein unbefristetes Pachtrecht bei einem Kündigungsverzicht von 30 Jahren unter Voraussetzung des aufrechten Hotelbetriebs an der Teilfläche des Grundstückes 25/1, KG 50111 Unterach, im Ausmaß von 2.000 m² mit einem fremdüblichen

[51] vgl. Bericht der Kronen Zeitung vom 17.10.2019

Pachtzins nach dem Tarif der ÖBf AG ein und verpflichtete den Investor zur Abtragung und Neuerrichtung der Bootshütte an einer anderen Stelle am Attersee.

In der schriftlichen Anfrage einer Gemeinderatsfraktion an den Bürgermeister vom 4.5.2021 (Berichtspunkt 16) wurden u. a. folgende Fragen aufgeworfen:

- Besteht zwischen dem Kaufvertrag über die Liegenschaft Goldener Anker und dem Baulandsicherungsvertrag ein kausaler Zusammenhang (d. h. wurde einer der beiden Verträge nur deshalb mit dem vorliegenden Inhalt abgeschlossen, weil der jeweils andere Vertrag mit dem vorliegenden Inhalt abgeschlossen wurde)?
- Welche konkrete Gegenleistung erhält die Gemeinde für die „Zurverfügungstellung" des Bootshauses? (Anzugeben sind der erhaltene Kaufpreis, die vereinbarten Zahlungen aus einem bestehenden Bestandvertrag – Pacht, sonstiges Nutzungsentgelt, etc. – bzw. sonstige vereinbarte Zahlungen)

Diese Anfrage beantwortete der Bürgermeister nicht mehr (Berichtspunkt 16).

Wie bereits unter Berichtspunkt 17 näher ausgeführt, wurde mit Eingabe einer Gemeinderatsfraktion ein Ermittlungsverfahren gegen den Bürgermeister eingeleitet. Im Zusammenhang mit der Festsetzung des Kaufpreises für die Liegenschaft Goldener Anker erhob eine Gemeinderatsfraktion zusammenfassend u. a. den Vorwurf, dass der Marktwert der Bootshütte sowie der wertmäßige Vorteil des 30-jährigen Kündigungsverzichts beim Pachtvertrag als Gegenleistung bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer zu berücksichtigen gewesen wären. In seiner Stellungnahme vom 30.6.2021 führte der Bürgermeister zusammenfassend aus, dass die Bootshütte nicht im Eigentum der Gemeinde stünde, sondern nur ein Bestandverhältnis übertragen werde und aufgrund der erforderlichen Investitionen zur Nutzung der Teilfläche des Naturbadeplatzes (Trockenlegung) ein langfristiger Kündigungsverzicht fremdüblich sei.

Die Staatsanwaltschaft Wels stellte das Ermittlungsverfahren gegen den Bürgermeister gemäß § 190 Z. 2 StPO ein (Benachrichtigung vom 23.7.2021).

38.2. Im Zusammenhang mit der Berechnung der Grunderwerbsteuer hält der LRH fest, dass die Gemeinde, unabhängig von der Verwirklichung des Hotelprojekts Georgshof, mit Abschluss des Baulandsicherungsvertrages die Übertragung des Bestandvertrags mit der ÖBf fixierte. Nach Ansicht des LRH kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Recht, in diesen Vertrag einzutreten (unter der Voraussetzung der Zustimmung des Bestandgebers) einen Wert darstellt, der als Gegenleistung gemäß § 5 Abs. 1 und 2 GrEStG 1987 zu werten ist.

Die Einräumung eines unbefristeten Pachtrechts mit 30-jährigen Kündigungsverzicht des Verpächters ist bei größeren Investitionen in das Pachtobjekt durch den Pächter nach Ansicht des LRH nicht unüblich, da sich erst nach einer gewissen Laufzeit die Investitionen amortisieren. Jedenfalls stellt der Kündigungsverzicht keine Gegenleistung gemäß § 5 Abs. 1 und 2 GrEStG 1987 dar, da nach Ansicht des LRH in diesem Fall

kein tatsächlicher und wirtschaftlicher oder innerer Zusammenhang zwischen dem Kaufvertrag Goldener Anker und Baulandsicherungsvertrag Georgshof gegeben ist.[52]

Der LRH hält fest, dass mangels eines Eigentumsrechts an der Bootshütte die Gemeinde diese auch nicht veräußern konnte. Er geht aber davon aus, dass die etwaigen Rechte an der Bootshütte den Investor zu einer Reduzierung des Kaufpreises bewegten. Wie schlussendlich der Kaufpreis von 4,6 Mio. Euro im Detail zustande kam, konnte der LRH aber nicht mehr feststellen.

Rückforderungsansprüche

39.1. Die Richtlinien für die Gewährung von Bedarfszuweisungen wurden im Rahmen einer Überarbeitung im Jahr 2018 unter anderem betreffend Rückforderungsansprüche weiterentwickelt. Gemäß den gültigen Richtlinien sind gewährte Gemeinde-Bedarfszuweisungen für den konkreten Verwendungszweck entsprechend dem aufsichtsbehördlich genehmigten Finanzierungsplan zu verwenden. Ändert sich der Verwendungszweck innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren ab Gewährung der letzten Rate der Gemeinde-Bedarfszuweisungen, so sind die gewährten Bedarfszuweisungen teilweise oder zur Gänze rückzuerstatten.

Eine Rückforderung von Bedarfszuweisungsmitteln kann weiters erfolgen,

- wenn mit der Bedarfszuweisung verbundene Bedingungen, Auflagen und Befristungen nicht eingehalten werden,
- nachträglich festgestellt wird, dass eine Bedarfszuweisung auf Grund wissentlich unrichtiger Angaben gewährt wurde oder
- die Bedarfszuweisungen widmungswidrig verwendet wurden.

39.2. Der LRH hält fest, dass das Land OÖ zum Prüfungszeitpunkt vier von zehn BZ-Tranchen zu je 200.000 Euro an die Gemeinde überwiesen hatte. Er bewertet die Rückforderungsmöglichkeiten beim Projekt Goldener Anker wie folgt:

- Auflagen: Die Gemeinde hat die im Finanzierungsplan geforderten Auflagen wie die Sicherstellung der Finanzierung in den Voranschlägen bzw. der MFP sowie den Beschluss der Projektfinanzierung im Gemeinderat eingehalten.

[52] vgl. VwGH 25.8.2005, GZ 2005/16/0104

- Wissentlich unrichtige Angaben: Die Gemeinde hat in ihrem BZ-Antrag zum Ankauf Goldener Anker mitgeteilt, dass eine allfällige Darlehensaufnahme die Möglichkeit von Sondertilgungen beinhaltet. Sie wies die IKD erst nach Darlehensgenehmigung darauf hin, dass erst Ende 2022 die erste Tilgungsrate vorgesehen ist. Der Sachverhalt hinsichtlich Sondertilgungen wurde dabei nicht aufgeklärt. Die IKD erlangte erst im Zuge der Prüfung des LRH vollinhaltlich Kenntnis darüber, dass die überwiesenen BZ-Mittel mangels Sondertilgungsmöglichkeit auf einer zweckgewidmeten Rücklage zu verwahren sein werden. Inwieweit die Gemeinde wissentlich widersprüchliche Angaben machte, lässt sich für den LRH nicht abschließend klären.
- Widmungswidrige Verwendung: Die Gemeinde hat die bislang erhaltenen Mittel weder widmungsgemäß noch widmungswidrig verwendet. Sie hat die BZ-Mittel nach Rücksprache mit der BH Vöcklabruck als zweckgewidmet auf einer eigenen Rücklage hinterlegt bzw. innere Darlehen vergeben. Damit wurde von der Gemeinde dokumentiert, dass die erhaltenen BZ-Mittel dem Projekt Goldener Anker zukommen werden.

Der LRH kritisiert die Kommunikation in Bezug auf die nicht vorhandene Möglichkeit von Sondertilgungen und hält gleichzeitig fest, dass dieser Mangel der IKD zum Zeitpunkt der Auszahlungen bereits bewusst sein hätte können. Einen Rückforderungsanspruch der bislang ausbezahlten BZ-Mittel schloss er aufgrund der unrichtigen Angaben der Gemeinde aber nicht zur Gänze aus. In jedem Fall wird sicherzustellen sein, dass die Gemeinde die BZ-Mittel zweckentsprechend verwendet. Darüber hinaus wäre der Finanzierungsplan an die Darlehensmodalitäten anzupassen (Berichtspunkt 30).

39.3. *Die IKD nimmt wie folgt Stellung:*

Aus der fachlichen Sicht der Direktion Inneres und Kommunales liegen auf Basis der „Richtlinien für die Gewährung von Gemeinde-Bedarfszuweisungen" keine Gründe für eine Rückforderung der gewährten BZ-Mittel im Sinne einer „endgültigen Streichung" vor. Zur geplanten weiteren Vorgangsweise verweisen wir auf die Stellungnahmen zu den Punkten 30.2 und 31.2.

HOTELPROJEKT GEORGSHOF

Projektbeschreibung

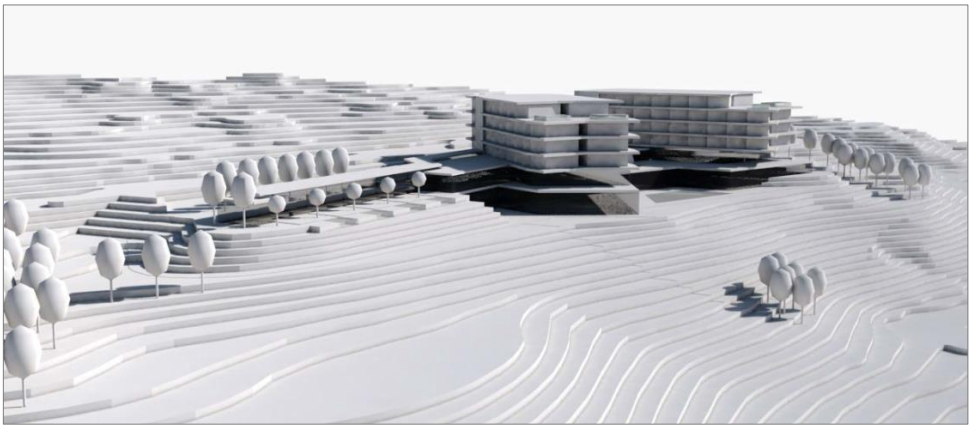
40.1. Mit Kaufvertrag vom 29.6.2018 erwarb der Investor (Marketinggesellschaft bzw. Hotelimmobiliengesellschaft) und gleichzeitig Verkäufer der Liegenschaft Goldener Anker (Immobiliengesellschaft) die Liegenschaft EZ 755, KG 50111 Unterach im Ausmaß von 10.764 m² (ehem. Hotel Georgshof). Mit Kaufvertrag vom 15. bzw. 24.4.2019 erwarb sie (Hotelimmobiliengesellschaft) die Liegenschaft EZ 95, KG 50111 Unterach im Ausmaß von 6.680 m². Folgende Abbildung 13 zeigt die Lage der Liegenschaften:

Abbildung 13: Liegenschaften Georgshof

Quelle: DORIS, Bearbeitung LRH

Der Erwerb dieser Liegenschaften ermöglicht es dem Investor, ein größeres Hotelprojekt als am Ankerareal zu verwirklichen. Folgende Abbildung 14 zeigt einen Planentwurf vom Oktober 2021:

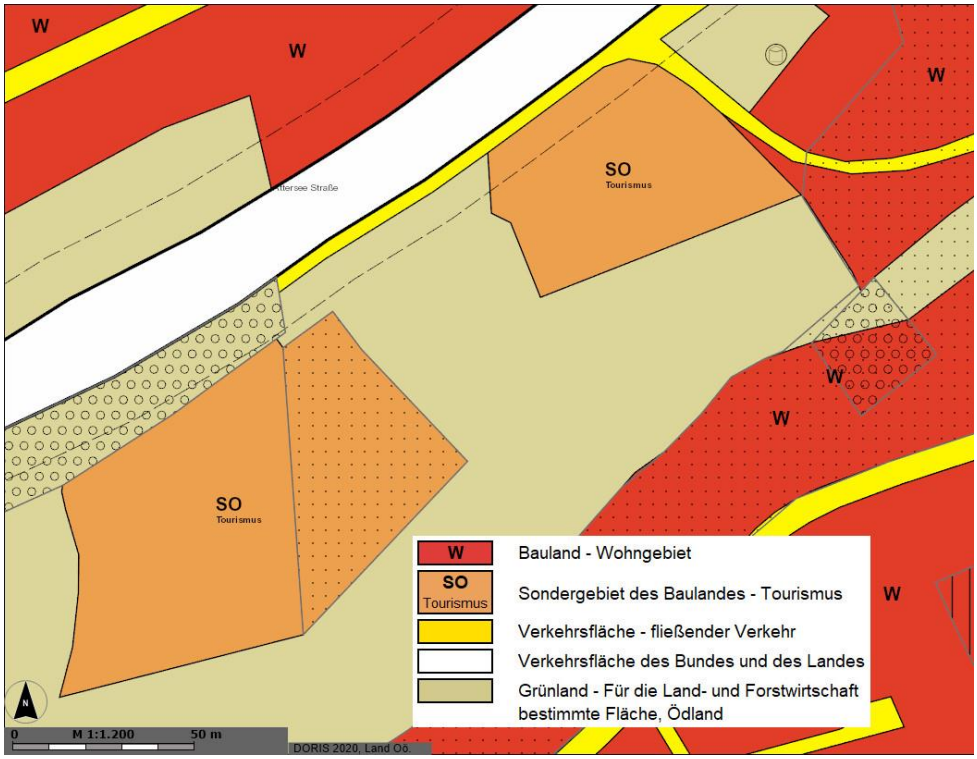
Abbildung 14: Entwurf Projekt Georgshof



Quelle: Hinterwirth Architekten ZT OG, Entwurfsstudie vom 27.10.2021

Die Grundstücke, auf dem das Hotelprojekt verwirklicht werden sollen, weisen jedoch unterschiedliche Widmungen aus, wie folgende Abbildung 15 veranschaulicht:

Abbildung 15: Flächenwidmung Georgshof



Quelle: DORIS, Bearbeitung LRH

Die Liegenschaft EZ 95, KG 50111 Unterach ist als Sondergebiet des Baulandes - Tourismus gewidmet; die Liegenschaft EZ 755, KG 50111 Unterach weist teilweise die Widmung Grünland, Verkehrsfläche und Sonderwidmung des Baulandes - Tourismus aus. Zur Verwirklichung des Hotelprojets mit 110 bis 130 Zimmern samt der erforderlichen Infrastruktur beantragte der Investor die Umwidmung sämtlicher Grundstücke im Gutsbestand der EZ 755, KG 50111 Unterach als Bauland – Tourismus.

Zur Sicherstellung der widmungsgemäßen und zeitgerechten Nutzung schloss die Gemeinde mit dem Investor einen Baulandsicherungsvertrag ab (Berichtspunkt 41). Das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans gemäß § 33 Oö. ROG 1994 wurde noch nicht eingeleitet, da vorab die Möglichkeiten der Umsetzung des Hotelprojekts insbesondere mit der Naturschutzbehörde (BH Vöcklabruck) abgeklärt werden soll (v. a. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Dies wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 7.2.2019 auch so festgehalten.

40.2. Der LRH unterstützt die Vorgangsweise der Gemeinde, dass bereits vor Einleitung des raumordnungsrechtlichen Verfahrens mit der Naturschutzbehörde Kontakt aufgenommen wurde, um die Rahmenbedingungen zu klären.

Baulandsicherungsvertrag

Ausgestaltung

41.1. Der Gemeinderat beschloss am 26.9.2019 mehrheitlich den Abschluss des Baulandsicherungsvertrages. Infolge von Nachverhandlungen wurde der Baulandsicherungsvertrag im Gemeinderat am 28.11.2019 nochmals mehrheitlich beschlossen. Am 7.12.2020 unterzeichneten der Bürgermeister und ein Vertreter der Hotelimmobiliengesellschaft den Vertrag. Der Vertreter der Hotelimmobiliengesellschaft hielt aber in einem Schreiben an die Gemeinde fest, dass der Vertrag nur unter der Maßgabe unterfertigt wird, dass die im Vertrag festgelegte Option auf den Erwerb der Liegenschaft durch die Gemeinde mit einem Abschlag von 30 Prozent vom Verkehrswert sich nur auf jene neu gewidmete Fläche bezieht. Laut Gemeinde wurde dieses Schreiben nicht beantwortet.

