



LAND

OBERÖSTERREICH

Prüfungsbericht

**der Direktion Inneres und Kommunales
über die Einschau in die Gebarung**

des Gemeindeverbandes

**INKOBA
Oberes Innviertel**

IKD(Gem)-512.486/2-2014-Wj



Impressum

Herausgeber: Amt der Oberösterreichischen Landesregierung
4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Redaktion und Graphik: Amt der Oberösterreichischen Landesregierung
Herausgegeben: Linz, im November 2014

Die Direktion Inneres und Kommunales beim Amt der Oö. Landesregierung hat in der Zeit vom 16. Juni 2014 bis 26. Juni 2014 durch ein Prüfungsorgan gemäß § 105 Oö. Gemeindeordnung 1990 (Oö. GemO 1990) in Verbindung mit § 22 Oö. Gemeindeverbände-gesetz eine Einschau in die Gebarung des Gemeindeverbandes „INKOBA Oberes Innviertel“ vorgenommen.

Zur Prüfung wurden die Jahre 2009 bis 2013 herangezogen. Weiters wurde auch die Gebarung des laufenden Jahres 2014 miteinbezogen. Die Zahlen des Jahres 2014 wurden dem Voranschlag entnommen.

Der Bericht gibt Aufschluss über die Gebarungsabwicklung des Gemeindeverbandes „INKOBA Oberes Innviertel“ und beinhaltet Feststellungen im Hinblick auf Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sowie Empfehlungen für Verbesserungen.

Die Anmerkungen in Kursivdruck zu den einzelnen Punkten kennzeichnen die Empfehlungen der Direktion Inneres und Kommunales, welche von den zuständigen Verbandsorganen entsprechend umzusetzen sind.

Inhaltsverzeichnis

KURZFASSUNG	5
DETAILBERICHT	8
DER VERBAND	8
GRÜNDUNG UND ZWECK.....	8
ORGANE DES VERBANDES	8
FINANZIERUNG DES LAUFENDEN BETRIEBSAUFWANDES.....	9
ENTSCHÄDIGUNGEN.....	9
VERFÜGUNGSMITTEL/REPRÄSENTATIONSAUSGABEN	9
PERSONAL	9
DAS BETRIEBSBAUGEBIET	10
FLÄCHE UND STANDORT	10
GRUNDANKAUF UND AUFSCHLIEßUNG.....	10
GRUNDSTÜCKSPREISE	11
BETRIEBSANSIEDELUNGEN	11
KOMMUNALSTEUER.....	12
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG.....	12
STANDORTMARKETING.....	12
FINANZIELLE DARSTELLUNG	13
AUFTEILUNG VON KOSTEN UND ERTRÄGEN	13
GEBARUNGSÜBERSICHT 2009 - 2014.....	13
FREMDFINANZIERUNGEN.....	14
HAFTUNGEN.....	14
KASSENKREDIT	14
ZAHLUNGSVOLLZUG	14
VERMÖGENSDARSTELLUNG	14
AUßERORDENTLICHER HAUSHALT	15
MITTELFRISTIGER FINANZPLAN	15
MAASTRICHT-ERGEBNIS	15
FREIE BUDGETSPITZE	15
SCHLUSSBEMERKUNG	16

Kurzfassung

Der Verband

Die Oö. Landesregierung hat mit Verordnung LGBl. Nr. 36/2009, kundgemacht am 30. April 2009, die Vereinbarung der Gemeinden Auerbach, Feldkirchen bei Mattighofen, Jeging, Kirchberg bei Mattighofen, Perwang am Grabensee, Pfaffstätt und Pischelsdorf am Engelbach über die Bildung eines Gemeindeverbandes zum Zweck der Sicherung und Weiterentwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur genehmigt. Der Gemeindeverband trägt den Namen „INKOBA Oberes Innviertel“.

Organe des Verbandes

Die Satzung des Verbandes sieht folgende Organe vor: Die Verbandsversammlung, den Verbandsvorstand und den Obmann/die Obfrau.

Der Verbandsvorstand muss laut Satzung zumindest halbjährlich zu Sitzungen zusammentreffen. Tatsächlich traf der Verbandsvorstand im Jahr 2009 zu vier Sitzungen zusammen, im Jahr 2010 zu nur mehr einer Sitzung und in den Jahren 2011 bis 2013 zu keiner Sitzung mehr zusammen. Auch im Jahr 2014 wurde bislang keine Vorstandssitzung abgehalten.

