

Bericht

Marktgemeinde Bad Hofgastein - Beteiligungen und Agrargemeinschaften

Juni 2026



LAND
SALZBURG

LRH

LANDESRECHNUNGSHOF

Impressum

Auskunft: Salzburger Landesrechnungshof
Nonnbergstiege 2, 5020 Salzburg
Postfach 527, 5010 Salzburg
Telefon: +43 662 8042-3500
Fax: +43 662 8042-3880
E-Mail: landesrechnungshof@salzburg.gv.at
Internet: www.lrh-salzburg.at

Medieninhaber: Land Salzburg
Herausgeber: Salzburger Landesrechnungshof
Vertreten durch Direktor Mag. Ludwig F. Hillinger

Redaktion: Salzburger Landesrechnungshof
Deckblatt: Landes-Medienzentrum

Herausgegeben: Salzburg, Juni 2026
Zahl: 003-3/260/8/1-2026

Druck: Hausdruckerei Land Salzburg
Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier



Gedruckt nach der Richtlinie „Druckerzeugnisse“
des Österreichischen Umweltzeichens, Druckerei
Land Salzburg UW-Nr. 1271

Salzburger Landesrechnungshof

Bericht

Marktgemeinde Bad Hofgastein

Beteiligungen und

Agrargemeinschaften

Juni 2026

003-3-260/8/1-2026

Kurzfassung

Der Landesrechnungshof prüfte die Marktgemeinde Bad Hofgastein. Zeitraum der Prüfung waren im Wesentlichen die Jahre 2020 bis 2024. Der Schwerpunkt der Prüfung lag in der vollständigen und korrekten Darstellung der Beteiligungen in den Rechnungsabschlüssen gemäß Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 (VRV 2015). Weitere Themen der Prüfung waren Verwaltung, Steuerung und Kontrolle der Beteiligungen der Marktgemeinde Bad Hofgastein (in der Folge: Gemeinde) sowie Agrargemeinschaften.

Ziel der Prüfung war, die Beteiligungen transparent zu machen sowie über Vermögen und Risiken der Gemeinde zu informieren. Der Landesrechnungshof analysierte unter anderem die Eröffnungsbilanz zum 1. Jänner 2020 sowie den Rechnungsabschluss zum 31. Dezember 2024. Weiters wurden Finanzströme zwischen Gemeinde und Beteiligungen sowie Garantien, Patronatserklärungen und ähnliche Verpflichtungen untersucht.

Die Prüfung ergab unter anderem folgende Feststellungen und Beurteilungen:

- Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Gemeinde Geldflüsse im Zusammenhang mit ihren Beteiligungen in den jährlichen Finanzierungsrechnungen, bis auf eine Ausnahme, korrekt darstellte.
- Der Landesrechnungshof stellte fest, dass das Beteiligungsportfolio der Gemeinde in den jährlichen Vermögensrechnungen nicht vollständig und korrekt dargestellt war.
- Der Landesrechnungshof stellte fest, dass Informationen, die haushaltsrechtliche Relevanz hatten, der Finanzverwaltung zum Teil nicht bekannt waren. Die fehlende Kenntnis von relevanten Sachverhalten hatte nicht vollständige Vermögensrechnungen und Anlagen zum Rechnungsabschluss zur Folge.
- Der Landesrechnungshof stellte fest, dass sich die Jahresabschlüsse der Beteiligungen nicht in den Rechnungsabschlüssen der Gemeinde widerspiegelten. Der Landesrechnungshof empfiehlt, Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinde regelmäßig mit den Beteiligungen abzustimmen.
- Der Landesrechnungshof stellte fest, dass im Organisationshandbuch der Gemeinde keine konkreten Aufgaben und Abläufe in Bezug auf Beteiligungen festgelegt waren.
- Der Landesrechnungshof empfiehlt, Aufgaben und Abläufe des Beteiligungsmanagements festzulegen, insbesondere um die vollständige und korrekte Darstellung der Beteiligungen

sowie der rechtlichen und finanziellen Verknüpfungen in der jährlichen Vermögensrechnung sicherzustellen.

- Der Landesrechnungshof empfiehlt außerdem, eine Beteiligungsstrategie festzulegen. Darin ist transparent zu machen, was sich die Gemeinde von bestehenden und zukünftigen Beteiligungen erwartet.
- Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Gemeinde nicht nur über Beteiligungen laut Firmenbuch verfügte, sondern darüber hinaus stille Gesellschafterin von Beteiligungen war.
- Der Landesrechnungshof empfiehlt in der Beteiligungsstrategie festzuhalten, dass stille Gesellschaften von Gemeinden grundsätzlich zu vermeiden sind, da diese unter anderem nicht transparent sind.
- Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Grundstücke der Agrargemeinschaft Gasteiner Bürgerberg im Alleineigentum der Gemeinde standen. Das Recht der Nutzung dieser Grundstücke stand ausschließlich den Mitgliedern der Agrargemeinschaft Gasteiner Bürgerberg zu.
- Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Gemeinde diese Grundstücke ohne Berücksichtigung der konkreten Beschaffenheit, wie der teilweise unzugänglichen Lage sowie ohne Berücksichtigung der ausschließlichen Nutzungsrechte Dritter bewertete.
- Der Landesrechnungshof stellte, dass die vereinfachte Bewertung durch die Gemeinde zu wesentlich überhöhten Werten führte und daher nicht zweckmäßig war. Der Landesrechnungshof fordert eine Korrektur der Bewertung dieser Grundstücke in der Eröffnungsbilanz.

Der Landesrechnungshof hält fest, dass die Gemeinde bereits während der Prüfung Änderungen vornahm beziehungsweise vormerkte.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	5
Inhaltsverzeichnis.....	7
Abkürzungsverzeichnis/Glossar	10
Tabellenverzeichnis.....	13
Abbildungsverzeichnis	14
1. Prüfungsgrundlagen	13
1.1 Anlass der Prüfung.....	13
1.2 Gegenstand und Umfang der Prüfung.....	13
1.3 Angewendete Prüfnorm und angestrebte Prüfungssicherheit	13
1.4 Prüfungsziel und Prüfungsmaßstab.....	13
1.5 Zeitlicher Ablauf der Prüfung	14
1.6 Aufbau des Berichtes.....	14
2. Einleitung	16
2.1. Reform der Rechnungslegung gemäß VRV 2015	16
2.2. Vermögensrechnungen der Gemeinde Bad Hofgastein	16
3. Analyse und Feststellungen	19
3.1 Marktgemeinde Bad Hofgastein.....	19
3.2 Beteiligungen der Gemeinde	19
3.2.1 Rechtliche Grundlagen	19
3.2.2 Darstellung von Beteiligungen in der Vermögensrechnung gemäß VRV 2015	20
3.2.2.1 Unmittelbare Beteiligungen	21
3.2.2.2 Mittelbare Beteiligungen.....	22
3.2.2.3 Nicht als Beteiligungen auszuweisende Sachverhalte	22
3.2.3 Unmittelbare und mittelbare Beteiligungen der Gemeinde laut Firmenbuch	23
3.3 Unternehmungen rund um das Kurzentrum.....	25
3.3.1 Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe der Marktgemeinde Bad Hofgastein eU	25

3.3.2	Kurzentrum Bad Hofgastein Gesellschaft mbH & Co KG	27
3.3.3	Kurzentrum Bad Hofgastein Gesellschaft mbH.....	32
3.3.4	Gasteiner Thermen-, Hotel- und Gastronomiebetriebs GmbH.....	34
3.3.5	Gasteiner Thermen Errichtungs GmbH	34
3.4	Elektrizitätswerk Bad Hofgastein Gesellschaft mbH.....	36
3.5	Marktgemeinde Bad Hofgastein Gebäudeverwaltung KG.....	38
3.6	Weitere unmittelbare Beteiligungen der Gemeinde.....	39
3.6.1	Gasteiner Bergbahnen Aktiengesellschaft	40
3.6.2	Gasteiner Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH	40
3.6.3	Gasteiner Kur-, Reha- und Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH	41
3.6.4	Gasteinertal Tourismus GmbH.....	41
3.6.5	Salzburger Tierkörperverwertungs-Gesellschaft mbH.....	42
3.6.6	ZEMKA - Zentrale Müllklärschlammverwertungsanlagen Gesellschaft mbH.....	42
3.7	Darstellung der unmittelbaren Beteiligungen im Vermögenshaushalt	43
3.8	Sonderfall Gesellschaft bürgerlichen Rechts	46
3.9	Verflechtungen der Gemeinde mit den Beteiligungen	48
3.9.1	Darlehen der Gemeinde im Zusammenhang mit den Beteiligungen	48
3.9.2	Haftungen der Gemeinde für Beteiligungen.....	50
3.9.3	Typisch und atypisch stille Gesellschaften und partiarische Darlehen	51
3.9.4	Verpachtung und Baurechte im Zusammenhang mit der ErrichtungsGmbH.....	55
3.9.5	Befristeter Verlustabdeckungsvertrag zugunsten der Kurzentrum KG	57
3.9.6	Weitere Geldflüsse im Zusammenhang mit Beteiligungen	59
3.10	Beteiligungsmanagement.....	60
3.10.1	Beteiligungspolitik beziehungsweise Beteiligungsstrategie	61
3.10.2	Beteiligungsverwaltung.....	62
3.10.3	Beteiligungscontrolling	66
3.10.4	Exkurs: Qualifikation der Mitglieder von Kontrollorganen der Beteiligungen.....	70
3.11	Agrargemeinschaften.....	73

3.11.1	Einleitung und rechtliche Einordnung	73
3.11.2	Historische Entwicklung	74
3.11.3	Agrargemeinschaft Gasteiner Bürgerberg.....	75
3.11.4	Erfassung und Bewertung der Liegenschaften der Agrargemeinschaft Gasteiner Bürgerberg	77
4.	Anhang	80
4.1	Gegenäußerung der Marktgemeinde Bad Hofgastein	80

Abkürzungsverzeichnis/Glossar

A

Abs	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
Art	Artikel

B

Bergbahnen AG	Gasteiner Bergbahnen Aktiengesellschaft
Beteiligung	Definition gemäß VRV 2015: Anteil einer Gebietskörperschaft an einem Unternehmen oder eine von der Gebietskörperschaft verwaltete Einrichtung mit eigener Rechtspersönlichkeit (Anstalten, Stiftungen und Fonds)
Betrieb gewerblicher Art	Begriff aus dem Steuerrecht für eine Unterorganisation einer Körperschaft des öffentlichen Rechts, die nicht-hoheitliche Leistungen erbringt (zB Eigenbetriebe wie etwa Seniorenheime)

E

E-Werk GmbH	Elektrizitätswerk Bad Hofgastein Gesellschaft mbH
ErrichtungGmbH	Gasteiner Thermen Errichtung Gesellschaft mbH
EZ	Einlagezahl im Grundbuch

G

Gebäude KG	Marktgemeinde Bad Hofgastein Gebäudeverwaltung Kommanditgesellschaft
GesbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GdO 2019	Salzburger Gemeindeordnung 2019
GmbH, GesmbH, Gesellschaft mbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co KG	Sonderform einer Kommanditgesellschaft - GmbH als unbeschränkt haftender Komplementär der Kommanditgesellschaft

K

KELAG	KELAG Energie & Wärme GmbH
KG	Kommanditgesellschaft
Kurfonds Bad Hofgastein	Körperschaft des öffentlichen Rechts, die durch den Kur- und Tourismusverband Bad Hofgastein verwaltet wird

Kurzentrum GmbH	Kurzentrum Bad Hofgastein Gesellschaft mbH
Kurzentrum KG	Kurzentrum Bad Hofgastein Gesellschaft mbH & Co KG
KWh	Kilowattstunden

L

lit	litera (Buchstabe)
-----	--------------------

M

MWh	Megawattstunden (1 MWh = 1000 KWh)
-----	------------------------------------

O

ÖStP 2012	Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Österreichischen Stabilitätspakt 2012
-----------	--

P

Partiarisches Darlehen	Fremdfinanzierung, bei welcher der Darlehensgeber am Gewinn des Unternehmens beteiligt wird und zusätzlich Zinsen vereinbart werden können. Mischform zwischen Fremd- und Eigenkapital.
------------------------	---

R

RFG	Zeitschrift Recht & Finanzen für Gemeinden
-----	--

S

Stille Gesellschaft, typisch	Sonderform einer Gesellschaft gemäß § 179 UGB, die nicht im Firmenbuch ersichtlich ist. Kapitalgeber werden für das eingebrachte Kapital am Gewinn beteiligt, haben aber kein Mitspracherecht. Auch als typisch stille Beteiligung bezeichnet.
Stille Gesellschaft, atypisch	Wie typisch stille Gesellschaft, jedoch vom Gesetz abweichende Merkmale vereinbart, zB Beteiligung am Verlust des Unternehmens oder erweiterte Rechte und Pflichten.

T

Thermalwasserbetrieb	Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe der Marktgemeinde Bad Hofgastein eU
Trinkwasserkraftwerke	Stromerzeugung durch kleine Turbinen. Nutzung des Höhenunterschiedes zwischen Quelle und Trinkwasser-Hochbehälter
Tsd	Tausend

U

UGB	Unternehmensgesetzbuch
-----	------------------------

V

VRV 2015	Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015
----------	---

W

WIFO	Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung
------	--

Z

zB	zum Beispiel
----	--------------

Z	Ziffer
---	--------

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eröffnungsbilanz zum 1. Jänner 2020 und Rechnungsabschluss zum 31. Dezember 2024.....	17
Tabelle 2: Unternehmensdaten Kurzentrum Bad Hofgastein Gesellschaft mbH & Co KG	28
Tabelle 3: Finanzielle Kenngrößen Kurzentrum Bad Hofgastein GmbH & Co KG.....	28
Tabelle 4: Unternehmensdaten Kurzentrum Bad Hofgastein Gesellschaft mbH	33
Tabelle 5: Finanzielle Kenngrößen Kurzentrum Bad Hofgastein GmbH	33
Tabelle 6: Unternehmensdaten Gasteiner Thermen ErrichtungsGmbH	35
Tabelle 7: Finanzielle Kenngrößen Gasteiner Thermen ErrichtungsGmbH.....	36
Tabelle 8: Unternehmensdaten Elektrizitätswerk Bad Hofgastein Gesellschaft mbH.....	37
Tabelle 9: Finanzielle Kenngrößen Elektrizitätswerk Bad Hofgastein Gesellschaft mbH	37
Tabelle 10: Unternehmensdaten Marktgemeinde Bad Hofgastein Gebäudeverwaltung KG ...	38
Tabelle 11: Finanzielle Kenngrößen der Marktgemeinde Bad Hofgastein Gebäudeverwaltung KG	39
Tabelle 12: Gegenüberstellung Eröffnungsbilanz und Rechnungsabschluss zum 31. Dezember 2024.....	44
Tabelle 13: Zuschüsse Kurzentrum KG laut Rechnungsabschlüssen.....	58
Tabelle 14: Zusammenfassung der Geldflüsse im Zusammenhang mit Beteiligungen.....	60

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Darstellung der Buchungslogik für die Folgebewertung	21
Abbildung 2: Schematische Darstellung der Beteiligungen laut Firmenbuch	24
Abbildung 3: Lageplan Altbestand	30
Abbildung 4: Alpentherme Gastein und Gesundheitszentrum	31
Abbildung 5: Besucher inklusive Partnerhotels und Fitness.....	32
Abbildung 6: typisch und atypisch stille Gesellschaften und partiarische Darlehen	52
Abbildung 7: Pacht- und Baurechtsverträge der ErrichtungsGmbH per 31. Dezember 2024 ..	56
Abbildung 8: Geldflüsse und Verlustabdeckung der Kurzentrum KG bis November 2026	58
Abbildung 9: Teile der Agrargemeinschaft Bürgerberg (Fläche rund 245 Hektar)	76

1. Prüfungsgrundlagen

1.1 Anlass der Prüfung

- (1) Die Überprüfung der Gebarung der Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern zählt zu den Aufgaben des Landesrechnungshofes. Die Prüfung „Marktgemeinde Bad Hofgastein - Beteiligungen und Agrargemeinschaften“ war eine Initiativprüfung gemäß § 6 Abs 1 lit g Salzburger Landesrechnungshofgesetz 1993.

1.2 Gegenstand und Umfang der Prüfung

- (1) Der Landesrechnungshof legte im Prüfprogramm 2025 fest, eine Prüfung der Marktgemeinde Bad Hofgastein durchzuführen. Der Schwerpunkt dieser Prüfung lag bei den Beteiligungen an Unternehmen und Agrargemeinschaften sowie deren vollständige und korrekte Darstellung in den Rechnungsabschlüssen und Beilagen. Ein weiteres Thema der Prüfung war das Beteiligungsmanagement der Marktgemeinde Bad Hofgastein.

Als geprüften Zeitraum legte der Landesrechnungshof die Jahre 2020 bis 2024 fest. Vereinzelt war es erforderlich, Sachverhalte außerhalb dieses Zeitraums miteinzubeziehen.

1.3 Angewendete Prüfnorm und angestrebte Prüfungssicherheit

- (1) Die Prüfung erfolgte in Anlehnung an die Grundsätze, die in den International Standards of Supreme Audit Institutions durch die Internationale Organisation der Obersten Rechnungskontrollbehörden festgelegt wurden.

Die Prüfung zielte auf eine begrenzte Prüfungssicherheit ab. Das bedeutet, dass die Aussagen des Landesrechnungshofes nur die geprüften und beschriebenen Sachverhalte betreffen - ein Rückschluss auf andere Sachverhalte ist nicht zulässig.

1.4 Prüfungsziel und Prüfungsmaßstab

- (1) Ziel der Prüfung war es, die Anteile der Marktgemeinde Bad Hofgastein an Unternehmen und Agrargemeinschaften transparent zu machen. Dadurch sollen einerseits Vermögens-

werte und andererseits Risiken benannt werden. Ein weiteres Ziel der Prüfung war, Notwendigkeit und Vorteile eines umfassenden Beteiligungsmanagements aufzuzeigen.

Als Maßstab für die Beurteilung dienten die einschlägigen Rechtsnormen, insbesondere die Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 (VRV 2015) und die Salzburger Gemeindeordnung 2019 (GdO 2019). Weiters zog der Landesrechnungshof beispielsweise Gesellschaftsverträge, Geschäftsordnungen und interne Richtlinien sowie Beschlüsse der Gemeindeorgane zu Beteiligungen als Maßstab heran.

Die Prüfung wurde in Form von Erhebungen, Stichproben und Analysen durchgeführt. Die gesamthafte Beurteilung der Rechenwerke der Marktgemeinde Bad Hofgastein sowie die Jahresabschlüsse der Beteiligungen waren nicht Gegenstand der Prüfung.

1.5 Zeitlicher Ablauf der Prüfung

- (1) Das Startgespräch mit der Marktgemeinde Bad Hofgastein zu dieser Prüfung fand am 10. Juli 2025 statt. Die Prüfungshandlungen erfolgten von Juli 2025 bis März 2026. Das Schlussgespräch fand am 24. März 2026 statt. Der Landesrechnungshof übermittelte den Bericht am 1. April 2026 zur Stellungnahme. Das Ende der Frist für die Gegenäußerung wurde mit 13. Mai 2026 festgelegt.

1.6 Aufbau des Berichtes

- (1) Vom LRH festgestellte Sachverhalte sind mit „(1)“ gekennzeichnet.

Die Bewertung von Sachverhalten samt allfälligen Anregungen und Empfehlungen sowie Bemängelungen und Beanstandungen sind mit „(2)“ gekennzeichnet. Diese werden durch Schattierung hervorgehoben.

Die zusammengefasste Gegenäußerung der Marktgemeinde Bad Hofgastein wird kursiv dargestellt und mit „(3)“ kodiert. Die vollständige Gegenäußerung ist dem Bericht als Anlage angeschlossen.

Eine abschließende Äußerung des Landesrechnungshofes ist mit „(4)“ gekennzeichnet und durch Schattierung hervorgehoben.

Um den Bericht übersichtlich zu gestalten, wurde das enthaltene Zahlenwerk fallweise gerundet. Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können rundungsbedingte Differenzen auftreten.

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Bericht darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, umfassen diese alle Personen gleichermaßen, unabhängig vom Geschlecht.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Marktgemeinde Bad Hofgastein in der Folge als Gemeinde bezeichnet. Weiters werden aus Gründen der Lesbarkeit, die Bezeichnungen der Rechtsform Gesellschaft mit beschränkter Haftung im Fließtext einheitlich mit GmbH abgekürzt. Außerdem wird auf Punkte nach Abkürzungen verzichtet, das gilt auch für wörtliche Zitate.

2. Einleitung

2.1. Reform der Rechnungslegung gemäß VRV 2015

- (1) Mit der VRV 2015 erfolgte eine umfassende Reform der Vorschriften für die Rechnungslegung der Länder und Gemeinden. Mit 1. Jänner 2020 wurden die Rechenwerke der Salzburger Gemeinden von der Kameralistik auf die sogenannte Drei-Komponenten-Rechnung umgestellt. Die Kameralistik stellte auf Einnahmen und Ausgaben, das heißt Geldflüsse innerhalb eines Jahres, ab. Die Drei-Komponenten-Rechnung stellt im Finanzierungshaushalt Ein- und Auszahlungen, im Ergebnishaushalt Erträge und Aufwendungen und im Vermögenshaushalt Aktiva und Passiva dar.

Aufgrund des Übergangs zur Drei-Komponenten-Rechnung hatten die Gebietskörperschaften, vergleichbar mit einem Wechsel der Gewinnermittlungsart, spätestens per 1. Jänner 2020 eine Eröffnungsbilanz zu erstellen. Die erstmalige Erstellung einer Vermögensrechnung nach den Regeln der VRV 2015 stellte die Gebietskörperschaften vor neue Herausforderungen. Insbesondere waren sowohl eine vollständige Inventarisierung sowie eine korrekte Bewertung der materiellen und immateriellen Vermögenswerte gefordert.

2.2. Vermögensrechnungen der Gemeinde Bad Hofgastein

- (1) In der Eröffnungsbilanz der Gemeinde waren erstmals Aktiva und Passiva in Form einer Vermögensrechnung zum 1. Jänner 2020 zu erfassen.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des langfristigen Vermögens der Gemeinde gemäß Eröffnungsbilanz zum 1. Jänner 2020 beziehungsweise Rechnungsabschluss zum 31. Dezember 2024:

Tabelle 1: Eröffnungsbilanz zum 1. Jänner 2020 und Rechnungsabschluss zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	01.01.2020	31.12.2024	Veränderung	
	Mio Euro	Mio Euro	Mio Euro	%
Summe Aktiva	163,0	166,5	3,5	2,1%
Langfristiges Vermögen	157,3	156,9	-0,4	-0,3%
davon Beteiligungen	2,0	3,9	1,9	95,0%
davon Grundstücke, Grundstückseinrichtungen und Infrastruktur	119,6	116,0	-3,6	-3,0%
davon restliches langfristiges Vermögen	35,7	37,0	1,3	3,6%
Kurzfristiges Vermögen	5,7	9,6	3,9	68,4%
PASSIVA	01.01.2020	31.12.2024	Veränderung	
	Mio Euro	Mio Euro	Mio Euro	%
Summe Passiva	163,0	166,5	3,5	2,1%
Nettovermögen (Ausgleichsposten)	151,3	152,4	1,1	0,7%
Investitionszuschüsse (Kapitaltransfers)	2,3	3,7	1,4	60,9%
Langfristige Fremdmittel	8,9	9,8	0,9	10,1%
Kurzfristige Fremdmittel	0,6	0,6	0,0	0,0%

Quelle Gemeinde, Darstellung Landesrechnungshof

Das langfristige Vermögen laut Eröffnungsbilanz in Höhe von rund 157,3 Mio Euro setzte sich aus mehreren Einzelpositionen zusammen. Die Gemeinde wies per 1. Jänner 2020 Beteiligungen in der Höhe von rund 2,0 Mio Euro aus. Die Gemeinde stellte ihre Beteiligungen ohne Untergliederung in verbundene, assoziierte Unternehmen und sonstige Beteiligungen in einem Gesamtbetrag in der Kategorie verbundene Unternehmen dar.

Im langfristigen Vermögen waren außerdem Grundstücke, Grundstückseinrichtungen und Infrastruktur in Höhe von rund 119,6 Mio Euro enthalten. Davon entfielen per 1. Jänner 2020 rund 63,2 Mio Euro auf Liegenschaften im Zusammenhang mit Agrargemeinschaften.

Die Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024 wies in der Kategorie Beteiligungen eine Veränderung um rund 1,9 Mio Euro aus. Zu diesem Stichtag waren verbundene Unternehmen mit rund 2,8 Mio Euro und assoziierte Unternehmen mit rund 1,1 Mio Euro ausgewiesen.

In der Kategorie Grundstücke, Grundstückseinrichtungen und Infrastruktur wies die Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024 rund 116,0 Mio aus. Die Veränderung

gegenüber der Eröffnungsbilanz begründete sich aus drei Grundstücksankäufen sowie der jährlichen Abschreibung im Bereich der Gemeindestraßen und der öffentlichen Beleuchtung. Bei den Liegenschaften im Zusammenhang mit Agrargemeinschaften gab es gegenüber der Eröffnungsbilanz keine Veränderung, diese waren per 31. Dezember 2024 mit rund 63,2 Mio ausgewiesen.

Der Landesrechnungshof untersuchte die Grundlage und die Veränderung dieser Zahlen der Vermögensrechnung, insbesondere hinsichtlich Vollständigkeit, korrekte Darstellung und Bewertung in den Kapiteln 3.3 bis 3.11.

3. Analyse und Feststellungen

3.1 Marktgemeinde Bad Hofgastein

- (1) Die Gemeinde befindet sich im Bezirk Pongau und ist nach Einwohnern die größte Gemeinde des Gasteinertals (6.703 Einwohner per 1. Jänner 2024). Das Gemeindegebiet umfasst rund 103,7 Quadratkilometer. Die Gemeinde besteht aus den fünf Katastralgemeinden Bad Hofgastein, Harbach, Heiingfelding, Vorderschneeberg und Wieden mit insgesamt zehn Ortschaften. Der ursprüngliche wirtschaftliche Schwerpunkt lag im Silber- und Goldbergbau, der nunmehrige wirtschaftliche Schwerpunkt liegt im Tourismus, mit der Besonderheit des Thermalwasservorkommens. Die Gemeinde ist ein Kurort gemäß Salzburger Heilvorkommen- und Kurortegesetz 1997.

3.2 Beteiligungen der Gemeinde

3.2.1 Rechtliche Grundlagen

- (1) Gemeinden dürfen gemäß Art 116 Bundesverfassung (B-VG) im Rahmen der Gemeindeautonomie Beteiligungen eingehen. Das sind in der Regel Beteiligungen an Gesellschaften, an welchen ein Mitgliedschaftsrecht durch Kapitaleinlage erworben wurde. Es gibt verfassungsrechtlich diesbezüglich keine Vorgabe, sodass Beteiligungen in allen denkbaren Rechtsformen erlaubt sind. Beteiligungen von Gemeinden haben haushaltsrechtlich den Prinzipien Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu entsprechen.