Neben Bestimmungen zur Baulandsicherung (privatwirtschaftliche Maßnahmen iSd § 16 Oö. ROG 1994) wurden auch Regelungen zur Einräumung eines Pachtrechts am Naturbadeplatz (Berichtspunkt 42) und der Verlegung der Bootshütte (Berichtspunkt 13) in den Vertrag aufgenommen.

Vertragsgegenstand ist die widmungsgemäße und zeitgerechte Nutzung der EZ 755, KG 50111 Unterach, die insbesondere durch folgende Regelungen sichergestellt werden soll:

- Bebauungsverpflichtung: Fertigstellung des Hotelprojekts bis spätestens sieben Jahre ab Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides, widrigenfalls Fälligkeit eines Pönale
- Optionsrecht: Erwerb der Liegenschaft durch die Gemeinde oder einem von dieser namhaft gemachten Dritten zum Verkehrswert abzüglich eines Abschlages von 30 Prozent, wenn mit der Bebauung nicht bis spätesten vier Jahre ab rechtskräftiger Umwidmung begonnen wurde und eine Bauführermeldung bei der Gemeinde eingelangt ist
- Vorkaufsrecht: Einräumung eines Vorkaufsrechts zugunsten der Gemeinde am Vertragsgegenstand gemäß §§ 1072 ff ABGB, das grundbücherlich sichergestellt werden soll, wobei dieses bei unbebautem Grundstück zu denselben Konditionen besteht wie beim Optionsrecht
- Rückwidmung: Prüfung einer Rückwidmung, da die Annahme besteht, dass bei nicht fristgerechter Fertigstellung des Hotelprojekts (sieben Jahre ab Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides) kein Erfordernis für eine betriebliche Nutzung der gegenständlichen Fläche besteht

Das Vorkaufsrecht wurde nicht ins Grundbuch einverleibt.

41.2. Der LRH weist darauf hin, dass der Baulandsicherungsvertrag mit der Aufnahme von Bestimmungen zum Pachtrecht am Naturbadeplatz und zur Bootshütte unübliche Vertragsbestandteile aufweist.

Der Vertragsgegenstand ist aber nach Ansicht des LRH mit der widmungsgemäßen und zeitgerechten Nutzung der EZ 755, KG 50111 Unterach eindeutig bestimmt; die Hotelimmobiliengesellschaft irrt daher in der Annahme, dass einzelne Vertragsbestimmungen sich nur auf jene

Grundstücke beziehen würden, die noch umzuwidmen sind. Da die Hotelimmobiliengesellschaft nur unter dieser Bedingung den Vertrag unterzeichnete, die Gemeinde dieser aber nicht zustimmte, geht der LRH davon aus, dass keine Einigung erzielt wurde und daher der Vertrag noch nicht zustande gekommen ist (offener Teildissens).[53]

Der LRH empfiehlt daher, zu klären, ob sich die Vertragsparteien auch ohne die Bedingung noch an den Vertrag gebunden fühlen. Sollte der Vertrag zustande gekommen sein, sollte das Vorkaufsrecht umgehend grundbücherlich sichergestellt werden. Gegebenenfalls wäre der Baulandsicherungsvertrag an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Einräumung eines Pachtrechts an einer Teilfläche des Naturbadeplatzes

42.1. Dem Gemeindevorstand wurde am 10.9.2019 der Baulandsicherungsvertrag erstmals vorgestellt. Die darin angesprochene Pachtfläche stellte sich laut Beilage zu diesem Entwurf wie folgt dar:

Abbildung 16: Pachtfläche Naturbadeplatz laut Gemeindevorstand

Quelle: DORIS, Bearbeitung LRH

Zur Beschlussfassung lag der Baulandsicherungsvertrag dem Gemeinderat am 26.9.2019 vor. Diese Version war textlich identisch mit dem im Gemeindevorstand vorgestellten Entwurf. Hinsichtlich des Pachtrechts war folgende Regelung vorgesehen: „Im Falle der Errichtung des Hotels wird

[53] Der Vertrag ist noch nicht abgeschlossen, wenn einzelne Fragen nach der Vereinbarung vorbehalten sind; es ist gleichgültig, ob es sich dabei um wesentliche oder unwesentliche Bestimmungen handelt; der Vertrag kommt nicht früher zustande, als bis die volle Einigung hierüber erzielt ist (Kaufvertrag über eine Liegenschaft). (vgl. RIS-Justiz RS0013972, zuletzt OGH 17.4.2013, 4 Ob 52/13w)

die Gemeinde Unterach der Hotelimmobiliengesellschaft ein für 30 Jahre befristetes Pachtrecht an der im beigeschlossenen Plan [...] dargestellten Teilfläche des Grundstückes 25/1 im Ausmaß von 2.000 m² mit einem Pachtzins von 1,00 Euro jährlich einräumen. Das Pachtverhältnis beginnt mit Rechtskraft der Umwidmung [...]. Die Parteien verpflichten sich, binnen 30 Tagen einen entsprechenden Bestandvertrag zu fertigen. Das Bestandrecht an Gst. 25/1 ist geknüpft an den Betrieb eines Hotels auf der Liegenschaft EZ 755, GB 50111 Unterach (vormals „Hotel Georgshof") durch die Grundeigentümerin, die Hotelimmobiliengesellschaft oder einen von dieser eingesetzten Betreiber. Sollte die Frist des Baulandsicherungsvertrages verstreichen, ohne dass die Hotelanlage fertiggestellt wurde und die Hotelimmobiliengesellschaft den Abschluss des Pachtvertrages gefordert hat, ist das festgelegte Pachtrecht hinfällig. Sollte auf der Liegenschaft EZ 755, GB 50111 Unterach kein Hotelbetrieb aufgenommen oder der Betrieb eingestellt werden, kann die Gemeinde [...] den Pachtvertrag [frühestens nach sieben Jahren ab Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides] vorzeitig auflösen."

Der diesem Vertrag beigeschlossene Plan der Pachtfläche wich jedoch von jenem Plan, der dem Gemeindevorstand vorgelegt wurde, ab, wie folgende Abbildung 17 zeigt:

Abbildung 17: Pachtfläche Naturbadeplatz laut Gemeinderat

Quelle: DORIS, Bearbeitung LRH

Während im Plan, der dem Gemeindevorstand vorgelegt wurde, eine Pachtfläche von 2.000 m² ausgewiesen war, war es im Plan, der dem Gemeinderat vorgelegt wurde, eine Pachtfläche von rd. 2.039 m². Der

Grund für die Änderung der Situierung bzw. Ausmaßes der Pachtfläche ist der Gemeinde nicht mehr bekannt.

Der Verhandlungsschrift war ein Baulandsicherungsvertrag beigefügt, der einen Pachtzins von einem Euro jährlich vorsah; die Gemeindemandatare diskutierten hingegen in ihrer Sitzung am 26.9.2019 über einen Pachtzins von zehn Euro jährlich. Die Gemeinde übermittelte der IKD zur rechtlichen Prüfung im Rahmen der Sachverhaltsdarstellung vom 3.10.2019 auch den Vertrag mit einem Pachtzins von zehn Euro.

In der Folge wurde der Vertragstext auch im Hinblick auf das Pachtrecht abgeändert, vom Gemeinderat am 28.11.2019 mehrheitlich beschlossen und vom Bürgermeister am 7.12.2020 unterfertigt. Der Vertragstext lautete nunmehr wie folgt: „Im Falle der Errichtung des Hotels ist die Hotelimmobiliengesellschaft berechtigt, von der Gemeinde Unterach ein unbefristetes Pachtrecht an der im beigeschlossenen Plan [...] dargestellten Teilfläche des Grundstückes 25/1 im Ausmaß von 2.000 m² mit einem fremdüblichen Pachtzins nach dem Tarif der ÖBf AG (derzeit netto rund 20,00 Euro/m²/a) zu verlangen. Die Gemeinde verzichtet für die Dauer von 30 Jahren auf die Ausübung des Kündigungsrechtes, unter der Voraussetzung des aufrechten Hotelbetriebes. Ansonsten ist der Bestandvertrag unter Einhaltung der in der Zivilprozessordnung festgelegten Fristen von beiden Seiten auflösbar. Das Bestandrecht an Gst. 25/1 ist geknüpft an den Betrieb eines Hotels auf der Liegenschaft EZ 755, GB 50111 Unterach (vormals „Hotel Georgshof“) durch die Grundeigentümerin, die Hotelimmobiliengesellschaft oder einem von dieser eingesetzten Betreiber. Sollte die Frist des Baulandsicherungsvertrages verstreichen, ohne dass die Hotelanlage fertiggestellt wurde und die Hotelimmobiliengesellschaft den Abschluss des Pachtvertrages gefordert hat, ist das festgelegte Pachtrecht hinfällig.“ Die Pachtfläche blieb unverändert.

Laut Vertragstext handelt es sich bei der zu verpachtenden Fläche um eine Teilfläche des Grundstückes 25/1, KG 50111 Unterach; laut Beilage zum Vertrag besteht die Pachtfläche aus Teilflächen der Grundstücke 25/1 und 26/1, beide KG 50111 Unterach.

42.2. Grundsätzlich ist es verständlich, dass die Gemeinde Unterach zur Unterstützung des Hotelprojekts Georgshof der Hotelimmobiliengesellschaft einen Badeplatz zur Verfügung stellen will. Kritisch sieht der LRH, dass in der ersten Version des Baulandsicherungsvertrages nur ein „symbolischer“ Pachtzins festgelegt wurde. Diese Wirtschaftsförderung auf Gemeindeebene ist klar abzulehnen. Den Grund für die Anhebung des Pachtzinses von einem auf zehn Euro jährlich konnte der LRH nicht mehr verifizieren. Aus dem Beratungsverlauf lässt sich schließen, dass der Beschlussfassung im Gemeinderat jene Vertragsversion unterlag, die einen Pachtzins von zehn Euro enthielt; die Verhandlungsschrift ist in diesem Punkt daher inhaltlich nicht richtig. Der LRH befürwortet, dass der Baulandsicherungsvertrag schlussendlich abgeändert und ein fremdüblicher Pachtzins mit Bezug auf die Tarife der ÖBf festgelegt wurde.

Die Änderung der Befristung (von einem auf 30 Jahre befristeten Pachtrecht auf ein unbefristetes Pachtrecht mit einem 30-jährigen Kündigungsverzicht der Gemeinde unter der Voraussetzung des aufrechten Hotelbetriebs) ist für den LRH grundsätzlich unbedenklich. In beiden Fällen

wird eine bestimmte Bestanddauer gewährleistet. Durch den Kündigungsverzicht verliert der auf unbestimmte Zeit geschlossene Vertrag jedoch nicht den Charakter zeitlicher Unbeschränktheit.[54] Mit dem Zeitablauf endet ein befristeter Vertrag grundsätzlich automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Durch Vereinbarung kann aber auch ein befristeter Vertrag mit einer vorzeitigen ordentlichen Kündigungsmöglichkeit kombiniert werden; dies war durch die Verknüpfung mit dem aufrechten Hotelbetrieb auch in der Erstversion des Vertrages der Fall. Ab dem Zeitablauf des Kündigungsverzichts endet ein unbefristeter Vertrag hingegen erst mit einer darauffolgenden Kündigung. Durch die Verknüpfung mit dem aufrechten Hotelbetrieb ist aber auch in diesem Fall eine vorzeitige ordentliche Kündigungsmöglichkeit eingeräumt worden.

Kritisch beurteilt der LRH, dass in der ersten Version des Baulandsicherungsvertrages zwar das Bestandrecht an den aufrechten Hotelbetrieb geknüpft war; jedoch bei Nichtaufnahme bzw. Einstellung des Hotelbetriebs eine vorzeitige Auflösung des (noch abzuschließenden) Pachtvertrages frühestens sieben Jahre ab Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides für das Hotelprojekt festgelegt war. Diese Vertragsbestimmung widerspricht klar der Intention der Gemeinde; der LRH sieht daher positiv, dass diese Bestimmung in die Letztversion nicht mehr aufgenommen wurde.

Der LRH kritisiert, dass

- die Pachtfläche im Vertragstext mit einer Teilfläche des Grundstückes 25/1 festgelegt wurde; der Plan zusätzlich eine Teilfläche des Grundstückes 26/1 berücksichtigt und
- die Pachtfläche im Vertragstext ein Ausmaß von 2.000 m² ausweist; der Plan aber ein Ausmaß von rd. 2.039 m².

Für den LRH ergibt die Auslegung nach der Verkehrsauffassung, dass die Pachtfläche laut Beilage zum Vertrag als vereinbart gilt; dafür spricht, dass der Badeplatz ansonsten keinen eigenen Zugang zum See haben würde, sondern nur über den öffentlich bleibenden Teil des Naturbadeplatzes. Dies widerspräche nach Ansicht des LRH aber dem Parteiwillen. Zudem geht er davon aus, dass der Vertragstext nach Änderung der Situierung der Pachtfläche hinsichtlich des Ausmaßes irrtümlich nicht mehr angepasst wurde; nach der Verkehrsauffassung gilt daher als Pachtfläche ein Ausmaß von rd. 2.039 m² als vereinbart.

Die Änderung des Pachtbeginns befürwortet der LRH, da erst mit der Errichtung des Hotels ein Bedarf an einem Badeplatz bestehen sollte und nicht bereits mit der Umwidmung der Grundstücke.

42.3. *Die Gemeinde Unterach gibt folgende Stellungnahme ab:*

Die Uferlinie war beim ersten Entwurf zu mehr als 50 % beim Pachtgegenstand, beim zweiten, gültigen Entwurf aber nur mehr zu ca. einem Drittel. Die Aussage im Berichtsentwurf [.. .Diese Wirtschaftsförderung auf Gemeindeebene ist klar abzulehnen...] hat sich überholt und ist nicht mehr relevant.

[54] vgl. RIS-Justiz RS0103690, zuletzt OGH 29.10.2014, 7 Ob 60/14w und RS0109493, zuletzt OGH 31.1.2013, 1 Ob 221/12z

Dass der Inhalt eines doch über den üblichen Betrieb hinausgehenden Vertrages nicht von Anfang an feststeht, sondern erst durch Diskussionen zwischen den Parteien und im Falle einer Gemeinde als Vertragspartei auch durch politische Diskussionen - im Konkreten insb. durch intensive Ideenentwicklung innerhalb der Bürgermeister-Fraktion entwickelt wird, ist aus Sicht der Gemeinde Unterach am Attersee gänzlich klar und unbedenklich. Im Ergebnis kommt der LRH zum Schluss, dass die beschlossene Version des Pachtvertrages nicht zu beanstanden ist, die geäußerte Kritik am Entscheidungsfindungsprozess ist nicht nachvollziehbar, da ohne einen solchen Prozess derartige Vertragsverhandlungen wohl kaum stattfinden können.

42.4. Im Rahmen seiner Prüfungen verfolgt der LRH das Ziel, die oö. Gemeinden über die Möglichkeit und Zulässigkeit von Wirtschaftsförderungen zu informieren, zumal diese auch immer unter dem Gesichtspunkt des EU-Beihilfenrechts zu beurteilen sind. Diese Informationspflicht des LRH ist unabhängig davon, ob im konkreten Fall der Pachtzins (nachträglich) auf ein fremdübliches Ausmaß angehoben wurde und daher keine Wirtschaftsförderung mehr darstellt.

Der LRH hält an seiner Kritik fest, da in der ersten Version des Baulandsicherungsvertrages nie ein „symbolischer Pachtzins“ festgelegt werden hätte dürfen. Zudem wurde der Vertrag seiner Ansicht nach nicht aufgrund der politischen Diskussion im Gemeinderat, sondern aufgrund der medialen Berichterstattung u. a. in diesem Punkt nachträglich geändert.