In der Satzung des Gemeindeverbandes finden sich keine Festlegungen betreffend die Einrichtung eines Prüfungsausschusses. Es wurden aber von der Verbandsversammlung zwei Rechnungsprüfer bestimmt. Diese nehmen an Sitzungen der Verbandsversammlung teil, haben aber selbst noch keine Prüfungen der laufenden Gebarung vorgenommen.

Für die Geschäftsführung der Organe des Gemeindeverbandes gelten nach § 15 Oö. Gemeindeverbände-gesetz die Bestimmungen der Oö. GemO 1990 sinngemäß. Der Gemeindeverband hat bislang allerdings keine Geschäftsordnung erlassen.

Die Verbandsversammlung hat – um etwaigen Vollzugsschwierigkeiten vorzubeugen – eine Geschäftsordnung zu beschließen. Diese sollte sich an der Mustergeschäftsordnung für Kollegialorgane orientieren. Die Geschäftsordnung ist der Oö. Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen.

Finanzierung des laufenden Betriebsaufwandes

In den Jahren 2009 und 2010 wurden jeweils 35.000 Euro von den Mitgliedsgemeinden entsprechend dem in der Satzung festgelegten Aufteilungsschlüssel an den Verband zur Bestreitung seiner laufenden Ausgaben abgeführt. In den Jahren 2011 bis 2013 wurden, da mit den bisher einbezahlten Geldern bei weitem das Auslangen gefunden wurde, keine Beiträge mehr von den Mitgliedsgemeinden eingehoben. Da der ordentliche Haushalt des Verbandes zum Ende des Haushaltsjahres 2013 einen Überschuss von rund 45.000 Euro ausweist, kann der laufende Betriebsaufwand mit diesem Überschuss noch einige Jahre bedeckt werden.

Entschädigungen

Weder für den Verbandsobmann in Person des Bürgermeisters der Gemeinde Feldkirchen bei Mattighofen noch für den Geschäftsführer, in Person des Bürgermeisters von Perwang am Grabensee, wurden Entschädigungen vereinbart bzw. ausbezahlt. Einzig anfallende Reisekosten werden ersetzt, wobei sich diese in den Jahren 2009 bis 2013 auf insgesamt rund 720 Euro beliefen.

Personal

Der Gemeindeverband „INKOBA Oberes Innviertel“ beschäftigt kein eigenes Personal. Die Buchhaltungsagenden des Verbandes werden von einer Bediensteten der Gemeinde Perwang am Grabensee erledigt. Administrative Tätigkeiten übernimmt der Amtsleiter der Gemeinde. Der dafür anfallende Personalaufwand sowie die anteilige Büroinfrastruktur werden von der Gemeinde dem Verband pauschal mit 1.000 Euro jährlich in Rechnung gestellt.

Fläche und Standort

Die beiden Gewerbegebiete bieten in den Gemeinden Perwang am Grabensee und Feldkirchen bei Mattighofen eine Gesamtnutzfläche von rund 90.000 m². Im Gemeindegebiet von Perwang am Grabensee stehen von rund 50.000 m² noch rund 40.000 m² zur Verfügung. In der Gemeinde Feldkirchen bei Mattighofen sind von rund 40.000 m² noch 20.000 m² verfügbar.

Die Betriebsflächen wurden durch die „INKOBA Oberes Innviertel“ bzw. durch die Standortgemeinden bereits weitestgehend aufgeschlossen. Neben den (noch nicht asphaltierten) Zufahrtsstraßen sind Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telefonanschlussmöglichkeiten vorhanden.

Grundankauf und Aufschließung

Die Grundflächen im Gewerbegebiet von Feldkirchen bei Mattighofen wurden von der „INKOBA Oberes Innviertel“ angekauft. Die Gesamtausgaben dafür beliefen sich auf rund 232.000 Euro. Die Kosten der Aufschließung, welche vom Verband getragen wurden, betragen bislang rund 497.000 Euro. Die Gemeinde Feldkirchen bei Mattighofen übernahm davon die anteiligen Kosten des Kanalbaus sowie der Wasserleitung in Höhe von rund 82.400 Euro und refundierte diese dem Verband.