Darüber hinaus sind gemäß § 69 Abs 1 Z 4 Salzburger Gemeindeordnung 2019 (GdO 2019) Beteiligungen an wirtschaftlichen Unternehmen von der Landesregierung zu genehmigen. Die Genehmigung darf gemäß § 69 Abs 3 GdO 2019 nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme

- gesetzwidrig oder mit einem unverhältnismäßig hohen finanziellen Risiko für die Gemeinde verbunden wäre
- die Maßnahme die Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichtes verhindern würde

- die Maßnahme die ordnungsgemäße Erfüllung der der Gemeinde gesetzlich obliegenden Aufgaben oder ihrer privatrechtlichen Verpflichtungen gefährden würde oder
- die Maßnahme überörtliche Interessen nachteilig berühren würde.

3.2.2 Darstellung von Beteiligungen in der Vermögensrechnung gemäß VRV 2015

(1) Definition und Bewertung von Beteiligungen regelt § 23 VRV 2015. Beteiligungen sind Anteile einer Gebietskörperschaft an einem Unternehmen oder eine von der Gebietskörperschaft verwaltete Einrichtung mit eigener Rechtspersönlichkeit (Anstalten, Stiftungen und Fonds). Beteiligungen an verbundenen sowie assoziierten Unternehmen, sonstige Beteiligungen sowie von der Gebietskörperschaft verwaltete Einrichtungen mit eigener Rechtspersönlichkeit sind gesondert auszuweisen.

- Ein **verbundenes Unternehmen** wird bei einem Anteil am Eigenkapital oder am geschätzten Nettovermögen von mehr als 50,0 % oder bei Kontrolle oder Beherrschung durch die Gebietskörperschaft angenommen.
- Ein **assoziiertes Unternehmen** liegt bei einem Kapitalanteil der Gebietskörperschaft zwischen 20,0 % und 50,0 % am Eigenkapital oder am geschätzten Nettovermögen des Unternehmens vor.
- Unterhalb der Grenze von 20,0 % handelt es sich um eine **sonstige Beteiligung**.
- Weiters werden unter Beteiligungen auch verwaltete Einrichtungen (Anstalten, Stiftungen, Fonds) erfasst. Kriterien für die Zuordnung zur Kategorie der verwalteten Einrichtungen sind in § 23 Abs 6 VRV 2015 definiert.

Anteile an einem Unternehmen sind beim Erwerb mit ihren Anschaffungskosten zu bewerten. Eine bereits vorhandene Beteiligung an einem Unternehmen ist mit dem Anteil der Gebietskörperschaft am Eigenkapital oder am geschätzten Nettovermögen der Beteiligung zu bewerten. Für das geschätzte Nettovermögen wird das Eigenkapital im engeren Sinn herangezogen, das in § 224 Abs 3 Unternehmensgesetzbuch (UGB) geregelt ist. Grundlage der Bewertung ist der aktuelle Einzelabschluss. Sollte ein Konzernabschluss verfügbar sein, ist dieser maßgeblich.

3.2.2.1 Unmittelbare Beteiligungen

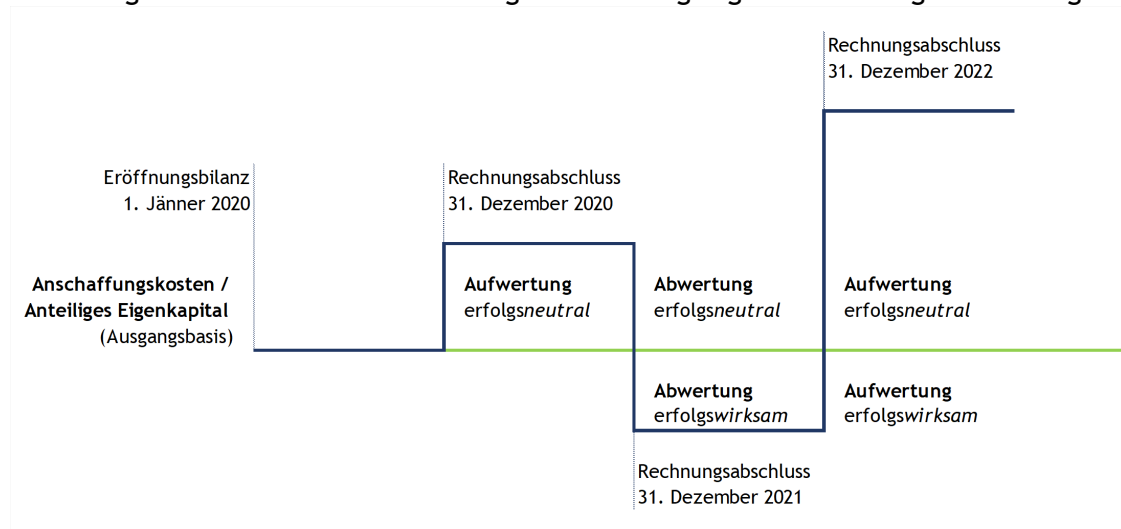
(1) Je nach Beteiligungshöhe oder Einflussmöglichkeit haben Gemeinden unmittelbare Beteiligungen in ihrem Rechenwerk in verschiedenen Kontengruppen zu erfassen:

- Beteiligungen an verbundenen Unternehmen - Kontengruppe 080
- Beteiligungen an assoziierten Unternehmen - Kontengruppe 081
- Sonstige Beteiligungen - Kontengruppe 082

Grundlage für die Bewertung der Beteiligungen ist gemäß § 23 Abs 7 VRV 2015 der jeweilige Jahresabschluss (in der Regel Bilanz) zum Stichtag der Vermögensrechnung der Gemeinde. Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung, das bedeutet, dass Beteiligungen nicht zusammengefasst (saldiert) dargestellt werden dürfen.

Unmittelbare Beteiligungen sind in den Rechnungsabschlüssen in zwei Nachweisen darzustellen. Einerseits im Nachweis über unmittelbare Beteiligungen der Gebietskörperschaft (Anlage 6j) und andererseits Veränderungen aus der Folgebewertung in der Nettovermögensveränderungsrechnung (Anlage 1d).

Abbildung 1: Schematische Darstellung der Buchungslogik für die Folgebewertung



Quelle RFG 04 Dezember 2019, Seite 188, Darstellung Landesrechnungshof

Ein Anstieg des anteiligen Eigenkapitals über die Anschaffungskosten ist in der jeweiligen Neubewertungsrücklage (Kontengruppe 940) erfolgsneutral zu erfassen. Eine Verringerung des Eigenkapitals oberhalb der Anschaffungskosten ist durch eine Auflösung der Neubewertungsrücklage darzustellen. Ist die Neubewertungsrücklage aufgebraucht, ist eine Verringerung als Aufwand (Kontengruppe 694) zu erfassen. Negative

Neubewertungsrücklagen sind nicht zulässig. Werterhöhungen unterhalb des Anschaffungswertes (zum Wert der Eröffnungsbilanz) sind bis zum Erreichen dieses Wertes als Ertrag (Kontengruppe 818) darzustellen.

Prinzipiell haben Folgebewertungen keine Auswirkung auf die Finanzierungsrechnung der Gemeinde. Die entsprechenden Veränderungen werden ausschließlich in der Vermögensrechnung dargestellt.

Die Buchwerte der Beteiligungen zum 1. Jänner 2020 (Eröffnungsbilanz) sowie die vom Landesrechnungshof zum 31. Dezember 2024 gemäß VRV 2015 ermittelten Buchwerte stellt der Landesrechnungshof im Kapitel 3.7 dar.

3.2.2.2 Mittelbare Beteiligungen

- (1) In diese Kategorie fallen Beteiligungen, an welchen die Gemeinde indirekt beteiligt ist. Das sind Beteiligungen der zweiten und weiteren Ebene(n) (zum Beispiel Tochter- und Enkel-Unternehmen von unmittelbaren Beteiligungen).

Gemäß VRV 2015 sind **mittelbare Beteiligungen** mit einer durchgerechneten Beteiligungshöhe von mehr als 50,0 % in einem Nachweis (Anlage 6k) darzustellen. Mittelbare Beteiligungen bis 50,0 % sind nicht in den Rechnungsabschlüssen auszuweisen. Die Gemeinde hatte laut Firmenbuch keine mittelbare Beteiligung über 50,0 %.

3.2.2.3 Nicht als Beteiligungen auszuweisende Sachverhalte

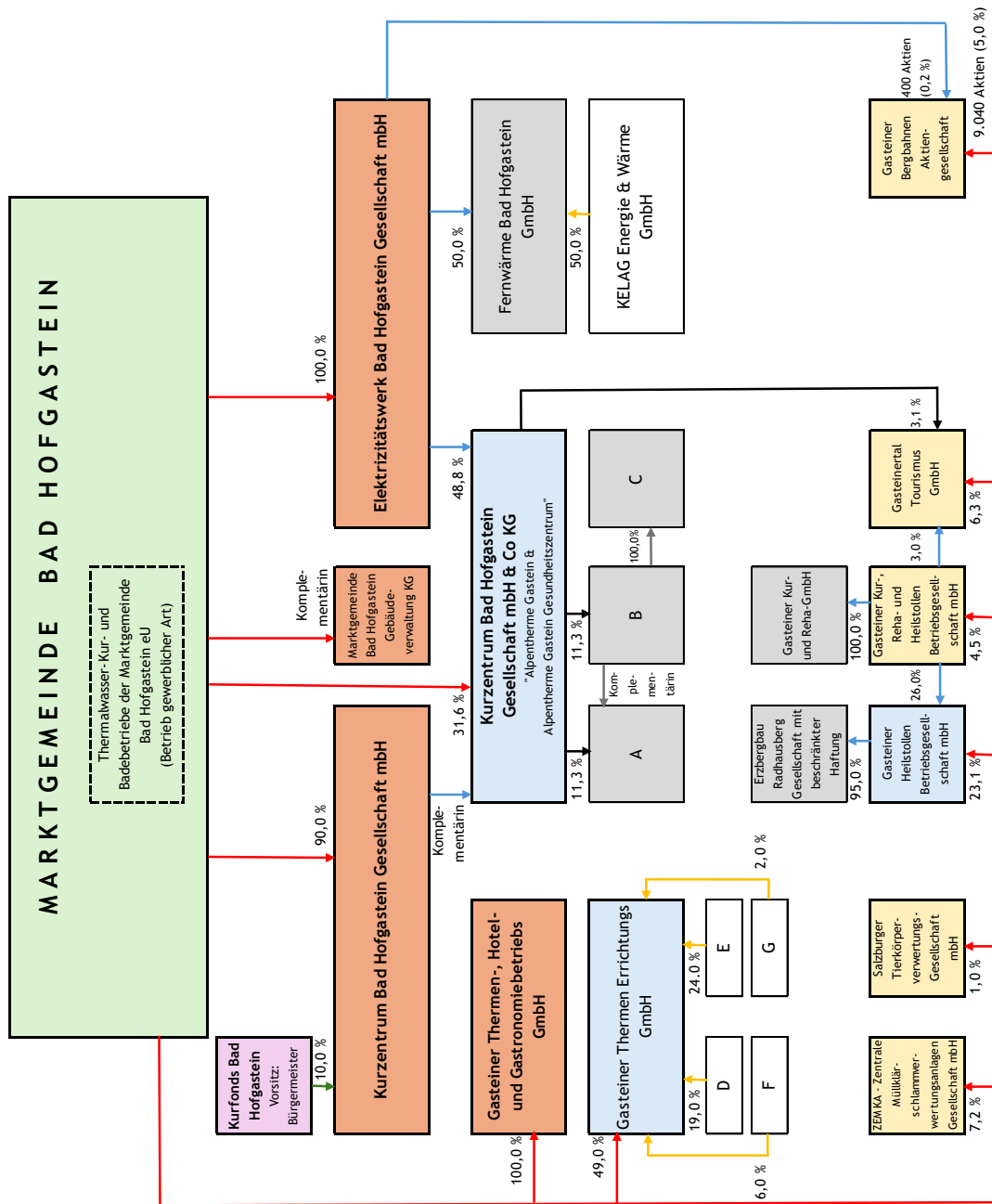
- (1) Im Zuge der Prüfung wurden einige Sachverhalte erhoben, die von der Gemeinde unter den unmittelbaren Beteiligungen erfasst wurden. Diese stellten aufgrund fehlender Rechtspersönlichkeit beziehungsweise falscher Zuordnung keine Beteiligungen dar.
- Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GesBR) sind aufgrund fehlender Rechtspersönlichkeit der Gesellschaft keine Beteiligungen gemäß VRV 2015.
 - Eigenbetriebe einer Gemeinde, die aus steuerrechtlicher Sicht als Betriebe gewerblicher Art zu qualifizieren sind, haben keine eigene Rechtspersönlichkeit.

3.2.3 Unmittelbare und mittelbare Beteiligungen der Gemeinde laut Firmenbuch

- (1) Die Gemeinde war im geprüften Zeitraum an mehreren Unternehmen beteiligt. Diese Unternehmen waren in erster Linie im Gesundheits- beziehungsweise Tourismusbereich tätig. Ein weiterer Schwerpunkt der Beteiligungen lag in der lokalen Energie- und Wärmeversorgung. Die Unternehmen waren darüber hinaus zum Teil wechselseitig oder über gemeinsame Tochterunternehmen verflochten.

Außerdem gab es (Minderheits-)Beteiligungen an Entsorgungsunternehmen auf Landesbeziehungsweise Regionalebene sowie an einer Liftgesellschaft. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 bestanden die meisten Beteiligungen schon seit über 20 Jahren. Die neueste Beteiligung der Gemeinde wurde im Jahr 2023 im Firmenbuch eingetragen. Die in den Kapiteln 3.3 bis 3.6 angeführten Unternehmensdaten geben, wenn nicht anders bezeichnet, den Stand des Firmenbuches zum 31. Dezember 2024 wieder.

Abbildung 2: Schematische Darstellung der Beteiligungen laut Firmenbuch



Erklärung der Symbole:

- unmittlere Beteiligung (1. Ebene)
- mittelbare Beteiligung (2. Ebene)
- mittelbare Beteiligung (3. Ebene)
- mittelbare Beteiligung (4. Ebene)

Anmerkung:

Prozentsätze kaufmännisch auf eine Kommastelle gerundet

Erklärung des Farbschemas:

Gebietskörperschaft	verbundene Unternehmen (über 50,0 %)
Juristische Person des öffentlichen Rechts	mittlere Beteiligung
assoziierte Unternehmen (über 20,0 %)	sonstige Beteiligungen (unter 20,0 %)
keine Beteiligung	

3.3 Unternehmungen rund um das Kurzentrum

- (1) In den folgenden Kapiteln werden die wichtigsten Unternehmungen der Gemeinde näher untersucht.

3.3.1 Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe der Marktgemeinde Bad Hofgastein eU

- (1) 1828 verlieh Kaiser Franz I das „immerwährende“ Recht auf Bezug von Thermalwasser aus den Quellen von Bad Gastein. Eine erste Thermalwasserleitung entstand bis 1830. Darüber hinaus wurden das Kurmittelhaus und weitere Anlagen errichtet, die teilweise auch im Zeitraum der Prüfung noch im Betrieb waren.

Die als Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe der Marktgemeinde Bad Hofgastein eU (in der Folge Thermalwasserbetrieb) bezeichnete Einrichtung, war ein rechtlich unselbständiger Wirtschaftsbetrieb der Gemeinde. Steuerrechtlich handelte es sich um einen sogenannten Betrieb gewerblicher Art (BgA). Im Jahr 1970 wurde im Firmenbuch, trotz fehlender Rechtspersönlichkeit, eine Eintragung mit der Bezeichnung „Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe der Marktgemeinde Bad Hofgastein“ vorgenommen. Das Unternehmensgesetzbuch (UGB) sieht aus Publizitätsgründen vor, dass auch Personen, die zu Unrecht ins Firmenbuch eingetragen sind und unter ihrer Firma handeln, als Unternehmer kraft Eintragung gelten.

Im Zusammenhang mit diesem Grundprinzip entstanden Missverständnisse insbesondere in der Rechnungslegung der Gemeinde sowie den Beteiligungen. So wurden etwa Unternehmensanteile der Gemeinde in mehreren Gesellschaftsverträgen als Anteile des Thermalwasserbetriebes deklariert und in den Jahresabschlüssen des Thermalwasserbetriebes als Aktiva ausgewiesen.

Diese Darstellung hatte im System der Kameralistik keine Auswirkung auf die Rechnungsabschlüsse der Gemeinde. Die Umstellung auf die Drei-Komponenten-Rechnung hatte jedoch zur Folge, dass Aktiva der Gemeinde wie zum Beispiel Beteiligungen, nunmehr in einer Vermögensrechnung zu verzeichnen waren (siehe Kapitel 2.2).

Wie bereits beschrieben, bedeutet die fehlende Rechtspersönlichkeit des steuerrechtlichen BgA, dass der Thermalwasserbetrieb haushaltsrechtlich kein Vermögen im Sinne eines ausgegliederten Unternehmens der Gemeinde war. Die Gemeinde erklärte

gegenüber dem Landesrechnungshof, die beschriebenen Sachverhalte zu berücksichtigen und entsprechende Änderungen zu veranlassen.

- (2) Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die „Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe der Marktgemeinde Bad Hofgastein eU“ ein rechtlich unselbständiger Betrieb gewerblicher Art der Gemeinde im steuerrechtlichen Sinn war.

Der Landesrechnungshof hält fest, dass steuerrechtliche Betriebe gewerblicher Art keine ausgegliederten Unternehmen im Sinne der Salzburger Gemeindeordnung 2019 sind. Der Landesrechnungshof unterstreicht, dass ein sogenannter Eigenbetrieb einer Gemeinde mangels Rechtspersönlichkeit keine Anteile an Unternehmen halten kann.

Der Landesrechnungshof hält weiters fest, dass eine Eintragung im Firmenbuch zwar Publizitätswirkung nach außen hat, jedoch keine Ausgliederung eines rechtlich selbständigen Unternehmens aus einer Gebietskörperschaft bewirkt.

Der Landesrechnungshof fordert entsprechende Richtigstellungen im Firmenbuch zu veranlassen und Korrekturen im Vermögenshaushalt vorzunehmen. Der Landesrechnungshof hält fest, dass die Gemeinde diesbezügliche Änderungen vormerkte.

- (3) *Die Gemeinde führte in der Gegenäußerung aus, dass einem BgA in der steuerrechtlichen Systematik sowohl „notwendiges“ als auch „gewillkürtes“ Betriebsvermögen zugerechnet werden könne. Daher könne ein BgA auch Anteile an einem Unternehmen innehaben. Dies sei im Falle der Anteile an der Kurzentrum Bad Hofgastein GmbH & Co KG der Fall, insbesondere weil diese der größte Thermalwasserabnehmer sei.*

Die Gemeinde führte weiters aus, dass die Eintragung im Firmenbuch nach der damaligen Rechtslage genau geprüft worden sei und daher zu Recht bestehen würde.

- (4) Der Landesrechnungshof hält an seiner Forderung fest, dass die Eintragung des Eigenbetriebs der Gemeinde im Firmenbuch zu löschen ist und dementsprechend auch weitere Änderungen vorzunehmen sind. Die Gemeinde verkennt die Tatsache, dass es sich bei den in der Gegenäußerung vorgebrachten Argumenten, lediglich um die Darstellung einer fiktiven und steuerrechtlichen Konstruktion handelt. Wie die Gemeinde richtig betont, verfügt ein steuerrechtlich als „Betrieb gewerblicher Art“ bezeichneter Eigenbetrieb über keine eigene Rechtspersönlichkeit, sondern ist Teil

einer Körperschaft öffentlichen Rechts, hier der Gemeinde. Der Thermalwasserbetrieb ist zwar (Umsatz-)Steuersubjekt, aber trotzdem kein Rechtsträger.

Der Landesrechnungshof unterstreicht, dass die Einhaltung von gemeinderechtlichen und zivilrechtlichen Regeln nicht steuerrechtlichen Aspekten unterzuordnen ist. Insbesondere hält der Landesrechnungshof fest, dass es keine mit dem steuerrechtlichen Begriff BgA vergleichbare Rechtsfigur im Verfassungs- beziehungsweise Gemeinderecht gibt. Das bedeutet, dass Unternehmensanteile an der Bad Hofgastein GmbH & Co KG, mangels eigener Rechtspersönlichkeit des Eigenbetriebs, gemeinderechtlich der Privatwirtschaftsverwaltung der Gemeinde zuzuordnen sind. In der Folge ist die Gemeinde im Firmenbuch als Kommanditistin der Bad Hofgastein GmbH & Co KG einzutragen.

Der Landesrechnungshof weist darauf hin, dass es sich bei der Eintragung des Eigenbetriebs im Firmenbuch, die im Jahr 1970 und nicht wie behauptet 1993 stattfand, um einen Einzelfall handelt. Ob der damalige Antrag auf Eintrag vom Firmenbuchgericht insbesondere unter Berücksichtigung des Gemeinderechts genau geprüft wurde, konnte der Landesrechnungshof auf Basis der im Firmenbuchgericht aufliegenden Dokumente nicht nachvollziehen. Die zumindest aus heutiger Sicht nicht notwendige Eintragung im Firmenbuch ist daher zu löschen, das ändert nichts an der organisatorischen Existenz des Eigenbetriebes als Untereinheit der Gemeinde.

3.3.2 Kurzentrum Bad Hofgastein Gesellschaft mbH & Co KG

- (1) Die Gemeinde erwarb im August 1969 mehrere Grundstücke im Ausmaß von rund 82.000 m² angrenzend an das Ortszentrum von Bad Hofgastein. Die Grundstücke in Nachbarschaft zum bestehenden Kurmittelhaus, waren laut Kaufvertrag mit der Auflage belastet, dass das gesamte Areal *„ausschließlich und direkt nur für Zwecke des zu errichtenden Kur- Erholungs- und Sportzentrum seitens der Marktgemeinde Bad Hofgastein Verwendung finden kann.“* Zu diesem Zweck wurden von der Gemeinde zu Beginn der 1970er Jahre mehrere Unternehmen gegründet. Gegenstand der Kurzentrum Bad Hofgastein Gesellschaft mbH & Co KG (in der Folge Kurzentrum KG) waren die Errichtung und der Betrieb des Kurzentrums Bad Hofgastein.

Die Kurzentrum KG zählt, mit einer Bilanzsumme von rund 10,4 Mio Euro (per 30. November 2024), zu den wichtigsten Beteiligungen der Gemeinde.

Tabelle 2: Unternehmensdaten Kurzentrum Bad Hofgastein Gesellschaft mbH & Co KG

Firmenbuchnummer	25476s
Ersteintragung im Firmenbuch	20. Oktober 1971
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz des Unternehmens	Bad Hofgastein
Geschäftszweig	Planung, Finanzierung, Errichtung und Betrieb des Kurzentrums
Kapitaleinlagen	7.438.028,24 Euro
Unbeschränkt haftende Gesellschafterin (Komplementärin)	Kurzentrum Bad Hofgastein Gesellschaft mbH
Kapitaleinlage	1.460.027,54 Euro
Kommanditistin 1	Elektrizitätswerk Bad Hofgastein Gesellschaft m.b.H.
Haftsumme	3.631.449,39 Euro
Kommanditistin 2	Gemeinde (Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe der Marktgemeinde Bad Hofgastein)
Haftsumme	2.346.551,31 Euro
Beteiligung	Unternehmen A
Beteiligung	Unternehmen B
Geschäftsführung	durch die Komplementärin

Quelle Firmenbuch und Gemeinde, Darstellung Landesrechnungshof

Die folgende Tabelle zeigt die finanziellen Kenngrößen der Kurzentrum KG der Wirtschaftsjahre 2021 bis 2024.

Tabelle 3: Finanzielle Kenngrößen Kurzentrum Bad Hofgastein GmbH & Co KG

Finanzielle Kenngrößen in Euro	2021	2022	2023	2024
Bilanzsumme	11.717.052	11.729.304	10.136.069	10.417.652
Anlagevermögen	6.770.572	7.092.442	5.994.500	6.811.564
Eigenkapital	1.249.317	1.222.589	1.222.589	1.622.589
Umsatzerlöse	13.464.869	16.800.134	19.744.571	22.451.622
Eigenkapitalquote	10,7 %	10,4 %	12,1 %	15,6 %

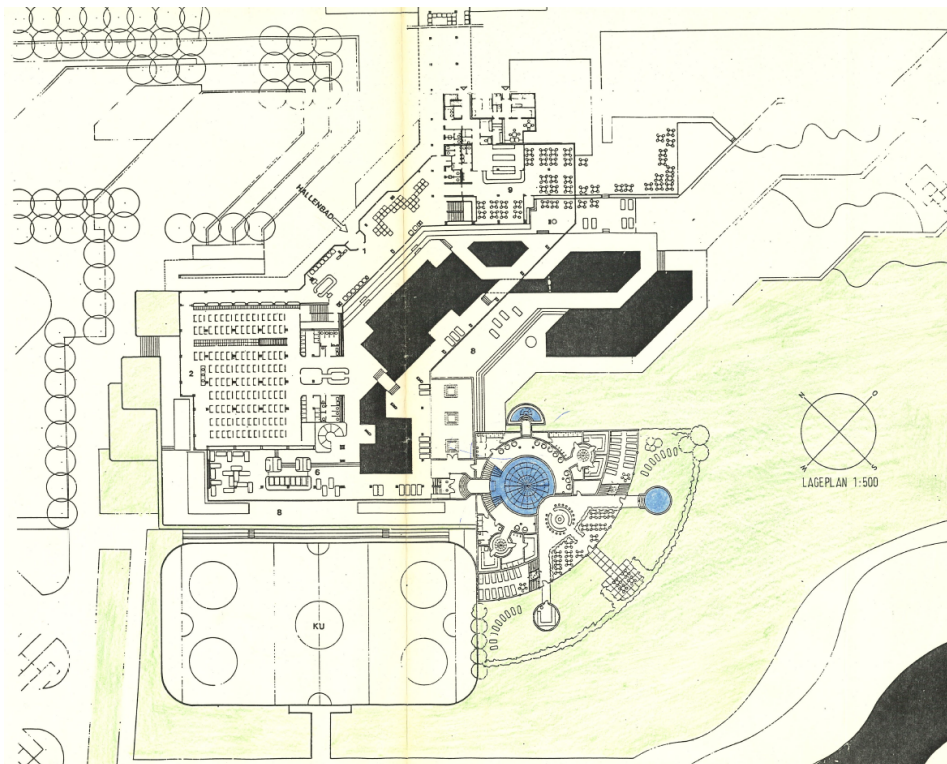
Quelle Gemeinde, Darstellung Landesrechnungshof

Die Gemeinde war im Prüfzeitraum an der Kurzentrum KG gesellschaftsrechtlich sowohl **unmittelbar** als auch **mittelbar** beteiligt. Laut Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 1. Juli 2015, waren von drei Gesellschaftern insgesamt rund 7,4 Mio Euro Kapital eingebracht worden. Persönlich haftende Komplementärin der Kurzentrum KG war die unmittelbare Beteiligung Kurzentrum GmbH (siehe Kapitel 3.3.3). Die Kurzentrum GmbH war an der Kurzentrum KG mit einer Kapitaleinlage in Höhe von rund 1,5 Mio Euro beziehungsweise 19,63 % beteiligt.