Beschlussfassung und aufsichtsbehördliches Genehmigungserfordernis

43.1. Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 26.9.2019 mehrheitlich den Abschluss eines Baulandsicherungsvertrages über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung der Liegenschaft EZ 755 mit dem Investor (Hotelimmobiliengesellschaft). Diesen Vertrag übermittelte die Gemeinde am 3.10.2019 im Rahmen einer „Sachverhaltsdarstellung“ der IKD. Die IKD führte in ihrer Stellungnahme vom 27.11.2019 aus, dass der Baulandsicherungsvertrag keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung nach den Bestimmungen der Oö. GemO 1990 bedürfe. Eine raumordnungsrechtliche Prüfung des Vertrages erfolge durch die IKD mangels Zuständigkeit nicht. Laut Auskunft der Gemeinde legte sie diese Version des Baulandsicherungsvertrages keiner anderen Landesstelle zur Prüfung vor.

Aufgrund von Nachverhandlungen wurde der Baulandsicherungsvertrag in bestimmten Punkten (Berichtspunkte 13 und 42) geändert und dem Gemeinderat nochmals zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 28.11.2019 mehrheitlich den Abschluss des geänderten Vertrages. Ein Vertreter der Hotelimmobiliengesellschaft und der Bürgermeister unterzeichneten den Vertrag am 7.12.2020. Der schlussendlich unterfertigte Vertrag wurde keiner Landesstelle zur Prüfung vorgelegt.

43.2. Der Abschluss eines Baulandsicherungsvertrages fällt in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates (§ 43 Oö. GemO 1990) und war daher von diesem zu genehmigen. Der Bürgermeister als nach außen vertretungsbefugtes Organ (§ 58 Abs. 1 Oö. GemO 1990) hatte den Vertrag zu unterzeichnen.

Der LRH weist darauf hin, dass der Baulandsicherungsvertrag keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung nach den Bestimmungen der Oö. GemO 1990 bedurfte. Auch aus anderen einschlägigen landesgesetzlichen Bestimmungen (insbesondere § 16 Abs. 1 Z. 1 Oö. ROG 1994) ist keine Verpflichtung zur Prüfung bzw. Genehmigung derartiger Verträge durch eine Aufsichtsbehörde (in Frage käme in diesem Zusammenhang nur die Abt. RO) ableitbar.

43.3. *Die Gemeinde Unterach gibt folgende Stellungnahme ab:*

Aus Sicht der Gemeinde ist hierzu anzumerken, dass sich keine Landesstelle zuständig fühlte und die Gemeinde bei einem derart wesentlichen Projekt inhaltlich auf sich allein gestellt blieb.

43.4. Der Abschluss derartiger Verträge fällt in die alleinige Zuständigkeit einer Gemeinde. Die Gemeinde Unterach hätte sich vor der Projektierung damit auseinandersetzen sollen, ob die Personalressourcen in der Gemeinde ausreichend sind, ein derartiges Vorhaben ordnungsgemäß abwickeln zu können. Der LRH hält es für unangebracht, dass das Land OÖ Aufgaben von Gemeinden dann übernehmen sollte, wenn diese aufgrund der Komplexität der Fragestellungen überfordert sind. Dieses Ansinnen steht dem verfassungsrechtlich verankerten Recht auf Selbstverwaltung der Gemeinde klar entgegen.

44.1. Neben der zeitgerechten und widmungsgemäßen Nutzung der Liegenschaft Georgshof war auch die Einräumung eines Pachtrechts an einer Teilfläche der Liegenschaft Naturbadeplatz und die Übertragung eines Bestandrechts für die Benützung einer Teilfläche des im Eigentum der ÖBf stehenden Seegrundstücks (Grundstück 1998/1, KG 50111 Unterach) zum Zweck der Errichtung, Benützung und Erhaltung einer Bootshütte (inkl. Steg) Vertragsinhalt des Baulandsicherungsvertrages. In der am 3.10.2019 an die IKD übermittelten „Sachverhaltsdarstellung“ führte der Bürgermeister zusammenfassend aus, dass mit der Verpachtung einer Teilfläche der Liegenschaft Naturbadeplatz auch das Bestandrecht an der Bootshütte übergehe; er aber nunmehr mit dem Vorwurf konfrontiert worden wäre, die Bootshütte verschenkt zu haben und die Weitergabe der Bootshütte einer Zweidrittelmehrheit im Gemeinderat bedurft hätte.

Die IKD hielt in ihrer Stellungnahme vom 27.11.2019 fest, dass auf Basis der vorliegenden Informationen keine Veräußerung oder Schenkung vorliege.[55] Die IKD führte weiters aus, dass mit dem Abschluss eines Pachtvertrages zwischen der Gemeinde als Verpächterin und der Hotelimmobiliengesellschaft als Pächterin die Gemeinde den Pachtgegenstand dieser Gesellschaft entgeltlich zum Gebrauch und zur Nutzung (§§ 1090 ff ABGB) überlässt und daher kein Eigentum übertragen wird. Für die Beschlussfassung des Pachtvertrages im Gemeinderat ist daher auch eine einfache Mehrheit ausreichend.

[55] Die Problematik der Vereinbarung im Baulandsicherungsvertrag, wonach die Bootshütte abzutragen wäre, blieb dabei unberührt.

44.2. Der LRH schließt sich der Einschätzung der IKD an, dass weder die Einräumung eines Pachtrechts noch die Übertragung eines Bestandrechts einer Zweidrittelmehrheit im Gemeinderat bedürfen. Da keine Veräußerung einer unbeweglichen Sache vorliegt, kommt § 67 Abs. 3 Oö. GemO 1990 nicht zur Anwendung.

Die Gemeinde irrte aber in ihrer Annahme, dass der Bestandvertrag über die Teilfläche des Seegrundstücks mit der ÖBf auch ein Pachtrecht (bzw. Eigentumsrecht) an der Bootshütte begründet. Nach Ansicht des LRH ist das Eigentumsrecht an der gegenständlichen Bootshütte nicht abschließend geklärt.

SONDERFINANZIERUNGEN DURCH BEDARFSZUWEISUNGSMITTEL

45.1. Das Land OÖ sagte für die Finanzierung der beiden Grundstücksankäufe Naturbadeplatz und Goldener Anker insgesamt BZ-Mittel in der Höhe von 2,8 Mio. Euro an die Gemeinde Unterach zu. Davon waren zum Prüfungszeitpunkt 1,6 Mio. Euro ausbezahlt. Die restlichen BZ-Mittel sollen laut Finanzierungsvorschlägen bis 2029 an die Gemeinde fließen. Unterach nahm inklusive Vorfinanzierung der BZ-Mittel insgesamt 6,5 Mio. Euro an Darlehen auf, wovon 3,7 Mio. Euro langfristig aus dem Gemeindehaushalt zu begleichen waren bzw. sind.

Die Zusage für den Naturbadeplatz wurde im Jahr 2016 auf Basis der Richtlinien für die Gewährung von Bedarfszuweisungsmittel 2007 getätigt, welche Grundankäufe als grundsätzlich förderbare Vorhaben vorsahen. Die Höhe der zur Verfügung zu stellenden BZ-Mittel war in den Richtlinien nicht im Detail geregelt.

Im Rahmen der Zusage zum Ankauf des Areals Goldener Anker waren bereits die Richtlinien der Gemeindefinanzierung Neu anzuwenden. Diese sehen BZ-Mittel an Gemeinden für Grundstücksankäufe unter der Unterkategorie Sonderfinanzierungen im Projektfonds vor. In den Richtlinien festgehalten wird, dass eine Vergabe von BZ-Mitteln aus dem Sondertopf nach Abstimmung mit dem damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglied der Oö. Landesregierung sowie nach Bedarfsprüfung durch die zuständige Fachabteilung möglich ist.

45.2. Der LRH weist darauf hin, dass der Gemeinde Unterach im konkreten Fall sehr hohe BZ-Mittel für Grundstücksankäufe gewährt bzw. zugesagt wurden und die Höhe willkürlich bzw. wenig transparent bestimmt wurde (Berichtspunkte 4 und 24). Umso wichtiger wäre es insbesondere beim Projekt Goldener Anker gewesen, dass sich die Höhe und Laufzeit der BZ-Zusagen schlüssig aus den Richtlinien zur Gemeindefinanzierung Neu ergeben.

Im Hinblick auf die finanziellen Perspektiven der Gemeinde ist darauf hinzuweisen, dass Unterach bis ins Jahr 2045 finanziell stark belastet sein wird. Nicht zielführend ist es daher, durch die Realisierung eines Sonderprojektes eine finanziell problematische Situation in einer Gemeinde herbeizuführen. Dies widerspräche auch einer Grundintention der Finanz-

Verfassung 1948, wonach BZ-Mittel unter anderem zur Erhaltung des Haushaltsgleichgewichtes dienen sollen.[56]

Generell ist der LRH aber der Ansicht, dass Sonderfinanzierungen auch künftig bei der BZ-Mittelvergabe berücksichtigt werden sollten. Dies insbesondere in Fällen, in denen ein überregionales Interesse an einer Projektrealisierung besteht. Auch BZ-Mittel für Sonderprojekte sollten transparent verteilt werden, zumal es sich um Mittel aller oö. Gemeinden handelt. Folglich sollte das Land OÖ die Richtlinien für Sonderfinanzierungen in der Gemeindefinanzierung Neu konkretisieren, sodass die gewährten BZ-Mittel der Höhe nach klar nachvollziehbar sind.

Bei Grundstücksankäufen sollte künftig klar definiert werden, für welche Zwecke diese mit BZ-Mitteln unterstützt werden können oder nicht. Auch sollten konkrete Projektpläne als zwingende Voraussetzung für die BZ-Mittelvergabe vorliegen.

45.3. *Die IKD nimmt wie folgt Stellung:*

Im Rahmen der laufenden Evaluierung der Richtlinien „Gemeindefinanzierung Neu" wird auch der Bereich der Sonderfinanzierungen detaillierter und konkreter formuliert werden. In diesem Zusammenhang ist auch beabsichtigt, die Gewährung von BZ-Mitteln für den Ankauf von Grundstücken, die im Rahmen von Projekten, für die BZ-Mittel gewährt werden können, erforderlich sind, nicht mehr im Bereich der Sonderfinanzierungen, sondern im Projektfonds zu regeln.

FREIER SEEZUGANG

Allgemeines

46.1. Mit der Novelle der Oö. Landesverfassung im April 2019 bekennt sich das Land OÖ nunmehr ausdrücklich zum Zugang der Allgemeinheit zu Wäldern, Bergen, Seen, Flüssen und anderen Naturschönheiten. Ziel war es die vorhandenen Staatszielbestimmungen der Oö. Landesverfassung nachzuschärfen bzw. abzurunden. Im Ausschussbericht heißt es konkret:

„Oberösterreichs Naturschönheiten wie Wälder, Berge, Seen und Flüsse sind für alle Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher sowohl ein Fixpunkt der Freizeitgestaltung und Erholung als auch identitätsstiftend. Da es aber immer weniger frei zugängliche Flächen gibt, muss es Ziel sein, die Nutzung der landschaftlichen Schönheiten für die Allgemeinheit sicher zu stellen. Dabei sind einerseits bestehende Eigentumsrechte zu respektieren und kommt andererseits auch der Eigenverantwortung der Naturnutzerinnen und Naturnutzer ein besonderer Stellenwert zu."

46.2. Der LRH hält bezüglich der Staatszielbestimmung des freien Zugangs der Allgemeinheit zu Seen fest, dass es sich dabei um einen objektiven Verfassungsauftrag handelt, der zwar eine öffentliche Aufgabe verankert,

[56] siehe § 13 F-VG 1948

jedoch keine subjektiven Rechte gewährleistet.[57] Die Regelung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf die Gebietskörperschaften.[58]

Freie Seezugänge am Attersee

47.1. Ausgehend von politischen und medialen Diskussionen über die Anzahl an freien Seezugängen im Salzkammergut initiierte das Land OÖ im Oktober 2020 ein Projekt zur Erweiterung freier Seezugänge. Ziel war es unter anderem, Parameter für zukünftige freie Seezugänge zu definieren, Möglichkeiten von zusätzlichen Bade- und Erholungsanlagen auszuloten und eine kartografische Vollerfassung zur verbesserten Vermarktung zu erreichen. Projektpartner waren dabei neben Vertretern des Landes OÖ die ÖBf sowie der Oberösterreich Tourismus.

Am Attersee gab es demnach im Jahr 2021 auf einer Uferlänge von 12,1 km genau 101 öffentliche Zugangsmöglichkeiten, die sich im Eigentum der Republik Österreich (ÖBf), des Landes OÖ oder der Gemeinden befinden. Darin enthalten sind Promenaden, Parks, Strandbäder, Freibäder aber auch alle anderen öffentlichen Zugangsmöglichkeiten. In Unterach gab es auf einer Uferlänge von ca. 2,4 km dabei insgesamt 25 verschiedene freie Zugangsmöglichkeiten zum Attersee in unterschiedlichsten Größenordnungen bzw. Kategorien. Die beiden von der Gemeinde erworbenen Liegenschaften waren bereits in der Erhebung enthalten.

Grundstücke im Gemeindegebiet von Unterach waren in der weiteren Detailprüfung im Projekt nicht enthalten. Das Projektteam analysierte allerdings nördlich von Unterach in der Gemeinde Nußdorf (Ortsteil Dexelbach) eine im Eigentum der Landes-Immobilien GmbH bzw. der Republik Österreich (ÖBf) stehende Liegenschaft näher. Dabei kam es zum Schluss, dass die Errichtung einer neuen Bade- und Erholungsanlage möglich wäre. Zum Prüfungszeitpunkt stand eine Entscheidung über die weitere Vorgangsweise durch die zuständigen Mitglieder der Oö. Landesregierung noch aus.

47.2. Der LRH hält positiv fest, dass das Land OÖ im Sinne der Staatszielbestimmung ein Projekt zur Erweiterung der freien Seezugänge an verschiedenen Seen im oö. Salzkammergut initiierte. Er merkt an, dass im Gemeindegebiet von Unterach der Attersee bereits jetzt an zahlreichen Plätzen frei zugänglich ist. Die von der Gemeinde angekauften Grundstücke erweiterten diesbezüglich das Angebot. Das Areal Goldener Anker im Ortszentrum ist zwar frei zugänglich, wird aber nicht als klassischer Badeplatz genutzt. Der Naturbadeplatz in der Freizeitanlage wiederum grenzt unmittelbar an den Badeplatz des Landes OÖ und stellt eine Erweiterung bestehender Liegeflächen dar. Auch soll das Areal teilweise für Renaturierungszwecke als Ausgleich zu Baumaßnahmen an der B151 genutzt werden (Berichtspunkt 54). Aus Sicht des freien Seezuganges sieht der LRH die Problematik der möglichen Verpachtung eines Teiles des Naturbadeplatzes deshalb als wenig problematisch.

---

[57] vgl. Gamper, Art. 7 Abs. 2 B-VG, in: Korinek/Holoubek et al (Hrsg.), Bundesverfassungsrecht Rz 5 (2016)

[58] vgl. Ausschussbericht zur Oö. Landes-Verfassungsgesetz-Novelle 2019, Beilage 1014/2019, 23. GP

Sicherstellung freier Seezugänge durch BZ-Mittel

48.1. Die Sicherstellung freier Seezugänge spielte für die Gemeinde Unterach bzw. das Land OÖ bei beiden Grundstücksankäufen folgende Rolle:

- Im Zusageschreiben des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung beim Ankauf des Naturbadeplatzes wurde festgehalten, dass die Gemeinde den kommenden Generationen eine öffentliche Freifläche am See sichern möchte und es dem Projekt folglich eine Finanzierungsperspektive geben möchte. Der Kaufvertrag selbst enthält keine Auflagen oder Bedingungen hinsichtlich der Nutzung, (Weiter-)Veräußerung oder Verpachtung der Liegenschaft. Die Ermöglichung eines freien Seezugangs der Allgemeinheit war aber für den damaligen Grundeigentümer ausschlaggebend, der Gemeinde Unterach die Liegenschaft zum Kauf anzubieten: „Der ideelle Wert ist für die Gemeinde sehr hoch, weil dieses große Grundstück eine ideale Ergänzung der bereits vorhandenen öffentlich zugänglichen Seegründe darstellt.“[59] Der Bürgermeister bekräftigte in einem Gespräch mit dem damaligen Grundeigentümer, das Grundstück öffentlich zugänglich halten zu wollen.[60]
- Im Zusageschreiben des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung für den Ankauf des Areals Goldener Anker wird eine Unterstützung von 2 Mio. Euro an BZ-Mitteln in Aussicht gestellt, wenn der freie Seezugang für die Allgemeinheit über Generationen auf unbegrenzte Zeit sichergestellt und gewährt wird.