Grunderwerb und Aufschließung der Gewerbeflächen in der Gemeinde Perwang (mit Ausnahme des Kanalbaus, welcher von der Gemeinde selbst finanziert wurde und der Wasserversorgung, diese wurde von einer Wassergenossenschaft errichtet) wurde mittels einer Verwertungsvereinbarung von der Gemeinde Perwang an ein Immobilienleasingunternehmen übertragen. Die Vereinbarung wurde im Jahr 2007 aufsichtsbehördlich genehmigt. Im Juni 2009 erfolgte die Übertragung der Rechte und Pflichten an den Verband „INKOBA Oberes Innviertel“, wobei festgehalten wurde, dass die Gemeinde Perwang am Grabensee weiterhin für die sich daraus ergebenden Verpflichtungen solidarisch haftet.

In der Satzung des Wirtschaftsverbandes „INKOBA Oberes Innviertel“ ist festgehalten, dass sämtliche Mitgliedsgemeinden entsprechend dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel haften. In der Beitrittsvereinbarung vom Juni 2009 findet sich als solidarisch haftend aber nur die Gemeinde Perwang am Grabensee.

Es muss festgestellt werden, dass in der Verwertungsvereinbarung mit dem Immobilienleasingunternehmen das Risiko nur der Gemeinde Perwang am Grabensee bzw. in weiterer Folge der „INKOBA Oberes Innviertel“ zugeschrieben wurde. Werden die Grundstücke nicht verkauft, so sind diese von der Gemeinde Perwang am Grabensee bzw. der „INKOBA Oberes Innviertel“ zum Wiederkaufspreis zuzüglich entstandener Kosten zu erwerben. Werden die Grundstücke vom Immobilienleasingunternehmen mit Mindererlösen verkauft, so ist dieser ebenfalls von der „INKOBA Oberes Innviertel“ bzw. der Gemeinde Perwang am Grabensee auszugleichen. Einzig ein erzielter Mehrerlös verbliebe der „INKOBA Oberes Innviertel“ bzw. der Gemeinde Perwang am Grabensee. Neben der Tatsache, dass die „INKOBA Oberes Innviertel“ sämtliche Finanzierungskosten zu tragen hat, fällt für diese auch noch ein Verwaltungsentgelt in den zehn Jahren der Laufzeit von insgesamt 22.500 Euro exkl. USt. an.

Grundstückspreise

Der Verkaufspreis für das Gewerbegebiet Perwang wird mit 35 Euro je Quadratmeter angegeben, jener in der Gemeinde Feldkirchen bei Mattighofen mit 10 Euro je Quadratmeter. In diesem Preis sind keine Anschlussgebühren für Wasser und Kanal bzw. Verkehrsflächenbeiträge enthalten. Die wertgesicherten Aufschließungskosten liegen in Perwang bei 16 Euro je Quadratmeter, in Feldkirchen bei 17 Euro.

Betriebsansiedelungen

Im Betriebsbaugebiet Perwang hat sich bislang erst ein Betrieb niedergelassen. Rund 2.700 Quadratmeter Grund wurden von der Gemeinde Perwang am Grabensee selbst angekauft, um darauf ein neues Feuerwehrzeughaus mit Musikheim zu errichten. Im Betriebsbaugebiet Feldkirchen bei Mattighofen konnten bislang zwei Betriebe angesiedelt werden. Eine weitere Grundfläche wurde verkauft.

Kommunalsteuer

Einnahmen aus der Kommunalsteuer sind erstmals im Voranschlag des Jahres 2014 in Höhe von 2.000 Euro präliminiert.

Wirtschaftsförderung

Von der Verbandsversammlung der „INKOBA Oberes Innviertel“ wurden bislang noch keine Festlegungen betreffend der Gewährung einer Wirtschaftsförderung getroffen.

Standortmarketing

Marketingmaßnahmen erfolgen einerseits mittels Folder und Hinweistafeln, andererseits über das Internet. Die Ausgaben für Standortmarketing beziffern sich im Zeitraum 2009 bis 2013 mit rund 18.000 Euro, der Erfolg dieser Maßnahmen hat sich leider noch nicht im erforderlichen Maße eingestellt.

Positiv hervorzuheben ist aber, dass sich bei allen verbandszugehörigen Gemeinden ein Hinweis auf das Interkommunale Gewerbegebiet auf ihren Homepages findet.