Die **unmittelbare** Beteiligung der Gemeinde ergab sich durch einen Anteil der Kommanditistin („Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe der Marktgemeinde Bad Hofgastein eU“ laut Firmenbuch) in Höhe von rund 31,6 % des eingebrachten Kapitals. Wie bereits erläutert, war dieser - als Beteiligung des steuerrechtlichen Betriebes gewerblicher Art bezeichnete - Anteil an der Kurzentrum KG, rechtlich und wirtschaftlich der Gemeinde als unmittelbare Beteiligung zuzuordnen. Weiters war die Gemeinde an der Kurzentrum KG **mittelbar**, über die 100,0 % Beteiligung Elektrizitätswerk Bad Hofgastein Gesellschaft mbH, mit rund 48,8 % des eingebrachten Kapitals als Kommanditistin beteiligt.

Die Gemeinde brachte anlässlich der Gründung der Gesellschaft im Jahr 1971 Grundstücke im Ausmaß von rund 17.200 m² in die Kurzentrum KG ein (Katastralgemeinde 55002, EZ 1074, 885 und 977). Die von der Kurzentrum KG auf diesen Grundstücken errichteten Gebäude dienten ausschließlich dem Kur- und Badebetrieb. Das damals errichtete Gebäude bestand aus einem Bade-, Sauna- und Gastronomiebereich, der in einigen Dokumenten unter der Bezeichnung „Thermen Tempel“ vermerkt wurde. Diese Gebäude und Anlagen werden in der Folge als „Altbestand“ bezeichnet.

Abbildung 3: Lageplan Altbestand



Quelle Gemeinde, Darstellung Gemeinde

Die Kurzentrum KG hielt per 31. Dezember 2024 laut Firmenbuch drei unmittelbare Beteiligungen. Die Kurzentrum KG war an der Gasteinertal Tourismus GmbH im Ausmaß von rund 3,1 % sowie an zwei weiteren Unternehmen mit jeweils rund 11,3 % beteiligt.

Die Gemeinde beschloss im Jahr 2001 eine Erweiterung der Anlage sowie eine umfassende Sanierung des Altbestandes. Die Umsetzung der Sanierungsprojekte erfolgte durch dafür gegründete Projekt- und Finanzierungsgesellschaften, nunmehr Gasteiner Thermen Errichtungs GmbH (weitere Details siehe Kapitel 3.3.5).

Folgende Sanierungen und Modernisierungen wurden von der Kurzentrum KG im Zeitraum von 2008 bis 2024 vorgenommen:

- Erneuerung der Wasseraufbereitung
- Umbau Kurmittelhaus und Zahnarztpraxis
- Renovierung Therapiestation 2
- Umbau Restaurant
- Errichtung Photovoltaik-Anlage und Wärmepumpe.

Der Betrieb des erweiterten Kurzentrums erfolgte seit 2010 unter der Marke „Alpentherme Gastein & Alpentherme Gastein Gesundheitszentrum“. Die Zahl der im Jahresdurchschnitt Beschäftigten erhöhte sich von rund 136 Vollzeitäquivalente im Geschäftsjahr 2020 auf rund 161 Vollzeitäquivalente im Geschäftsjahr 2024.

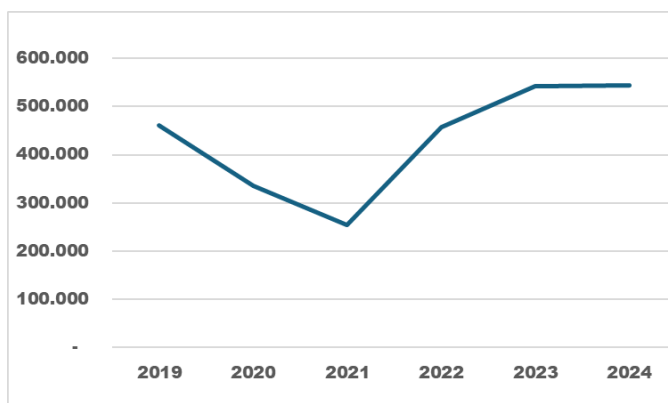
Abbildung 4: Alpentherme Gastein und Gesundheitszentrum



Foto Kurzentrum KG

Laut Modellschätzung des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) generierte der Betrieb im Jahr 2019 direkte, indirekte und induzierte Wertschöpfungseffekte in Österreich von 33,5 Mio Euro sowie ein Beschäftigungsausmaß von rund 545 Vollzeitäquivalenten. Der Betrieb zählte, gemessen an den Besucherzahlen, zu den größten Thermenbetrieben in Österreich. Im Jahr 2023 wurde die Marke von 500.000 Besuchern überschritten. Folgende Grafik zeigt die jährliche Entwicklung der Besucherzahlen seit dem Jahr 2019, mit einem COVID-bedingten Einbruch.

Abbildung 5: Besucher inklusive Partnerhotels und Fitness



Quelle Kurzentrum KG, Darstellung Landesrechnungshof

- (2) Der Landesrechnungshof hält fest, dass gemäß VRV 2015 unmittelbare Beteiligungen in der Vermögensrechnung der Gemeinde darzustellen sind. Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die unmittelbare Beteiligung als Kommanditistin der Kurzentrum KG in der Vermögensrechnung der Gemeinde nicht ausgewiesen war.

Der Landesrechnungshof verweist diesbezüglich auf das Kapitel 3.3.1 und hält fest, dass die Gemeinde die entsprechenden Änderungen vormerkte.

- (3) *Die Gemeinde führte in der Gegenäußerung aus, dass sie eine Richtigstellung veranlassen und die Beteiligung durch eine korrekte buchhalterische Darstellung in der Vermögensrechnung abbilden werde.*

3.3.3 Kurzentrum Bad Hofgastein Gesellschaft mbH

- (1) Die Kurzentrum Bad Hofgastein Gesellschaft mbH (in der Folge Kurzentrum GmbH) wurde als haftende Komplementärin der im vorgehenden Kapitel beschriebenen Kurzentrum KG eingerichtet. Mitgesellschafter der Gemeinde war mit einem Anteil von 10,0 % der per Landesgesetz eingerichtete Kurfonds Bad Hofgastein. Die Kurzentrum GmbH verfügte über einen (freiwilligen) Aufsichtsrat, bestehend aus zwölf Personen. Neben der gesetzlich vorgesehenen Aufgabe der Geschäftsführung der Kurzentrum KG, hatte die Kurzentrum GmbH keine weitere Funktion. Die Kurzentrum GmbH verfügte über keine Sachanlagen.

Tabelle 4: Unternehmensdaten Kurzentrum Bad Hofgastein Gesellschaft mbH

Firmenbuchnummer	58418i
Ersteintragung im Firmenbuch	29. Juni 1971
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz des Unternehmens	Bad Hofgastein
Geschäftszweig	Planung, Finanzierung, Errichtung und Betrieb des Kurzentrums
Stammeinlagen gesamt	36.336,42 Euro
Gesellschafter 1	Gemeinde Bad Hofgastein
Stammeinlage	32.702,78 Euro
Gesellschafter 2	Kurfonds Bad Hofgastein
Stammeinlage	3.633,64 Euro
Geschäftsführung	ein Geschäftsführer, eine Prokuristin
Aufsichtsgremium	Aufsichtsrat (12 Personen)
Beteiligung (als Komplementärin)	Kurzentrum Bad Hofgastein GmbH & Co KG

Quelle Firmenbuch und Gemeinde, Darstellung Landesrechnungshof

Die folgende Tabelle zeigt die finanziellen Kenngrößen der Kurzentrum GmbH der Wirtschaftsjahre 2021 bis 2024.

Tabelle 5: Finanzielle Kenngrößen Kurzentrum Bad Hofgastein GmbH

Finanzielle Kenngrößen in Euro	2021	2022	2023	2024
Bilanzsumme	535.522	556.165	595.021	619.222
Anlagevermögen	-	-	-	-
Eigenkapital	431.664	446.004	460.898	478.416
Umsatzerlöse	-	-	-	-
Eigenkapitalquote	80,6 %	80,2 %	77,5 %	77,3 %

Quelle Kurzentrum GmbH, Darstellung Landesrechnungshof

3.3.4 Gasteiner Thermen-, Hotel- und Gastronomiebetriebs GmbH

(1) Diese Gesellschaft wurde 2002 gegründet, seit 2008 war dieses Unternehmen eine 100,0 % Beteiligung der Gemeinde. Nach Auskunft der Gemeinde war dieses Unternehmen in der Vergangenheit Betreiberin beziehungsweise Verpächterin der Gastronomie des Kurzentrums. Im geprüften Zeitraum war dieses Unternehmen nicht mehr operativ tätig. In den Jahresabschlüssen waren weder Anlagevermögen noch offene Kredite verzeichnet. Im Jahresabschluss zum 31.12.2024 waren rund -18.800 Euro als negatives Eigenkapital ausgewiesen. Dieses Unternehmen soll laut Auskunft der Geschäftsführung der Kurzentrum GmbH nicht weiter betrieben werden.

(2) Der Landesrechnungshof stellte fest, dass keine operative Tätigkeit der Gasteiner Thermen-, Hotel- und Gastronomiebetriebs GmbH gegeben war. Der Landesrechnungshof empfiehlt, eine gesellschaftsrechtliche Restrukturierung dieses Unternehmens zu veranlassen.

(3) *Die Gemeinde hielt in der Gegenäußerung fest, demnächst Gespräche zu führen, welche die Schließung bzw Liquidation der Gesellschaft sowie die Löschung der GmbH im Firmenbuch zum Inhalt haben werden. Vor diesen Gesprächen wird eine interne Prüfung betreffend die Veräußerung der gegenständlichen Gesellschaft angeordnet werden.*

3.3.5 Gasteiner Thermen Errichtungs GmbH

(1) Ab dem Jahr 2002 wurden Sanierungen und Erweiterungen der Therme über die Gasteiner Thermen Errichtungs GmbH (in der Folge ErrichtungsGmbH) abgewickelt. Ab 2003 pachtete die Kurzentrum KG die von der ErrichtungsGmbH sanierten und neu errichteten Flächen.

Tabelle 6: Unternehmensdaten Gasteiner Thermen ErrichtungsGmbH

Firmenbuchnummer	227479d
Ersteintragung im Firmenbuch	11. Oktober 2002
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz des Unternehmens	Bad Hofgastein
Geschäftszweig	Thermenprojektplanung und Errichtung
Stammeinlagen gesamt	1.000.000,00 Euro
Gesellschafterin 1	Gemeinde Bad Hofgastein
Stammeinlage	490.000,00 Euro
Gesellschafter 2	Unternehmen D
Stammeinlage	240.000,00 Euro
Gesellschafter 3	Unternehmen E
Stammeinlage	20.000,00 Euro
Gesellschafter 4	Unternehmen F
Stammeinlage	60.000,00 Euro
Gesellschafter 5	Unternehmen G
Stammeinlage	190.000,00 Euro
Geschäftsführung	ein Geschäftsführer

Quelle Firmenbuch und Gemeinde, Darstellung Landesrechnungshof

An der ErrichtungsGmbH waren neben der Gemeinde vier weitere Gesellschafter D, E, F und G beteiligt. Mit der ErrichtungsGmbH wurden außerdem typisch stille Gesellschaften in Höhe von insgesamt rund 13,4 Mio Euro vereinbart. Davon waren rund 7,5 Mio Euro unmittelbar oder mittelbar der Gemeinde zuzurechnen.

Die folgende Tabelle zeigt die finanziellen Kenngrößen der ErrichtungsGmbH der Wirtschaftsjahre 2021 bis 2024.

Tabelle 7: Finanzielle Kenngrößen Gasteiner Thermen ErrichtungsGmbH

Finanzielle Kenngrößen in Euro	2021	2022	2023	2024
Bilanzsumme	16.039.700	14.540.048	13.554.796	15.375.421
Anlagevermögen	14.493.779	13.489.754	12.514.128	14.610.243
Eigenkapital	-4.184.448	-4.571.271	-4.661.149	-4.686.754
Umsatzerlöse	1.632.919	1.700.400	1.913.075	2.151.817
Eigenkapitalquote	-	-	-	-

Quelle Kurzentrum GmbH, Darstellung Landesrechnungshof

Entwicklung:

Folgende Modernisierungs- und Neubauprojekte wurden über die ErrichtungsGmbH seit dem Jahr 2002 abgewickelt:

- Alpentherme Gastein (Kernsanierung des Altbestandes sowie Zu- und Neubauten)
- Sauna- und Außenbereich
- Energieeffizienz (Lüftungsanlagen, Niedrigtemperatur, Nutzung Abwärme)
- Badeseen und vier-Bahnen-Wellenrutsche
- Sanierung Relax-Becken
- Family-World, Meerwasser-Aquarium, Textilsauna, Ruheraum.

Im geprüften Zeitraum hatte die ErrichtungsGmbH, abgesehen von der Geschäftsführung, keine Mitarbeiter. Die laufende Buchhaltung der ErrichtungsGmbH wurde durch die Mitarbeiter der Kurzentrum KG erledigt.

3.4 Elektrizitätswerk Bad Hofgastein Gesellschaft mbH

- (1) Die Gemeinde war zu 100,0 % an der Elektrizitätswerk Bad Hofgastein Gesellschaft mbH (in der Folge E-Werk GmbH) beteiligt. Gegenstand des Unternehmens war laut Gesellschaftsvertrag die Übernahme und der Betrieb von Versorgungseinrichtungen sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen.

Tabelle 8: Unternehmensdaten Elektrizitätswerk Bad Hofgastein Gesellschaft mbH

Firmenbuchnummer	71795g
Ersteintragung im Firmenbuch	2. August 1977
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz des Unternehmens	Bad Hofgastein
Geschäftszweig	Übernahme und Betrieb von Versorgungseinrichtungen sowie Beteiligung an Unternehmen
Stammeinlage	654.564,22 Euro
Gesellschafterin (100,0 %)	Gemeinde Bad Hofgastein
Unternehmensleitung	ein Geschäftsführer, ein Prokurist
Aufsichtsgremium	Aufsichtsrat (acht Personen)
Beteiligung	Fernwärme Bad Hofgastein GmbH
Beteiligung	Gasteiner Bergbahnen Aktiengesellschaft

Quelle Firmenbuch und Gemeinde, Darstellung Landesrechnungshof

Folgende Tabelle zeigt die finanziellen Kenngrößen der E-Werk GmbH der Wirtschaftsjahre 2021 bis 2024.

Tabelle 9: Finanzielle Kenngrößen Elektrizitätswerk Bad Hofgastein Gesellschaft mbH

Finanzielle Kenngrößen in Euro	2021	2022	2023	2024
Bilanzsumme	12.398.536	8.540.095	10.725.945	11.507.919
Anlagevermögen	9.004.104	5.775.839	5.925.090	6.486.568
Eigenkapital	4.298.510	4.670.989	5.595.207	7.476.165
Umsatzerlöse	4.289.309	6.076.462	8.056.073	8.740.339
Eigenkapitalquote	34,7 %	54,7 %	52,2 %	65,0 %

Quelle Gemeinde, Darstellung Landesrechnungshof

Das Unternehmen wird auf dessen Homepage wie folgt beschrieben:

„Wir versorgen die Kernzone von Bad Hofgastein mit Strom [...]. Wir erzeugen einen Teil unserer Energie aus Wasserkraft und Sonnenenergie. Als Netzbetreiber kümmern wir uns auch um den Ausbau, Betriebsführung und Instandhaltung des Stromnetzes sowie alle Leistungen rund um [...] Einbau, Instandhaltung, Ablesung. Zusätzlich betreuen wir das Fernwärmeheizwerk in Bad Hofgastein in technischen Belangen - Verträge und Abrechnungen werden über die KELAG abgewickelt. [...]“

Weiters informierte die E-Werk GmbH auf der Homepage, dass die Energieerzeugung seit 1946 von rund 442 MWh auf rund 12.000 MWh im Jahr 2024 anstieg. Die Zahl der Kunden erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 590 auf 4.246. Laut Darstellung der E-Werk GmbH wurde seit 2014 insbesondere in Trinkwasserkraftwerke und Photovoltaik-Anlagen investiert.

Die E-Werk GmbH war zu 50,0 % an der Fernwärme Bad Hofgastein GmbH (in der Folge Fernwärme GmbH) beteiligt. Darüber hinaus war die E-Werk GmbH mit 400 Aktien (rund 0,2 %) an der Gasteiner Bergbahnen Aktiengesellschaft beteiligt.

3.5 Marktgemeinde Bad Hofgastein Gebäudeverwaltung KG

- (1) Die Gemeinde gründete im Jahr 2006 ein eigenes Unternehmen für die Abwicklung von Bauprojekten der Gemeinde. Die Sanierung beziehungsweise der Neubau der Volksschule, des Musikheimes und der Alpenarena genannten Freizeitanlage, wurden vom Unternehmen Marktgemeinde Bad Hofgastein Gebäudeverwaltung KG (in der Folge Gebäude KG) durchgeführt.

Tabelle 10: Unternehmensdaten Marktgemeinde Bad Hofgastein Gebäudeverwaltung KG

Firmenbuchnummer	289009p
Ersteintragung im Firmenbuch	17. Februar 2007
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Sitz des Unternehmens	Bad Hofgastein
Geschäftszweig	Erwerb, Vermietung, Verpachtung, Sanierung, Neubau und Verwaltung von Grundstücken und Gebäuden
Unbeschränkt haftende Gesellschafterin	Marktgemeinde Bad Hofgastein
Kapitaleinlage der Gemeinde	1.000.000 Euro und Liegenschaften
Kommanditist	Bürgermeister Bad Hofgastein
Haftsumme	500 Euro
Geschäftsführung	Gemeinde vertreten durch den Bürgermeister

Quelle Firmenbuch und Gemeinde, Darstellung Landesrechnungshof

Die folgende Tabelle zeigt die finanziellen Kenngrößen der Gebäude KG der Wirtschaftsjahre 2021 bis 2024.

Tabelle 11: Finanzielle Kenngrößen der Marktgemeinde Bad Hofgastein
Gebäudeverwaltung KG

Finanzielle Kenngrößen in Euro	2021	2022	2023	2024
Bilanzsumme	5.606.373	5.605.692	4.948.047	4.928.775
Anlagevermögen	4.884.833	4.797.271	4.709.709	4.622.148
Eigenkapital	802.289	796.726	790.485	784.143
Umsatzerlöse	114.600	114.600	142.618	114.600
Eigenkapitalquote	14,3 %	14,2 %	16,0 %	15,9 %

Quelle Gemeinde, Darstellung Landesrechnungshof

Die unbeschränkt haftende Komplementärin der Gebäude KG war keine beschränkt haftende GmbH, sondern die Gemeinde selbst. Als Komplementärin war die Gemeinde der Gebäude KG gesetzlich für deren Geschäftsführung zuständig. Diese Funktion wurde vom jeweils amtierenden Bürgermeister wahrgenommen. Laut Gesellschaftsvertrag war dieser außerdem automatisch mit einer Einlage von 500 Euro beschränkt haftender Kommanditist der Gebäude KG.

In der Vergangenheit wurden Immobilienprojekte von Gemeinden häufig über ausgegliederte Rechtsträger abgewickelt. Aufgrund steuerrechtlicher Klarstellungen und Neuregelungen, insbesondere im Stabilitätspakt 2012, wurden solche Unternehmen wieder aufgelöst und deren Aufgaben in die Gemeinden rückübertragen.

Im Fall der 2007 ins Firmenbuch eingetragenen Gebäude KG, bedeutet eine Verlängerung des steuerlichen Berichtigungszeitraumes, dass eine Wiedereingliederung aus steuerlichen Gründen frühestens im Jahr 2027 möglich erscheint. Laut Auskunft der Gemeinde sei beabsichtigt, diese Gesellschaft zum ehest möglichen Zeitpunkt aufzulösen.

3.6 Weitere unmittelbare Beteiligungen der Gemeinde

- (1) Die Gemeinde war neben den bereits beschriebenen Einheiten, an weiteren Unternehmen per 31. Dezember 2024 beteiligt (alphabetisch gereiht):
- Gasteiner Bergbahnen Aktiengesellschaft (9.042 Stückaktien - 5,0233 %)
 - Gasteiner Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH (23,0877 %)

- Gasteiner Kur-, Reha- und Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH (4,5454 %)
- Gasteinertal Tourismus GmbH (6,25 %)
- Salzburger Tierkörperverwertungs-Gesellschaft mbH (1,03217 %)
- ZEMKA - Zentrale Müllklärschlammverwertungsanlagen Gesellschaft mbH (7,1970 %).

Der in diesem Kapitel dargestellte anteilige Buchwert entspricht den Daten gemäß den Jahresabschlüssen des jeweiligen Unternehmens.

3.6.1 Gasteiner Bergbahnen Aktiengesellschaft

- (1) Die Gemeinde war an diesem Unternehmen mit 9.042 Namensaktien (rund 5,0233 %) beteiligt. Darüber hinaus gewährte die Gemeinde der Gasteiner Bergbahnen Aktiengesellschaft (in der Folge Bergbahnen AG) partiarische Darlehen. Die Gemeinde stellte der Bergbahnen AG einen Betrag von insgesamt 1,0 Mio Euro zur Verfügung. Die diesbezüglichen Beschlüsse der Gemeindevertretung lagen dem Landesrechnungshof vor.

Der anteilige Buchwert der Gemeinde betrug per 31. November 2024 rund 1,6 Mio Euro.

3.6.2 Gasteiner Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH

- (1) Das Unternehmen wurde im Jahr 1993 in das Firmenbuch eingetragen. Gegenstand des Unternehmens waren unter anderem Errichtung, Erhaltung und Einrichtung von Anlagen zur Verwertung des Heilvorkommens im Radhausberg-Unterbaustollen in Bökkstein.

Die Gemeinde war an der Gasteiner Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH im Ausmaß von 23,0877 % beteiligt. Die weiteren Gesellschafter waren die Marktgemeinde Bad Gastein mit 51,1968 % sowie die Gasteiner Kur-, Reha- und Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH mit 25,7156 %.

Der anteilige Buchwert der Gemeinde an der Gasteiner Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH betrug per 31. Dezember 2024 rund 0,4 Mio Euro.

Die Gasteiner Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH war per 31. Dezember 2024 mit 94,6484 % an der Erzbergbau Radhausberg Gesellschaft mbH beteiligt. Diese Gesellschaft war Eigentümerin des Heilstollens.

3.6.3 Gasteiner Kur-, Reha- und Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH

- (1) Das Unternehmen wurde im Jahr 2002 in das Firmenbuch eingetragen. Gegenstand des Unternehmens war der Kurbetrieb des Gasteiner Heilstollens in Bockstein.

An der Gasteiner Kur-, Reha- und Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH waren zunächst insgesamt 21 Gesellschafter mit einem Beteiligungsausmaß von je 4,3478 % und ein Gesellschafter mit 8,70 % beteiligt. Die Gemeinde war bis 27. Dezember 2023 an diesem Unternehmen mittelbar über die Kurzentrum KG beteiligt. Die Gemeindevertretung beschloss am 28. September 2023 Anteile der Kurzentrum KG zu übernehmen. Im Jahr 2024 wurde weiters der Anteil eines Gesellschafters von den übrigen Gesellschaftern aufgegriffen. Die Beteiligungsverhältnisse änderten sich ab diesem Zeitpunkt bei den 20 verbliebenen Gesellschaftern. Die Gemeinde war ab 17. Juli 2024 mit 4,5455 % an der Gasteiner Kur-, Reha- und Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH beteiligt.

Der anteilige Buchwert der Gemeinde an der Gasteiner Kur-, Reha- und Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH betrug per 31. Dezember 2024 rund 0,2 Mio Euro.

Die Gasteiner Kur-, Reha- und Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH war zu 100,0 % an der Gasteiner Kur- und Reha GmbH beteiligt. Gegenstand dieses Unternehmens war Gesundheitswesen und Tourismus.

Der Vollständigkeit halber wird festgehalten, dass am 22. Jänner 2025 im Firmenbuch die Umwandlung der Gasteiner Kur-, Reha- und Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH in die Gasteiner Kur-, Reha- und Heilstollen Betriebsgesellschaft FlexCo vermerkt wurde.

3.6.4 Gasteinertal Tourismus GmbH

- (1) Das Unternehmen wurde am 30. Jänner 1998 im Firmenbuch eingetragen. Der Anteil der Gemeinde betrug 12,5 % bis zum Jahr 2021. Ab 2022 reduzierte sich die Beteiligung, per 31. Dezember 2024 betrug der Anteil der Gemeinde 6,25 %. An der Gasteinertal Tourismus GmbH waren neben der Marktgemeinde Bad Hofgastein, die Gemeinde Bad Gastein, die Gemeinde Dorfgastein, die jeweiligen (Kur- und) Tourismusverbände, die Kurzentrum KG, die Gasteiner Kur-, Reha- und Heilstollen Betriebs GmbH (ab 2025 FlexCo), die Bergbahnen AG, die Dorfgasteiner Bergbahnen AG sowie die Bad Gasteiner Gesundheits- und Felsenhermehbetriebsgesellschaft mbH beteiligt.

Gegenstand der Gasteinertal Tourismus GmbH waren laut Gesellschaftsvertrag unter anderem folgende Tätigkeiten:

- Durchführung aller Maßnahmen, die dem Interesse der Tourismuswirtschaft im Gasteinertal dienen
- Werbung, Verkaufsförderung und Öffentlichkeitsarbeit in allen Tourismusangelegenheiten
- Koordination von Werbung, Verkaufsförderung und Öffentlichkeitsarbeit zwischen den Gesellschaftern, insbesondere den Gesellschaftsgemeinden und den sonstigen, dem Fremdenverkehr dienenden Institutionen und Unternehmungen
- Die Durchführung von Veranstaltungen im Interesse des Fremdenverkehrs
- Aufbau und Umsetzung eines Bettenreservierungssystems.

Der anteilige Buchwert der Gemeinde betrug per 31. Dezember 2024 rund 8.000 Euro. Der Landesrechnungshof sichtete Unterlagen im Zusammenhang mit vierteljährlichen Zahlungen der Gemeinde an die Gasteinertal Tourismus GmbH. In den Jahren 2021 bis 2024 betrug die Subvention der Gemeinde in Summe rund 0,7 Mio Euro. Die jährliche Transferzahlung der Gemeinde erhöhte sich im Beobachtungszeitraum trotz Reduktion der Beteiligungshöhe.

3.6.5 Salzburger Tierkörperverwertungs-Gesellschaft mbH

- (1) Die Gemeinde war, wie alle übrigen Gemeinden des Landes, an der Salzburger Tierkörperverwertungs-Gesellschaft mbH beteiligt. Der Anteil der Gemeinde betrug 1,03217 %.

Der anteilige Buchwert der Gemeinde betrug per 31. Dezember 2024 rund 32.000 Euro.

3.6.6 ZEMKA - Zentrale Müllklärschlammverwertungsanlagen Gesellschaft mbH

- (1) Die Gemeinde war an ZEMKA - Zentrale Müllklärschlammverwertungsanlagen Gesellschaft mbH gemeinsam mit 34 anderen Gemeinden im Pongau und Pinzgau sowie dem Abfallwirtschaftsverband Pongau beteiligt. Der Anteil der Gemeinde betrug 7,1970 %.

Der anteilige Buchwert der Gemeinde betrug per 31. Dezember 2024 rund 0,6 Mio Euro.