48.2. Der LRH hält fest, dass bei beiden Grundstücksankäufen die Sicherstellung eines freien Seezuganges ein wesentliches Kaufmotiv für die Gemeinde bzw. für das Land OÖ als Gewährer der BZ-Mittel darstellte. Er weist aber auch darauf hin, dass die in den Zusageschreiben des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung festgehaltene Verpflichtung nach einem freien Seezugang für die Allgemeinheit über Generationen möglicherweise eine politische, jedoch keine rechtliche Bindungswirkung für die Gemeinde hatte.

In Bezug auf das Vertragswerk im Zusammenhang mit dem Ankauf des Naturbadeplatzes wurde die Gemeinde mangels Auflagen oder Bedingungen durch die Einräumung eines Pachtrechts für eine Teilfläche der Liegenschaft auch gegenüber dem damaligen Grundeigentümer nicht vertragsbrüchig. Die eigentliche Intention des Vertragsabschlusses (freier Seezugang) ist aber unstrittig. Aus Sicht des LRH wäre das Abgehen der Gemeinde davon dann zu rechtfertigen, wenn sie im konkreten Fall eine Abwägung zwischen wirtschaftlichen Interessen und dem freien Seezugang vornahm.

49.1. Gemäß der Finanz-Verfassung 1948 kann die Gewährung von Bedarfszuweisungen und von zweckgebundenen Zuschüssen unter anderem an Bedingungen geknüpft werden, die mit dem mit der Zuschussleistung

[59] vgl. E-Mail des damaligen Grundeigentümers an den Bürgermeister vom 30.5.2016

[60] vgl. Aussendung des Bürgermeisters vom 17.9.2020 mit dem Betreff „Irreführender Beitrag in ORF „Am Schauplatz“ vom 3.9.2020

verfolgten Zweck zusammenhängen.[61] Darauf aufbauend sehen die oö. Richtlinien zur Gewährung von BZ-Mitteln vor, dass mit der Bedarfszuweisung verbundene Bedingungen, Auflagen und Befristungen zu Rückforderungsansprüchen führen können. Ändert sich der Verwendungszweck innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren ab Gewährung der letzten Rate, so sind die gewährten BZ-Mittel teilweise oder zur Gänze rückzuerstatten.

Weder beim Ankauf des Naturbadeplatzes noch des Areals Goldener Anker sahen die Finanzierungsvorschläge des Landes OÖ Auflagen oder Bedingungen vor, die den freien Zugang zum Attersee beinhalten bzw. diesen konkretisieren würden.

49.2. Nach gängiger Rechtsmeinung ist es vertretbar, dass die in der Finanz-Verfassung 1948 genannten Bedingungen nicht nur für Zweckzuschüsse sondern auch für die Gewährung von BZ-Mitteln gelten.[62] Folglich sollte es auch möglich sein, konkrete Bedingungen hinsichtlich des freien Seezuganges festzulegen. Nach Ansicht des LRH würden diese Bedingungen aufbauend auf den Richtlinien für die Gewährung von BZ-Mitteln zehn Jahre lang Gültigkeit besitzen.

Der LRH hält kritisch fest, dass seitens des Landes OÖ keine entsprechenden Bedingungen in den Finanzierungsvorschlägen für die Grundstücksankäufe angedacht waren. Die Kaufmotive waren eindeutig kommuniziert und der verbindliche Beschluss der Finanzierung inklusive Bedingungen hätte im Gemeinderat eine Bindungswirkung für die Gemeinde nach sich gezogen.

Generell sollte das Land OÖ zur Konkretisierung eine beispielhafte Auflistung von möglichen Auflagen und Bedingungen in die Richtlinien zur Gewährung von BZ-Mitteln aufnehmen. Im Sinne der Staatszielbestimmung sollte dabei auch der Erhalt des freien Seezugangs als mögliche Bedingung definiert werden. In der Folge wären die gewährten BZ-Mittel in den konkreten Finanzierungsvorschlägen bzw. Finanzierungsplänen mit den Auflagen, Bedingungen bzw. Befristungen zu verknüpfen.

49.3. *Die IKD nimmt wie folgt Stellung:*

Die Empfehlung des LRH wird zur Kenntnis genommen und es werden im Rahmen der Evaluierung der Gemeindefinanzierung Neu entsprechende Auflagen und Bedingungen erarbeitet werden, die im Fall der Gewährung von BZ-Mitteln für den Erwerb von Grundstücken auch den Erhalt des freien Seezugangs in Zukunft möglichst sicherstellen sollen.

[61] siehe § 13 F-VG 1948

[62] Ruppe, § 13 F-VG, in: Korinek/Holoubek et al (Hrsg.), Bundesverfassungsrecht, Rz 2 (2016)

ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN GEMEINDE UNTERACH

Eckdaten und Lageplan

Politischer Bezirk:	Vöcklabruck
Landtagswahlkreis:	Hausruckviertel
Gemeindegröße	26,03 km²
Seehöhe:	468 m
Besiedlung:	2 Katastralgemeinden (Au, Unterach)
Einwohner: Stand 1.1.2022	
Hauptwohnsitze:	1.569
Nebenwohnsitze:	1.273
Wirtschaftsbetriebe:	153
Gemeindeamt:	
Hauptstraße 9, 4866 Unterach am Attersee	
Gemeinderat:	ÖVP 12, SPÖ 7

Infrastruktur Bildung und Kinderbetreuung:	
Krabbelstube	1
Kindergarten	1
Volksschule	1
Hort	1

Wesentliche Mitgliedschaften, Kooperationen:
Bezirksabfallverband Vöcklabruck
Sozialhilfeverband Vöcklabruck
Reinhaltungsverband Attersee
Tourismusverband Attersee-Attergau

Quelle: LRH-eigene Darstellung und Land OÖ, Abt. GeoL

Strategische Zielsetzungen

50.1. Die Gemeinde Unterach erarbeitete im Jahr 2017 im Rahmen eines lokalen Agenda-21-Bürgerbeteiligungsprozesses ein Zukunftsprofil. Dieses beinhaltet unter anderem auch Zielsetzungen für den Bereich Tourismus. Im Zentrum steht dabei – in Zusammenarbeit mit dem Tourismusverband – ein Marken- und Marketingkonzept für Unterach, das auf die Stärken und Alleinstellungsmerkmale (z. B Ortskern ohne Durchzugsverkehr, schöne öffentliche Seezugänge, Naturerbe wie Edelkastanienwald, Welterbe wie Pfahlbauten) der Gemeinde aufbaut. Weiters sollen das bestehende Übernachtungsangebot gesichert und neue Bettenkapazitäten geschaffen werden. Ziel ist insgesamt die stärkere Positionierung Unterachs als Tourismusort.

50.2. Der LRH hält fest, dass die von der Gemeinde im Rahmen der Grundstücksankäufe gesetzten Initiativen durchaus dem Zukunftsprofil entsprechen. Die Stärkung der Hotellerie bzw. adäquater gastronomischer Einrichtungen stellen dabei logische Erfordernisse dar. Die Prüfung des LRH zeigte, dass die Verwirklichung eines Hotels bei der Gemeindepolitik eine hohe Priorität aufgrund der zu erwartenden Effekte (u. a. Steigerung der Nächtigungszahlen, Schaffung von Arbeitsplätzen, Erhöhung der Einnahmen aus Kommunalsteuer) einnimmt. Aufgabe der Gemeinde ist es dabei jedenfalls, geeignete Rahmenbedingungen in raumordnungsrechtlicher und infrastruktureller Hinsicht zu schaffen. Die Grenzen der aktiven Mitgestaltung liegen aber zwingend bei den finanziellen Möglichkeiten einer Gemeinde. Diese wurden nach Einschätzung des LRH von der Gemeinde Unterach in Anbetracht der angespannten finanziellen Lage bereits überschritten.

In Bezug auf die touristische Weiterentwicklung ist der LRH generell der Ansicht, dass die Positionierung Unterachs unweigerlich als Teil der Gesamtstrategie der Tourismusregion Attersee-Attergau zu betrachten wäre.

50.3. *Aus Sicht der Gemeinde Unterach am Attersee sieht die Geschäftsführung der Tourismusregion Attersee-Attergau den Schwerpunkt ihrer Tätigkeit bedauerlicher Weise im Attergau und weniger bei den Seengemeinden, was den diesbezüglichen Bemühungen der Gemeinde Unterach zuwiderläuft.*

50.4. Der LRH hat die touristischen Aktivitäten in der Region Attersee-Attergau nicht im Detail geprüft. Eine überregionale Wahrnehmung kann seiner Ansicht nach aber nur mit einer gemeinsamen Vermarktung der gesamten Region ermöglicht werden. Die Gemeinde sollte die erwähnten Alleinstellungsmerkmale nachhaltig in die weiteren gemeinsamen touristischen Überlegungen einbringen.

Überblick zur finanziellen Situation

51.1. Wesentliche finanzielle Kennzahlen des Gemeindehaushalts stellen sich im Zeitverlauf wie folgt dar:

Tabelle 4: Finanzielle Kennzahlen der Gemeinde Unterach (in Euro)

Bezeichnung	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nettoergebnis o. H.	159.397	-114.965	42.817	-147.273	61.786	-
Saldo Zuführungen an/vom ao. H	211.206	86.125	209.492	441.717	235.201	-
Saldo Rücklagenbewegungen	0	215.700	-73.700	-50.000	35	-
Bereinigtes Haushaltsergebnis / Laufende Geschäftstätigkeit	**370.603**	**186.860**	**158.609**	**244.444**	**297.022**	**183.331**
Rücklagen	0	215.700	142.000	92.000	92.035	328.766
Verschuldung (inkl. Haftungen)	2.662.292	3.979.757	4.164.000	3.448.991	8.135.259	8.552.075
Nettoverschuldung	**2.662.292**	**3.764.057**	**4.022.000**	**3.356.991**	**8.043.224**	**8.223.309**
Einwohner lt. ZMR 31.10. lt. RA	1.500	1.484	1.472	1.498	1.543	1.543
Nettoverschuldung je Einwohner	**1.775**	**2.536**	**2.732**	**2.241**	**5.213**	**5.329**

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis der Rechenwerke der Gemeinde Unterach

Die Tabelle zeigt, dass die Gemeinde bis ins Jahr 2019 Haushaltsüberschüsse erzielte bzw. auch das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit im Jahr 2020 positiv war.[63] Um das Dreifache gestiegen ist seit 2015 die Nettoverschuldung der Gemeinde. Dies ist vorrangig auf die Darlehensaufnahmen für die Ankäufe des Naturbadeplatzes sowie des Areals Goldener Anker zurückzuführen. Im Vergleich lag Unterach laut Statistik des Landes OÖ im Jahr 2019 bei der Verschuldungshöhe mit 5.200 Euro auf Rang eins im Bezirk Vöcklabruck und landesweit auf Rang sieben.[64]

Zum Prüfungszeitpunkt lagen die Ergebnisse des RA 2021 der Gemeinde noch nicht vor.

51.2. Auch wenn die Gemeinde bis inklusive 2020 positive Haushaltergebnisse erzielen konnte, ist die Leistungsfähigkeit des Gemeindehaushaltes stark gefährdet. Der LRH führt dies insbesondere auf die höchst problematische Steigerung bei der Verschuldung zurück. Unterach war im Jahr 2015 noch unterdurchschnittlich verschuldet, wurde aber innerhalb von fünf Jahren eine der am höchst verschuldeten Gemeinden Oberösterreichs. Umso kritischer ist dabei, dass die Verschuldung vor allem im Kernhaushalt von 0,2 Mio. Euro im Jahr 2015 auf 5,9 Mio. Euro Ende 2020 massiv gestiegen

[63] Durch die Umstellung des Haushalts- und Verrechnungswesens hin zur VRV 2015 entfällt die Trennung in einen o. H bzw. ao. H. der Gemeinde. Die Kenngröße des Ergebnisses der laufenden Geschäftstätigkeit stellt eine annäherungsweise Vergleichsmöglichkeit mit dem Ergebnis des o. H. sicher.

[64] Aufgrund der Umstellung des Haushaltswesens (VRV 2015) waren für das Jahr 2020 noch keine Vergleichswerte der oö. Gemeinden verfügbar.

ist.[65] Da überdies auch im Jahr 2021 ein weiteres Darlehen zur Ausfinanzierung des Strandbad-Neubaus über 673.500 Euro aufgenommen werden musste, war für Ende 2021 von einem weiteren Anstieg der Gesamtverschuldung auf 8,7 Mio. Euro auszugehen. In Bezug auf die Nettoverschuldung ist zu berücksichtigen, dass die Rücklagen der Gemeinde entgegen den Bestimmungen der VRV 2015 nur teilweise mit Zahlungsmittelreserven bedeckt waren. Bei einer gesetzeskonformen Verbuchung würde sich die Verschuldung aus dem kurzfristigen Kassenkredit weiter erhöhen.

Der LRH räumt ein, dass die Gemeinde durch die Grundankäufe wesentliche Vermögenswerte geschaffen hat. Entscheidend aus Sicht der weiteren Entwicklung der Gemeinde ist allerdings der künftige finanzielle Handlungsspielraum. Dieser wird durch die Belastungen aus Darlehensrückzahlungen auf Jahre hin nicht vorhanden sein. Akuter Handlungsbedarf zeigt sich bereits im VA 2022 bzw. in der aktuellen mittelfristigen Erfolgs- und Finanzplanung (MEFP). Ein nachhaltiges Haushaltsgleichgewicht ist dabei nicht mehr gesichert. Überdies lässt sich das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit im Jahr 2022 nur durch veranschlagte Grundstücksverkäufe (666.400 Euro) positiv darstellen.

Der LRH weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass die Gemeinde insbesondere mit der Kaufentscheidung für das Areal Goldener Anker ihren finanziellen Handlungsspielraum stark eingeschränkt hat. Dies auch deshalb, weil die Belastung des Gemeindehaushalts aufgrund der Rückzahlungskonditionen ab dem Jahr 2031 stark steigen wird. Um wieder Handlungsspielraum aus eigenen Kräften zu erlangen, wird sich die Gemeinde um eine nachhaltige Haushaltskonsolidierung bemühen müssen. Dies sollte neben Einsparungen im operativen Geschäft auch Vermögensverkäufe betreffen. Weiters wären nach Möglichkeit Ansparungen von BZ-Mitteln als Eigenmittelvorsorge für investive Einzelvorhaben im Rahmen des Härteausgleichs der Gemeindefinanzierung Neu anzustreben.[66]

51.3. *Die Gemeinde Unterach gibt folgende Stellungnahme ab:*

Die Gemeinde fordert seit Einführung der „Gemeindefinanzierung Neu" die Einbeziehung der Zweitwohnsitze in die Berechnung der Finanzkraft, nur so ist eine Gleichstellung der Gemeinden sichergestellt. Die Auswirkungen der derzeitigen Situation gewähren keinerlei finanziellen Spielraum der Gemeinde Unterach am Attersee, es wäre Aufgabe der Politik, eine Gleichstellung von Gemeinden mit einer großen Anzahl an Freizeitwohnsitzen in der Finanzierung herzustellen.