Fremdfinanzierungen

Die ursprüngliche Darlehenshöhe lag bei rund 531.600 Euro. Durch vorgenommene Tilgungen konnte der Darlehensstand reduziert werden und liegt zum Ende des Haushaltsjahres 2013 bei rund 379.700 Euro. Die Laufzeiten der beiden Darlehen enden im August bzw. Dezember 2020. Die variablen Zinssätze bewegen sich derzeit mit 0,908 % bzw. 1,112 % in vertretbarem Rahmen.

Haftungen

Neben dem Schuldenstand der „INKOBA Oberes Innviertel“ haften die Mitgliedsgemeinden auch für die Investitionen, welche vom Immobilienleasingunternehmen für das Gewerbegebiet in Perwang getätigt wurden. Dieser Betrag beziffert sich laut Aufstellung des Wirtschaftsverbandes zum Ende des Haushaltsjahres 2013 mit rund 2.237.300 Euro. Der Gesamthaftungsstand für die Mitgliedsgemeinden beträgt somit rund 2.617.000 Euro.

Detailbericht

Der Verband

Gründung und Zweck

Die Oö. Landesregierung hat mit Verordnung LGBl. Nr. 36/2009, kundgemacht am 30. April 2009, die Vereinbarung der Gemeinden Auerbach, Feldkirchen bei Mattighofen, Jeging, Kirchberg bei Mattighofen, Perwang am Grabensee, Pfaffstätt und Pischelsdorf am Engelbach über die Bildung eines Gemeindeverbandes zum Zweck der Sicherung und Weiterentwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur genehmigt. Der Gemeindeverband trägt den Namen „INKOBA Oberes Innviertel“.

Der Verband hat gemäß § 3 Abs. 1 Oö. Gemeindeverbände-gesetz eine eigene Rechtspersönlichkeit. Verbandssitz ist in der Gemeinde Perwang am Grabensee, die Geschäftsstelle ist das dortige Gemeindeamt.

Der Zweck des Verbandes ist die Sicherung der regionalen Wirtschaftsstruktur. Dieser Zweck wird durch folgende Aufgaben gewährleistet:

- Planung und Erschließung gemeinsamer Betriebsansiedelungsgebiete
- Teilung von Ausgaben und Einnahmen
- Gestaltung gemeinsamer Marketingmaßnahmen
- Abstimmung bezüglich Wirtschaftsförderung.

Derzeit gibt es Überlegungen, den Gemeindeverband „INKOBA Oberes Innviertel“ aufzulösen und deren Standorte samt den darauf lastenden Verpflichtungen in den geplanten „Wirtschaftspark Innviertel“ überzuführen. Über den „Wirtschaftspark Innviertel“ sollen künftig alle Gemeinden der Bezirke Braunau, Schärding und Ried ihre Betriebsansiedelungen koordinieren.

Organe des Verbandes

Die Satzung des Verbandes sieht folgende Organe vor: Die Verbandsversammlung, den Verbandsvorstand und den Obmann/die Obfrau.

Laut Satzung ist die Verbandsversammlung bei Bedarf, mindestens aber einmal jährlich einzuberufen. Im Zeitraum 2009 bis 2013 wurde diesen Vorgaben entsprochen.

Der Verbandsvorstand muss laut Satzung zumindest halbjährlich zu Sitzungen zusammentreffen. Tatsächlich traf der Verbandsvorstand im Jahr 2009 zu vier Sitzungen zusammen, im Jahr 2010 zu nur mehr einer Sitzung und in den Jahren 2011 bis 2013 zu keiner Sitzung mehr zusammen. Auch im Jahr 2014 wurde bislang keine Vorstandssitzung abgehalten.

Der Verband hat hinkünftig die Sitzungen des Verbandsvorstandes und der Verbandsversammlung entsprechend den in der Satzung festgelegten Zuständigkeiten einzuberufen. Die Mindestanzahl der Sitzungen eines jeden Gremiums ist dabei einzuhalten.

In der Satzung des Gemeindeverbandes finden sich keine Festlegungen betreffend die Einrichtung eines Prüfungsausschusses. Es wurden aber von der Verbandsversammlung zwei Rechnungsprüfer bestimmt. Diese nehmen an Sitzungen der Verbandsversammlung teil, haben aber selbst noch keine Prüfungen der laufenden Gebarung vorgenommen.