3.7 Darstellung der unmittelbaren Beteiligungen im Vermögenshaushalt

- (1) Wie bereits in Kapitel 2.1 beschrieben, hatte die Gemeinde ab der Umstellung auf die Drei-Komponenten-Rechnung Ein- und Auszahlungen im Finanzierungshaushalt, Aufwendungen und Erträge im Ergebnishaushalt sowie Aktiva und Passiva im Vermögenshaushalt (Bilanz) abzubilden.

In der nachstehenden Tabelle 12 stellte der Landesrechnungshof die von der Gemeinde im Vermögenshaushalt verzeichneten Buchwerte sowie die vom Landesrechnungshof gemäß VRV 2015 ermittelten Buchwerte zum 1. Jänner 2020 und zum 31. Dezember 2024 dar.

Tabelle 12: Gegenüberstellung Eröffnungsbilanz und Rechnungsabschluss zum 31. Dezember 2024

Kontengruppe	Anteil Gemeinde (auf 2 Kommastellen gerundet)	Eröffnungsbilanz zum 01.01.2020 laut Gemeinde in Euro	Eröffnungsbilanz zum 01.01.2020 gemäß VRV 2015 in Euro	Rechnungsabschluss zum 31.12.2024 laut Gemeinde in Euro	Rechnungsabschluss zum 31.12.2024 gemäß VRV 2015 in Euro
080 Beteiligungen an verbundenen Unternehmen					
Marktgemeinde Bad Hofgastein Gebäudeverwaltung KG	100,00%	816.807,04	815.060,12	796.725,54	790.484,87
Elektrizitätswerk Bad Hofgastein Gesellschaft mbH	100,00%	-	2.504.261,99	-	5.595.207,38
Gasteiner Thermen-, Hotel- u Gastronomiebetriebs GmbH	100,00%	-	negatives Eigenkapital	-	negatives Eigenkapital
Kurzentrum Bad Hofgastein Gesellschaft mbH	90,00%	-774.300,00	353.104,27	401.403,33	414.808,31
081 Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					
Gasteiner Thermen Errichtungs GmbH	49,00%	490.000,00	negatives Eigenkapital	-	negatives Eigenkapital
Kurzentrum Bad Hofgastein Gesellschaft mbH & Co KG	31,55%	-	416.427,65	-	385.726,82
Gasteiner Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH	23,09%	15.750,00	256.195,14	347.281,60	399.844,94
082 Sonstige Beteiligungen					
ZEMKA Zentrale Müllklärschlammverwertungsanlagen Gesellschaft mbH	7,20%	135.615,79	498.346,35	602.635,49	634.100,50
Gasteinertal Tourismus GmbH	6,25%	5.813,83	20.209,96	7.535,09	7.535,09
Gasteiner Bergbahnen Aktiengesellschaft	5,02%	1.003.662,00	1.882.806,15	1.555.172,76	1.555.172,77
Gasteiner Kur-, Reha- und Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH (ab 2023)	4,55%	-	-	140.000,00	151.954,79
Salzburger Tierkörperverwertungs-Gesellschaft mbH	1,03%	41.514,75	24.583,63	32.631,17	32.036,84
Keine Beteiligung gemäß VRV 2015					
Kur- und Tourismusverband Bad Hofgastein und Mitges Skipool Bad Hofgastein GesbR	-	-	keine Beteiligung gemäß VRV 2015	10.231,42	keine Beteiligung gemäß VRV 2015
Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe der Marktgemeinde Bad Hofgastein eU	-	235.053,89	Betrieb gewerblicher Art	-	Betrieb gewerblicher Art
Gesamtsumme		1.969.917,30	6.770.995,26	3.893.616,40	9.966.872,31

Quelle Gemeinde, Darstellung Landesrechnungshof

Anmerkung: In der Tabelle wurden die Anteile der Gemeinde auf zwei Kommastellen gerundet. Zur Ermittlung der korrekten Buchwerte sind vier Nachkommastellen heranzuziehen.

Die Gemeinde wies in der Eröffnungsbilanz zum 1. Jänner 2020 neun Beteiligungen mit einem Buchwert in Gesamthöhe von rund 2,0 Mio Euro aus. Davon war der BgA Thermalwasserbetrieb als Beteiligung ausgewiesen, dieser BgA war im Firmenbuch (früher Handelsregister) eingetragen.

Die Gemeinde hielt zum 1. Jänner 2020 tatsächlich 11 Beteiligungen gemäß VRV 2015, davon hatten zwei Beteiligungen ein negatives Eigenkapital. Der Landesrechnungshof ermittelte einen Buchwert zum 1. Jänner 2020 in Höhe von rund 6,8 Mio Euro. Die Differenz in Höhe von rund 4,8 Mio Euro ergab wie sich folgt:

- Nichtberücksichtigung zweier Beteiligungen mit Buchwerten von insgesamt rund 2,9 Mio Euro.
- Falsche Buchwerte der Beteiligungen in Höhe von insgesamt rund 2,1 Mio Euro.
- Berücksichtigung eines BgA als Beteiligung (-0,2 Mio Euro).

Die Gemeinde verzeichnete zum 31. Dezember 2024 Buchwerte der Beteiligungen mit rund 3,9 Mio Euro. Der Landesrechnungshof ermittelte zum 31. Dezember 2024 Buchwerte von 12 Beteiligungen in Höhe von rund 10,0 Mio Euro. Die Differenz begründet sich folgendermaßen:

- Nichtberücksichtigung zweier Beteiligungen mit Buchwerten von insgesamt rund 6,0 Mio Euro.
- Falsche Buchwerte der Beteiligungen in Höhe von rund 4,0 Mio Euro.
- Berücksichtigung einer GesbR als Beteiligung.

Die Gemeinde nahm in den Vermögenshaushalten zum 31. Dezember 2020, zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2022 keine Folgebewertung der Beteiligungen vor. Die Gemeinde führte lediglich für die Vermögenshaushalte zum 31. Dezember 2023 und zum 31. Dezember 2024 Folgebewertungen einzelner Beteiligungen durch.

(2) Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Erfassung der Beteiligungen in den Vermögensrechnungen der Gemeinde nicht korrekt und nicht vollständig war. Der Landesrechnungshof fordert, dem Vermögenshaushalt die gleiche Sorgfalt wie dem Finanzierungshaushalt zu schenken. Sämtlichen Beteiligungen sind gemäß VRV 2015

korrekt in den Vermögensrechnungen darzustellen. Der Landesrechnungshof hält fest, dass die Gemeinde die entsprechenden Änderungen vormerkte.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, einen geeigneten Ablauf in der Gemeindeverwaltung festzulegen, um unter anderem von den Beteiligungen automatisch die jährlichen Jahresabschlüsse einzufordern. Der Landesrechnungshof verweist diesbezüglich auf seine Ausführungen im Kapitel Beteiligungsverwaltung (Kapitel 3.10.2).

- (3) *Die Gemeinde führte in der Gegenäußerung aus, dass sie künftig dem Vermögenshaushalt die gleiche Sorgfalt zukommen lassen werde, wie dem Finanzierungshaushalt. Bereits bei der Erstellung des Jahresvoranschlages 2026 seien alle Beteiligungen berücksichtigt worden.*

Die Gemeinde führte in der Gegenäußerung weiters aus, dass die Gemeinde künftig dafür Sorge tragen werde, dass die Jahresabschlüsse der Beteiligungen spätestens nach Ablauf der gesetzlichen Frist vorliegen. Darüber hinaus werde der entsprechende Ablauf auch in einem noch zu erstellenden Handbuch für Beteiligungsmanagement normiert.

3.8 Sonderfall Gesellschaft bürgerlichen Rechts

- (1) Im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung steht es Gemeinden frei, sich an Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GesbR) zu beteiligen. Eine GesbR ist ein Zusammenschluss von mindestens zwei natürlichen oder juristischen Personen zu einer Gesellschaft. Im Unterschied zu Personen- oder Kapitalgesellschaften des Unternehmensrechts verfügt eine GesbR über keine eigene Rechtspersönlichkeit. Dieser Systematik folgend, gilt eine GesbR gemäß VRV 2015 nicht als Beteiligung an einem Unternehmen. Die Gemeinde führte trotzdem eine GesbR in ihren Vermögensrechnungen (Eröffnungsbilanz und Rechnungsabschlüsse) als Beteiligung.

Obwohl eine GesbR gemäß VRV 2015 keine Beteiligung ist, handelt es sich dennoch um eine Gesellschaft im zivilrechtlichen Sinn. Eine GesbR ist mit besonderen Rechtsfolgen beziehungsweise Risiken für die Beteiligten verbunden. Gesellschafter einer GesbR haften für Schulden einer GesbR persönlich, unbeschränkt, solidarisch und primär. Die unbeschränkte Haftung aller Gesellschafter ist ein wesentliches Merkmal einer GesbR.

Gläubiger einer GesbR können daher jeden Gesellschafter aufgrund des Gesetzes als Solidarschuldner heranziehen.

Ein Merkmal der GesbR ist, dass kein Gesellschafter im Außenverhältnis beschränkt haftet. Infolge der zivilrechtlichen Vertragsfreiheit können die Gesellschafter im Innenverhältnis zum Beispiel Vereinbarungen bezüglich Geschäftsführung oder Regressmöglichkeiten treffen. Diese Vereinbarungen beziehungsweise Beschränkungen der Haftung binden rechtlich jedoch nur die Gesellschafter untereinander. Das bedeutet, dass Gesellschafter einer GesbR das Risiko tragen, von Gläubigern ohne Beschränkung für Verbindlichkeiten beziehungsweise Verpflichtungen der Gesellschaft herangezogen zu werden. Das gilt auch für die umfassende Zurechnung des Verschuldens von Gehilfen wie etwa Subunternehmern.

Laut Gemeinde wurde bis 2019 ein sogenannter „Skipool Bad Hofgastein“ im Rahmen der Tourismus-Förderung, mit rund 10.000 Euro jährlich unterstützt. Ende 2019 gründete die Gemeinde, gemeinsam mit zwei weiteren Mitgesellschaftern, eine GesbR mit der Bezeichnung „Kur- und Tourismusverband Bad Hofgastein und Mitges Skipool Bad Hofgastein GesbR“ (in der Folge Skipool GesbR). Die Gemeinde verpflichtete sich im Gesellschaftsvertrag zu einer jährlichen Zahlung in Höhe von 10.000 Euro.

Die Gemeinde ging als Mitgesellschafter die oben beschriebenen wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken ein. Im Prüfzeitraum waren die Zahlungen der Gemeinde an die Gesellschaft höher als die bis 2019 geleisteten jährlichen Zuschüsse.

- (2) Der Landrechnungshof hält fest, dass das Eingehen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR), nicht kalkulierbare wirtschaftliche und rechtliche Risiken zur Folge hat. Der Landesrechnungshof empfiehlt, die Skipool GesbR aufzukündigen und Projekte ausschließlich durch in der Gemeindevertretung vorab budgetär beschlossene Unterstützungen zu fördern.
- (3) *Die Gemeinde führte in der Gegenäußerung aus, dass sie im Laufe des Jahres [2026; Anmerkung des Landesrechnungshofes] aus der Skipool GesbR austreten werde. Zur Unterstützung des Wintersports werde die Gemeinde gegebenenfalls Subventionszahlungen leisten.*

Die Gemeinde führte in der Gegenäußerung weiters aus, dass alternativ auch eine Umgründung der GesbR in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung geprüft und debattiert werden würde.

- (4) Der Landesrechnungshof bleibt bei seiner Empfehlung die Skipool GesbR ersatzlos aufzukündigen. Der Landesrechnungshof weist darauf hin, dass für die Abwicklung touristischer Projekte bereits zahlreiche und dafür geeignete Organisationen wie etwa der Tourismusverband bestehen.

Der Landesrechnungshof verweist auf die Feststellung bezüglich der strategischen Überlegungen zu Beteiligungen und empfiehlt bei allfälliger Umgründung festzuhalten, welchen strategischen Zweck die Beteiligung an einer Skipool GmbH für die Gemeinde hat.

3.9 Verflechtungen der Gemeinde mit den Beteiligungen

- (1) Die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Unternehmen waren sowohl mit der Gemeinde als auch teilweise untereinander durch Beteiligung verbunden. Neben den im Firmenbuch verzeichneten Anteilen bestanden die Verflechtungen auch in Form von Anteilen an typisch und atypisch stillen Gesellschaften. Weiters gab es Verflechtungen insbesondere in Form von Transferleistungen der Gemeinde oder durch Übernahme von Ausfallhaftungen durch die Gemeinde für Darlehen der Beteiligungen.

3.9.1 Darlehen der Gemeinde im Zusammenhang mit den Beteiligungen

- (1) Gemeinden haben Schuldverhältnisse gemäß § 69 Abs 1 GdO 2019 von der Landesregierung genehmigen zu lassen. Diesem Genehmigungsvorbehalt unterliegen insbesondere Darlehens-, Leasing-, sonstige Fremdfinanzierungs- oder Haftungsverträge,
- „wenn durch die damit verbundenen Nettobelastungen der Geldfluss aus der operativen Gebarung abzüglich Interessentenbeiträge und Tilgungen sowie allfällige Belastungen aus Haftungen unter 7,5 % der Einzahlungen aus der operativen Gebarung abzüglich der Interessentenbeiträge nach dem letzten Rechnungsabschluss sinkt, sowie das Eingehen von endfälligen Kreditverhältnissen.“*

Gemäß VRV 2015 sind Finanzschulden in den Nachweisen zum Rechnungsabschluss anzuführen (Einzelnachweis über die Finanzschulden - Anlage 6c). Per 31. Dezember 2024 stellte die Gemeinde im Schuldennachweis (Anlage 6c) offene Darlehen in Höhe von insgesamt rund 7,5 Mio Euro dar. Davon stand ein offenes Darlehen in Höhe von rund 1,2 Mio Euro im Zusammenhang mit der Beteiligung Gebäude KG.

Ein weiteres offenes Darlehen in Höhe von rund 1,6 Mio Euro stand im Zusammenhang mit der Kurzentrum KG. Die Gemeinde stellte dieses Darlehen per 31. Dezember 2024 nicht im Schuldennachweis dar. Die Gemeinde wies dieses Darlehen stattdessen im Haftungsnachweis aus (Anlage 6r), obwohl die Gemeinde Darlehensnehmerin war.

Der Landesrechnungshof ermittelte anhand der vorgelegten Darlehensvereinbarungen per 31. Dezember 2024 offene Darlehen der Gemeinde in Höhe von insgesamt rund 9,1 Mio Euro. Davon betrafen die Beteiligungen, wie oben angeführt, rund 2,8 Mio Euro.

Der Landesrechnungshof analysierte weiters die Jahresabschlüsse der Beteiligungen im Zusammenhang mit den Rechnungsabschlüssen der Gemeinde. Die Beteiligungen wiesen in den jeweiligen Jahresabschlüssen Forderungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde aus.

Die Forderung der Gemeinde aus den partiarischen Darlehen gegenüber der Bergbahnen AG waren in der Vermögensrechnung der Gemeinde nicht dargestellt. In der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024 war die noch offene Forderung gegenüber der Bergbahnen AG in Höhe von 0,8 Mio Euro nicht ausgewiesen.

Die in den Jahresabschlüssen der Kurzentrum KG dargestellten Forderungen und Verbindlichkeiten finden sich nicht in der Vermögensrechnung der Gemeinde. Ebenso waren die in den Jahresabschlüssen der ErrichtungsgmbH sowie der Gebäude KG ausgewiesenen Forderungen nicht in der Vermögensrechnung der Gemeinde ersichtlich. Laut den Jahresabschlüssen dieser Beteiligungen fehlten in der Vermögensrechnung der Gemeinde Forderungen in Gesamthöhe von rund 8,8 Mio Euro sowie Verbindlichkeiten in Höhe von rund 0,9 Mio Euro per 31. Dezember 2024.

- (2) Der Landesrechnungshof kritisiert, dass in den jährlichen Rechnungsabschlüssen die **Nachweise über Finanzschulden** (Anlage 6c) unvollständig waren.

Der Landesrechnungshof fordert, **Forderungen** sowie **Verbindlichkeiten** der Gemeinde gegenüber den beteiligten Unternehmen in den **Vermögensrechnungen** der Gemeinde darzustellen.

Der Landesrechnungshof hält fest, dass die Gemeinde diesbezügliche Änderungen vormerkte. Der Landesrechnungshof empfiehlt, die Salden aus Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinde gegenüber den jeweiligen Beteiligungen regelmäßig abzustimmen und allfällige Differenzen unverzüglich zu klären.

- (3) *Die Gemeinde teilte in der Gegenäußerung mit, dass sämtliche Finanzschulden bereits mit der Erstellung der Jahresrechnung 2025 in den Nachweis der Finanzschulden aufgenommen worden seien. Ebenso würden in regelmäßigen Abständen die Salden aus Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinde gegenüber den jeweiligen Beteiligungen abgestimmt, um allfällige Differenzen zu klären.*

3.9.2 Haftungen der Gemeinde für Beteiligungen

- (1) Gemeinden haben bei Verpflichtungen, die sich aus Haftungserklärungen, Bürgschaften, Garantien, Patronatserklärungen oder ähnlichem ergeben können, verschiedene Vorschriften zu beachten. Gemäß VRV 2015 werden diese Vereinbarungen beziehungsweise Erklärungen unter dem Begriff Haftungen zusammengefasst.

§ 69 GdO 2019 sieht Genehmigungsvorbehalte der Landesregierung für bestimmte Verpflichtungserklärungen einer Gemeinde vor. Wie bereits im Kapitel 3.9.1 dargestellt, sind solche Erklärungen unter Umständen genehmigungspflichtig. Die im Zeitpunkt der Prüfung aufrechten und genehmigungspflichtigen Erklärungen waren von der zuständigen Abteilung 1 des Amtes der Salzburger Landesregierung genehmigt.

Gemeinden haben in den Rechnungsabschlüssen gemäß VRV 2015 sämtliche zum Stichtag bestehenden Haftungen auszuweisen (Anlage 6r). Zusätzlich ist der jeweilige Stand aller Haftungen am Beginn des Haushaltsjahres, die jeweiligen Zu- beziehungsweise Abgänge sowie Endstände zu verzeichnen.

Die Gemeinde stellte im Haftungsnachweis (Anlage 6r) per 31. Dezember 2024 in Summe Haftungen im Zusammenhang mit Beteiligungen in Höhe von rund 1,9 Mio Euro dar. Davon betrafen rund 1,6 Mio Euro ein Darlehen, das die Gemeinde im Jahr 2010 für den Umbau des Kurzentrums aufnahm. Dieses Darlehen, das die Gemeinde als Haftung auswies (Anlage 6r), war nicht als Haftung, sondern im Einzelnachweis der Finanzschulden (Anlage 6c) darzustellen. Der Rest in Höhe von rund 0,3 Mio Euro betraf eine Haftung für die Beteiligung E-Werk GmbH.

Die Haftungen (Haftungs-, Patronats- und Garantieerklärungen sowie Bürgschaftsverträge) der Gemeinde für die Beteiligungen Kurzentrum KG, ErrichtungsGmbH und E-Werk GmbH betragen per 31. Dezember 2024 in Summe rund 8,2 Mio Euro. Bis auf die Haftung für das Darlehen der E-Werk GmbH (0,3 Mio Euro), waren im Rechnungsabschluss zum 31. Dezember 2024 in der Anlage 6r keine Haftungen im Zusammenhang mit Beteiligungen ausgewiesen.

- (2) Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Gemeinde gegenüber Kreditgebern der Beteiligungen Haftungen wie etwa Garantie- und Patronatserklärungen abgab und Bürgschaften übernahm. Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die dafür in der VRV 2015 vorgesehenen Nachweise (Anlage 6c und Anlage 6r) per 31. Dezember 2024 nicht korrekt und nicht vollständig waren.

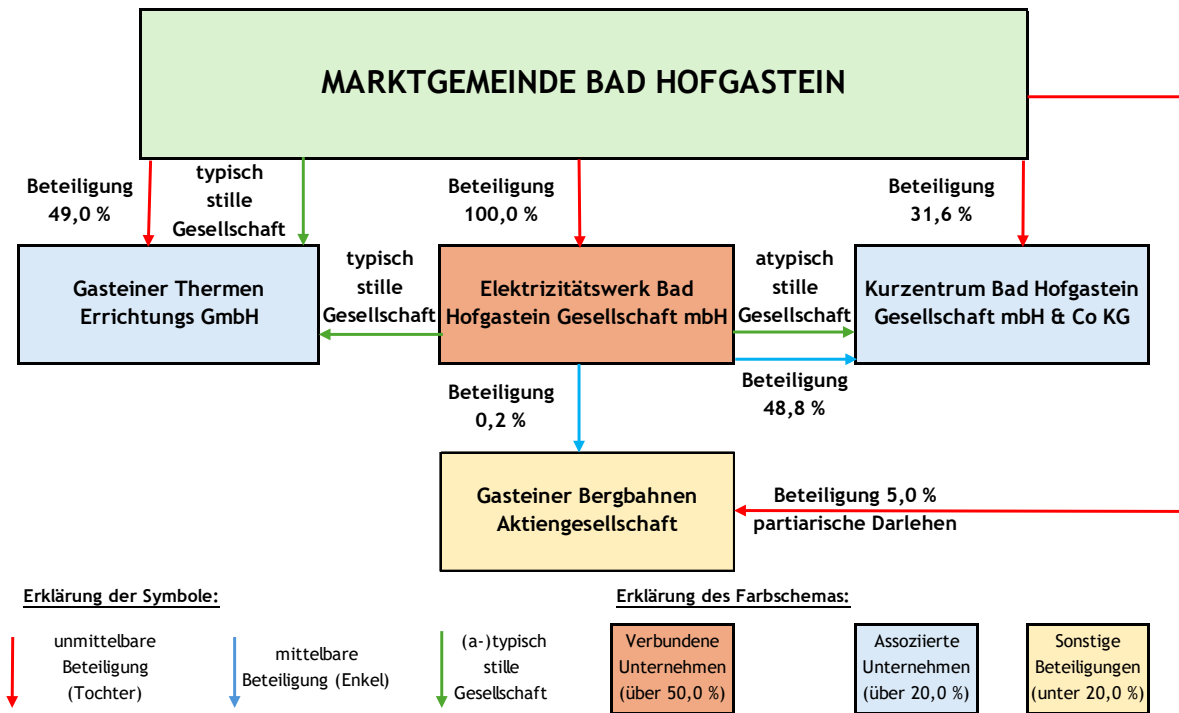
Der Landesrechnungshof hält fest, dass die Gemeinde diesbezügliche Richtigstellungen für den nächsten Rechnungsabschluss vormerkte.

- (3) *Die Gemeinde teilte in der Gegenäußerung mit, dass bereits im Zuge der Erstellung der Nachweise zum Jahresabschlusses 2025 Korrekturen und Richtigstellungen vorgenommen worden seien.*

3.9.3 Typisch und atypisch stille Gesellschaften und partiarische Darlehen

Die folgende Grafik zeigt die unmittelbaren sowie mittelbaren Verflechtungen der Gemeinde mit ihren Beteiligungen Kurzentrum KG, ErrichtungsGmbH, E-Werk GmbH und Bergbahnen AG.

Abbildung 6: typisch und atypisch stille Gesellschaften und partiarische Darlehen



Quelle Gemeinde, Darstellung Landesrechnungshof

Die Gemeinde war zu 49,0 % an der ErrichtungsGmbH beteiligt (siehe Kapitel 3.3.5), die im Umfeld der Kurzentrum KG Sanierungen durchführte und die Neubauten der Alpentherme errichtete. Parallel zu Gründung und Eintragung der ErrichtungsGmbH ins Firmenbuch im Jahr 2003, wurden mehrere typisch stille Gesellschaften vereinbart. Diese typisch stillen Gesellschaften dienten zur Finanzierung beziehungsweise Stärkung des Eigenkapitals der ErrichtungsGmbH und wurden mit Privatpersonen, Unternehmen sowie anderen Organisationen aus der Region vereinbart. Die stillen Gesellschafter hielten Einlagen in Höhe von rund 8.200 Euro bis rund 4,2 Mio Euro. Die ursprünglich befristeten Laufzeiten der stillen Gesellschaften wurden zum Teil verlängert und bestanden über den geprüften Zeitraum hinaus.

Zwei der typisch stillen Gesellschaften mit der ErrichtungsGmbH waren unmittelbar oder mittelbar der Gemeinde zuzuordnen:

Eine typisch stille Gesellschaft wurde im Jahr 2003 von der ErrichtungsGmbH mit der E-Werk GmbH vereinbart, die eine 100,0 % Beteiligung der Gemeinde war (siehe Kapitel 3.4).

Die andere typische **stille Gesellschafterin** der ErrichtungsGmbH war die Gemeinde selbst. Diese typisch stille Gesellschaft wurde formal mit dem Thermalwasserbetrieb (Betrieb gewerblicher Art - BgA) vereinbart. Wie bereits in Kapitel 3.3.1 beschrieben, war der BgA rechtlich mit der Gemeinde ident. Die typisch stille Gesellschaft der Gemeinde mit der ErrichtungsGmbH war von der Gemeindeaufsicht nicht genehmigt. Aus mehreren Dokumenten ergab sich, dass die Gemeinde diese Vereinbarung gegenüber der Aufsichtsbehörde offenlegte.

Die Kurzentrum KG (siehe Kapitel 3.3.2) wurde in den Jahren 1989, 1990 und 1994 mit zusätzlichem Kapital ausgestattet. Dies erfolgte durch Vereinbarung von **atypisch stillen Gesellschaften**. Die gemeindeeigene E-Werk GmbH löste im Jahr 2006 die drei bisherigen atypisch stillen Gesellschafter ab. In den geprüften Jahren 2020 bis 2024 erfolgten mangels positiven Betriebsergebnis keine Gewinnausschüttungen an die atypisch stille Gesellschafterin E-Werk GmbH.

In den Jahren 2017, 2018 und 2019 vereinbarte die Gemeinde mit der Bergbahnen AG vier **partiarische Darlehen** in Höhe von insgesamt 1,0 Mio Euro. Die Rückzahlung durch die Bergbahnen AG wurde für die Jahre 2024, 2025, 2026 und 2032 vereinbart. Die diesbezüglichen Einnahmen der Gemeinde aus diesen partiarischen Darlehen wurden in die Jahresvoranschläge der Jahre 2024, 2025 und 2026 nicht aufgenommen. In den jährlichen Vermögensrechnungen der Gemeinde waren die partiarischen Darlehen nicht als Forderungen angeführt.

(2) Der Landesrechnungshof hält fest, dass die Vereinbarung von typischen und atypischen stillen Gesellschaften im Bereich der Privatwirtschaft eine Form der Kooperation und Unterstützung von Unternehmen ist. Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Kurzentrum KG und die ErrichtungsGmbH im Zuge von Sanierungen und Erweiterungen des Kurzentrums einige stille Gesellschaften vereinbarten.

Der Landesrechnungshof stellte weiters fest, dass davon drei typisch beziehungsweise atypisch stille Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar der Gemeinde zuzurechnen waren. Der Landesrechnungshof stellte in diesem Zusammenhang fest, dass die typisch stille Gesellschaft, die zwischen der ErrichtungsGmbH und dem Thermalwasserbetrieb (Betrieb gewerblicher Art - BgA) vereinbart wurde, eine typisch stille Gesellschaft der Gemeinde war (siehe Kapitel 3.3.1).