Die Gemeinde Unterach ergänzt, dass die Empfehlung zu diesem Punkt nicht nachvollziehbar ist. Der Bericht des LRH lässt im Dunkeln, um welche BZ-Mittel es sich handeln könnte, die hier angespart werden sollten.

---

[65] Zum Kernhaushalt zählen jene Verpflichtungen, deren Rückführung zu einem überwiegenden Teil aus allgemeinen Steuermitteln zu begleichen ist.

[66] Durch die Oö. Gemeinde-Haushaltsausgleichssicherungsverordnung 2021, LGBl. Nr. 125/2021 wurde den Gemeinden, befristet bis 31.12.2022, die Möglichkeit eröffnet, ihren Haushaltsausgleich durch ausreichende Liquidität sicherzustellen. Daraus ergibt sich, dass die Richtlinien des Härteausgleichsfonds – Verteilungsvorgang 2 – der Gemeindefinanzierung Neu im Jahr 2022 nicht anwendbar sind.

51.4. Der LRH konkretisiert, dass sich die finanzielle Lage der Gemeinde dadurch verbessern würde, wenn sie BZ-Mittel aus dem Verteilvorgang 2 des Härteausgleichsfonds lukrieren und diese in der Folge als Eigenmittel für Projekte verwenden könnte. Dies setzt voraus, dass sie – so wie eine Reihe anderer oö. Gemeinden – die vorgegebenen Härteausgleichskriterien entsprechend den Vorgaben der Gemeindefinanzierung Neu erfüllt.

Externe finanzielle Einflussfaktoren

52.1. Die Gemeinde Unterach belegt mit einer Finanzkraft von 2,5 Mio. Euro bzw. ca. 1.700 Euro je Einwohner (Hauptwohnsitze) gemäß offizieller Statistik des Landes OÖ im Jahr 2019 bezirksweit den zweiten Platz und lag landesweit auf Rang 18. Diese Spitzenposition war vor allem auf die Kommunalsteuer von 1,2 Mio. Euro zurückzuführen. Wesentliche Belastungen resultierten aus den von der Finanzkraft abhängigen Pflichtausgaben bei der Sozialhilfeumlage, dem Krankenanstaltenbeitrag sowie der Landesumlage von zusammen 1,3 Mio. Euro.

Die Finanzkraft stellt auch die Basis in Bezug auf Regelungen zur Gemeindefinanzierung Neu dar. Beispielsweise ergibt sich daraus die Förderquote aus dem Projektfonds für BZ-Mittel und Landeszuschüsse. Diese lagen zum Prüfungszeitpunkt bei zusammen 20 Prozent. Auch unterliegen die Gemeinden für Mitfinanzierungen aus dem Projektfonds Geringfügigkeitsgrenzen auf Basis der Finanzkraft. Diese steigen mit der Finanzkraft der jeweiligen Gemeinde. Unterach lag zum Prüfungszeitpunkt bei einer Geringfügigkeitsgrenze von 50.000 Euro je Anschaffung.

52.2. So wie viele andere finanzkräftige oö. Gemeinden wird auch die Gemeinde Unterach von hohen Pflichtausgaben aus Transferzahlungen stark belastet. Dies hat neben den langfristigen Verpflichtungen aus Grundstücksankäufen auch dazu beigetragen, dass die finanziellen Spielräume der Gemeinde in den letzten Jahren enger wurden.

Problematisch wirkt sich die Situation insbesondere bei der Realisierung von Projekten aus. Die Gemeinde verfügte im Prüfungszeitraum nicht über ausreichend Eigenmittel, sodass verstärkt Darlehensaufnahmen notwendig waren. Dazu kommen eine geringe Förderquote sowie eine vergleichsweise hohe Geringfügigkeitsgrenze. Aus Sicht des LRH sollte das Land OÖ im Rahmen der Gemeindefinanzierung Neu die finanziellen Rahmenbedingungen von bevölkerungsmäßig eher kleinen, dafür aber finanzkräftigen Gemeinden im Detail analysieren und geeignete Maßnahmen entwickeln. Im Falle von Unterach sollte dies neben eigenen Konsolidierungsmaßnahmen zu einer nachhaltigen Verbesserung der angespannten Haushalts- und Finanzsituation beitragen.

52.3. *Die IKD nimmt wie folgt Stellung:*

Das von der Oö. Landesregierung im Jahr 2017 beschlossene System der Gemeindefinanzierung Neu regelt die Vergabe von BZ-Mitteln und teilweise auch von Landeszuschüssen. Als Grundpfeiler für die Gewährung von Mitteln aus dem Strukturfonds und aus dem Projektfonds wurden sowohl aufgaben- als auch finanzkraftorientierte Parameter festgelegt. Wesentliche

Bedeutung im Sinne der Finanzkraftorientierung hat die Finanzkraft pro Einwohner.

Die Problematik, dass Gemeinden, die zwar über eine hohe Finanzkraft pro Einwohner verfügen, aber im Gegenzug eine geringe Einwohnerzahl haben, ist bekannt. Im Rahmen der Evaluierung der Gemeindefinanzierung Neu wird versucht, durch das Anwenden anderer Parameter, wie beispielsweise der Finanzkraftsumme und durch allenfalls anzuwendende Zuschläge zu den errechneten Förderquoten eine Verbesserung des Systems zu erreichen. Es muss in diesem Zusammenhang aber auch darauf hingewiesen werden, dass jede Veränderung in einem bestehenden System Auswirkungen auf alle Gemeinden nach sich zieht.

Zukunftsperspektiven Areal Goldener Anker

53.1. Das angekaufte Areal Goldener Anker wurde zum Prüfungszeitpunkt im Bereich des ehemaligen Zach-Hauses als Parkplatz sowie im Seebereich als öffentlich zugängliche Freizeitfläche genutzt. Im März 2021 präsentierte die Gemeinde eine externe Konzeptstudie, die sich mit Bezug zur Durchführung der Europäischen Kulturhauptstadt 2024 im Salzkammergut mit der Neugestaltung im Seebereich sowie am benachbarten Klimtplatz beschäftigte. Ziel war dabei, erste Vorschläge für die städtebauliche Neugestaltung der Ortsmitte zu generieren. Als konkret mögliche Maßnahme thematisierte die Studie die Neugestaltung eines Hauptplatzes mit Möglichkeiten für Feste und Veranstaltungen, einer kleinen Hafenanlage, Sanitäranlagen sowie eines Restaurants als Anziehungspunkt für Tagesgäste, Hochzeiten und außergewöhnliche Events.

Im Herbst 2021 informierte der Bürgermeister im Bau-, Raumplanungs- und Umwelt-, Energie- und Ortsentwicklungsausschuss der Gemeinde über mögliche Projekte bei der Hauptplatzgestaltung. Auf dem derzeit als Parkplatz genutzten Grundstück könnte ein neues Gemeindeamt mit darüber liegenden sechs bis sieben Wohnungen und einer Krabbelgruppe gebaut werden. Im Untergeschoß wäre die Errichtung von Park- bzw. Stellflächen möglich. Auf der gegenüberliegenden Grünfläche Richtung See würde sich wiederum die Errichtung eines Gasthauses im Ganzjahresbetrieb anbieten. Als Finanzierungsmöglichkeiten nannte er die Sanierung und Verkauf von Wohnungen im Gemeindeamt, ein Baurecht für das Gasthaus sowie ein weiterer Erwerb, Sanierung und Verkauf einer dem Zach-Areal angeschlossenen Immobilie. Konkrete Investitionsvolumina bzw. Finanzierungswerte waren allerdings noch nicht bekannt.

53.2. Aus Sicht des LRH verfügt die Gemeinde derzeit nicht über die finanziellen Möglichkeiten, um im Bereich des ehemaligen Areals Goldener Anker infrastrukturelle Maßnahmen zu setzen. In einem ersten Schritt wäre die enorm hohe Verschuldung deutlich zu reduzieren. Erst wenn die Gemeinde wieder ausreichend Eigenmittel angespart hat, sollte sie weitere Projekte am Areal Goldener Anker ins Auge fassen. Der LRH weist darauf hin, dass bei möglichen Investitionen auch die Folgekosten zu berücksichtigen sind. Jedenfalls zu vermeiden wären Finanzierungslösungen, die mit weiteren Schuldaufnahmen verbunden sind bzw. wirtschaftliche Risiken für die Gemeinde nach sich ziehen.

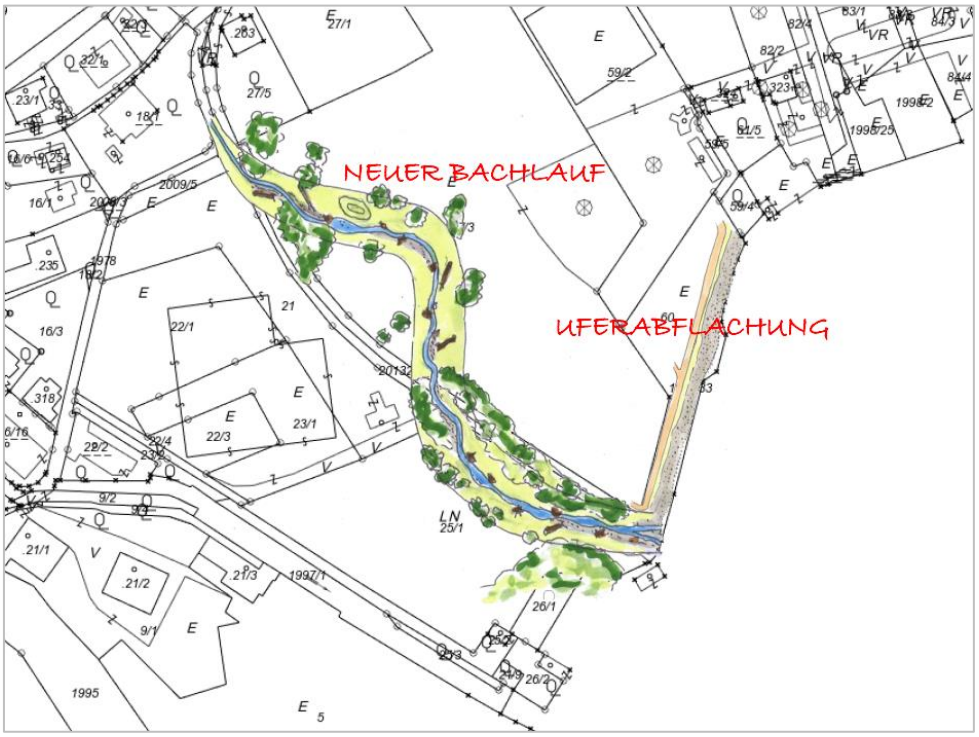
53.3. *Die Gemeinde Unterach hält fest, dass beim Projekt Goldener Anker von Anfang an eine Refinanzierung durch Verwertung von Grundstücksteilen geplant war. Dass derzeit die Phase der höchsten Verschuldung und der geringsten Liquidität herrscht, war eingeplant. Die Situation sollte sich bis 2025 wesentlich verbessern.*

53.4. Aufgrund fehlender konkreter Planungen kann der LRH die Ertragsaussichten allfälliger Refinanzierungen nicht beurteilen. Er weist die Gemeinde aber darauf hin, dass eine Verwertung von Grundstücksteilen in Form von Grundstücksverkäufen die Rückzahlung von BZ-Mitteln nach sich ziehen würde.

Zukunftsperspektiven Naturbadeplatz

54.1. Die Abt. Straßenneubau und -erhaltung (BauNE) des Landes plant im Bereich zwischen See und Ort am Mondsee eine Verbreiterung der B151 - Attersee Straße (Baulos See-Ort III). Die geplante Verbreiterung betrifft Wasserflächen am Mondsee (Grundstück 295/1, KG 50106 Mondsee) und einen Hangwald (Grundstücke 3080/1, 3095 und 3155, alle KG 50103 Innerschwand). Aufgrund der vielschichtigen Rahmenbedingungen erfolgt die Projektentwicklung u. a. in Kooperation mit Vertretern der Abt. Naturschutz. Der im Auftrag der Abt. Naturschutz tätige Gebietsbetreuer für das Europaschutzgebiet Mond- und Attersee stellte daraufhin im Juni 2019 einen Ausgleichsbedarf fest. In der Folge wurde als Ausgleichsmaßnahme die Renaturierung des Uferbereichs am Attersee (Grundstück 1988/33, KG 50111 Unterach) und eines Bachlaufs („Pernegg Graben“) im Bereich des Naturbadeplatzes (Grundstück 25/1, KG 50111 Unterach; Eigentümer: Gemeinde Unterach) und des Landesbadeplatzes (Grundstück 27/3, KG 50111 Unterach; Eigentümer: Landes-Immobilien GmbH) – basierend auf einem Grobkonzept aus dem Jahr 2017 – vorgeschlagen. Folgende Abbildung 18 zeigt die mögliche Umgestaltung des Geländes:

Abbildung 18: Geländeumgestaltung – Seeufer und Bachlauf



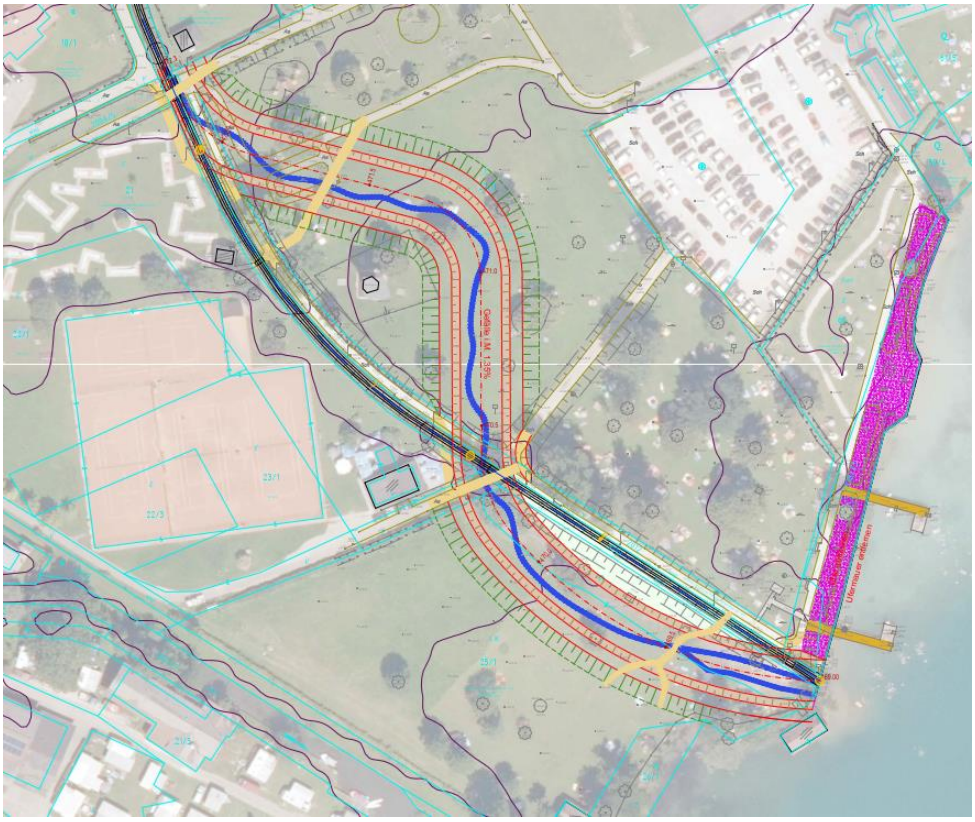
Quelle: blattfisch e. U., Grobkonzept für die Renaturierung, 21.12.2017

Laut diesem Konzept kann die südlich der Bachmündung gelegene Bootshütte grundsätzlich am selben Ort bestehen bleiben und in den umzugestaltenden Ufer- und Bachmündungsbereich integriert werden.

In einer gemeinsamen Besprechung und Begehung am 2.6.2020 steckten Vertreter der Abt. BauNE, Abt. Naturschutz, Landes-Immobilien GmbH und Gemeinde Unterach den Rahmen für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ab. Die Abt. BauNE ging zu diesem Zeitpunkt noch von einem Spatenstich für das Baulos See-Ort III im Jahr 2021 aus.