Die Prüfung der Gebarung hat hinkünftig entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen. Über das Ergebnis der Prüfung ist ein Protokoll anzufertigen und dieses der Verbandsversammlung zur Kenntnis zu bringen.

Für die Geschäftsführung der Organe des Gemeindeverbandes gelten nach § 15 Oö. Gemeindeverbände-gesetz die Bestimmungen der Oö. GemO 1990 sinngemäß. Der Gemeindeverband hat bislang allerdings keine Geschäftsordnung erlassen.

Die Verbandsversammlung hat – um etwaigen Vollzugsschwierigkeiten vorzubeugen – eine Geschäftsordnung zu beschließen. Diese sollte sich an der Mustergeschäftsordnung für Kollegialorgane orientieren. Die Geschäftsordnung ist der Oö. Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen.

Finanzierung des laufenden Betriebsaufwandes

In den Jahren 2009 und 2010 wurden jeweils 35.000 Euro von den Mitgliedsgemeinden entsprechend dem in der Satzung festgelegten Aufteilungsschlüssel an den Verband zur Bestreitung seiner laufenden Ausgaben abgeführt. In den Jahren 2011 bis 2013 wurden, da mit den bisher einbezahlten Geldern bei weitem das Auslangen gefunden wurde, keine Beiträge mehr von den Mitgliedsgemeinden eingehoben. Da der ordentliche Haushalt des Verbandes zum Ende des Haushaltsjahres 2013 einen Überschuss von rund 45.000 Euro ausweist, kann der laufende Betriebsaufwand damit noch einige Jahre bedeckt werden.

Da die Zukunft des „Wirtschaftsverbandes Oberes Innviertel“ derzeit ungewiss ist, erscheint es zweckmäßig, diese Mittel vorerst als Überschuss im ordentlichen Haushalt weiterzuführen. Sollte der Verband aufgelöst werden, so ist der Überschuss entsprechend dem festgelegten Aufteilungsschlüssel an die Mitgliedsgemeinden zu refundieren, da von diesen auch die Mittel stammten.

Entschädigungen

Weder für den Verbandsobmann in Person des Bürgermeisters der Gemeinde Feldkirchen bei Mattighofen noch für den Geschäftsführer, in Person des Bürgermeisters von Perwang am Grabensee, wurden Entschädigungen vereinbart bzw. ausbezahlt. Einzig anfallende Reisekosten werden ersetzt, wobei sich diese in den Jahren 2009 bis 2013 auf insgesamt rund 720 Euro beliefen.

In Bezug auf die gestellten Reiseabrechnungen ergeht der Hinweis, dass Parkgebühren bereits durch das amtliche Kilometergeld abgegolten sind und diese daher künftig nicht mehr gesondert in Rechnung gestellt werden dürfen.

Verfügungsmittel/Repräsentationsausgaben

Für diese Ausgaben wären laut VRV die Haushaltsansätze 019 und 070 vorgesehen. Vom Verband wurden dafür anfallende Ausgaben aber verschiedensten Ansätzen zugeordnet. Die Gesamtausgaben für derartige Ausgaben beliefen sich in den Jahren 2009 bis 2013 auf insgesamt rund 2.500 Euro.

Verfügungsmittel und Ausgaben für Repräsentationen sind im Voranschlag bei den dafür vorgesehenen Haushaltsposten vorzusehen und deren Höhe von der Verbandsversammlung mit dem Voranschlag zu beschließen.

Personal

Der Gemeindeverband „INKOBA Oberes Innviertel“ beschäftigt kein eigenes Personal. Die Buchhaltungsagenden des Verbandes werden von einer Bediensteten der Gemeinde Perwang am Grabensee erledigt. Administrative Tätigkeiten übernimmt der Amtsleiter der Gemeinde. Der dafür anfallende Personalaufwand sowie die anteilige Büroinfrastruktur werden von der Gemeinde dem Verband pauschal mit 1.000 Euro jährlich in Rechnung gestellt.

Das Betriebsbaugebiet

Fläche und Standort

Die beiden Gewerbegebiete bieten in den Gemeinden Perwang am Grabensee und Feldkirchen bei Mattighofen eine Gesamtnutzfläche von rund 90.000 m². Im Gemeindegebiet von Perwang am Grabensee stehen von rund 50.000 m² noch rund 40.000 m² zur Verfügung. In der Gemeinde Feldkirchen bei Mattighofen sind von rund 40.000 m² noch 20.000 m² verfügbar.