Der Landesrechnungshof qualifiziert Vereinbarungen über stille Gesellschaften als Maßnahmen gemäß § 69 GdO 2019. Stille Gesellschaften einer Gemeinde unterliegen daher dem Genehmigungsvorbehalt der Gemeindeaufsicht des Landes. Eine Genehmigung in diesem Sinne wurde dem Landesrechnungshof nicht vorgelegt.

Der Landesrechnungshof stellte weiters fest, dass die Gemeinde der Bergbahnen AG partiarische Darlehen in Höhe von insgesamt 1,0 Mio Euro zur Verfügung stellte. Der Landesrechnungshof fordert, in der Vermögensrechnung der Gemeinde die Forderung im Zusammenhang mit den Darlehen der Bergbahnen AG darzustellen. Der Landesrechnungshof fordert weiters, Rückflüsse von Darlehen in die Voranschläge der Gemeinde aufzunehmen.

- (3) *Die Gemeinde teilte in der Gegenäußerung mit, dass sie lediglich von zwei stillen Gesellschaften Kenntnis habe, die ihr zuordenbar seien. Darüber hinaus teilte die Gemeinde mit, dass es [für die Gemeindeverwaltung; Anmerkung Landesrechnungshof] nicht mehr nachvollziehbar sei, ob hinsichtlich der Gründung der stillen Gesellschaften im Jahr 2003 Genehmigungen der Landesregierung eingeholt worden seien. Die Gemeinde werde die betroffenen Verträge über die Gründung von stillen Gesellschaften der Landesregierung im Nachhinein zur Kenntnis bringen.*

Darüber hinaus teilte die Gemeinde mit, dass das partiarische Darlehen an die Bergbahnen AG im Jahresabschluss 2025 abgebildet und allfällige Rückflüsse dieser Darlehen für den Voranschlag das Jahr 2026 übernommen worden seien.

- (4) Dem Landesrechnungshof weist darauf hin, dass die E-Werk GmbH zu 100 % im Eigentum der Gemeinde steht. Daher sind Vermögenswerte dieser Beteiligung mittelbare Vermögenswerte der Gemeinde. Im Jahr 2006 erfolgte die Ablöse von atypisch stillen Gesellschaftern der Kurzentrum KG durch die E-Werk GmbH. Ab diesem Zeitpunkt war diese Rechtsbeziehung daher ebenfalls, wenn auch nur mittelbar, der Gemeinde zuzuordnen.

Der Landesrechnungshof bleibt demzufolge bei seiner Feststellung, dass drei typisch beziehungsweise atypisch stille Gesellschaften **unmittelbar oder mittelbar** der Gemeinde zuzurechnen waren.

3.9.4 Verpachtung und Baurechte im Zusammenhang mit der ErrichtungsGmbH

Die ErrichtungsGmbH pachtete Liegenschaften der Gemeinde und einen Teil des Altbestandes des Kurzentrums. Eigentümerin des zum damaligen Zeitpunkt sanierungsbedürftigen Gebäudes war die Kurzentrum KG. Die Investitionen in den Altbestand erfolgten größtenteils durch die Pächterin des Altbestandes ErrichtungsGmbH (siehe Kapitel 3.3.5). Das ehemalige Thermalhallenbad aus den 1970er Jahren wurde von der ErrichtungsGmbH saniert und erweitert. Wie beschrieben, sanierte und modernisierte auch die Kurzentrum KG Teile des nicht verpachteten Altbestandes.

Eigentümerin der für die Erweiterung der Anlage benötigten Liegenschaften war die Gemeinde. Die Gemeinde räumte der ErrichtungsGmbH ein Baurecht auf Teilen der gemeindeeigenen Liegenschaften EZ 818 und EZ 871 ein. Auf diesen Liegenschaften errichtete die ErrichtungsGmbH ab 2002 technische Anlagen, Gebäude und Freizeitanlagen.

§ 9 Abs 1 und Abs 2 Baurechtsgesetz lauten:

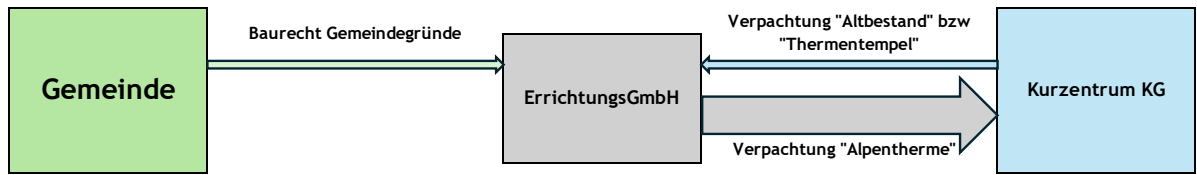
„(1) Bei Erlöschen des Baurechtes fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer. [...]

(2) Mangels anderer Vereinbarung ist dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertelteiles des vorhandenen Bauwertes zu leisten.“

Die Baurechtsverträge wurden am 21. November 2001 beziehungsweise am 29. Dezember 2016 unterzeichnet. Die Vertragspartner legten das Auslaufen der Baurechte nach 50 Jahren mit der Option fest, das Baurecht, um weitere 20 Jahre zu verlängern. Weiters wurde vereinbart, dass die Gemeinde der ErrichtungsGmbH nach Erlöschen der Baurechte eine Entschädigung für ein Viertel des zu diesem Zeitpunkt festgestellten Bauwertes zu leisten hat.

Die ErrichtungsGmbH pachtete Teile des Altbestandes („Thermentempel“) der Kurzentrum KG an. Umgekehrt verpachtete die ErrichtungsGmbH den gesamten (sanierten) Komplex an die Kurzentrum KG. Diese war seit 2003 Betreiberin (Pächterin) der nunmehr „Alpentherme Gastein“ genannten Anlage.

Abbildung 7: Pacht- und Baurechtsverträge der ErrichtungsGmbH per 31. Dezember 2024



Quelle Gemeinde, Darstellung Landesrechnungshof

Die Erhaltung des Bauwerkes hat durch die Kurzentrum KG zu erfolgen. Dieser Erhaltungsaufwand trifft somit zu 100,0 % direkt oder indirekt die Gemeinde. Den Vorteil aus gut erhaltenen Bauwerken zieht jedoch die Baurechtseigentümerin ErrichtungsGmbH, die nur zu 49,0 % im Eigentum der Gemeinde steht.

Der Landesrechnungshof wurde während der Prüfung von der Gemeinde darüber informiert, dass die Kurzentrum KG der ErrichtungsGmbH im Juni 2025 ein Baurecht auf den Liegenschaften EZ 885 und EZ 997, beide Katastralgemeinde 55002 Bad Hofgastein, einräumte. Diese Maßnahme stand im Zusammenhang mit dem Auslaufen der Vereinbarung über die Verlustabdeckung der Gemeinde zugunsten der Kurzentrum KG (siehe Kapitel 3.9.5). Der Landesrechnungshof prüfte und beurteilte diese Vorgänge zwischen den Beteiligungen der Gemeinde nicht, da es sich um Maßnahmen außerhalb des geprüften Zeitraums handelte.

- (2) Der Landesrechnungshof hält fest, dass die Kurzentrum KG die gesamte Anlage „Alpentherme“ von der bauberechtigten ErrichtungsGmbH nach Sanierung und Erweiterung des Altbestandes pachtete und somit den Erhaltungsaufwand für die Bauwerke zu tragen hatte.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass sich die Gemeinde bei Ablauf des Baurechts verpflichtete, der ErrichtungsGmbH ein Viertel des Bauwertes abzulösen. Der Landesrechnungshof hält kritisch fest, dass der Vorteil aus gut erhaltenen Bauwerken der ErrichtungsGmbH zufließt, die Gemeinde diesbezüglich jedoch nur zu 49,0 % Nutznießer ist. Der Landesrechnungshof empfiehlt, die seit 2003 bestehende Vereinbarung entsprechend anzupassen. Die derzeitige Konstellation stellt eine Förderung der privatwirtschaftlichen Mitgesellschafter der ErrichtungsGmbH dar.

- (3) *Die Gemeinde teilte in der Gegenäußerung mit, dass sie mit den Mitgesellschaftern der Gasteiner Thermen ErrichtungsGmbH Gespräche aufnehmen werde, um die bestehende Vereinbarung aus dem Jahr 2002 anzupassen und somit eine Förderung der privatwirtschaftlichen Mitgesellschafter hintanzustellen.*

Die Gemeinde führte in ihrer Stellungnahme unter anderem weiters aus, dass eine Vertragsauflösung das strategische Ziel der Gemeinde konterkarieren würde.

- (4) Der Landesrechnungshof stellt klar, dass eine Anpassung des Baurechtsvertrages aus dem Jahr 2002 hinsichtlich einer Ablöse der bauberechtigten ErrichtungsGmbH empfohlen wurde. Darüber hinaus wurde keine Empfehlung etwa zur Auflösung der Vereinbarung ausgesprochen. Die diesbezüglichen Ausführungen der Gemeinde sind für den Landesrechnungshof nicht nachvollziehbar. Der Hinweis auf strategische Ziele ist in keinen Dokumenten festgehalten und für den Landesrechnungshof rein rhetorisch.

3.9.5 Befristeter Verlustabdeckungsvertrag zugunsten der Kurzentrum KG

- (1) Eine Vereinbarung zur Verlustabdeckung vereint Haftungs- und Subventionsmerkmale. Es handelt sich dabei üblicherweise um die Verpflichtung eines Gesellschafters entstandene Verluste (s)einer Kapitalgesellschaft aufzufangen.

Die Gemeinde verpflichtete sich im April 1999, alle Verluste der Kurzentrum KG sowie deren Komplementärin Kurzentrum GmbH zur Gänze abzudecken. Die Gültigkeit der ursprünglich für fünf Geschäftsjahre abgeschlossenen Vereinbarung wurde mehrfach verlängert. Im Zeitraum der Prüfung galt eine Zusatzvereinbarung aus dem Jahr 2016, die die Gültigkeit des Verlustabdeckungsvertrages bis zum 30. November 2026 verlängerte.

Die Gemeinde leistete aufgrund dieser Vereinbarung im geprüften Zeitraum regelmäßig Transferzahlungen an die Kurzentrum KG. Nachstehende Tabelle zeigt die von der Gemeinde geleisteten jährlichen Zuschüsse in den Jahren 2020 bis 2024.

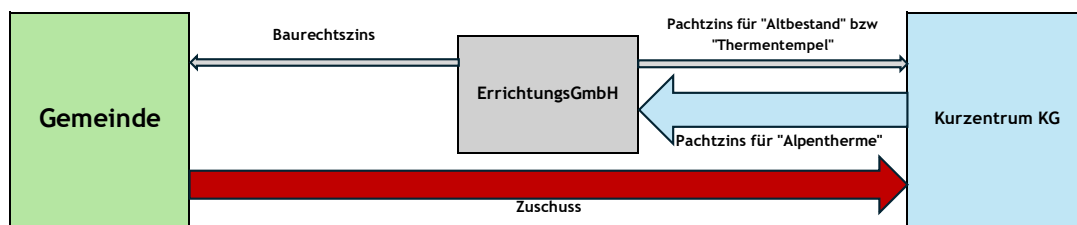
Tabelle 13: Zuschüsse Kurzentrum KG laut Rechnungsabschlüssen

Finanzierungsrechnung	Durchschnitt Prüfzeitraum	2020	2021	2022	2023	2024
in Tsd Euro						
Gesamtausgaben Gemeinde	23.728	21.486	21.479	23.355	25.839	26.479
davon Zuschüsse an die Kurzentrum KG	758	1.006	583	830	650	720
Anteil an den Gesamtausgaben	3,2 %	4,7 %	2,7 %	3,6 %	2,5 %	2,7 %

Quelle Gemeinde, Darstellung Rechnungshof

Von 2020 bis inklusive 2024 bezahlte die Gemeinde insgesamt rund 3,8 Mio Euro zur Abdeckung der Verluste der Kurzentrum KG. Dies entsprach einem jährlichen Durchschnitt von rund 0,8 Mio Euro beziehungsweise 3,2 % der Gesamtausgaben der Gemeinde im Zeitraum 2020 bis 2024.

Abbildung 8: Geldflüsse und Verlustabdeckung der Kurzentrum KG bis November 2026



Quelle Gemeinde, Darstellung Landesrechnungshof

Die aufgrund der Vereinbarung geleisteten Zuschüsse der Gemeinde an die Kurzentrum KG waren in den jährlichen Finanzierungsrechnungen, bis auf das Jahr 2024, korrekt erfasst und dargestellt. Im Jahr 2024 stellte die Gemeinde eine Einnahme betreffend die Förderung der Dialyse-Station der Kurzentrum KG durch das Land als Minus-Ausgabe an die Kurzentrum KG dar. Diese im Ergebnis verkürzende Darstellung widerspricht dem Bruttoprinzip gemäß § 13 Abs 2 VRV 2015. Dadurch verringerte sich der Zuschuss der Gemeinde für die Verlustabdeckung der Kurzentrum KG. In der Folge bestand keine Übereinstimmung zwischen Rechnungsabschluss der Gemeinde und Jahresabschluss der Kurzentrum KG.

- (2) Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Gemeinde in der Finanzierungsrechnung per 31. Dezember 2024 eine Förderung des Landes (Einnahme) als Minus-Ausgabe darstellte. Der Landesrechnungshof kritisiert in diesem Zusammenhang die Nichteinhaltung des Bruttoprinzips gemäß § 13 Abs 2 VRV 2015. Der Landesrechnungshof kritisiert, dass

im Jahr 2024 in der Folge keine Übereinstimmung zwischen Rechnungsabschluss der Gemeinde und Jahresabschluss der Kurzentrum KG gegeben war.

Der Landesrechnungshof kritisiert weiters, dass die Verrechnung des Zuschusses mit den Abgängen der Kurzentrum KG durch die Gemeinde nicht dem Förderungszweck der Zahlung des Landes entsprach.

- (3) *Die Gemeinde teilte in der Gegenäußerung mit, dass sie sich künftig strikt an das Bruttoprinzip gemäß VRV 2015 halten werde, um auch eine Übereinstimmung zwischen dem Rechnungsabschluss der Gemeinde und den Jahresabschlüssen der Beteiligungen sicherstellen zu können.*

Die Gemeinde führte in der Gegenäußerung weiters aus, warum die Dialysestation der Kurzentrum KG nicht fortgeführt werden konnte.

- (4) Der Landesrechnungshof kritisierte, dass die buchhalterische Vorgangsweise der Gemeinde hinsichtlich der internen Verrechnung des Zuschusses nicht dem Förderungszweck des Landes entsprach.

Der Zuschuss des Landes wäre nach Ansicht des Landesrechnungshofes an die Kurzentrum KG weiterzuleiten gewesen. Der Landesrechnungshof hält daher seine Kritik an der vereinfachenden Vorgangsweise aufrecht, weil dieser Vorgang im Rechnungsabschluss der Gemeinde zum 31. Dezember 2024 nicht dargestellt war.

Weiters stellt der Landesrechnungshof klar, dass in diesem Zusammenhang die Schließung der Dialysestation der Kurzentrum KG zum 31. Dezember 2024 nicht Gegenstand seiner Ausführungen war.

3.9.6 Weitere Geldflüsse im Zusammenhang mit Beteiligungen

- (1) Im geprüften Zeitraum verzeichnete die Gemeinde sowohl Auszahlungen an beteiligte Unternehmen sowie Einzahlungen von Beteiligungen. Neben den im Kapitel 3.9.5 beschriebenen Auszahlungen an die Kurzentrum KG, waren dies insbesondere Einzahlungen aufgrund von Gewinnausschüttungen der E-Werk GmbH, Pachteinahmen der ErrichtungsGmbH sowie Rückzahlungen des partiarischen Darlehens der Bergbahnen AG. Darüber hinaus erhielt die Gemeinde im Jahr 2024 eine Förderung durch das Land zur

Erhaltung der Dialysestation in der Kurzentrum KG, die nicht an die Kurzentrum KG weitergeleitet wurde, sondern als Minus-Ausgabe dargestellt wurde. Dies verringerte den Aufwand der Gemeinde für die Kurzentrum KG (siehe Kapitel 3.9.5).

Folgende Tabelle zeigt die Geldflüsse der Jahre 2020 bis 2024 sowie die sich daraus ergebende durchschnittliche Belastung der Gemeinde:

Tabelle 14: Zusammenfassung der Geldflüsse im Zusammenhang mit Beteiligungen

Finanzierungsrechnung	Durchschnitt Prüfzeitraum	2020	2021	2022	2023	2024
in Tsd Euro						
Belastung der Gemeinde per Saldo	1.105	1.656	1.123	1.347	409	991
Summe der Auszahlungen an die Beteiligungen	1.485	1.807	1.275	1.474	1.117	1.751
Summe der Einzahlungen von Beteiligungen	380	151	152	127	708	760

Quelle Gemeinde, Darstellung Landesrechnungshof

Die Belastung der Gemeinde lag in den Jahren 2020 bis 2024 zwischen rund 0,4 Mio Euro und rund 1,7 Mio Euro. Die Auszahlungen der Gemeinde an ihre Beteiligungen lagen in den Jahren 2020 bis 2024 zwischen rund 1,1 Mio Euro und rund 1,8 Mio Euro. Die Einzahlungen der Beteiligungen an die Gemeinde lagen in den Jahren 2020 bis 2024 zwischen rund 0,1 Mio Euro und rund 0,8 Mio Euro.

Die Steigerung der Einzahlungen im Jahr 2023 gegenüber dem Jahr 2022 ergab sich aus der Übertragung eines Bankguthabens der Gebäude KG an die Gemeinde in Höhe von 0,6 Mio Euro. Die Einzahlungen im Jahr 2024 ergaben sich aus einer Gewinnausschüttung der E-Werk GmbH in Höhe von 0,2 Mio Euro, einer Förderung des Landes für die Dialysestation in Höhe von 0,2 Mio Euro, der Rückzahlung eines partiarischen Darlehens der Bergbahnen AG in Höhe von 0,2 Mio Euro sowie den jährlichen Einzahlungen aus Zinsen, Baurechten und einem gegebenen Darlehen der Gemeinde für die Gebäude KG.

3.10 Beteiligungsmanagement

- (1) Die Gemeinde besorgte privatwirtschaftliche Aufgaben im Wege von Eigenbetrieben und ausgelagerten Unternehmen. Insbesondere die Rolle der Gemeinde als Eigentümerin beziehungsweise Anteilseignerin, bedeutete eine Fülle an Aufgaben und Verpflichtungen. Die diesbezüglichen Verwaltungsaufgaben wurden laut Auskunft der Gemeinde

in der Regel vom Amtsleiter wahrgenommen. Eigentümerversorger in den Organen und Gremien der Unternehmen war der jeweils amtierende Bürgermeister.

Die teilweise komplexen rechtlichen und finanziellen Verknüpfungen (siehe Kapitel 3.2.3), waren umfangreich und stellten vielfältige Anforderungen an die Gemeindeverwaltung. Unter Berücksichtigung der Größe der Gemeinde untersuchte der Landesrechnungshof das Vorgehen der Gemeinde bezüglich der wichtigsten Aspekte des Beteiligungsmanagements.

3.10.1 Beteiligungspolitik beziehungsweise Beteiligungsstrategie

- (1) Beteiligungspolitik definiert strategische Vorgaben und legt fest, welche Ziele durch Beteiligungen zu erreichen sind. Aus diesen Vorgaben sind unter anderem allgemeine Kriterien in Hinblick auf das Beteiligungsportfolio abzuleiten und festzuhalten. Das sind insbesondere Vorgaben für (Mit-)Gründung, (Teil-)Erwerb, Umgründung und (Teil-)Verkauf beziehungsweise Abwicklung von Beteiligungen. Eine Beteiligungsstrategie hat darüber hinaus den Handlungsprinzipien Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu entsprechen.

Das Beteiligungsportfolio der Gemeinde beinhaltete per 31. Dezember 2024 Anteile an verbundenen und assoziierten Unternehmen sowie andererseits sonstige Beteiligungen (Kapitel 3.3 bis Kapitel 3.6). Die Motivation der Gemeinde Beteiligungen einzugehen, wurde im jeweiligen Einzelfall in den Gremien der Gemeinde festgelegt und beschlossen.

In den vorliegenden Tourismus- und Energiestrategien der Gemeinde waren die Beteiligungen der Gemeinde nicht explizit angeführt. Deren Einbindung in die vorgelegten Strategien ergab sich nur indirekt aus dem jeweiligen Zusammenhang. Laut Auskunft der Gemeinde existierte darüber hinaus keine schriftlich festgehaltene Beteiligungsstrategie.

- (2) Der Landesrechnungshof empfiehlt, eine Beteiligungsstrategie der Gemeinde festzulegen. Der Landesrechnungshof empfiehlt darin transparent zu machen, was sich die Gemeinde von bestehenden und zukünftigen Beteiligungen erwartet. Der Landesrechnungshof merkt an, dass neue Beteiligungen der Beteiligungsstrategie der Gemeinde zu entsprechen haben und bestehende Beteiligungen daran zu messen sind.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Gemeinde nicht nur über Beteiligungen laut Firmenbuch verfügte, sondern auch stille Gesellschafterin war (siehe Kapitel 3.9.3).

Der Landesrechnungshof empfiehlt in einer Beteiligungsstrategie festzuhalten, dass stille Gesellschaften der Gemeinde im Sinne der Transparenz grundsätzlich nicht geeignet sind. Der Landesrechnungshof empfiehlt statt stiller Gesellschaften, transparente und genehmigte Formen der Finanzierung von Beteiligungen zu wählen.

- (3) *Die Gemeinde teilte in der Gegenäußerung mit, dass in den nächsten 12 Monaten eine Beteiligungsstrategie erarbeitet werde, die das Ziel der Schaffung langfristiger Verbindungen zwischen der Gemeinde und den betroffenen Unternehmen verfolge, um strategische, wirtschaftliche und rechtliche Vorteile zu erzielen und zu sichern.*

Die Gemeinde teilte in der Gegenäußerung weiters mit, dass der Nachteil der Intransparenz von stillen Gesellschaften in der Beteiligungsstrategie berücksichtigt werde.

3.10.2 Beteiligungsverwaltung

- (1) Unter dem Begriff Beteiligungsverwaltung werden üblicherweise die administrativen Funktionen des Beteiligungsmanagements zusammengefasst. Es handelt sich um Dokumentation und Verwaltung von für den Eigentümer Gemeinde wesentlichen Unterlagen und Informationen. Dazu zählen insbesondere Berichte, Verträge, Sitzungsprotokolle und Termine beziehungsweise Fristen. Das Organisationshandbuch der Gemeinde enthielt dazu keine konkreten Vorgaben.

Ein wesentlicher Aspekt der Beteiligungsverwaltung ist die **Überwachung der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Regelungen** sowie der sonstigen Beschlüsse der Gemeinde durch die Beteiligungen. Der Landesrechnungshof sichtete in diesem Zusammenhang Gesellschaftsverträge, Jahresabschlüsse, Berichte der Wirtschaftsprüfer sowie Protokolle von Aufsichtsrats- und Beiratssitzungen.

Im Gesellschaftsvertrag der Gebäude KG wurde etwa festgelegt, dass für die Geschäftsführung die Bestimmungen der Salzburger Gemeindeordnung (GdO 2019) anzuwenden sind. Gemäß § 60 GdO 2019 ist spätestens 16 Wochen nach Ablauf des Finanzjahres ein Rechnungsabschluss zu erstellen, diese Bestimmung gilt gemäß Gesellschaftsvertrag

auch für die Gebäude KG. Kommanditgesellschaften haben darüber hinaus gemäß § 221 Abs 5 UGB wie eine GmbH zu bilanzieren, wenn der Komplementär, wie etwa eine Gemeinde, keine natürliche Person ist.

Die zuständige Steuerberatungskanzlei legte der Gemeinde den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 für die Gebäude KG nach mehrfacher Urgenz durch den Landesrechnungshof im Dezember 2025 vor. Für das Geschäftsjahr 2024 änderte die Steuerberatungskanzlei die Gewinnermittlungsart der Gebäude KG (Einnahmen-Ausgaben-Rechnung statt Bilanz), obwohl es für diese Änderung keinen Beschluss der Gemeindevertretung gab. Im März 2026 legte die Steuerberatungskanzlei der Gemeinde eine Bilanz der Gebäude KG zum 31. Dezember 2024 vor.

Eine weitere Aufgabe der Beteiligungsverwaltung ist das **Vertragsmanagement**. Neben den bereits beschriebenen Gesellschaftsverträgen und anderen Vereinbarungen untersuchte der Landesrechnungshof Dokumente betreffend die Unternehmensleitungen der wichtigsten Beteiligungen.

Der Gesellschaftsvertrag der Gebäude KG sah die Bestellung eines Beirates vor. Die Mitglieder dieses Gremiums sollten sich aus den Mitgliedern des Überprüfungsausschusses der Gemeinde zusammensetzen. Ein diesbezüglicher Gesellschafterbeschluss war für den geprüften Zeitraum nicht vorhanden, sodass die diesbezüglichen Vorgaben des Gesellschaftsvertrages nicht umgesetzt waren.

Landes- beziehungsweise bundesrechtliche Regelungen legen formelle und inhaltliche Kriterien für Anstellungsverträge für Führungskräfte fest. Diese Vereinbarungen haben einerseits organschaftliche Funktionen und andererseits arbeitsrechtliche Aspekte zu regeln. Im Zusammenhang mit Unternehmen der öffentlichen Hand haben diese Verträge besonderen Regeln zu entsprechen. Gemäß der im Land Salzburg anzuwendenden Bundes-Vertragsschablonenverordnung haben solche Vereinbarungen bestimmte Mindestangaben zu enthalten und schriftlich dokumentiert zu sein. Dabei sind insbesondere Laufzeit des Vertrages, Kündigungsgründe, Inhalt der Tätigkeit und Entgelt festzulegen.

Im Falle einer Beteiligung der Gemeinde lagen, entgegen den rechtlichen Vorgaben, lediglich eine Geschäftsordnung der Geschäftsführung sowie ein nicht unterschriebener Dienstzettel der Geschäftsführung vor. Darüber hinaus war keine vertragliche Vereinbarung mit der aktuellen Geschäftsführung vorhanden. Dienstzettel sind laut herrschen-

der Meinung keine Dienstverträge, weil damit keine Willenserklärung des Dienstnehmers dokumentiert wird. Der vorgelegte Dienstzettel erfüllte daher weder inhaltliche noch formelle Vorgaben für Anstellungsverträge im Zusammenhang mit der Bestellung von Mitgliedern eines Leitungsorganes eines Unternehmens der Gemeinde.

Dem Landesrechnungshof wurden im Laufe der Prüfung weitere Dokumente vorgelegt, die nicht nur die Beteiligungsverwaltung betrafen, sondern auch haushaltsrechtliche Relevanz hatten. Die Gemeinde verpflichtete sich etwa in Gesellschaftsverträgen zu Darlehen sowie zu Haftungen (siehe Kapitel 3.9.1 und 3.9.2). Diese Sachverhalte waren in den geprüften Vermögensrechnungen der Gemeinde beziehungsweise Beilagen zum Rechnungsabschluss nicht vollständig dargestellt. Im Rahmen der Prüfung wurde ein unzureichender Informationsfluss von der Amtsleitung zur Finanzverwaltung festgestellt.