Im September 2020 erarbeitete ein ziviltechnisches Planungsbüro einen Planungsentwurf für die Umsetzung der Renaturierung, wie folgende Abbildung 19 zeigt:

Abbildung 19: Planungsentwurf – Ausgleichsmaßnahme



Quelle: Machowetz & Partner, Consulting Ziviltechniker GmbH, Entwurf Badeplatz Unterach, 25.9.2020

Infolge der Notwendigkeit einer Vorreinigung der Straßenwässer (Einbau technischer Filter) kam es zu Umplanungen am Baulos und einer zeitlichen Verzögerung des Straßenbauprojekts.

In weiteren Besprechungen am 26.4. und 29.5.2021 wurden die Rahmenbedingungen für die weitere Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme besprochen. In der Besprechung am 29.5.2021 informierte die Gemeinde Unterach über die Verpachtung eines Teils der südlichen Naturbadeplatzfläche und die Abtragung der Bootshütte. Infolgedessen schlug die Wildbach- und Lawinenverbauung vor, den Mündungsbereich weiter Richtung Süden (jenseits der bestehenden Bootshütte) zu verlegen. Die Gemeinde Unterach regte eine Anpassung der Linienführung im östlichen Bachabschnitt (vor der Mündung) an, sodass der Bach die „Grenze“ zum Pachtbereich der Hotelimmobiliengesellschaft bildet.

Infolge der COVID-19-Situation hat sich die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme laut Auskunft der Abt. Naturschutz verzögert.

54.2. Der LRH unterstützt die geplante Renaturierung vollumfänglich. Er geht davon aus, dass – neben ökologischen Verbesserungen – die Renaturierung

- des Bachlaufs zu einer Aufwertung des Naturbadeplatzes führt, da u. a. die „nassen Phasen“[67] weniger werden dürften, und
- des Uferbereichs zu einer verbesserten Zugänglichkeit des Attersees durch den Rückbau der Betonmauer im Bereich des Landesbadeplatzes führt.

Um die Realisierung des Straßenbauprojekts nicht zu gefährden, sollte die Gemeinde Unterach die Projektverantwortlichen darüber informieren, dass die Abtragung der Bootshütte aufgrund der nicht geklärten Eigentumsverhältnisse fraglich ist; der Verbleib der Bootshütte am gegenwärtigen Standort sollte daher weiterhin beim Mündungsbereich eingeplant werden.

ZUSAMMENFASSUNG DER EMPFEHLUNGEN

55.1. Nachstehend fasst der LRH die Empfehlungen an die geprüften Stellen zusammen:

55.2.

An das Land OÖ (IKD):

a) Künftig wäre im Falle politischer Zusagen klar auf die Notwendigkeit eines aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahrens hinzuweisen. (Berichtspunkt 4)

b) In den Finanzierungsvorschlägen der IKD sollte auf das Erfordernis der gesonderten aufsichtsbehördlichen Genehmigung eines Darlehens für eine allenfalls erforderliche Zwischenfinanzierung hingewiesen werden. (Berichtspunkt 4)

c) Künftig sollte die IKD die im Rahmen von Projektfinanzierungen festgelegten Auflagen und Bedingungen überprüfen und deren Umsetzung konsequent einfordern. (Berichtspunkt 5)

d) Die IKD hat sicherzustellen, dass ihre Finanzierungsvorschläge mit den Rückzahlungsmodalitäten der genehmigungspflichtigen Darlehen übereinstimmen. Dafür wird es erforderlich sein, ausschließlich Anträge auf Gewährung von BZ-Mitteln zu akzeptieren, die einen vollständigen und klaren Überblick über die Gesamtfinanzierung geben. Dies beinhaltet die genauen Zeitpunkte der beantragten Auszahlungen genauso wie die notwendigen Zwischenfinanzierungen. (Berichtspunkt 25)

[67] Die Fläche ist stark durchnässt und in der Nutzung dadurch beeinträchtigt.

e) Sondertilgungen sollten in Darlehensverträgen grundsätzlich vorgesehen und mögliche begründete Abweichungen im Rahmen der Prüfung der Darlehensgenehmigungsanträge besprochen werden (z. B. in Bezug auf Darlehenskonditionen). (Berichtspunkt 28).

f) Die Auszahlung von Bedarfszuweisungsmitteln für den Grundstücksankauf „Areal Goldener Anker" sollte mit den Rückzahlungsmodalitäten des Darlehens übereinstimmen. Das Land OÖ sollte deshalb dafür Sorge tragen, dass der Finanzierungsplan entsprechend angepasst wird. (Berichtspunkt 30)

g) Es wird sicherzustellen sein, dass die Gemeinde die bereits ausbezahlten BZ-Mittel für den Ankauf der Grundstücke „Goldener Anker" zweckentsprechend verwendet. (Berichtspunkt 39)

h) Die Höhe und Laufzeit der gewährten Bedarfszuweisungsmittel sollten sich insbesondere bei Sonderfinanzierungen schlüssig aus den Richtlinien zur Gemeindefinanzierung Neu ergeben. Die Richtlinien sollten diesbezüglich generell konkretisiert und bei Grundstücksankäufen künftig klar definiert werden, für welche Verwendungszwecke die Bedarfszuweisungsmittel gewährt werden. (Berichtspunkt 45)

i) Zur Konkretisierung der Richtlinien zur Gewährung von Bedarfszuweisungsmitteln bzw. Richtlinien zur Gemeindefinanzierung Neu sollte das Land OÖ beispielhafte möglichen Auflagen und Bedingungen auflisten. Auch der Erhalt des freien Seezuganges sollte im Sinne der Staatszielbestimmung als mögliche Bedingung definiert werden. In der Folge wären die Bedarfszuweisungsmittel in den konkreten Finanzierungsvorschlägen mit Auflagen bzw. Bedingungen zu verknüpfen. (Berichtspunkt 49)

j) Das Land OÖ sollte im Rahmen der Evaluierung der Gemeindefinanzierung Neu die finanziellen Rahmenbedingungen von bevölkerungsmäßig eher kleinen, dafür aber finanzkräftigen Gemeinden im Detail analysieren und geeignete Maßnahmen entwickeln. (Berichtspunkt 52)

An die Gemeinde Unterach am Attersee:

k) Die Gemeinde hat die Projekte künftig gemäß den gültigen Vorgaben und Richtlinien des Landes OÖ durchzuführen. Dies umfasst auch eine korrekte Beschlussfassung der Finanzierungspläne für Projekte entsprechend den Finanzierungsvorschlägen des Landes OÖ. (Berichtspunkt 7)

l) Die Gemeinde sollte rasch mit der ÖBf und dem damaligen Grundeigentümer in Kontakt treten, um die Eigentumsrechte an der Bootshütte zu klären. Die Gemeinde darf zudem gegenüber dem Investor keine Zustimmungen im Zusammenhang mit der Abtragung der Bootshütte mehr erteilen, da dies den Anschein erwecken würde, die Gemeinde sei Eigentümer der Bootshütte. Der Vertragsbestandteil betreffend die Verpflichtung, die Bootshütte abzutragen, wäre durch die Gemeinde zu streichen. (Berichtspunkte 12 und 13)

m) Die Gemeinde sollte rasch mit der Abt. Raumordnung Kontakt aufnehmen, um die Formulierung der Bestimmungen für Boots- und Badehütten abzustimmen; im Anschluss daran sollte ein Einzelverfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans gemäß § 33 Oö. ROG 1994 für die Änderung der Bestimmungen für Boots- und Badehütten eingeleitet werden. (Berichtspunkt 14)

n) Die Gemeinde verwendete die eingegangenen BZ-Mittel beim Projekt „Goldener Anker", um unterjährig den Kassenbestand und dadurch die Liquidität zu stärken. Da diese Verwendung dem ursprünglichen Zweck der BZ-Mittel-Gewährung nicht entspricht, sollte die Gemeinde mit der IKD diesbezüglich die weitere Vorgangsweise abklären. (Berichtspunkt 35)

o) Die Gemeinde deckt den Fehlbetrag beim Vorhaben „Goldener Anker" aus einem Teil der eingegangenen BZ-Mittel ab. Dieser Betrag ist bereits jetzt aus dem operativen Geschäft zuzuführen. (Berichtspunkt 35)

p) In Bezug auf die Gewährung eines inneren Darlehens wäre auf die Einhaltung der Rückzahlungsmodalitäten zu achten. Auch ist sicherzustellen, dass das Zwischenfinanzierungsdarlehen entsprechend den im Tilgungsplan vorgesehenen Einnahmen aus BZ-Mitteln spätestens Ende 2031 abgestattet ist. Zudem sind sämtliche Rücklagen der Gemeinde auch in voller Höhe durch Zahlungsmittelreserven zu decken. Allfällige Abweichungen in den Rechnungsabschlüssen wären genauer zu analysieren und die finanzielle Bedeckung gegebenenfalls sicherzustellen. (Berichtspunkt 35)

q) Es wäre zu klären, ob sich die Vertragsparteien auch ohne die Bedingung noch an den Baulandsicherungsvertrag gebunden fühlen. Sollte der Vertrag zustande gekommen sein, sollte das Vorkaufsrecht umgehend grundbücherlich sichergestellt werden. Gegebenenfalls wäre der Baulandsicherungsvertrag an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. (Berichtspunkt 41)

r) In Bezug auf die touristische Weiterentwicklung wäre die Positionierung Unterachs unweigerlich als Teil der Gesamtstrategie der Tourismusregion Attergau-Attersee zu betrachten. (Berichtspunkt 50)

s) Um wieder Handlungsspielraum aus eigenen Kräften zu erlangen, wird sich die Gemeinde um eine nachhaltige Haushaltskonsolidierung bemühen müssen. Dies sollte neben Einsparungen im operativen Geschäft auch Vermögensverkäufe betreffen. Weiters wären nach Möglichkeit Ansparungen von BZ-Mitteln als Eigenmittelvorsorge für investive Einzelvorhaben im Rahmen des Härteausgleichs der Gemeindefinanzierung Neu anzustreben. (Berichtspunkt 51)

t) Die Gemeinde sollte die enorm hohe Verschuldung deutlich reduzieren. Erst wenn die Gemeinde wieder ausreichend Eigenmittel angespart hat, sollte sie weitere Projekte am Areal Goldener Anker ins Auge fassen. Jedenfalls zu vermeiden wären Finanzierungslösungen, die mit weiteren Schuldaufnahmen verbunden sind bzw. wirtschaftliche Risiken für die Gemeinde nach sich ziehen. (Berichtspunkt 53)

u) Um die Realisierung des Straßenbauprojekts nicht zu gefährden, sollte die Gemeinde Unterach die Projektverantwortlichen darüber informieren, dass die Abtragung der Bootshütte aufgrund der nicht geklärten Eigentumsverhältnisse fraglich ist; der Verbleib der Bootshütte am gegenwärtigen Standort sollte daher weiterhin beim Mündungsbereich eingeplant werden. (Berichtspunkt 54)

2 Beilagen

Linz, am 17. Mai 2022

Friedrich Pammer

Direktor des Oö. Landesrechnungshofes

Oberösterreichischer Landesrechnungshof	**Unterzeichner**	Friedrich Pammer
	Datum/Zeit-UTC	2022-05-16T15:24:17+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Inneres und Kommunales
4021 Linz • Bahnhofplatz 1

OÖ. Landesrechnungshof
Eingel. 21. April 2022
Lrh 140000-8/12 Blg. 0

www.land-oberoesterreich.gv.at

Geschäftszeichen:
IKD-2021-470180/6-Pra

Bearbeiter/-in: Peter Pramberger
Tel: 0732 7720-14353
Fax: 0732 7720-214815
E-Mail: ikd.post@ooe.gv.at

Oö. Landesrechnungshof
Promenade 31
4020 Linz

Linz, 21.04.2022

**Förderungen von Grundstücksankäufen
in der Gemeinde Unterach am Attersee,
LRH-140000-8/10-HAM;
Stellungnahme der Direktion Inneres und Kommunales**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Folgenden dürfen wir Ihnen die Stellungnahme der Direktion Inneres und Kommunales zu dem im Betreff angeführten Bericht übermitteln und ersuchen um entsprechende Berücksichtigung.

Punkt 4.2 und Punkt 55.2 b (Empfehlung)

Der LRH merkt an, dass die Direktion Inneres und Kommunales in ihren Finanzierungsvorschlägen auch auf das Erfordernis einer gesonderten aufsichtsbehördlichen Genehmigung von Darlehen für allenfalls erforderliche Zwischenfinanzierungen von Fördermitteln hinweisen sollte.
In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass Darlehensaufnahmen der Gemeinden gemäß § 84 Abs. 3 Oö. GemO 1990 nur dann einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedürfen, wenn durch die Aufnahme des Darlehens der Gesamtstand an Darlehensschulden der Gemeinde ein Drittel der Einzahlungen der laufenden Geschäftstätigkeit gemäß dem Gemeindevoranschlag des laufenden Haushaltsjahres überschreiten würde.

Punkt 5.2 und 55.2 c (Empfehlung)

Die Direktion Inneres und Kommunales nimmt die Kritik des LRH, dass der im Finanzierungsvorschlag geforderte Beschluss des Gemeinderats nicht konsequent eingefordert worden ist, zur Kenntnis und wird künftig ganz genau auf die jeweilige Vorlage achten.
Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass die Direktion Inneres und Kommunales die im Rahmen von Finanzierungsvorschlägen festgelegten Auflagen und Bedingungen grundsätzlich sehr konsequent prüft und es sich im betreffenden Fall um einen Einzelfall handelt, der bedauerlicherweise durch Personalwechsel verursacht worden ist.

Punkt 6.2

Zur Feststellung des LRH, dass die Genehmigung des Darlehens nachträglich erteilt worden sei, wird durch die Direktion Inneres und Kommunales angemerkt, dass gemäß § 106 Abs. 3 Oö. GemO 1990 genehmigungs- und anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte der Gemeinde erst mit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung oder Nichtuntersagung Dritten gegenüber rechtswirksam werden.
Im Rahmen des aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahrens wurde die Gemeinde von der Direktion Inneres und Kommunales darauf hingewiesen, dass die zur Genehmigung vorgelegte Darlehensurkunde im Einvernehmen mit dem Kreditinstitut anzupassen bzw. zu ergänzen sei. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 106 Abs. 3 Oö. GemO 1990 in der Darlehensurkunde anzuführen ist, dass das Rechtsgeschäft der aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf.
Die aufsichtsbehördliche Genehmigung für das Darlehen wurde erst erteilt, nachdem die Gemeinde der Direktion Inneres und Kommunales eine entsprechend geänderte Original-Darlehensurkunde (samt Nachtrag) vorgelegt hatte.
Dass zum Zeitpunkt der aufsichtsbehördlichen Genehmigung die Zuzählung des Darlehensbetrags durch das Kreditinstitut (Anm.: auf dessen eigenes Risiko) an die Gemeinde bereits erfolgt war, konnte der Direktion Inneres und Kommunales zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt sein.

Punkt 25.2 und 55.2 d (Empfehlung)

Der LRH stellt fest, dass die im Finanzierungsvorschlag der Direktion Inneres und Kommunales vorgesehenen BZ-Mittel der politischen Zusage entsprachen und die Gemeinde Unterach den Antrag auf Gewährung von BZ-Mitteln und die Rückzahlungsmodalitäten des Finanzierungsdarlehens der Direktion Inneres und Kommunales widersprüchlich mitteilte.
Die Direktion Inneres und Kommunales wird entsprechend dem Hinweis des LRH künftig sicherstellen, dass ihre Finanzierungsvorschläge mit den Rückzahlungsmodalitäten der genehmigungspflichtigen Darlehen übereinstimmen. Dazu wurden bereits vor den diesbezüglichen Feststellungen und daher unabhängig davon innerorganisatorische Maßnahmen gesetzt, die dies künftig gewährleisten.