Die Betriebsflächen wurden durch die „INKOBA Oberes Innviertel“ bzw. durch die Standortgemeinden bereits weitestgehend aufgeschlossen. Neben den (noch nicht asphaltierten) Zufahrtsstraßen sind Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telefonanschlussmöglichkeiten vorhanden.

Grundankauf und Aufschließung

Die Grundflächen im Gewerbegebiet von Feldkirchen bei Mattighofen wurden von der „INKOBA Oberes Innviertel“ angekauft. Die Gesamtausgaben dafür beliefen sich auf rund 232.000 Euro. Die Kosten der Aufschließung, welche vom Verband getragen wurden, betragen bislang rund 497.000 Euro. Die Gemeinde Feldkirchen bei Mattighofen übernahm davon die anteiligen Kosten des Kanalbaus sowie der Wasserleitung in Höhe von rund 82.400 Euro und refundierte diese dem Verband.

Grunderwerb und Aufschließung der Gewerbeflächen in der Gemeinde Perwang (mit Ausnahme des Kanalbaus, welcher von der Gemeinde selbst finanziert wurde und der Wasserversorgung, diese wurde von einer Wassergenossenschaft errichtet) wurde mittels einer Verwertungsvereinbarung von der Gemeinde Perwang an ein Immobilienleasingunternehmen übertragen. Die Vereinbarung wurde im Jahr 2007 aufsichtsbehördlich genehmigt. Im Juni 2009 erfolgte die Übertragung der Rechte und Pflichten an den Verband „INKOBA Oberes Innviertel“, wobei festgehalten wurde, dass die Gemeinde Perwang am Grabensee weiterhin für die sich daraus ergebenden Verpflichtungen solidarisch haftet.

In der Satzung des Wirtschaftsverbandes „INKOBA Oberes Innviertel“ ist festgehalten, dass sämtliche Mitgliedsgemeinden entsprechend dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel haften. In der Beitrittsvereinbarung vom Juni 2009 findet sich als solidarisch haftend aber nur die Gemeinde Perwang am Grabensee.

Die Beitrittsvereinbarung vom Juni 2009 ist entsprechend der Satzung abzuändern und die solidarische Haftung auf alle Mitgliedsgemeinden entsprechend dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel auszudehnen.

In der Verwertungsvereinbarung ist festgelegt, dass jene Grundstücke, welche bis zum Ende des Jahres 2017 nicht verkauft werden konnten, von der Gemeinde Perwang am Grabensee bzw. vom Wirtschaftsverband „INKOBA Oberes Innviertel“ zu erwerben sind. Es besteht auch die Möglichkeit, eine neue Vereinbarung abzuschließen. Die vorläufigen Gesamtinvestitionskosten beliefen sich zum 31. Dezember 2013 auf rund 2.237.300 Euro. Werden keine Grundstücke mehr verkauft, so ist dieser Betrag, zuzüglich der noch bis Ende des Jahres 2017 anfallenden Finanzierungskosten, von der „INKOBA Oberes Innviertel“ bzw. von der Gemeinde Perwang am Grabensee aufzubringen. Für die festgelegten Rückkaufbedingungen kann aber auf eine schriftliche Ausfallhaftung des zuständigen Gemeinderessorts des Landes Oberösterreich verwiesen werden.

Aufgrund einer Textierung in der Verwertungsvereinbarung wurde vom Immobilienleasingunternehmen im Jahr 2013 Selbstanzeige beim Finanzamt erstattet. Der Grund ist darin zu sehen, dass zwar für den Ankauf der Grundstücke durch das

Immobilienleasingunternehmen von diesem die Grunderwerbsteuer entrichtet wurde (§ 1 Abs. 1 GrEStG), nicht jedoch für den unmittelbar in diesem Zusammenhang verwirklichten, weiteren Grunderwerbsteuertatbestand nach § 1 Abs. 2 GrEStG. Diese Bestimmung besagt, dass auch Rechtsvorgänge der Grunderwerbsteuer zu unterziehen sind, die ohne Begründung eines Anspruchs auf Übereignung es einem anderen wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu erwerben. Zusammenfassend bedeutet dies daher, dass zwar die Kaufverträge über den Ankauf der Grundstücke vom Immobilienleasingunternehmen der Grundsteuer unterworfen wurden, nicht jedoch die sich aus dem Vertragswerk ergebende unmittelbar daran anschließende Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht vom Immobilienleasingunternehmen an die Gemeinde Perwang am Grabensee bzw. an den Verband „INKOBA Oberes Innviertel“. Die Nachforderung der Grunderwerbsteuer in Höhe von rund 60.300 Euro wurde vom Immobilienleasingunternehmen bezahlt und den getätigten Investitionskosten zugerechnet. Zur Prüfung der Rechtsmaterie wurde von der „INKOBA Oberes Innviertel“ ein Steuerberater beigezogen.