- (2) Der Landesrechnungshof betont, dass Verträge im Zusammenhang mit Beteiligungen oftmals nicht nur die Beteiligungsverwaltung betreffen, sondern auch haushaltsrechtliche Relevanz haben können. Insbesondere mit Beteiligungen vereinbarte Verpflichtungen, wie etwa Haftungen der Gemeinde, sind im Rahmen des Rechnungsabschlusses offenzulegen (Anlage 6c).

Der Landesrechnungshof fordert, langfristige Forderungen wie etwa gegebene Darlehen an Beteiligungen, in der Vermögensrechnung vollständig auszuweisen. Der Landesrechnungshof fordert in diesem Zusammenhang, den für die Erstellung des Rechnungsabschlusses notwendigen Informationsaustausch innerhalb der Gemeindeverwaltung sicherzustellen (siehe Kapitel 3.9).

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass der Gesellschaftsvertrag der Gebäude KG die Bestellung eines Beirates vorsah. Der Landesrechnungshof kritisiert, dass dieser Beirat nicht eingerichtet war.

Der Landesrechnungshof kritisiert, dass mit der Leitung einer Beteiligung keine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wurde, die den rechtlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Bestellung von Mitgliedern eines Leitungsorganes entsprach. Der Landesrechnungshof unterstreicht, dass Überwachung der Einhaltung der Gesetze und Vereinbarungen durch die Beteiligungen eine zentrale Aufgabe der Beteiligungsverwaltung der Gemeinde ist.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Bilanz der Gebäude KG zum 31. Dezember 2024 von der Steuerberatungskanzlei erst nach mehrfacher Urgenz im März 2026 vorgelegt wurde. Der Landesrechnungshof merkt an, dass eine korrekte Folgebewertung der Gebäude KG durch die Gemeinde nur auf Basis einer Bilanz erfolgen kann.

Der Landesrechnungshof betont, dass die Überwachung der Einhaltung von Beschlüssen und Fristen nicht nur eine formale Aufgabe der Beteiligungsverwaltung ist, sondern auch für eine korrekte Vermögensrechnung der Gemeinde relevant ist.

Der Landesrechnungshof empfiehlt weiters, die Aufgaben und Abläufe der Beteiligungsverwaltung in das Organisationshandbuch der Gemeinde aufzunehmen.

- (3) *Die Gemeinde teilte in der Gegenäußerung mit, dass die Offenlegung sämtlicher Verträge mit haushaltsrechtlicher Relevanz bereits bei der Erstellung des Jahresabschlusses 2025 sichergestellt worden sei.*

Die Gemeinde führte in der Gegenäußerung aus, dass die Abläufe der Beteiligungsverwaltung durch die Dokumentation der Sitzungen der Gemeindevertretung in einem Beschlusserledigungsprotokoll festgehalten würden.

Die Gemeinde führte in der Gegenäußerung aus, dass der Informationsaustausch durch künftige Festlegungen im Organisationshandbuch sichergestellt werden würden.

Weiters teilte die Gemeinde in der Gegenäußerung mit, dass der gemäß Gesellschaftsvertrag der Gebäude KG einzurichtende Beirat, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26. März 2026 eingerichtet worden sei und am 22. April 2026 getagt hätte.

Darüber hinaus teilte die Gemeinde mit, dass mit dem Mitglied eines Leitungsorganes ein Geschäftsführervertrag abgeschlossen werde, der den rechtlichen Vorgaben entsprechen würde.

Um eine korrekte Vermögensrechnung erstellen zu können, werde sich die Gemeinde hinkünftig die Vorlage der Bilanzen der Gebäude KG vormerken und diese nach verstreichen der Frist bei der Steuerberatungskanzlei einfordern. Diese sei bereits schriftlich aufgefordert worden, die Fristen zur Vorlage der Bilanzen einzuhalten. Darüber hinaus sicherte die Gemeinde zu, diese Aufgaben und Abläufe in das noch zu erstellende Organisationshandbuch der Beteiligungsverwaltung aufzunehmen.

- (4) Der Landesrechnungshof stellte in seiner Kritik die Funktionsweise des Sitzungsmanagementsystems der Gemeinde nicht infrage. Der Landesrechnungshof wiederholt, dass das Beteiligungsmanagement eine Aufgabe der Gemeindeverwaltung ist. Der Landesrechnungshof betont, dass Aufgaben und Abläufe des Beteiligungsmanagements daher nicht durch ein Beschlusserledigungsprotokoll der politischen Gremien der Gemeinde abgebildet und dokumentiert werden können.

Der Landesrechnungshof nimmt die in der Gegenäußerung beschriebenen Maßnahmen, wie etwa das Nachholen des seit 2006 (sic!) fehlenden Beirates der Gebäude KG ab April 2026, zur Kenntnis. Die Erledigung von Aufgaben nach 20 Jahren stellt einer Gemeindeverwaltung kein gutes Zeugnis aus.

Der Landesrechnungshof unterstreicht, dass Aufgaben und Abläufe des Beteiligungsmanagements abteilungsübergreifend und vernetzend zu denken sind. Die in der Gegenäußerung angekündigte Erstellung eines gesonderten Organisationshandbuches für diesen Bereich erscheint dem Landesrechnungshof dafür ungeeignet. Die für einen vollständigen und korrekten Rechnungsabschluss der Gemeinde notwendige buchhalterische Abstimmung von Forderungen und Verbindlichkeiten mit den Beteiligungen setzt die intensive Zusammenarbeit zwischen Beteiligungsverwaltung und Finanzabteilung voraus.

Es erscheint dem Landesrechnungshof daher geboten, eine Ergänzung des bereits vorhandenen Organisationshandbuches um Aufgaben und Abläufe des Beteiligungsmanagements, vorzunehmen. Die Prozesse des Beteiligungsmanagements haben allen betroffenen Mitarbeitenden der Gemeinde bekannt zu sein und gelebt zu werden.

3.10.3 Beteiligungscontrolling

- (1) Unter Beteiligungscontrolling wird Planung, Steuerung und Überwachung der Umsetzung von Zielvorgaben durch die Beteiligungen verstanden. Das Beteiligungsmanagement der Gemeinde benötigt aktuelle Informationen, um die Einhaltung und Umsetzung der Zielvorgaben durch die Leitungsorgane der Beteiligungen beurteilen zu können. Ziel des Beteiligungscontrollings ist die Erarbeitung von Grundlagen für Entscheidungen der zuständigen Gremien der Gemeinde als Eigentümerin. Das Beteiligungscontrolling ist ein Teilaspekt des Beteiligungsmanagements, das auf Daten beziehungsweise Erkenntnissen der Beteiligungsverwaltung aufbaut.

Das Organisationshandbuch der Gemeinde hielt keine Abläufe im Zusammenhang mit Aufgaben des Beteiligungscontrollings fest. Laut Auskunft der Gemeinde bestand die Berichterstattung der Beteiligungen an die Gemeinde aus jährlichen Planzahlen und Jahresabschlüssen sowie aus unterjährigen Quartalsberichten. Diese Berichte wurden von den Geschäftsführungen der Beteiligungen direkt an die Mitglieder der jeweiligen Aufsichtsorgane (Aufsichtsräte der Beteiligungen) übermittelt. In den Aufsichtsgremien der Beteiligungen waren im Verhältnis der Wahlergebnisse entweder der Bürgermeister oder mehrere Mitglieder der Gemeindevertretung vertreten. Ein standardisiertes Berichtswesen war im Organisationshandbuch der Gemeinde nicht vorgesehen.

Laut Auskunft der Gemeinde wurden bestimmte Themen auf Initiative der Vorsitzenden der Aufsichtsorgane im Vorfeld von Sitzungen mit Bürgermeister und Amtsleiter diskutiert. Weiters wurden laut Auskunft auf Ebene der Gemeindeverwaltung die Sitzungsprotokolle gelesen und abgelegt sowie bei notwendigen Erledigungen, den Ausschüssen der Gemeindevertretung bzw der Gemeindevertretung zugewiesen.

Ein besonderes Thema des Beteiligungscontrollings der Gemeinden wird im Land Salzburg durch das Salzburger Finanzgebarungsgesetz (S.FG) vorgegeben. Das Gesetz legt fest, dass Gemeinden bestimmte **Grundsätze der Finanzgebarung** in Unternehmen mit mehr als 50,0 % Beteiligung in geeigneter Weise sicherzustellen haben, sofern die aufgezählten Finanzgeschäfte nicht Teil der ordentlichen Geschäftsgebarung des jeweiligen Unternehmens sind.

Die Gemeindevertretung beschloss im Jahr 2023 eine Richtlinie für die Veranlagung und das Risikomanagement für das Vermögen der Gemeinde zu erlassen. Laut Auskunft der Gemeinde waren den Beteiligungen die Vorgaben des Gesetzes sowie der Richtlinie bekannt, aber im geprüften Zeitraum in den Beteiligungen nicht schriftlich verankert.

Die Gemeinde war laut Auskunft im geprüften Zeitraum über die Finanzinstrumente und Veranlagungen der Beteiligungen informiert. Weitere dem S.FG unterliegende Finanzgeschäfte, waren laut Auskunft der Gemeinde, im Zeitraum der Prüfung nicht gegeben.

Ein damit verwandtes Thema des Beteiligungscontrollings ist die **Einschätzung des gesamthaften Risikos** des Beteiligungsportfolios. Auf Basis der Risikoberichterstattungen der Beteiligungen beziehungsweise Berichte der Wirtschaftsprüfer sind vom Beteiligungscontrolling gesamtheitliche Überlegungen zu Risiken der Gemeinde anzustellen.

Die Risikoeinschätzung des Beteiligungsportfolios stellt wiederum eine Entscheidungsgrundlage für die Beteiligungspolitik dar.

Die Risiken der Beteiligung Kurzentrum KG wurde von der Geschäftsführung analysiert und bewertet beziehungsweise bearbeitet. Die Analyse enthielt in einem Ampelsystem neben wirtschaftlichen zum Beispiel auch arbeitsrechtliche Risiken. Daneben waren auch gesundheitliche Risiken für Besucher der Therme Gegenstand der Betrachtung. Die Kurzentrum KG dokumentierte die Unternehmensrisiken in einer Risikomatrix. Die wirtschaftlichen Risiken der E-Werk GmbH wurden in den Prüfberichten der Wirtschaftsprüfer erläutert.

Nach Auskunft der Gemeinde wurden Risiken der Beteiligungen lediglich in den Aufsichtsgremien der Beteiligungen erörtert. Nur in Einzelfällen wurden die mit Beteiligungen verbundenen wirtschaftlichen Risiken in der Gemeindevertretung diskutiert. Auf Ebene der Gemeindeverwaltung wurden laut Auskunft keine gesamthaften Risikoüberlegungen zum Beteiligungsportfolio der Gemeinde durchgeführt.

Ein weiteres Thema des Beteiligungscontrollings ist die **Analyse und Abstimmung der Jahresabschlüsse** der Beteiligungen mit dem Rechnungsabschluss der Gemeinde. In diesem Zusammenhang besteht die Notwendigkeit einer intensiven Zusammenarbeit zwischen Beteiligungsmanagement, Steuerberatungskanzlei sowie Finanzverwaltung der Gemeinde.

In der Bilanz der Gebäude KG zum 31. Dezember 2023 war auf Verrechnungskonten eine Verbindlichkeit gegenüber der Gemeinde in Höhe von rund 2,5 Mio Euro sowie ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rund 1,6 Mio Euro ausgewiesen. Diese Forderungen der Gemeinde gegen die Gebäude KG waren in der Vermögensrechnung der Gemeinde nicht ausgewiesen, da die Bilanz der Gemeinde erst im Jahr 2025 vorgelegt wurde.

In der Bilanz der Gebäude KG zum 31. Dezember 2024 war auf Verrechnungskonten eine Verbindlichkeit gegenüber der Gemeinde in Höhe von rund 2,8 Mio Euro sowie ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rund 1,3 Mio Euro ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Rechnungsabschlusses zum 31. Dezember 2025 lagen diese Zahlen der Gemeinde ebenfalls nicht vor, somit konnten die Forderungen nicht vollständig erfasst werden.

(2) Der Landesrechnungshof stellte fest, dass auf Ebene der Gemeindeverwaltung keine standardisierte Bearbeitung von Geschäftsberichten der Beteiligungen erfolgte. Die Gemeindeverwaltung sah dies als Aufgabe der Aufsichtsorgane der Unternehmen.

Der Landesrechnungshof hält fest, dass die von der Gemeinde in die Aufsichtsgremien der Unternehmen entsandten Personen, gleichzeitig auch Mitglieder der Gemeindevertretung waren. Der Landesrechnungshof kritisiert, dass dadurch ein Controlling der Beteiligungen durch den Verwaltungsapparat der Gemeinde nicht zu ersetzen ist. Der Landesrechnungshof empfiehlt daher dringend, ein Beteiligungscontrolling, insbesondere ein standardisiertes Berichtswesen in der Gemeindeverwaltung zu implementieren und im Organisationshandbuch abzubilden.

Der Landesrechnungshof unterstreicht, dass das Salzburger Finanzgebarungsgesetz die Gemeinde als Eigentümerin verpflichtet, eine risikoaverse Finanzgebarung der Beteiligungen **sicherzustellen**. Dieser Verpflichtung könnte etwa durch Verankerung in Gesellschaftsverträgen oder Geschäftsordnungen entsprochen werden. Der Landesrechnungshof fordert, dass von der Gemeinde entsprechende Controlling-Maßnahmen im Sinne des Gesetzes umgesetzt werden. Dies werde laut Auskunft der Gemeinde in naher Zukunft erfolgen.

Der Landesrechnungshof hält fest, dass den Geschäftsführungen der wichtigsten Beteiligungen sowohl die wirtschaftlichen als auch die sonstigen betrieblichen Risiken bekannt sind. Der Landesrechnungshof hält fest, dass **gesamthafte Risikoüberlegungen** zum Beteiligungsportfolio eine Aufgabe des Beteiligungscontrollings der Gemeinde sind. Der Landesrechnungshof empfiehlt, diese Controllingaufgabe im Organisationshandbuch der Gemeindeverwaltung zu verankern.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Bilanzen der Gebäude KG für die Jahre 2023 und 2024 zum Zeitpunkt der Erstellung der jeweiligen Rechnungsabschlüsse der Gemeinde nicht vorlagen.

Der Landesrechnungshof kritisiert, dass dadurch die Forderungen der Gemeinde gegenüber der Gebäude KG nicht vollständig erfasst werden konnten. Der Landesrechnungshof kritisiert darüber hinaus, dass keine **Überwachung der Fristen** für die Erstellung der Jahresabschlüsse der Gebäude KG und somit auch keine **Kontrolle** derselben stattfand.

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher, die Controllingaufgaben im Organisationshandbuch der Gemeindeverwaltung zu verankern.

- (3) *Die Gemeinde teilte in der Gegenäußerung mit, dass sie nach Maßgabe der personellen Ressourcen ein Beteiligungscontrolling sowie die Festlegung über die Bearbeitung von Geschäftsberichten im Beteiligungshandbuch implementieren werde. Neben dem Prozess des Beteiligungscontrollings würden auch die Controllingaufgaben abgebildet werden.*

Darüber hinaus teilte die Gemeinde mit, dass Gesellschaftsverträge beziehungsweise Geschäftsordnungen angepasst würden, um eine risikoaverse Ausrichtung der Finanzgebarung insbesondere bei der Aufnahme von Schulden, bei der Veranlagung öffentlicher Mittel, beim Schuldenportfoliomanagement und beim Risikomanagement sicherzustellen.

- (4) Der Landesrechnungshof betont, dass das Controlling von Beteiligungen der öffentlichen Hand von zentralem öffentlichem Interesse ist. Eine effiziente Steuerung und Überwachung von Unternehmen, die für die steuerzahlende Bevölkerung geführt werden, sollten nicht mit der Ausrede des Fehlens von personellen Ressourcen vernachlässigt werden.

Wie bereits beschreiben, empfiehlt der Landesrechnungshof darüber hinaus kein gesondertes Beteiligungshandbuch zu erstellen, sondern die Aufgaben des Beteiligungscontrollings im bereits vorhandenen Organisationshandbuch der Gemeindeverwaltung transparent zu verankern.

3.10.4 Exkurs: Qualifikation der Mitglieder von Kontrollorganen der Beteiligungen

- (1) Die Einrichtung eines Kontrollorgans einer Gesellschaft ist entweder gesetzlich verpflichtend vorgeschrieben oder im Gesellschaftsvertrag festgelegt. Ein solches Kontrollorgan, in der Regel ein Aufsichtsrat, überwacht und berät die Geschäftsführung. Das Kontrollorgan hat sicherzustellen, dass das Unternehmen im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften und den Interessen der Gesellschafter geführt wird.

Personen, die als Mitglieder in ein derartiges Kontrollorgan entsendet wurden, trifft eine besondere Sorgfaltspflicht. Dadurch sollen grundsätzlich die Interessen des Unter-

nehmens sowie der Anteilseigner geschützt werden. Im Falle von Unternehmen im öffentlichen Eigentum ist die Auswahl von fachlich und persönlich geeigneten Aufsichtsratsmitgliedern auch für die Wahrung der Interessen der Öffentlichkeit beziehungsweise des Steuerzahlers relevant. Dazu halten OECD-Leitsätze zu Corporate Governance in staatseigenen Unternehmen und eine Empfehlung der Europäischen Kommission (2005/162/EG) beziehungsweise eine Entschließung des Europäischen Parlaments vom 29. März 2012 verschiedene Grundsätze fest, die bei der Auswahl von solchen Personen zu beachten sind.

Laut Fachliteratur „sollen Aufsichtsräte für die Eigentümer zuverlässige Augen und Ohren gegenüber der Geschäftsführung sein.“ Nach herrschender Meinung legt das GmbH-Gesetz eine besondere Sorgfaltspflicht der Mitglieder eines Kontrollorgans einer GmbH fest. Weder Aktiengesetz noch GmbH-Gesetz definieren hingegen konkrete fachliche Anforderungen für die Ausübung der Aufsichtstätigkeit. Gemäß GmbH-Gesetz haben diese Personen vor ihrer Entsendung oder Wahl, ihre fachliche Qualifikation darzulegen. Hierzu ist eine schriftliche Erklärung (Unabhängigkeitserklärung) abzugeben.

Der Oberste Gerichtshof hält eine Bündelung des Wissens im Gesamtgremium als ausreichend. Trotzdem muss jedes Aufsichtsratsmitglied „über das Wissen und die Erfahrung verfügen [...], die zur kompetenten Bewältigung der dem Aufsichtsrat übertragenen Aufgaben erforderlich ist.“ Jedes Mitglied der Unternehmensaufsicht soll „in geschäftlichen und finanziellen Dingen ein größeres Maß an Erfahrung und Wissen besitzen als ein durchschnittlicher Kaufmann und die Fähigkeiten haben, schwierige rechtliche und wirtschaftliche Zusammenhänge zu erkennen und ihre Auswirkungen auf die Gesellschaft zu beurteilen“ (OGH-Erkenntnis vom 26. Februar 2002, 1 Ob 144/01k).

Der Rechnungshof hält in seinem Bericht „Aufsichtsräte: Auswahlprozess Ministerien“ Reihe BUND 2022/11, ebenfalls Anforderungen an die Qualifikation fest. Bestimmte Fachkenntnisse sollten laut Rechnungshof bei jedem Aufsichtsratsmitglied vorhanden sein:

1. *„Kenntnisse jener Branche, in der die Gesellschaft tätig ist,*
2. *Kenntnisse, um Berichte des Vorstands [Anmerkung: der Geschäftsführung] zu verstehen und daraus die erforderlichen Schlüsse für die zu treffenden Entscheidungen zu ziehen,*

3. *Grundkenntnisse des betrieblichen Rechnungswesens,*
4. *Fähigkeit, einen Jahresabschluss zu verstehen.“*

Im geprüften Zeitraum war die Gemeinde durch verschiedene Personen in Gremien und Organen der Beteiligungen vertreten. Die diesbezüglichen Beschlüsse wurden für den Prüfzeitraum, in der konstituierenden Sitzung der Gemeindevertretung vom 16. April 2019 gefasst. In dieser Sitzung entsandte die Gemeindevertretung Mandatsträger in die Aufsichtsräte der E-Werk GmbH, der Kurzentrum GmbH sowie die Mitglieder des Beirates der ErrichtungsGmbH. Weiters wurde beschlossen, den Bürgermeister als Mitglied des Aufsichtsrates der Gasteiner Bergbahnen Aktiengesellschaft sowie der Gasteiner Heilstollen Betriebsgesellschaft mbH und der Erzbergbau Radhausberg Gesellschaft mit beschränkter Haftung vorzuschlagen. Die entsandten Personen hatten für die Gemeinde an Sitzungen teilzunehmen beziehungsweise das Stimmrecht der Gemeinde auszuüben.

Die Auswahl der Mandatsträger der Gemeinde für die Aufsichtsgremien erfolgt laut Auskunft des Amtsleiters parteiintern im Anschluss an die jeweilige Gemeindevertretungswahl. Die Verteilung erfolgt im Verhältnis der Sitze in der Gemeindevertretung. Bezüglich der Qualifikation der Mandatäre für Aufsichtsgremien gibt es keine Vorgaben der Gemeinde. Die Fraktionen bestellen „ihre“ Aufsichtsratsmitglieder in der konstitutionellen Sitzung der Gemeindevertretung.

Die Gemeinde hatte im Organisationshandbuch bezüglich der Betreuung der Mandatsträger, etwa bezüglich Einschulung der erstmals entsandten Personen, keine besonderen Abläufe vorgesehen. Nach Auskunft des Amtsleiters wurde den erstmals entsandten Personen eine mündliche Einführung in die Funktion angeboten. Laut Auskunft der Gemeinde, wurden neu bestellte Aufsichtsräte im Rahmen der Einschulung unter anderem auf das Thema der risikoaversen Finanzgebarung hingewiesen.

Die gemäß § 30b Abs 1a GmbH-Gesetz sowie § 87 Abs 2 Aktiengesetz geforderten schriftlichen Erklärungen (Unabhängigkeitserklärungen) der entsandten Mandatsträger lagen weder in der Gemeinde noch in den Beteiligungen vor.

- (2) Der Landesrechnungshof hält in Übereinstimmung mit der Judikatur und den Empfehlungen des Rechnungshofes „Aufsichtsräte: Auswahlprozess Ministerien“ Reihe BUND 2022/11 fest, dass jedes Mitglied einer Unternehmensaufsicht über ein Mindestmaß an Fachkenntnis zu verfügen hat. Dazu zählen insbesondere Grundkenntnisse der jeweiligen Branche und des Rechnungswesens. Der Landesrechnungshof unterstreicht, dass nur qualifizierte Personen die erforderlichen Aufsichts- und Kontrollaufgaben sowohl im Interesse der Unternehmen als auch der Gemeinde beziehungsweise der Steuerzahler erfüllen können.

Der Landesrechnungshof fordert, die Qualifikation der Mandatsträger vor Entsendung zu dokumentieren und evident zu halten. Der Landesrechnungshof empfiehlt, die entsandten Mandatare in Aufsichtsgremien bestmöglich zu unterstützen und deren Aus- und Weiterbildung sicherzustellen. Der Landesrechnungshof verweist in diesem Zusammenhang auf seine Ausführungen zum Thema Controlling (Kapitel 3.10.3).

Der Landesrechnungshof wies die wichtigsten Beteiligungen auf die Notwendigkeit der Dokumentation gemäß § 30b Abs 1a GmbH-Gesetz (Unabhängigkeitserklärungen) hin. Diesbezügliche Maßnahmen wurden seitens der Geschäftsführungen gegenüber dem Landesrechnungshof in Aussicht gestellt.

- (3) *Die Gemeinde teilte in der Gegenäußerung mit, die Qualifikation der zu entsendenden Aufsichtsratsmitglieder künftig zu Beginn der Funktionsperiode dokumentiert und erfasst werde. Weiters werde das Entsendungsrecht der Gemeindevertretung im Beteiligungshandbuch geregelt.*

Die Gemeinde teilte in der Gegenäußerung außerdem mit, dass die Unterstützung der Aufsichtsratsmitglieder ausgedehnt werde.

3.11 Agrargemeinschaften

3.11.1 Einleitung und rechtliche Einordnung

- (1) Agrargemeinschaften sind Gemeinschaften zur Nutzung land- und forstwirtschaftlicher Flächen. Eigentümern bestimmter „Stammsitz“-Liegenschaften kommt dabei in der Regel ein Anteilsrecht an agrargemeinschaftlichen Grundstücken zu. Darüber hinaus gibt es Agrargemeinschaften mit persönlichen beziehungsweise walzenden Anteilen,

das bedeutet, dass diese Anteile nicht an eine Liegenschaft gebunden sind. Diese stellen eine seltene Ausnahme dar. Generell existieren Agrargemeinschaften unabhängig von der Erfassung im Grundbuch.

Gemäß Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetz 1973 ist einer Agrargemeinschaft mit mindestens fünf Mitgliedern, wenn sie nicht körperschaftlich organisiert ist, durch Aufstellung einer Verwaltungssatzung, eine körperschaftliche Verfassung zu geben.

Für die meisten Agrargemeinschaften im Land Salzburg, vor allem wenn sie größere Flächen bewirtschaften, wurde ein Regulierungsplan, bestehend aus Haupturkunde, Wirtschaftsplan und Verwaltungssatzungen aufgestellt. Nach modernem Rechtsverständnis vereinen solche Agrargemeinschaften sowohl Elemente öffentlich-rechtlicher Selbstverwaltungskörper als auch privatrechtlicher Wirtschaftskörper.

3.11.2 Historische Entwicklung

- (1) In der Fachliteratur werden Agrargemeinschaften als sozialautonome Einrichtungen und genossenschaftliche Gebilde des alten deutschen Rechts beschrieben. Sogenanntes Gemeinschafts- oder Nachbarschaftsgut existierte seit der Besiedelung. Diese Gemeinschaftsgüter dienten der Deckung des Haus- und Gutsbedarfes der beteiligten Höfe. Dazu gehörte etwa das Recht, Almen zu nutzen oder das Recht, Brennholz beziehungsweise Bauholz für den Eigenbedarf zu schlagen. Diese Rechte waren großteils gewohnheitsrechtlich geregelt und mündlich überliefert. Nur in Ausnahmefällen waren diese Rechte schriftlich dokumentiert.

Die Entstehung der heute existierenden Agrargemeinschaften geht auf die Aufhebung der Untertänigkeit der Bauern zurück. Mit der sogenannten Grundentlastung durch das kaiserliche Patent vom 5. Juli 1853, wurden Grundherren (Obereigentum) abgelöst und Grundeigentum entlastet. Anlässlich dieser Veränderungen wurde begonnen, landwirtschaftliche Grundstücke zusammenzulegen sowie bäuerliche Gemeinschaftsstrukturen behördlich zu erfassen und zu regulieren. Die meisten Agrargemeinschaften in Salzburg entstanden aus der Ablösung von Holzungs- und Weiderechten. Im Land Salzburg wurden die Agrargemeinschaften zunächst als „Ausforstungsvergleiche“ bezeichnet.