Punkt 26.2

Der Feststellung des LRH, dass die Direktion Inneres und Kommunales im Zusammenhang mit der Gewährung des Darlehens von einer „Referentenweisung" ausgegangen ist und daher eine „übliche" Prüfung des betreffenden Antrags der Gemeinde nicht erfolgt sei, muss entgegengetreten werden.
Die Prüfung von Anträgen durch die Direktion Inneres und Kommunales erfolgt in jedem Fall auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen und unabhängig davon, ob seitens des jeweils zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung eine grundsätzliche Zustimmung signalisiert worden ist.
Dennoch haben sowohl die zuständigen Mitglieder der Oö. Landesregierung und deren Mitarbeiter die Feststellungen des LRH zum Anlass genommen, allenfalls auftretende Missverständnisse auf Seiten der Gemeinden künftig zu vermeiden. Im Rahmen von politischen Zusagen wird bereits jetzt ausnahmslos darauf hingewiesen, dass diese nur soweit Bedeutung haben, als die gesetzlichen Bestimmungen jedenfalls eingehalten werden müssen und einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung nichts im Wege steht.

Punkt 27.2

Die Kritik des LRH, dass die Gemeinde Unterach im Zusammenhang mit den Tilgungsmodalitäten des Darlehens und dem Finanzierungsvorschlag auf Verbesserungen hinzuweisen gewesen wäre, muss zur Kenntnis genommen werden.
Die Direktion Inneres und Kommunales hat nach dem Ausscheiden des damals zuständigen Bearbeiters reagiert und entsprechende Maßnahmen gesetzt.

Punkt 28.2 und 55.2 e (Empfehlung)

Die Kritik des LRH, wonach seitens der Direktion Inneres und Kommunales im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Widerspruch zwischen den Erläuterungen der Gemeinde zum Darlehensantrag und den Bestimmungen in der vorgelegten Darlehensurkunde nicht thematisiert worden ist, muss zur Kenntnis genommen werden.
Nach dem Ausscheiden des angesprochenen Bearbeiters wurde in der Direktion Inneres und Kommunales eine organisatorische Änderung vorgenommen, wodurch allenfalls bestehende Widersprüche künftig in Abstimmung mit der jeweiligen Gemeinde im Vorfeld aufgeklärt werden.

Punkt 29.2

Die Kommunikation des Amtsleiters der Gemeinde Unterach erfolgte mit dem damals zuständigen Bearbeiter, der auch die aufsichtsbehördliche Genehmigung des Darlehens bearbeitet hatte und mittlerweile aus dem Dienst ausgeschieden ist.
Organisatorisch erfolgte innerhalb der Direktion Inneres und Kommunales bereits eine Anpassung der Genehmigungswege, um künftig eine lückenlose Kommunikation zu gewährleisten.

Punkt 30.2 und 55.2 f (Empfehlung)

Auf Grund der üblichen Maßstäbe im Hinblick auf Darlehen, die (in diesem Fall teilweise) der Zwischenfinanzierung von Fördermitteln dienen und bei denen grundsätzlich die Möglichkeit von Sondertilgungen bestehen soll, wurde die Flüssigmachung der BZ-Mittel gemäß dem bestehenden Finanzierungsplan im April 2021 erledigt.
Dies erfolgte insbesondere auch deshalb, weil die Gemeinde Unterach in ihrem Antrag auf Flüssigmachung der in Aussicht gestellten BZ-Mittel bereits einen Finanzbedarf von 200.000 Euro für das Jahr 2020 (und in der Folge auch für das Jahr 2021) angab.
Die Prüfung des LRH, die vor Ort auch anhand der Gemeindebuchhaltung erfolgt ist, zeigt, dass die Direktion Inneres und Kommunales die BZ-Mittel auf Grund unrichtiger Angaben der Gemeinde flüssig gemacht hat.
Der Empfehlung des LRH, wonach der Finanzierungsplan den Darlehensmodalitäten anzupassen ist, wird jedenfalls nachgekommen.

Punkt 31.2

Die budgetäre Situation im Bereich der BZ-Mittel ließ es im Jahr 2021 zu, im Hinblick auf die Ausfinanzierung von Gemeindeprojekten und die damit verbundene Entlastung der Gemeindehaushalte Fördermittel, die für die Jahre 2022 und 2023 in Aussicht gestellt waren, vorzuziehen. Im Sinne einer, sowohl für die betreffenden Gemeinden als auch für das Land Oberösterreich effizienten Vorgangsweise erfolgten die Vorziehungen auf Basis von Auswertungen aus der BZ-Datenbank der Direktion Inneres und Kommunales und ohne gesonderte Beantragung durch die Gemeinden.
Im Zuge der Vorziehungen wurden auch die der Gemeinde Unterach die für die Jahre 2022 und 2023 in Aussicht gestellten BZ-Mittel ausbezahlt.
Die Tatsache, dass die Gemeinde Unterach diese BZ-Mittel derzeit nicht für Sondertilgungen verwenden kann, wurde der Direktion Inneres und Kommunales erst durch die Prüfung des LRH und dessen Feststellungen im vorliegenden Bericht bekannt. Auch seitens der Gemeinde Unterach erfolgte keine klärende Mitteilung an das Land Oberösterreich (sh. Berichtspunkt 34.2).
Im Zuge der Anpassung des Finanzierungsplans (sh. Stellungnahme zu Punkt 30.2) werden die bereits ausbezahlten BZ-Mittel von der Gemeinde zurück zu zahlen sein. Eine neuerliche Flüssigmachung wird erst erfolgen, wenn die Gemeinde Unterach tatsächlich Tilgungen des genehmigten Darlehens vornimmt.

Punkt 39.2 und 55.2 g (Empfehlung)

Aus der fachlichen Sicht der Direktion Inneres und Kommunales liegen auf Basis der „Richtlinien für die Gewährung von Gemeinde-Bedarfszuweisungen" keine Gründe für eine Rückforderung der gewährten BZ-Mittel im Sinne einer „endgültigen Streichung" vor. Zur geplanten weiteren Vorgangsweise verweisen wir auf die Stellungnahmen zu den Punkten 30.2 und 31.2.

Punkt 45.2 und 55.2 h (Empfehlung)

Im Rahmen der laufenden Evaluierung der Richtlinien „Gemeindefinanzierung Neu" wird auch der Bereich der Sonderfinanzierungen detaillierter und konkreter formuliert werden. In diesem Zusammenhang ist auch beabsichtigt, die Gewährung von BZ-Mitteln für den Ankauf von Grundstücken, die im Rahmen von Projekten, für die BZ-Mittel gewährt werden können, erforderlich sind, nicht mehr im Bereich der Sonderfinanzierungen, sondern im Projektfonds zu regeln.

Punkt 49.2 und 55.2 i (Empfehlung)

Die Empfehlung des LRH wird zur Kenntnis genommen und es werden im Rahmen der Evaluierung der Gemeindefinanzierung Neu entsprechende Auflagen und Bedingungen erarbeitet werden, die im Fall der Gewährung von BZ-Mitteln für den Erwerb von Grundstücken auch den Erhalt des freien Seezugangs in Zukunft möglichst sicherstellen sollen.

Punkt 52.2 und 55.2 (Empfehlung)

Das von der Oö. Landesregierung im Jahr 2017 beschlossene System der Gemeindefinanzierung Neu regelt die Vergabe von BZ-Mitteln und teilweise auch von Landeszuschüssen. Als Grundpfeiler für die Gewährung von Mitteln aus dem Strukturfonds und aus dem Projektfonds wurden sowohl aufgaben- als auch finanzkraftorientierte Parameter festgelegt. Wesentliche Bedeutung im Sinne der Finanzkraftorientierung hat die Finanzkraft pro Einwohner.
Die Problematik, dass Gemeinden, die zwar über eine hohe Finanzkraft pro Einwohner verfügen, aber im Gegenzug eine geringe Einwohnerzahl haben, ist bekannt. Im Rahmen der Evaluierung der Gemeindefinanzierung Neu wird versucht, durch das Anwenden anderer Parameter, wie beispielsweise der Finanzkraftsumme und durch allenfalls anzuwendende Zuschläge zu den errechneten Förderquoten eine Verbesserung des Systems zu erreichen. Es muss in diesem Zusammenhang aber auch darauf hingewiesen werden, dass jede Veränderung in einem bestehenden System Auswirkungen auf alle Gemeinden nach sich zieht.

Freundliche Grüße

Für die Oö. Landesregierung:
Im Auftrag
Mag. Carmen Breitwieser

Hinweise:
Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:
https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur
Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz
Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, führen Sie bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.

Dr. Heinz Häupl
Rechtsanwalts GmbH

4865 Nußdorf
Stockwinkl 18
Tel: 07666/8300
Fax: 07666/8300 - 5
office@rechtsanwaltsgmbh.at
www.rechtsanwaltsgmbh.at
FN 385542z
UID-Nr.: ATU67509458
Code: P430450

Mag. Dr. Heinz Häupl
- Rechtsanwalt
- gerichtl. beeid. Sachverständiger (Immobilien)
- beratender Ingenieur (Wasserbau/Tiefbau)

Mag. Hannsjörg Seifert
- Rechtsanwaltsanwärter

Mag. Carolin Häupl
- Rechtsanwaltsanwärterin

OÖ. Landesrechnungshof
Eingel. - 2. Mai 2022
Lrh 140000-8/15 Blg. 0

OÖ Landesrechnungshof
Promenade 31
4020 Linz

Per email an: post@lrh-ooe.at

GZ: LRH-140000-8/6-2022-HAM
Meine Mandantin: Gemeinde Unterach am Attersee
Stellungnahme

Nußdorf, am 02.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zunächst wird bekannt gegeben, dass die Gemeinde Unterach am Attersee die Dr. Heinz Häupl Rechtsanwalts GmbH, Stockwinkl 18, 4865 Nußdorf am Attersee mir ihrer rechtsfreundlichen Vertretung beauftragt und bevollmächtigt hat.

Durch die hiermit ausgewiesene Vertretung wird nunmehr unter Berufung auf die gemäß § 8 RAO erteilte Bevollmächtigung nachstehende Stellungnahme zu Entwurf des Landesrechnungshofberichtes vom 15.3.2022 abgegeben, wobei diese nicht nach Prioritäten, sondern nach dem Berichtsschema erfolgt:

Zum Punkt „Kurzfassung"

Seite 1 (2): Hier scheint es zweckmäßig zu ergänzen, dass in der Gemeinde Unterach ca. 1.500 Hauptwohnsitze, jedoch auch ca. 1.300 Zweitwohnsitze existieren.

Seite 1 (5) Überschrift: Die gewählte Formulierung erscheint tendenziös und entspricht auch nicht den später folgenden doch differenzierteren Ausführungen im Berichtsentwurf. Auf den Standpunkt der Gemeinde Unterach am Attersee wird nachstehend im Detail einzugehen sein (zu Punkten 12-14)

Seite 2 (6): Festzuhalten ist, dass andernfalls der Ankauf der Liegenschaft gescheitert wäre und die Grundstücke für die Gemeinde verloren gewesen wären.

Seite 3 (7): Hierzu ist festzuhalten, dass die Gemeinde keinerlei Kenntnis über einen Side-Letter hatte.

Seite 4 (10): Es ist zu ergänzen, dass der Darlehensvertrag der IKD von BEGINN an vorlag!

Seite 5 (12): Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass die gewählte Vorgehensweise dem öffentliche Interesse entspricht.

Seite 5 (13): Aus Sicht der Gemeinde ist das Wort „viele" im Satz „Sowie viele andere finanzkräftige Oö. Gemeinden" nicht begründet, zumal hierzu keine der Gemeinde Unterach am Attersee bekannten Erhebungen vorliegen.

Seite 6 (14): Die Gemeinde hat die REFINANZIERUNG im Fokus und ist sich der hohen Investition naturgemäß bewusst.

Zum Punkt „Grundstücksankauf Naturbadeplatz":

Seite 11 3.1: Die Preisvorstellung des Verkäufers von € 2,2 Mio. war völlig unrealistisch, da das Grundstück die Widmung Grünland aufweist und zudem eine Natura-2000 Ausweisung hat.

Soweit der LRH in seiner Stellungnahme unter Punkt 12 bis Punkt 14 die eigentumsrechtliche Situation hinsichtlich der dem Grundstück 25/1, GB Unterach vorgelagerten Bootshütte thematisiert, ist aus Sicht der Gemeinde Unterach am Attersee darauf folgendermaßen zu replizieren:

<u>Kein Superädifikat:</u>

Zunächst steht fest, und hat dies auch der LRH ausgeführt, dass hinsichtlich dieses Bootshauses keine Urkundenhinterlegung zur Begründung eines Superädifikates existiert, ein Superädifikat im Grundbuch auch nicht ersichtlich gemacht ist.

Der zivilrechtliche Grundsatz der Publizität ist somit in diesem Fall nicht gegeben und scheidet schon deshalb die Einordnung der Bootshütte als Superädifikat aus.

Die Gemeinde Unterach am Attersee erlaubt sich in diesem Zusammenhang auch nochmals explizit auf das in einem vergleichbaren Fall ergangene Urteil des LG Wels zu GZ 23 R 186/10g, in welchem das Gericht rechtskräftig entschieden hat, dass ein einem Grundstück vorgelagerter Steg kein Superädifikat darstellt, da dieses auf Piloten und damit grundfest errichtet wurde und daraus der Schluss zu ziehen ist, dass dieses für eine dauernde Belassung auf dem Grundstück gedacht war.
Damit fehlte es diesem Steg aber schon von vornherein an der nur vorübergehenden Belassungsabsicht, welche für die Qualifikation als Superädifikat Grundvoraussetzung ist (RIS-Justiz RS 0009939).

Das erwähnte Judikat sei wie folgt auszugsweise zitiert (Hervorhebungen durch den Verfasser):

„Grundfest auf fremdem Grund errichtete Gebäude und Anlagen sind daher - abgesehen von im Baurecht errichteten Objekten - nur dann sonderrechtsfähig, wenn sie Überbauten sind (3 Ob 144/93 = EvBl 1994/134, 660 = SZ 67/1; 5 Ob 278/07d). Dass das Eigentum an auf frem-

den Grund errichteten Bauwerken dem Grundeigentümer zufällt, schlägt nur dann nicht durch, wenn das Gebäude nicht in der Absicht aufgeführt wurde, auf dem Grund zu bleiben (§ 435 ABGB; RIS-Justiz RS0009939).

Im vorliegenden Fall war und ist der Steg ***auf Holzpfeilern (Piloten) errichtet, weshalb von einem grundfest errichteten Bau ausgegangen werden musste.***

Da die Steganlage keine bewegliche körperliche Sache bildete, kam auch kein Eigentumserwerb nach § 367 ABGB in Betracht und auch kein Anspruch nach § 372 ABGB, der dem Naturalbesitzer eines Superädifikates zustehen kann, der die Urkundenhinterlegung unterlassen hat (RIS-Justiz RS0010253). Als Zwischenergebnis war daher ***festzuhalten, dass die Steganlage im Eigentum der Republik Österreich stand****, weshalb die Kläger von der Nebenintervenientin kein Eigentum erwerben konnten."*

Nichts anderes gilt aber auch für das gegenständliche Bootshaus, welches ebenfalls auf Piloten errichtet wurde und damit ebenfalls von einer dauerhaften Belassungsabsicht auszugehen ist.

Es kommt also eine Einstufung des Objektes als Superädifikat nicht in Frage, sodass der generelle zivilrechtliche Grundsatz „superficies solo cedit" zum Tragen kommt, wonach das Eigentum am auf fremdem Grund errichteten Gebäude dem Eigentum am Grund folgt.

Aus Sicht der Gemeinde Unterach am Attersee ist somit nach wie vor Eigentümer des Bootshauses die Republik Österreich als Eigentümer des Grundstückes „Attersee".

Die Schenkung der Liegenschaftshälfte bzw. im Hinblick auf den zweiten Hälfteanteil die Einantwortung an Herrn [redacted] konnten demnach nicht zu einem Eigentumsübergang an diesen führen, da schon die Rechtsvorgänger nie Eigentümer waren.
Es sei zudem darauf verwiesen, dass nach Kenntnisstand der Gemeinde Unterach am Attersee weder in dem besagten Schenkungsvertrag noch in der Verlassenschaft das Bootshaus überhaupt Erwähnung fand.