Generell muss festgestellt werden, dass in der Verwertungsvereinbarung mit dem Immobilienleasingunternehmen das Risiko nur der Gemeinde Perwang am Grabensee bzw. in weiterer Folge der „INKOBA Oberes Innviertel“ zugeschrieben wurde. Werden die Grundstücke nicht verkauft, so sind diese von der Gemeinde Perwang am Grabensee bzw. der „INKOBA Oberes Innviertel“ zum Wiederkaufspreis zuzüglich entstandener Kosten zu erwerben. Werden die Grundstücke vom Immobilienleasingunternehmen mit Mindererlösen verkauft, so ist dieser ebenfalls von der „INKOBA Oberes Innviertel“ bzw. der Gemeinde Perwang am Grabensee auszugleichen. Einzig ein erzielter Mehrerlös verbliebe der „INKOBA Oberes Innviertel“ bzw. der Gemeinde Perwang am Grabensee. Neben der Tatsache, dass die „INKOBA Oberes Innviertel“ sämtliche Finanzierungskosten zu tragen hat, fällt für diese auch noch ein Verwaltungsentgelt in den zehn Jahren der Laufzeit von insgesamt 22.500 Euro exkl. USt. an.

Grundstückspreise

Der Verkaufspreis für das Gewerbegebiet Perwang wird mit 35 Euro je Quadratmeter angegeben, jener in der Gemeinde Feldkirchen bei Mattighofen mit 10 Euro je Quadratmeter. In diesem Preis sind keine Anschlussgebühren für Wasser und Kanal bzw. Verkehrsflächenbeiträge enthalten. Die wertgesicherten Aufschließungskosten liegen in Perwang bei 16 Euro je Quadratmeter, in Feldkirchen bei 17 Euro. Untenstehende Tabelle zeigt die Ankaufspreise inkl. bislang getätigter Aufschließungskosten sowie die aktuellen Verkaufspreise.

	Standort Perwang	Standort Feldkirchen
angekaufte Fläche	50.000 m ²	40.000 m ²
bereits verkaufte Fläche	10.000 m ²	20.000 m ²
noch frei verfügbar	40.000 m ²	20.000 m ²
Ankaufspreis je m ² inkl. Aufschließung	2.237.300 €	729.000 €
Preis je m ² inkl. Aufschließung	44,75 €	18,22 €
Verkaufspreis inkl. Aufschließung	51,00 €	27,00 €

Betriebsansiedelungen

Im Betriebsbaugebiet Perwang hat sich bislang erst ein Betrieb niedergelassen. Rund 2.700 Quadratmeter Grund wurden von der Gemeinde Perwang am Grabensee selbst angekauft, um darauf ein neues Feuerwehrzeughaus mit Musikheim zu errichten. Im Betriebsbaugebiet Feldkirchen bei Mattighofen konnten bislang zwei Betriebe angesiedelt werden. Eine weitere Grundfläche wurde verkauft.

Kommunalsteuer

Einnahmen aus der Kommunalsteuer sind erstmals im Voranschlag des Jahres 2014 in Höhe von 2.000 Euro präliminiert. Laut Veranschlagung ist vorgesehen, diese an die Mitgliedsgemeinden weiterzuleiten.

Die Kommunalsteuereinnahmen sind, solange auf Seiten des Verbandes Zahlungsverpflichtungen bestehen, zu deren Bestreitung heranzuziehen.

Wirtschaftsförderung

Von der Verbandsversammlung der „INKOBA Oberes Innviertel“ wurden bislang noch keine Festlegungen betreffend der Gewährung einer Wirtschaftsförderung getroffen.