Die damals zuständigen Stellen verzeichneten Agrargemeinschaften nicht einheitlich, insbesondere, weil konkrete Vorgaben fehlten. Nach dem Ersten Weltkrieg trafen die damaligen Verwaltungsbehörden zwar Feststellungen zu Agrargemeinschaften, alles

Weitere wurde in vielen Fällen den Grundbuchgerichten überlassen. In der Folge wurden im Grundbuch oft keine Aussagen bezüglich Bindung der Anteile an bestimmte Stammsitzliegenschaften vermerkt. Die Eintragung von Agrargemeinschaften im Grundbuch war laut Forschung teilweise missverständlich und gab die tatsächlichen Verhältnisse nicht verlässlich wieder. Rechtliche Fragen in diesem Zusammenhang sind daher bis heute teilweise ungelöst. Die den Eintragungen zu Grunde liegenden Urkunden sind außerdem oft nicht mehr vorhanden.

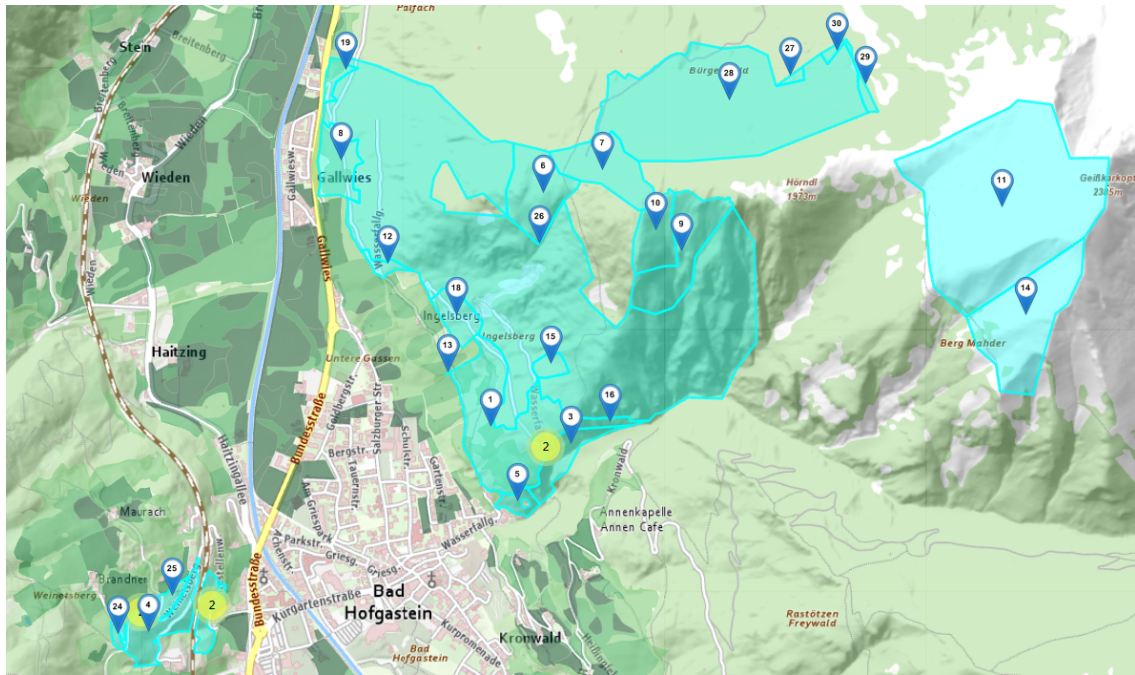
Nach Auskunft der Agrarbehörde des Landes sei es auf Grund des historischen Hintergrundes ihrer Entstehung, des Verlustes von Akten sowie mangelhafter bzw unterbliebener Eintragungen im Grundbuch derzeit nicht möglich, alle Agrargemeinschaften im Land Salzburg vollständig aufzulisten.

3.11.3 Agrargemeinschaft Gasteiner Bürgerberg

- (1) Laut Auskunft der Gemeinde bestand die Agrargemeinschaft Gasteiner Bürgerberg seit dem 18. Jahrhundert. Die Agrargemeinschaft Gasteiner Bürgerberg bildete sich aus den ersten 100 Haushalten der Gemeinde. Diese Agrargemeinschaft wurde im Jahr 1925 umfassend agrarbehördlich reguliert. Die Agrargemeinschaft Gasteiner Bürgerberg umfasste teilweise unwegsames, hochalpines Gelände und Almen.

Die Besonderheit lag in der abweichenden Erfassung der Agrargemeinschaft Gasteiner Bürgerberg im Grundbuch. Die Gemeinde war als einzige Grundeigentümerin der Einlagezahl 109, Katastralgemeinde Vorderschneeberg und Einlagezahl 354, Katastralgemeinden Bad Hofgastein und Harbach verzeichnet. Das Eigentumsrecht der Gemeinde war bei insgesamt 40 Grundstücken durch Nutzungsrechte der Agrargemeinschaft Bürgerberg beschränkt. Die Mitgliedsgrundstücke der Agrargemeinschaft waren im Grundbuch verzeichnet. Die Nutzungsrechte der Agrargemeinschaft waren in einem Regulierungsplan festgelegt.

Abbildung 9: Teile der Agrargemeinschaft Bürgerberg (Fläche rund 245 Hektar)



Quelle: SAGIS

Laut Regulierungsplan war die Gemeinde als Grundeigentümerin im Wirtschaftsausschuss der Agrargemeinschaft durch den Bürgermeister sowie durch zwei weitere Personen vertreten. In der konstituierenden Sitzung der Gemeindevertretung vom 16. April 2019 wurden von der Gemeindevertretung dementsprechend zwei Personen entsandt. Der Wirtschaftsausschuss war für die ordentliche Verwaltung sowie die Rechnungsführung im Einvernehmen mit der Gemeinde zuständig.

Bescheide der Agrarbehörde hielten unter anderem fest, dass sämtliche „Erträge“ und Einkünfte wie etwa aus Jagdverpachtung, der Agrargemeinschaft zukommen. An den Erlösen aus dem Holzverkauf waren die Mitglieder der Agrargemeinschaft nach einem festgelegten Prozentsatz beteiligt. Die Gemeinde hatte laut Urkunde von 1925 einen Anteil an der Holznutzung in Höhe von 2,87 %.

Im geprüften Zeitraum wurden die Einnahmen der Agrargemeinschaft laut Auskunft der Gemeinde und den Protokollen der Agrargemeinschaft insbesondere für die Errichtung von Forststraßen und diverse Erhaltungsarbeiten verwendet. Im geprüften Zeitraum wurde in den jährlichen Teilhaberversammlungen beschlossen, keine Auszahlungen auf Basis der oben beschriebenen Verwaltungsvereinbarungen vorzunehmen. Vielmehr wurden Entschädigungszahlungen für nicht in Natura beziehbares Holz beschlossen. Im

geprüften Zeitraum betrug die jährlichen Zahlungen an die Gemeinde rund 60,0 Euro. Diese Einnahmen der Gemeinde waren in den jeweiligen Rechenwerken korrekt erfasst.

3.11.4 Erfassung und Bewertung der Liegenschaften der Agrargemeinschaft Gasteiner Bürgerberg

Agrargemeinschaften vermitteln üblicherweise Anteilsrechte an einem unbeweglichen Gut. Diese sind daher nach herrschender Meinung, in der Vermögensrechnung der Gemeinden unter den (weiten) Begriff des unbeweglichen Gutes zu subsumieren. Im Sonderfall der Agrargemeinschaft Bürgerberg war das Grundeigentum der Gemeinde zuzuordnen, sodass die betroffenen Liegenschaften als unbewegliches Gut der Gemeinde (im engeren Sinn) zu qualifizieren waren.

Die Erfassung und Bewertung der Grundstücke der Gemeinde erfolgte auf Basis einer von sechs Gemeinden aus dem Flachgau, dem Fachverband der leitenden Gemeindebediensteten Salzburg sowie eines externen Anbieters entwickelten Empfehlung. Die Gemeinde verwendete die so entwickelte Excel-Tabelle, die einerseits die Ersterfassung des Anlagevermögens und andererseits dessen Bewertung für die Eröffnungsbilanz erleichtern sollte. Die Gemeinde erfasste alle Liegenschaften der Gemeinde inklusive der Grundstücke der Agrargemeinschaft Bürgerberg in dieser Tabelle. Die Bewertung erfolgte mit den von der oben genannten Arbeitsgruppe voreingestellten Werten.

Bei der Bewertung von Liegenschaften wird die Belastung mit Rechten Dritter üblicherweise mit einem pauschalen Abschlag berücksichtigt. Die Gemeinde hat sich laut Verwaltungsvereinbarung mit der Agrargemeinschaft Bürgerberg im Vorfeld einer beabsichtigten Veräußerung über eine Ablöse zu einigen. Die Höhe der Ablöse der durch den Verkauf entgangenen Nutzungserlöse hat im konkreten Fall von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen festgestellt zu werden. Die Gemeinde berücksichtigte bei der Erstbewertung der Grundstücke keine diesbezügliche Wertminderung, sondern übernahm für alle Grundstücke die voreingestellten Werte.

Die Liegenschaften betreffend die Agrargemeinschaft Bürgerberg waren im Grundbuch mit der Einlagezahl 109, Katastralgemeinde Vorderschneeberg sowie der Einlagezahl 354, Katastralgemeinden Bad Hofgastein und Harbach im Gesamtausmaß von rund 450 Hektar verzeichnet. Die Agrargemeinschaft Bürgerberg umfasste laut Grundbuch 40 Grundstücke.

Die Gemeinde wies in der Eröffnungsbilanz im Zusammenhang mit der Agrargemeinschaft 39 Grundstücke aus. Ein Grundstück der Einlagezahl 354, Katastralgemeinde Bad Hofgastein mit 2.825 Quadratmetern laut Grundbuch, fehlte in der Aufstellung der Gemeinde. Bei vier Grundstücken waren in der Eröffnungsbilanz im Vergleich zum Grundbuch 4.232 Quadratmeter zu viel ausgewiesen. Die Gemeinde verzeichnete die Grundstücke in den jährlichen Vermögensrechnungen mit einem Wert von rund 63,2 Mio Euro, wobei Grünflächen mit 40,0 Euro und Waldflächen mit 10,0 Euro bewertet wurden. Eine Differenzierung in nicht nutzbare Geröllhalden und nicht nutzbare Hangflächen wurde nicht durchgeführt.

- (2) Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Gemeinde unterschiedlich beschaffene sowie teilweise hochalpin gelegene und schwer erreichbare Grundstücke mit pauschalen Werten aus dem Flachgau bewertete. Der Landesrechnungshof kritisiert, dass diese vereinfachte Vorgangsweise zu wesentlich überhöhten Werten führte und daher nicht zweckmäßig ist. Der Landesrechnungshof kritisiert, dass hier der Grundsatz der Sachlichkeit völlig ignoriert wurde und die ortskundigen Gemeindevertretenden diese pauschalen und unverhältnismäßigen Werte akzeptiert haben.

Der Landesrechnungshof stellte weiters fest, dass die vorgenommene pauschale Bewertung außerdem ohne Berücksichtigung der Nutzungsrechte der Agrargemeinschaft Bürgerberg erfolgte.

Der Landesrechnungshof fordert daher eine Korrektur der Bewertung der Grundstücke in der Eröffnungsbilanz. Die Bewertung hat sowohl unter Berücksichtigung der Beschaffenheit als auch der Wertminderung durch die verbücherten Nutzungsrechte der Agrargemeinschaft Bürgerberg zu erfolgen.

- (3) *Die Gemeinde wiederholte den Sachverhalt in der Gegenäußerung ausführlich und teilte mit, dass die Liegenschaften für den Jahresabschluss 2025 neu bewertet worden seien. Diesbezüglich seien Annahmen getroffen worden, die auf Erfahrungswerten der heimischen Landwirtschaft basierten. Infolgedessen hätte sich ein Grundstückspreis von 1,50 Euro pro m² und ein Abschlag von 0,50 Euro pro m² aufgrund des Nutzungsrechtes der Agrargemeinschaft Bürgerberg ergeben. Dies führte somit zu einem Grundstückspreis von 1,00 Euro pro m².*

- (4) Der Landesrechnungshof nimmt die von der Gemeinde vorgenommenen Korrekturen der Grundstücksbewertung in Bezug auf die Agrargemeinschaft Gasteiner Bürgerberg zur Kenntnis.

Der Direktor des Landesrechnungshofes:

Mag. Ludwig F. Hillinger e.h.

4. Anhang

4.1 Gegenäußerung der Marktgemeinde Bad Hofgastein



MARKTGEMEINDE BAD HOFGASTEIN

Bezirk St. Johann im Pongau

Landesrechnungshof
Herrn Direktor Mag. Ludwig F. Hillinger
Postfach 527
5010 Salzburg

A-5630 Bad Hofgastein, am 12.05.2026
Kurpromenade 2
Telefon (06432) 6240-13
Amtsleiter Mag. Wolfgang Schnöll
E-Mail : marktgemeinde@bad-hofgastein.salzburg.at
Internet : <http://www.badhofgastein.salzburg.at>
DVR: 0057789, UID ATU 374 50 806

**Betrifft: Schriftliche Gegenäußerung zu den Feststellungen des Landesrechnungshofes
(Zahl 003-3-260/6/7-2026)**

Der gegenständliche Bericht des Landesrechnungshofes hat die Beteiligungen und Agrargemeinschaften der Marktgemeinde Bad Hofgastein zum Schwerpunkt.

Zu den einzelnen Feststellungen erlaubt sich die Marktgemeinde Bad Hofgastein nachstehende Stellungnahme innerhalb der offenen Frist einzubringen:

➤ **Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe der Marktgemeinde Bad Hofgastein eU**

Zur obig bezeichneten Unternehmung hat der Landesrechnungshof die Feststellung getroffen, dass die Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe der Marktgemeinde Bad Hofgastein eU ein rechtlich unselbständiger Betrieb gewerblicher Art der Gemeinde (BgA) in steuerrechtlichen Sinn war, woraus sich weiter ergibt, dass Betriebe gewerblicher Art keine ausgegliederten Unternehmen im Sinne der Bestimmungen der Salzburger Gemeindeordnung 2019 darstellen.

Diesbezüglich hat der Landesrechnungshof in seinem Bericht unterstrichen, dass ein Eigenbetrieb einer Gemeinde mangels Rechtspersönlichkeit keine Anteile an Unternehmen halten kann. Seitens der Marktgemeinde Bad Hofgastein wird den Feststellungen des Landesrechnungshofes beigepflichtet. Betriebe gewerblicher Art werden zwar als eigenständige fiktive Steuersubjekte angesehen, besitzen jedoch keine eigene Rechtspersönlichkeit. Gemäß § 2 Abs. 1 KStG 1988 ist ein Betrieb gewerblicher Art zwar eine wirtschaftlich selbstständige Einrichtung der Körperschaft öffentlichen Rechts, die eine privatwirtschaftliche Tätigkeit ausübt. Allerdings bleibt die zivilrechtliche Rechtsperson die Körperschaft öffentlichen Rechts selbst.

Mit dieser Feststellung stimmt der Landesrechnungshof jedenfalls dahingehend zu, dass es sich bei dieser Betätigung der Marktgemeinde um eine wirtschaftliche Betätigung handelt. Rechtlich werden wirtschaftliche Betätigungen entweder im Rahmen eines Eigenbetriebes (ertragssteuerrechtlicher Terminus: BGA) oder durch Auslagerung in eine eigene juristische Organisation betrieben. Die Marktgemeinde hat sich offensichtlich zur ersten Variante entschieden. Dass diesem Eigenbetrieb keine gesonderte Rechtspersönlichkeit zukommt (wie eben ein Einzelunternehmen einer natürlichen Person ebenfalls durch die natürliche Person selbst Rechtspersönlichkeit entfaltet), ist anzuerkennen. Ungeachtet dieser Argumentation ist festzuhalten, dass einem Betrieb gewerblicher Art auch Betriebsvermögen zuzurechnen ist. Das Steuerrecht unterscheidet dabei, je nach der Art der Gewinner-

mittlung, zwischen der Möglichkeit des Innehabens von notwendigem und gewillkürtem Betriebsvermögen. Notwendiges Betriebsvermögen liegt vor, wenn dieses Vermögen zur Erzielung der betrieblichen Erträge von besonderem Interesse oder sogar unbedingt erforderlich ist. Gewillkürtes Betriebsvermögen hingegen liegt vor, wenn ein Unternehmer nicht notwendiges Vermögen der betrieblichen Sphäre zurechnet, ihr also widmet. Für die Zuordnung von notwendigem Betriebsvermögen besteht weder unternehmensrechtlich noch abgabenrechtlich ein Wahlrecht, es ist verpflichtend der betrieblichen Sphäre zuzurechnen. Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass die Kurzentrum Bad Hofgastein GmbH & Co KG der größte Thermalwasserabnehmer des Betriebes ist. Die Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe sind daher höchst daran interessiert, die Vorgänge in diesem Unternehmen zu kennen und die mit dem Wasserbezug verbundenen Erträge für sich zu sichern.

Es stellt sich daher die rechtliche Frage, ob die Beteiligung an dieser Gesellschaft nicht ohnehin als notwendiges Betriebsvermögen der Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe zu sehen ist und von der Marktgemeinde daher verpflichtend eine Zurechnung zu ihrem Betrieb vorzunehmen ist.

Zur Richtigstellung im Firmenbuch lässt sich festhalten, dass eine Eintragung im Firmenbuch nur auf Antrag einer Partei erfolgt. Festzuhalten ist weiters, dass die Eintragung im Firmenbuch im Jahr 1993 beantragt und durchgeführt wurde. Nach der damaligen Rechtslage konnten eine Eintragung im Firmenbuch nur für Vollkaufleute erfolgen. Es ist daher davon auszugehen, dass das Firmenbuchgericht die Eintragungsfähigkeit genau geprüft hat und demnach die Eintragung rechtskonform war. Ertragssteuerrechtlich bestand mit der Eintragung im Firmenbuch für die Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe die Möglichkeit auch gewillkürtes Betriebsvermögen zu bilanzieren. Die Beantwortung der o.a. Rechtsfrage der Betriebsnotwendigkeit dieser Beteiligung war damit obsolet, weil auch eine freiwillige Zurechnung zum Betriebsvermögen möglich war. Hinzu kommt, dass seit Einführung des Unternehmensrechtsänderungsgesetzes auch für Minderkaufleute eine Eintragung im Firmenbuch möglich ist. Weiters hält der Landesrechnungshof in seinem Berichtsentwurf fest, dass durch die Eintragung im Firmenbuch gemeinderechtlich keine Ausgliederung bewirkt wird. Es ist daher nicht nachzuvollziehen, warum überhaupt eine Endprotokollierung vorzunehmen ist. Es ist darüber hinaus auch nicht nachzuvollziehen, was mit einer Richtigstellung überhaupt gemeint ist.

Daher schlagen wir vor, dass vorerst zu eruieren ist, welche abgabenrechtlichen Auswirkungen mit der Entnahme der Beteiligung aus dem Betriebsvermögen der Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe verbunden sind und ob eine Entnahme nach abgabenrechtlichen Kriterien überhaupt möglich ist. Weiters soll geprüft werden, welche Auswirkungen mit einer Endprotokollierung verbunden sind.

Zusammenfassend kann seitens der Gemeinde festgehalten werden, dass entsprechende Richtigstellungen im Firmenbuch und die damit in Verbindung stehende Übertragung der Thermalwasser-, Kur- und Badebetrieb an die Gemeinde geprüft wird und ggf. die daraus resultierenden Korrekturen im Vermögenshaushalt vorzunehmen sind. Die Übertragung allfälliger Beteiligungen der Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe der Marktgemeinde Bad Hofgastein würden bejahenderweise im Rahmen der Richtigstellung im Firmenbuch subsumiert werden.

➤ **Kurzentrum Bad Hofgastein GmbH & Co KG**

Hierzu stellt der Landesrechnungshof fest, dass auf Grund der Bestimmungen der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung (VRV 2015) unmittelbare Beteiligungen in der Vermögensrechnung der Gemeinde darzustellen sind. Konkret bezieht sich der Landesrechnungshof auf die Beteiligung der Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe der Marktgemeinde Bad Hofgastein eU als Kommanditistin der Kurzentrum KG. Wie bereits dargelegt besitzt die Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe der Marktgemeinde eU als Betrieb gewerblicher Art keine Rechtspersönlichkeit und kann demnach keine Anteile als Kommanditistin ausweisen. Hierbei wird die Marktgemeinde Bad Hofgastein eine Richtigstellung veranlassen und diese Beteiligung durch eine korrekte buchhalterische Darstellung in der Vermögensrechnung abbilden.

➤ **Gasteiner Thermen-, Hotel- und Gastronomiebetriebs GmbH**

Aufgrund der fehlenden operativen Tätigkeit empfiehlt der Landesrechnungshof eine gesellschaftsrechtliche Restrukturierung der Gasteiner -, Hotel- und Gastronomiebetriebs GmbH. Die Marktgemeinde ist zu 100 Prozent Gesellschafter dieses Unternehmens. Die Gemeinde hat die Gesellschaft mit beschränkter Haftung bisher nicht liquidiert, da diese mit der vorhandenen Gesellschaftshülle einem weiteren Unternehmenszweck zugeführt werden hätte können. Unter Bezugnahme der Feststellungen des Landesrechnungshofes werden demnächst Gespräche geführt, welche die Schließung bzw. Liquidation der Gesellschaft sowie die Löschung der GmbH im Firmenbuch zum Inhalt haben werden. Bevor die vorbezeichneten Maßnahmen zur Umsetzung gelangen, wird – unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit - eine interne Prüfung betreffend die Veräußerung der gegenständlichen Gesellschaft angeordnet. Andere Formen einer gesellschaftsrechtlichen Restrukturierung, wie etwa die Verschmelzung mit einer anderen GmbH bzw. eine Spaltung gemäß § 1 des Gesetzes über die Spaltung von Kapitalgesellschaften (SpaltG 1996) sind jedoch nicht angedacht.

➤ **Darstellung der unmittelbaren Beteiligungen im Vermögenshaushalt**

Zu diesem Themenkomplex stellte der Landesrechnungshof fest, dass die Erfassung der Beteiligungen in den Vermögensrechnungen seitens der Gemeinde nicht korrekt bzw. unvollständig dargestellt wurden. Die Gemeinde wird der Forderung des Landesrechnungshofes Folge leisten und dem Vermögenshaushalt die gleiche Sorgfalt zukommen lassen wie dem Finanzierungshaushalt. Sämtliche Beteiligungen werden hinkünftig in den Vermögensrechnungen korrekt dargestellt bzw. wurde dies bereits bei der Erstellung des Jahresvoranschlags 2026 berücksichtigt.

Weiters empfiehlt der Landesrechnungshof einen geeigneten Ablauf in der Gemeindeverwaltung festzulegen, um von den Beteiligungen automatisch die jährlichen Jahresabschlüsse einzufordern. Diesbezüglich wird angemerkt, dass die gesetzlichen Vertreter einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach § 222 Abs. 1 UGB verpflichtet sind, den Jahresabschluss für das vorangegangene Geschäftsjahr innerhalb der ersten fünf Monate des darauffolgenden Geschäftsjahrs aufzustellen. Die Marktgemeinde Bad Hofgastein wird daher als Gesellschafter dafür Sorge tragen, dass die Jahresabschlüsse spätestens nach Ablauf der vorbezeichneten Frist zur Vorlage gebracht werden. In diesem Zusammenhang werden den Geschäftsführern entsprechende Weisungen erteilt bzw. die Steuerberatungskanzlei aufgefordert, die gesetzlichen Fristen zur Erstellung und Offenlegung der Jahresabschlüsse sicherzustellen. Die Gemeinde wird diese Fristen in einem Kalender vormerken und bei fruchtlosem Verstreichen der gesetzlichen Frist urgieren. Der entsprechende Ablauf wird im noch zu erstellenden Handbuch für Beteiligungsmanagement normiert.

➤ **Sonderfall Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Skipool GesbR)**

Vom Landesrechnungshof wird korrekterweise darauf hingewiesen, dass das Eingehen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) nicht kalkulierbare wirtschaftliche und rechtliche Risiken zur Folge hat, insbesondere unter Berücksichtigung des unternehmerischen Zieles der gegenständlichen Gesellschaft. Die Marktgemeinde Bad Hofgastein merkt in diesem Zusammenhang an, dass in Folge der in einer GesbR geltenden Solidarhaftung gemäß § 1199 ABGB alle Gesellschafter gesamtschuldnerisch haften. Dies erlaubt einem Gläubiger, vollständige Ansprüche gegen jeden einzelnen oder mehrere Gesellschafter geltend zu machen. Der Empfehlung des Landesrechnungshofes wird daher nachgekommen und wird die Marktgemeinde Bad Hofgastein im Laufe des Jahres aus der Skipool GesbR austreten und wird die Gemeinde ggf. Subventionszahlungen zum Zwecke der Unterstützung des Wintersports in Bad Hofgastein (bzw. für eine Nachfolge der Skipool GesbR) leisten. Alternativ wird die Umgründung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts in eine Gesellschaft mit beschränkter

Haftung geprüft – unter Berücksichtigung sämtlicher Argumente und Gegenargumente – und debatiert werden. Sollte man zu dem Entschluss kommen, dass eine Umgründung der Skipool GesbR der Vorzug zu geben ist, werden die dafür notwendigen gesellschaftsrechtlichen Beschlüsse in den kommenden 12 Monaten veranlasst. Grundsätzlich lässt sich dazu anmerken, dass im Gegensatz zur GesbR die Gesellschafter einer GmbH nicht persönlich für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft haften und ihre Haftung auf die Höhe ihrer Vermögenseinlage (Stammeinlage) begrenzt ist. Es besteht daher ein Trennungsprinzip zwischen dem Gesellschaftsvermögen und dem Vermögen der Gesellschafter.

➤ **Verflechtungen der Gemeinde mit den Beteiligungen**

Der Landesrechnungshof kritisiert in seinen Ausführungen, dass der Nachweis über die in der Anlage 6c dargestellten Finanzschulden unvollständig war. Dabei wird die Gemeinde aufgefordert, Forderungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber den beteiligten Unternehmen in den Vermögensrechnungen darzustellen. Der vom Landesrechnungshof bemängelte Umstand über den korrekten Nachweis über die Finanzschulden wurde bereits in der Jahresrechnung 2025 bereinigt. Die Salden aus Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinde gegenüber den jeweiligen Beteiligungen werden nun regelmäßig abgestimmt, um allfällige Differenzen unverzüglich abklären zu können.

➤ **Haftungen der Gemeinde für Beteiligungen**

Vom Landesrechnungshof wurde festgestellt, dass die vorliegenden Nachweise, die eingeräumte Haftungen der Gemeinde gegenüber Kreditgebern der Beteiligungen betreffend, wie etwa Garantie- und Patronatserklärungen, unvollständig bzw. nicht korrekt vorgelegen waren. Die diesbezüglichen Richtigstellungen erfolgten seitens der Gemeinde bereits im Zuge der Erstellung des Jahresabschlusses 2025.