Selbst sollte man jedoch davon ausgehen, dass die Rechtsvorgänger des Herrn [redacted] durch Bauführung Eigentümer des Bootshauses geworden wären, würde dies an diesem Ergebnis nichts ändern, zumal eine Übertragung durch Schenkung lediglich im Zusammenhang mit einer Urkundenhinterlegung wirksam erfolgen kann. Nur der originäre Eigentumserwerb ist laut Judikatur ohne Urkundenhinterlegung möglich, nicht jedoch der von einem Vormann abgeleitete (RS 0011044).

Aufgrund dieser Überlegungen erfolgte auch kein Ankauf des Bootshauses durch die Gemeinde von Herrn [redacted] mit Kaufvertrag vom 20.10.2016.

<u>Dereliktion:</u>

Darüber hätte Herr [redacted] ein Eigentumsrecht an der Bootshütte – würde man dessen Superädifikatseigenschaft annehmen - aus Sicht der Gemeinde Unterach spätestens im Zuge des erwähnten Kaufvertrages derelinquiert.

Nach § 387 ABGB kann ein Eigentümer einer Liegenschaft (oder eines Superädifikates) dieses Eigentumsrecht aufgeben.

Die Gerichte judizieren hierzu wie folgt (LG Feldkirch vom 30.08.2011, 2R233/11x):

„Grundsätzlich sind Superädifikate iSd § 435 ABGB als bewegliche Sachen aufzufassen. Im Gewährleistungsrecht und in Bezug auf die erforderliche Urkundenhinterlegung nach dem UHG als Modus für die Übertragung gelten Superädifikate allerdings als unbewegliche Sachen (Eccher aaO § 435 ABGB Rz 3 mwN). Unabhängig von dieser Unterscheidung ***ist die Dereliktions- und Okkupationsmöglichkeit von Superädifikaten zu bejahen*** *(Dengler, ‹Dereliktion› und Okkupation von Liegenschaften, NZ 1983, 182).“*

Durch den Verkauf des vorgelagerten Grundstückes und damit der Aufgabe eines Zuganges zum in Rede stehenden Bootshaus sowie durch Übertragung der Bestandrechte gegenüber der Republik Österreich an die Gemeinde Unterach am Attersee und die Aushändigung aller Schlüssel für das Bootshaus an die Gemeinde Unterach am Attersee ist die Besitzaufgabe somit offenkundig gegeben und wäre – sollte man entgegen der Rechtsansicht der Gemeinde Unterach am Attersee – von einem Superädifikat ausgehen, ein allfälliges (Hälfte)eigentumsrecht des Herrn [redacted] an diesem Bootshaus jedenfalls aufgegeben worden. Da das Boothaus nicht als Superädifikat im Grundbuch angemerkt ist, wäre eine solche Aufgabe auch ohne entsprechenden Formakt beim Grundbuch rechtlich wirksam.

Vereinbarung mit [redacted]:

Zum Thema Abtragung bzw. Verlegung der Bootshütte durch die [redacted] ist festzuhalten, dass im Baulandsicherungsvertrag vom 7.12.2020 in keiner Weise durch die Gemeinde Unterach am Attersee das Eigentum an der Bootshütte behauptet wurde.
Die Gemeinde hat in diesem Vertrag – als Bestandnehmerin – ihre Zustimmung zur Abtragung und Neuerrichtung erteilt, aber gleichzeitig ausdrücklich festgehalten, dass die Einwilligung des Eigentümers sowie die erforderlichen Genehmigungen (insb. Naturschutz) von der [redacted] einzuholen sind.
Die Auslegung des LRH, wonach damit die Gemeinde ein Eigentumsrecht übertragen wollte, findet im Vertragstext keinerlei Grundlage.

Die Abstimmung mit der Abteilung Raumordnung betreffend widmungsrechtliche Situation der Boots- und Badehütten ist bereits erfolgt und findet derzeit die Umsetzung der entsprechenden Schritte statt.

Seite 24 nach Absatz 17.2:
Aus Sicht der Gemeinde Unterach am Attersee bedarf es hier einer wesentlichen Ergänzung folgenden Inhalts: Nach Vorliegen einer Aufforderung der Staatsanwaltschaft zur Rechtfertigung von Anschuldigungen durch eine Anzeige hat der Rechtsvertreter des Bürgermeisters in diesem Strafverfahren angeraten, ein SV- Gutachten über den Wert der Bootshütte erstellen zu lassen, nachdem der Bürgermeister in der Anzeige beschuldigt wurde „Gemeindevermögen“ in Form der Bootshütte verschenkt zu haben. Zu diesem Zeitpunkt wusste man nicht, dass dieses Verfahren eingestellt werden würde. Der Bürgermeister der Gemeinde Unterach am Attersee folgte klarer Weise der Empfehlung seines Verteidigers.

Zum Punkt „Grundstücksankauf Goldener Anker“:

Seite 28 Absatz nach 20.2:
Aus Sicht der Gemeinde Unterach am Attersee bedarf es auch hier einer wesentlichen Ergänzung folgenden Inhalts: Der damalige Bürgermeister (Minderheitsfraktion, Anm.) wurde von der Mehrheitsfraktion im Rahmen von zumindest zwei GR- Sitzungen darauf hingewiesen,

dass er in seiner Position als Bürgermeister dafür sorgen müsse, dass garantiert werde, dass das Projekt ausschließlich touristischen Charakter aufweise.

Seite 33 21.2: Aus Sicht der Gemeinde ist festzuhalten, dass die Möglichkeit, alle Grundstücke anzukaufen, eine sehr positive war und die Refinanzierung im Fokus stand und steht.

Seite 34 Absatz 22.3: Zum Mail des Vize-Bürgermeisters ist auszuführen: Wie schon in der Besprechung am 17.03.2022 im Gebäude des LRH erwähnt, war die Kommunikation seitens der Gemeinde mit der politischen Ebene und der Verwaltungsebene des Landes sehr schwierig. Die Gemeinde stand unter einem hohen zeitlichen Druck, die Landesstellen zeigten kaum Reaktionen auf die Anfragen der Gemeindevertreter. Die Information über die Überlegung zur Klage des Projektbetreibers wurde völlig wertfrei an das Land übermittelt. Wäre diese Information unterblieben, wäre das Projekt möglicher Weise realisiert worden bzw. wäre der Ankauf durch die Gemeinde nicht möglich gewesen. Die Behauptung der IKD, die Schadenhöhe könne nicht nachvollzogen werden, ist aus Sicht der Gemeinde Unterach am Attersee unzutreffend, wenn die Begründung ist, dass inhaltlich nicht geprüft werden konnte. Eine Prüfung wäre selbstredend möglich gewesen. Über einen „Sideletter" ist der Gemeinde nichts bekannt. Zur Feststellung, dass das Areal „Goldener Anker" für Badezwecke nur bedingt geeignet erscheint, sei die Feststellung erlaubt, dass nach Meinung der Gemeinde Unterach am Attersee der Landesrat den Begriff „Badeplatz" global verwendet hat. Die Intention des Landes OÖ ist, öffentliche Seezugänge zu schaffen. (Parkanlagen sind grundsätzlich keine Badeplätze aber dennoch öffentliche Erholungsräume, wie zB die Esplanade in Gmunden, etc.)

Seite 35 23.2, 1. Aufzählungspunkt: Die Gemeinde war, wie schon oben festgestellt, NIE in Kenntnis der Absicht eines Sideletters.

Seite 36 24.1, 1. Aufzählungspunkt: Die hier erwähnten Umstände sind genau jene **guten Gründe**, aufgrund derer die Gemeinde dieses Projekt in die Hand genommen hat.

Seite 37 25.2, 1. Absatz: Der Darlehensvertrag lag der IKD von Anfang des Genehmigungsprozesses an vor.

Seite 39 30.2, 1. Absatz: Auf die Kommunikation der Gemeinde mit der IKD bezüglich der Tilgungsmodalitäten wird nicht Bezug genommen, obwohl diese vorliegt. Es stellt sich der Bericht hier als unvollständig dar.

Seite 42 34.2: Hier ist aus Sicht der Gemeinde Folgendes zu ergänzen: Der damals zuständige, mittlerweile im Ruhestand befindliche Beamte der IKD wurde bereits im September 2019 auf die Tatsache hingewiesen, dass die Tilgung des Darlehens erst mit 12/2022 beginnt. Zunächst wurde die Annahme der Gemeinde bestätigt, dass als BZ bis zum Beginn der Tilgung nur die anfallenden Zinsen flüssig gemacht werden können. Bei einer erneuten Anfrage im September 2020 wurde dann die Auskunft erteilt, dass man, aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde das Areal schon angekauft habe und das Darlehen bereits aufgenommen worden war, die gesamte jährliche BZ- Tranche anfordern könne. Dies wurde tel. im Beisein der für VA/RA- Angelegenheiten zuständigen Sachbearbeiterin in der IKD, dem Amtsleiter der Gemeinde bekannt gegeben.

Seite 43, nach Absatz 35.2: Hier ist ergänzend anzuführen, dass diese Zuführung im Zuge des RA 2021 durchgeführt wurde. Nach Rückfrage der Gemeinde bei der [redacted] vom 16.03.2022 ist eine Sondertilgung iHv € 400.000, ohne Pönalzahlung, möglich. Die Tilgung ist für 26.04.2022 vorgesehen. Es ist zu hinterfragen, warum die Gemeinde die auch für inter-

ne Darlehen vorzeitig zur Verfügung gestellten BZ- Tranchen nun für eine Sondertilgung verwenden muss, wenn im Gegenzug dazu zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit ein Kassenkredit zu wesentlich höheren Zinsen aufzunehmen ist. Selbstverständlich ist von der Einhaltung der Richtlinien auszugehen, warum das präventiv in Zweifel gezogen wird, ist nicht nachvollziehbar.

Seite 43 36.1, 1. Aufzählungspunkt: Die allfällige Unschärfe im Kaufvertrag wurde durch den Nachtrag vom 16.12.2019 behoben, es ist aus Sicht der Gemeinde kein Grund gegeben, dies zu bemängeln.

Seite 47 39.2, 2. Aufzählungspunkt: Der Darlehensvertrag wurde zur Genehmigung an die IKD übermittelt. Dort war festgehalten, dass eine Sondertilgung nicht möglich sei. Das Ankreuzen der Rubrik „Sondertilgung möglich" im Genehmigungsantrag kam aus Unkenntnis der Sachlage zustande, zumal die Auswirkungen auf die Genehmigung diesbezüglich nicht bekannt waren. Von wissentlich widersprüchlichen Angaben distanziert sich die Gemeinde auf das Deutlichste. Zudem ist, wie oben dargestellt, zumindest teilweise eine Sondertilgung sehr wohl möglich.

Zum Punkt „Hotelprojekt Georgshof":

Seite 53 42.1: Die Uferlinie war beim ersten Entwurf zu mehr als 50 % beim Pachtgegenstand, beim zweiten, gültigen Entwurf aber nurmehr zu ca. einem Drittel.

Seite 53 42.2: Die Aussage im Berichtsentwurf [...Diese Wirtschaftsförderung auf Gemeindeebene ist klar abzulehnen...] hat sich überholt und ist nicht mehr relevant.

Seite 53 42.2: Dass der Inhalt eines doch über den üblichen Betrieb hinausgehenden Vertrages nicht von Anfang an feststeht, sondern erst durch Diskussionen zwischen den Parteien und im Falle einer Gemeinde als Vertragspartei auch durch politische Diskussionen – im Konkreten insb. durch intensive Ideenentwicklung innerhalb der Bürgermeister-Fraktion entwickelt wird, ist aus Sicht der Gemeinde Unterach am Attersee gänzlich klar und unbedenklich. Im Ergebnis kommt der LRH zum Schluss, dass die beschlossene Version des Pachtvertrages nicht zu beanstanden ist, die geäußerte Kritik am Entscheidungsfindungsprozess ist nicht nachvollziehbar, da ohne einen solchen Prozess derartige Vertragsverhandlungen wohl kaum stattfinden können.

Seite 54 43.1: Aus Sicht der Gemeinde ist hierzu anzumerken, dass sich KEINE Landesstelle zuständig fühlte und die Gemeinde bei einem derart wesentlichen Projekt inhaltlich auf sich allein gestellt blieb.

Zum Punkt „Freier Seezugang":

Seite 58 49.2: Aus Sicht der Gemeinde ist explizit anzuführen, dass „freier Seezugang" nicht gleich Badeplatz ist. Ein Badeplatz ist an dieser Stelle, wenn überhaupt, nur untergeordnet möglich. Der Gemeinde ging es stets um die Sicherstellung eines freien Seezugangs.

Seite 61 51.2: Die Gemeinde fordert seit Einführung der „Gemeindefinanzierung Neu" die EINBEZIEHUNG der Zweitwohnsitze in die Berechnung der Finanzkraft, nur so ist eine Gleichstellung der Gemeinden sichergestellt. Die Auswirkungen der derzeitigen Situation gewähren keinerlei finanziellen Spielraum der Gemeinde Unterach am Attersee, es wäre Auf-

gabe der Politik, eine Gleichstellung von Gemeinden mit einer großen Anzahl an Freizeitwohnsitzen in der Finanzierung herzustellen.

Zum Punkt „Zusammenfassung und Empfehlungen“:

Seite 66, Empfehlungspunkt k): Das Land OÖ soll die Gemeinden bei Projekten solchen Umfangs unterstützen und beraten und sich nicht auf die Position zurückziehen, dass die Gemeinden auf ihre Autonomie beharren. Die Autonomie der Gemeinde darf kein Hindernis dafür sein, dass von Fachabteilungen des Landes Unterstützung angeboten wird, die im Bedarfsfall von der jeweiligen Gemeinde auch angenommen werden kann.

Seite 67, Empfehlungspunkt m): Diese Empfehlung wurde bereits ausgeführt.

Seite 67, Empfehlungspunkt n): Dies war die Intention des damaligen Landesrates, solche Mittel wurden vor der Wahl 2021 nicht nur der Gemeinde Unterach am Attersee, sondern vielen Gemeinden zur Verfügung gestellt. Im gegenständlichen Fall verhinderte diese Vorgangsweise, dass ein teurerer Kassenkredit aufzunehmen war. Diese Intention ist nun obsolet.

Seite 67, Empfehlungspunkt o): Dies wurde iZ des RA 2021 erledigt.

Seite 67, Empfehlungspunkt r): Aus Sicht der Gemeinde Unterach am Attersee sieht die Geschäftsführung der Tourismusregion Attersee-Attergau den Schwerpunkt ihrer Tätigkeit bedauerlicher Weise im Attergau und weniger bei den Seengemeinden, was den diesbezüglichen Bemühungen der Gemeinde Unterach am Attersee zuwiderläuft.

Seite 67, Berichtspunkt s): Aus Sicht der Gemeinde Unterach am Attersee ist dieser Punkt nicht nachvollziehbar. Der Bericht des LRH lässt im Dunkeln, um welche BZ- Mittel es sich handeln könnte, die hier angespart werden sollten.

Seite 67, Berichtspunkt t): Beim Projekt Goldener Anker war von Anfang an eine Refinanzierung durch Verwertung von Grundstücksteilen geplant. Dass derzeit die Phase der höchsten Verschuldung und der geringsten Liquidität herrscht, war eingeplant. Die Situation sollte sich bis 2025 wesentlich verbessern.

Ergebnis aus Sicht der Gemeinde:

Die Gemeinde Unterach am Attersee ersucht, diese Stellungnahme zum Bericht zu nehmen und hält fest, dass aus ihrer Sicht die Kritikpunkte im Zusammenhang mit dem Ankauf des Grundstückes [redacted] und der damit zusammenhängenden Behandlung des diesem vorgelagerten Bootshauses einerseits, sowie im Zusammenhang mit dem Ankauf des „Goldenen Ankers“ nicht als berechtigt erachtet.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Heinz Häupl