➤ **Typisch und atypisch stille Gesellschaften und partiarische Darlehen**

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass zur Finanzierung bzw. zur Stärkung des Eigenkapitals der Gasteiner Thermenerrichtung GmbH drei typisch stille Gesellschaften vereinbart wurden, die entweder mittelbar oder unmittelbar der Marktgemeinde Bad Hofgastein zuzurechnen sind. In diesem Zusammenhang bringt die Gemeinde vor, dass sie lediglich von 2 stillen Gesellschaften in Kenntnis ist, die ihr zuordenbar sind, und zwar jene der Thermalwasser-, Kur- und Badebetriebe der Marktgemeinde Bad Hofgastein und jene der Elektrizitätswerk Bad Hofgastein GmbH, an der die Marktgemeinde Bad Hofgastein zu 100 Prozent beteiligt ist. Hinsichtlich der Gründung der stillen Gesellschaften darf darauf hingewiesen werden, dass diese im Jahr 2003 erfolgte und dementsprechend die Bestimmungen der damaligen Gemeindeordnung zur Beurteilung allfälliger Genehmigungsvermerke heranzuziehen sind. Die damals gültige Rechtsvorschrift bezieht sich demnach wohl auf die Salzburger Gemeindeordnung 1994, im Besonderen auf § 85 Abs 1 GdO 1994. In lit f wurde dabei normiert, dass die Errichtung oder wesentliche Änderung wirtschaftlicher Unternehmen der Gemeinde und die Beteiligung der Gemeinde an wirtschaftlichen Unternehmen einer Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Ob diese Genehmigung zum damaligen Zeitpunkt eingeholt worden ist, ist zum jetzigen Zeitpunkt seitens der Gemeinde nicht mehr nachvollziehbar. Die Gemeinde wird der Landesregierung die betroffenen Gesellschaftsverträge über die Gründung einer stillen Gesellschaft im Nachhinein zur Kenntnis bringen.

Der Landesrechnungshof stellte im Weiteren fest, dass die Gemeinde der Bergbahnen AG partiarische Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 1,0 Mio. zur Verfügung gestellt hat. Dem Verlangen des Landesrechnungshofes, diese Forderung in der Vermögensrechnung der Gemeinde darzustellen, wurde bereits nachgekommen und wurden diese Darlehen der Bergbahnen AG im Jahresabschluss

2025 abgebildet. Ebenso wurden allfällige Rückflüsse dieser Darlehen in den Jahresvoranschlag für das Jahr 2026 übernommen.

➤ **Verpachtung und Baurechte im Zusammenhang mit der ErrichtungsGmbH**

Hierbei wurde vom Landesrechnungshof festgestellt, dass die Kurzentrum KG die gesamte Anlage, auf der sich die Alpentherme befindet, von der bauberechtigten Gasteiner Thermen Errichtungs-GmbH nach Sanierung und Erweiterung des Altbestandes pachtete und somit den Erhaltungsaufwand für die Bauwerke zu tragen hatte. In diesem Zusammenhang wurde die Feststellung getroffen, dass sich die Gemeinde bei Ablauf des Baurechts verpflichtete, der ErrichtungsGmbH ein Viertel des Bauwertes abzulösen. Die Bestimmung findet sich in dem im Jahr 2002 zwischen der Marktgemeinde Bad Hofgastein und der Gasteiner Thermen Errichtungs GmbH abgeschlossenen Baurechtsvertrag unter Vertragspunkt 6.) wieder. Konkret heißt es hier, dass bei Erlöschen des Baurechtes die Gemeinde die Gebäude in ihr Eigentum übernimmt und gegenüber der Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertels des im Zeitpunkt des Erlöschens noch vorhandenen Bauwertes geleistet wird. Vom Landesrechnungshof wird kritisch angemerkt, dass der Vorteil aus den gut erhaltenen Bauwerken der ErrichtungsGmbH zufließt, obwohl die Gemeinde diesbezüglich jedoch nur zu 49 Prozent Nutznießer ist.

Die Marktgemeinde Bad Hofgastein wird entsprechende Gespräche mit den Mitgesellschaftern der Gasteiner Thermen Errichtungs GmbH aufnehmen, um den derzeitigen Baurechtsvertrag entsprechend der Empfehlung des Landesrechnungshofes anzupassen, um eine Förderung der privatwirtschaftlichen Mitgesellschafter hintanzustellen. Darüber hinaus wird seitens der Gemeinde festgehalten, dass der vorliegende Baurechtsvertrag kein ordentliches Kündigungsrecht bietet. Da die außerordentlichen Kündigungsmöglichkeiten des ABGB hier keine Anwendung finden und eine Vertragsauflösung das strategische Ziel der Gemeinde konterkariert, ist man jedoch auf das Einvernehmen der Mitgesellschafter angewiesen, um den gegenständlichen Vertrag anpassen zu können. Eine vorzeitige Beendigung wäre nämlich nur möglich, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der eine weitere Aufrechterhaltung des Vertragsverhältnisses unzumutbar macht. Dies würde insbesondere bei einem Vertrauensverlust zwischen den Vertragsparteien oder einer Störung der Geschäftsgrundlage vorliegen bzw. wenn der Vertragspartner seine vertraglichen Verpflichtungen nicht zur gehörigen Zeit, am gehörigen Ort erfüllt.

➤ **Befristeter Verlustabdeckungsvertrag zugunsten der Kurzentrum KG**

Dazu stellte der Landesrechnungshof fest, dass die Gemeinde in der Finanzierungsrechnung per 31.Dezember 2024 eine Förderung des Landes als Minusausgabe dargestellt hat. In diesem Zusammenhang wird die Nichteinhaltung des Bruttoprinzips gemäß § 13 Abs 2 VRV 2015 kritisiert. Demnach habe es im Jahr 2024 in der Folge keine Übereinstimmung zwischen dem Rechnungsabschluss der Gemeinde und dem Jahresabschluss der Kurzentrum GmbH & Co KG gegeben.

Gemäß § 13 Abs 2 VRV 2015 hat die Verrechnung in voller Höhe (brutto), d. h. vollständig, ungekürzt und ohne gegenseitige Aufrechnung oder Saldierung zu erfolgen. Absetzungen sind nur dann zulässig, wenn es sich um nicht veranschlagte Rückersätze für Mittelverwendungen und -aufbringungen handelt und der Rückersatz in demselben Finanzjahr wie die dazugehörige Mittelaufbringung oder Mittelverwendung erfolgt. Die Gemeinde hat die Förderung des Landes Salzburg, entgegen den Bestimmungen des Landes Salzburg, als Absetzung verbucht. Hinkünftig wird sich die Marktgemeinde strikt an das Bruttoprinzip nach der VRV 2015 richten, um so eine Übereinstimmung zwischen dem Rechnungsabschluss der Gemeinde und den Jahresabschlüssen der Beteiligung sicherzustellen.

Weiters kritisierte der Landesrechnungshof, dass die Verrechnung des Zuschusses mit den Abgängen der Kurzentrum KG durch die Gemeinde nicht dem Förderungszweck der Zahlung des Landes entsprach. Diesbezüglich darf auf die Fördervereinbarung, welche zwischen dem Land Salzburg und der

Marktgemeinde Bad Hofgastein am 13.2.2024 abgeschlossen wurde hingewiesen werden. Der der Förderung unterstellte Projektzeitraum war vom 1.1.2024 bis zum Ablauf des 31.12.2024 und galten Kosten ab dem 12.12.2023 als förderbar. Förderungszweck war dabei ein einmaliger Überbrückungszuschuss für das Jahr 2024 zur Absicherung des Fortbestandes des Dialysezentrums Bad Hofgastein. Aufgrund der Verluste, die der Kurzentrum GmbH & Co KG durch das Betreiben der Dialysestation erwachsen sind, wurde der Verhandlungsgegenstand mehrmals in der Gemeindevertretung debattiert, so zB am 9.11.2023, am 14.12.2023 sowie am 4.7.2024. Parallel dazu wurden Gespräche mit dem Land Salzburg geführt, Lösungen für die Fortführung der Dialysestation zu finden. Übereingekommen ist man dabei, dass das Land Salzburg die Verluste der Dialysestation für die Dauer eines Geschäftsjahres durch die Gewährung einer Förderung trägt. Im Laufe des für die Förderung relevanten Projektzeitraumes sollten die Ergebnisse der Dialysestation durch Umsetzung von Maßnahmen verbessert werden, widrigenfalls die Marktgemeinde Bad Hofgastein die Schließung der Dialysestation anordnet, zumal der heimischen Bevölkerung kein übergeordneter Vorteil erwachsen ist, da unter den Patienten keine Personen aus dem Gasteinertal nachzuweisen war. Die Abgänge der Dialysestation hat die Marktgemeinde Bad Hofgastein wurden allerdings aus dem Titel des Verlustabdeckungsvertrages, der zwischen der Gemeinde und der Kurzentrum Bad Hofgastein GmbH sowie der Kurzentrum Bad Hofgastein GmbH & Co KG geschlossen wurde, abgedeckt. Da die Ergebnisse im laufenden Geschäftsjahr 2024 nicht wesentlich verbessert werden konnten, hat die Marktgemeinde Bad Hofgastein in der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.12.2024 die Schließung der Dialysestation beschlossen. Auf Grundlage der Debattenführung der entsprechenden Sitzungen der Gemeindevertretung, bei denen der Verhandlungsgegenstand zur Beratung stand, lässt sich festhalten, dass die Fortführung des Betriebes der Dialysestation im Jahr 2024 lediglich der Gewährung der Förderung durch das Land Salzburg geschuldet war.

Aus Sicht der Gemeinde wurde dem Förderungszweck des Landes Salzburg daher entsprochen und war die Schließung des Dialysezentrums auf Grundlage der Jahresergebnisse mit Ablauf des 31.12.2024 alternativlos.

➤ **Beteiligungspolitik beziehungsweise Beteiligungsstrategie**

Hierbei empfiehlt der Landesrechnungshof die Gemeinde möge eine Beteiligungsstrategie festlegen, insbesondere um darin transparent zu machen, was sich die Gemeinde von bestehenden und zukünftigen Beteiligungen erwartete. Dabei haben neue Beteiligungen dieser Strategie zu entsprechen und sind bestehende Beteiligungen daran zu messen. Die Marktgemeinde Bad Hofgastein wird in den kommenden 12 Monaten eine Beteiligungsstrategie erarbeiten, die das Ziel der Schaffung langfristiger Verbindungen zwischen der Gemeinde und den betroffenen Unternehmen verfolgt, um strategische, wirtschaftliche und rechtliche Vorteile zu erzielen und zu sichern.

Die Beteiligungsstrategie wird auch die Gründung stiller Gesellschaften umfassen. Da eine stille Gesellschaft eine besondere Form der Personengesellschaft ist, die ausschließlich als Innengesellschaft existiert und daher keine Rechtsfähigkeit besitzt. Eine stille Gesellschaft ist daher nicht tauglich transparentfähig zu sein, um sohin das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in die Politik und Gemeindegebarung zu stärken Dieser Umstand wird bei der Erstellung der Beteiligungsstrategie Berücksichtigung finden.

➤ **Beteiligungsverwaltung:**

Der Landesrechnungshof merkt hierzu an, dass Verträge im Zusammenhang mit Beteiligungen oftmals nicht nur die Beteiligungsverwaltung betreffen, sondern auch hausrechtliche Relevanz haben können. Daher sind insbesondere mit Beteiligung vereinbarte Verpflichtungen, wie etwa Haftungen der Gemeinde im Rahmen des Rechnungsabschlusses offenzulegen. Dies wurde von der Marktgemeinde Bad Hofgastein bereits im Jahresabschluss 2025 berücksichtigt bzw. sichergestellt.

Weiters fordert der Landesrechnungshof, langfristige Forderungen wie etwa gegebene Darlehen an Beteiligungen in der Vermögensrechnung vollständig auszuweisen. In diesem Zusammenhang ist der Informationsaustausch innerhalb der Gemeindeverwaltung sicherzustellen. Dabei lässt sich festhalten, dass der Informationsaustausch durch die Festlegungen des Organisationshandbuches sichergestellt ist. Dabei wird dem internen Arbeitsablauf unterstellt, dass sämtliche Beschlüsse der Gemeindevertretung einer Erledigung zuzuführen sind und das Datum sowie die Art der Erledigung in einem Beschusserledigungsprotokoll, welches als zentraler Bestandteil des Sitzungsmanagementsystem gilt, festzuhalten sind. Sohin soll auch der Informationsaustausch zwischen den Abteilungen sichergestellt sein.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass der Gesellschaftsvertrag der Gebäude KG die Bestellung eines Beirates vorsah. In diesem Zusammenhang wurde kritisiert, dass dieser Beirat nicht eingerichtet war. Diesbezüglich darf festgehalten werden, dass dieser, dem vorbezeichneten Gesellschaftsvertrag unterstellte Beirat, in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 26. März 2026 eingerichtet worden ist und dieser bereits im Rahmen der Sitzung des Überprüfungsausschusses am 22. April 2026 getagt hat. Der Landesrechnungshof kritisiert, dass mit der Leitung einer Beteiligung keine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wurde, die den rechtlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Bestellung von Mitgliedern eines Leitungsorgans entsprach. Die Marktgemeinde Bad Hofgastein hält dazu fest, dass mit dem betroffenen Mitglied des Leitungsorgans ein Geschäftsführervertrag im Sinne eines freien Dienstvertrages geschlossen wird, der die Rechte und Pflichten des Geschäftsführers gegenüber der Gesellschaft und umgekehrt regelt.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Bilanz der Gebäude KG betreffend das Geschäftsjahr 2024 trotz mehrfacher Urgenz erst im März 2026 vorgelegt wurde. Eine korrekte Folgebewertung der Gebäude KG durch die Gemeinde kann nur auf Basis einer Bilanz erfolgen. Der Rechnungshof betont dabei, dass die Einhaltung von Beschlüssen und Fristen nicht nur eine formale Aufgabe der Beteiligungsverwaltung ist, sondern auch für eine korrekte Vermögensrechnung der Gemeinde relevant ist. Die Gemeinde wird sich hinkünftig die Vorlage der Bilanzen der Gebäude KG vormerken und diese nach Verstreichen der Frist bei der Steuerberatungskanzlei einfordern, um sohin Folgebewertungen formkorrekt durchführen zu können sowie eine ordnungsgemäße Darstellung in der Vermögensrechnung sicherzustellen. Die derzeitige Steuerberatungskanzlei [REDACTED] wurde bereits schriftlich aufgefordert, die Fristen für zur Vorlage der Bilanzen unmissverständlich einzuhalten.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, die Aufgaben und Abläufe der Beteiligungsverwaltung in das Organisationshandbuch der Gemeinde aufzunehmen. Die Marktgemeinde Bad Hofgasten sichert zu, diese Aufgaben und Abläufe in das noch zu erstellende Beteiligungshandbuch aufzunehmen.

➤ **Beteiligungscontrolling:**

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass auf Ebene der Gemeindeverwaltung keine standardisierte Bearbeitung von Geschäftsberichten der Beteiligung erfolgte, da dies seitens der Gemeindeverwaltung als zentraler Aufgabe der Aufsichtsorgane der Unternehmen angesehen wurde. Dazu hält der Landesrechnungshof fest, dass die von der Gemeinde in die Aufsichtsgremien der Unternehmen entsandten Personen, gleichzeitig auch Mitglieder der Gemeindevertretung waren. Der Rechnungshof kritisiert, dass dadurch ein Controlling der Beteiligungen durch den Verwaltungsapparat der Gemeinde nicht zu ersetzen ist. Es wird daher empfohlen, ein Beteiligungscontrolling, insbesondere ein standardisiertes Berichtswesen in der Gemeindeverwaltung zu implementieren und im Organisationshandbuch abzubilden. Nach Maßgabe der personellen Ressourcen in der Gemeindeverwaltung wird die Marktgemeinde Bad Hofgastein ein Beteiligungscontrolling sowie die Festlegung über die Bearbeitung von Geschäftsberichten implementieren und diesen entsprechenden Prozess im Beteiligungshandbuch abbilden.

Weiters unterstreicht der Landesrechnungshof, dass das Salzburger Finanzgebarungsgesetz die Gemeinde als Eigentümer verpflichtet, eine risikoaverse Finanzgebarung der Beteiligung sicherzustellen. Die Marktgemeinde Bad Hofgastein hält dazu fest, dass die Gesellschaftsverträge bzw. Geschäftsordnungen der entsprechenden Gesellschaften dergestalt angepasst werden, als eine risikoaverse Ausrichtung der Finanzgebarung insbesondere bei der Aufnahme von Schulden, bei der Veranlagung öffentlicher Mittel, beim Schuldenportfoliomanagement und beim Risikomanagement sicherzustellen sind. Die Marktgemeinde Bad Hofgastein hält dennoch fest, dass die den Beteiligungen der Marktgemeinde Bad Hofgastein unterliegenden Unternehmen keine Finanzgeschäfte getätigt haben, die den Bestimmungen des Salzburger Finanzgebarungsgesetzes entgegenstehen.

Der Landesrechnungshof hält fest, dass die gesamthafte Risikoüberlegungen zum Beteiligungsportfolio eine Aufgabe des Beteiligungscontrollings der Gemeinde sind. Der Landesrechnungshof empfiehlt daher diese Controllingaufgabe im Organisationshandbuch der Gemeindeverwaltung zu verankern. Aufgrund der Feststellungen wird die Gemeinde die entsprechende Controllingaufgabe in das Beteiligungshandbuch aufnehmen.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Bilanzen der Gebäude KG für die Jahre 2023 und 2024 zum Zeitpunkt der Erstellung der jeweiligen Rechnungsabschlüsse der Gemeinde nicht vorlagen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere kritisiert, dass dadurch Forderungen der Gemeinde gegenüber der Gebäude KG nicht vollständig erfasst werden konnten. Darüber hinaus wird kritisiert, dass keine Überwachung der Fristen für die Erstellung der Jahresabschlüsse der Gebäude KG und somit Kontrolle derselben stattfand. Die Marktgemeinde Bad Hofgastein wird daher, diese Controllingaufgabe im Beteiligungshandbuch verankern, um die Wahrung der Fristen sowie die damit verbundenen Kontrollaufgaben sicherzustellen.

➤ **Qualifikation der Mitglieder von Kontrollorganen der Beteiligungen:**

In Übereinstimmung mit der Judikatur des Rechnungshofes hält der Landesrechnungshof fest, dass jedes Mitglied einer Unternehmensaufsicht über ein Mindestmaß an Fachkenntnis zu verfügen hat. Dazu zählen insbesondere Grundkenntnisse der jeweiligen Branche und des Rechnungswesens. Dabei unterstreicht der Landesrechnungshof, dass nur qualifizierte Personen die erforderlichen Aufsichts- und Kontrollaufgaben erfüllen können.

Der Landesrechnungshof fordert daher, die Qualifikation der Mitglieder der Mandatsträger vor Entsendung zu dokumentieren und evident zu halten. Die Marktgemeinde Bad Hofgastein sichert zu, die Qualifikation der zu entsendenden Aufsichtsratsmitgliedern zu Beginn der Funktionsperiode der Gemeindevertretung zu dokumentieren und zu erfassen. Auf Grundlage dessen wird auch das Entsendungsrecht der Gemeindevertretung in die Aufsichtsräte im Beteiligungshandbuch geregelt werden und soll dabei ein Mindestmaß an Fachkenntnis festgelegt werden. Einschränkend darf in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (OGH) hingewiesen werden, die zeigt, dass eine Entsendung als Willenserklärung der Gesellschafter zu betrachten ist und dass, solange Gesellschafterrechte oder gesellschaftsvertraglich eingeräumte Entsendungsrechte bestehen und die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind, diese auch durch die Gemeindevertretung nicht pauschal unterbunden werden können.

Gemäß § 30 Abs.1a GmbH Gesetz haben die für den Aufsichtsrat vorgeschlagenen Personen den Gesellschaftern ihre fachliche Qualifikation, ihre beruflichen oder vergleichbaren Funktionen sowie alle Umstände darzulegen, die die Besorgnis einer Befangenheit begründen könnten. Diesbezüglich soll eine Erklärung gemäß § 30b Abs.1a des GmbH Gesetzes von sämtlichen entsandten Aufsichtsratsmitgliedern unterfertigt werden. Dieses Formular soll von der Gemeindevertretung in ihrer kommenden Sitzung formell bestätigt werden.

Der Landesrechnungshof empfiehlt weiter, die entsandten Mandatare in Aufsichtsgremien bestmöglich zu unterstützen und deren Aus- und Weiterbildung sicherzustellen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass eine Unterstützung der Aufsichtsratsmitglieder bereits in der Vergangenheit erfolge und diese Unterstützung seitens der Gemeinde noch weiter ausgedehnt werden soll. Ebenso wurden die

Aufsichtsratsvorsitzenden über Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen in Kenntnis gesetzt. Hinkünftig wird die Gemeinde für diese Maßnahmen eine eigene Haushaltsstelle im Rahmen der Erstellung der Jahresvoranschläge dotieren.

➤ **Agrargemeinschaft Gasteiner Bürgerberg:**

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Gemeinde unterschiedlich beschaffene sowie teilweise hochalpin gelegene und schwer erreichbare Grundstücke mit pauschalen Werten aus dem Flachgau bewertete. Dabei kritisiert der Rechnungshof, dass diese vereinfachte Vorgangsweise zu wesentlich überhöhten Werten führte und daher nicht dem Grundsatz der Zweckmäßigkeit entsprach. Der Landesrechnungshof kritisiert dabei, dass hier der Grundsatz der Sachlichkeit völlig ignoriert wurde und die ortkundigen Gemeindevertreter diese pauschalen und unverhältnismäßigen Werte akzeptiert haben. Ebenso kritisiert der Landesrechnungshof, dass die vorgenommene pauschale Bewertung darüber hinaus ohne Berücksichtigung der Nutzungsrechte der Agrargemeinschaft Bürgerberg erfolgte.

Der Landesrechnungshof fordert daher eine Korrektur der Bewertung der Grundstücke in der Eröffnungsbilanz und hat die Bewertung sowohl unter Berücksichtigung der Beschaffenheit als auch der Wertminderung durch die verbücherten Nutzungsrechte der Agrargemeinschaft Gasteiner Bürgerberg zu erfolgen.

Hierzu darf angemerkt werden, dass die Gemeinde seitens der Landwirtschaftskammer keine Auskünfte betreffend die Bewertung der betroffenen Grundstücke erhalten hat. Es wurden daher Annahmen, basierend auf Erfahrungswerten der heimischen Landwirtschaft getroffen, und die Grundstücke entsprechend dessen neu bewertet. Aufgrund dieser Erfahrungswerte ergab sich ein Grundstückspreis von EUR 1,50 pro m² und ein weiterer Abschlag von EUR 0,50 pro m² aufgrund des Nutzungsrechtes der Agrargemeinschaft Gasteiner Bürgerberg und führte dies zu einem gesamten Grundstückswert von EUR 1,00 pro m².

Zum Nutzungsrecht des Gasteiner Bürgerberges lässt sich grundsätzlich anmerken:

Unstrittig ist der Grundbuchstand und die Einverleibung der Marktgemeinde Bad Hofgastein aufgrund der jeweils zu B-LNR 1a angeführten Rechtsgrundlagen als Eigentümerin des Gemeindegutes, mit der Beschränkung durch die im Regulierungsplan festgesetzten Nutzungsrechte der agrarischen Gemeinschaft „Gasteiner Bürgerberg“, welche Mitgliedsgrundstücke im Weiteren grundbücherlich angeführt sind.

Die Marktgemeinde Bad Hofgastein ist daher Eigentümerin der in der EZ 354 KG 55002 Bad Hofgastein sowie EZ 109 KG 55009 Vorderschneeberg vorgetragenen Grundstücke. Dieses Eigentumsrecht ist allerdings durch den Regulierungsplan beschränkt.

Zum Zweck der einvernehmlichen Handhabung und Verwaltung des Liegenschaftsvermögens EZ 354, Grundbuch 55002 Bad Hofgastein sowie EZ 109, Grundbuch 55009 Vorderschneeberg wurde die oben zitierte Verwaltungsvereinbarung zwischen den Beteiligten abgeschlossen. Die Verwaltungsvereinbarung wurde mit oben zitiertem, rechtskräftigem Bescheid der Agrarbehörde Salzburg ergänzt.

Der für die Beurteilung der oben gestellten Frage relevante Vereinbarungsinhalt lautet (unter Berücksichtigung des agrarbehördlichen Bescheides vom 17.4/4.8.2009) wie folgt:

„... 2a) Ein Verkaufs- oder sonstiger Veräußerungserlös von Grundflächen steht der Marktgemeinde zu. Der Agrargemeinschaft gebührt von der Marktgemeinde eine Entschädigung für den konkreten Nutzungsentgang.

Diese Entschädigung ist, wenn keine anderweitige Vereinbarung getroffen wird, von der Marktgemeinde durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen festzustellen, zu kapitalisieren und an die Agrargemeinschaft zu überweisen. Der Agrargemeinschaft steht es frei, ebenfalls einen gerichtlich beeideten Sachverständigen auf ihre Kosten beizuziehen. Wenn nach Einholung dieses zweiten Gutachtens kein Einvernehmen zwischen der Marktgemeinde und Agrargemeinschaft über den Entschädigungsbetrag zustande kommt, kann jede Partei die Entscheidung über den Entschädigungsbetrag durch die Agrarbehörde beantragen.

Im Falle eines beabsichtigten Verkaufs aller oder einzelner Liegenschaften wie auch von einzelnen Grundstücken bzw. Teilflächen der vorangeführten beiden Liegenschaften sowie bei Abschluss von dem Grundeigentum betreffenden Rechtsgeschäften und Verträgen ist zuvor im jeweiligen Einzelfalle das entsprechende Einvernehmen und Einverständnis zwischen Marktgemeinde und Bürgerberg unter Beachtung beidseitigen Beschlusserfordernisse herzustellen. Kommt ein Einvernehmen über derartige Verträge und Verfügungen zwischen der Marktgemeinde und der Agrargemeinschaft nicht zustande, kann die Agrarbehörde angerufen werden. Wird die Veräußerung, Bestandgabe oder anderweitige Verfügung über das Grundeigentum von der Agrarbehörde, insbesondere im Hinblick auf die Bestimmung des § 39 Abs 2 FLG 1973 oder den Wirtschaftsbetrieb der Agrargemeinschaft als zulässig angesehen, hat der Obmann und ein weiteres Ausschussmitglied gemäß die Agrargemeinschaft den Vertrag mitzuunterfertigen. Vor rechtskräftiger Entscheidung ist eine Veräußerung, Bestandgabe oder sonstige Verfügung betreffend das Grundeigentum unzulässig.

Die Verwaltungsvereinbarung in der geltenden Fassung ist Bestandteil des Regulierungsplanes.

Die neue Bewertung wurde bereits bei Erstellung des Jahresabschlusses 2025 berücksichtigt. Die Eröffnungsbilanz wird in weiterer Folge richtiggestellt.

Abschließend halte ich fest, dass diese Gegendarstellung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die notwendige Bezugnahme auf die beanstandete Tatsachenmitteilung sowie deren Veröffentlichung enthält und den gesetzlichen Voraussetzungen und deren Fristen entspricht. Ich ersuche um Veröffentlichung dieser Gegendarstellung in gleicher Weise und mit gleichem Veröffentlichungswert wie die ursprüngliche Tatsachenmitteilung.

Der Bürgermeister





LAND
SALZBURG



LRH

LANDESRECHNUNGSHOF