Standortmarketing

Marketingmaßnahmen erfolgen einerseits mittels Folder und Hinweistafeln, andererseits über das Internet. Die Ausgaben für Standortmarketing beziffern sich im Zeitraum 2009 bis 2013 mit rund 18.000 Euro, der Erfolg dieser Maßnahmen hat sich leider noch nicht im erforderlichen Maße eingestellt.

Positiv hervorzuheben ist aber, dass sich bei allen verbandszugehörigen Gemeinden ein Hinweis auf das Interkommunale Gewerbegebiet auf ihren Homepages findet.

Um einen größtmöglichen Interessentenkreis ansprechen zu können, ist es empfehlenswert, die Vermarktungsaktivitäten auch auf professionelle Immobilienvermittler auszudehnen und auch die Immobilienleasingfirma mit Nachdruck in die Verwertungsaktivitäten einzubinden.

Mit einer Firma wurde im Jahr 2012 ein Vertrag geschlossen, wodurch im Internet beim Suchbegriff „INKOBA“ die „INKOBA Oberes Innviertel“ bevorzugt angezeigt werden soll. Die monatlichen Kosten dafür betragen 138 Euro.

Jahreskosten von rund 1.700 Euro sind für diese Werbemaßnahme weit überhöht. Der Vertrag ist vom Verband zum nächstmöglichen Zeitpunkt ersatzlos aufzukündigen.

Finanzielle Darstellung

Aufteilung von Kosten und Erträgen

Die sich aus der Erfüllung des Verbandszweckes ergebenden Ausgaben und Einnahmen werden für jedes Betriebsbaugebiet gesondert nach folgendem Schlüssel aufgeteilt:

- a) Bonus bzw. Malus für die jeweilige Standortgemeinde von 30 %. Erstreckt sich das Ansiedlungsgebiet eines einzelnen Unternehmens über das Gebiet mehrerer angrenzender Gemeinden, wird der 30%ige Bonus bzw. Malus entsprechend den Flächenanteilen der Gemeinden am Betriebsansiedlungsgebiet auf die Gemeinden aufgeteilt.
- b) 70 % der restlichen Ausgaben und Einnahmen werden nach folgendem Aufteilungsschlüssel aufgeteilt:

Gemeinde	Anteil %
Auerbach	9
Feldkirchen bei Mattighofen	21
Jeging	11
Kirchberg bei Mattighofen	13
Perwang am Grabensee	11
Pfaffstätt	16
Pischelsdorf am Engelbach	19
Gesamt	100 %

Gebarungsübersicht 2009 - 2014

Im Folgenden finden sich die Gebarungsübersichten der „INKOBA Oberes Innviertel“ (inkl. Abwicklung von Vorjahresergebnissen) betreffend den ordentlichen und außerordentlichen Haushalt für die Finanzjahre 2009 bis 2013 sowie für das Voranschlagsjahr 2014:

Haushaltsergebnis 2009:	Euro	Haushaltsergebnis 2009:	Euro
o.H. Einnahmen	40.025,36	a.o.H. Einnahmen	32.000,00
o.H. Ausgaben	10.780,22	a.o.H. Ausgaben	23.122,00
Gesamt:	+ 29.245,14	Gesamt:	+ 8.878,00

Haushaltsergebnis 2010:	Euro	Haushaltsergebnis 2010:	Euro
o.H. Einnahmen	64.289,41	a.o.H. Einnahmen	248.155,16
o.H. Ausgaben	5.569,93	a.o.H. Ausgaben	236.135,08
Gesamt:	+ 58.719,48	Gesamt:	+ 12.020,08

Haushaltsergebnis 2011:	Euro	Haushaltsergebnis 2011:	Euro
o.H. Einnahmen	65.663,14	a.o.H. Einnahmen	533.026,96
o.H. Ausgaben	10.386,66	a.o.H. Ausgaben	527.825,33
Gesamt:	+ 55.276,48	Gesamt:	+ 5.201,43

Haushaltsergebnis 2012:	Euro	Haushaltsergebnis 2012:	Euro
o.H. Einnahmen	66.161,15	a.o.H. Einnahmen	121.231,15
o.H. Ausgaben	14.860,83	a.o.H. Ausgaben	116.954,69
Gesamt:	+ 51.300,32	Gesamt:	+ 4.276,46

Haushaltsergebnis 2013:	Euro	Haushaltsergebnis 2013:	Euro
o.H. Einnahmen	55.770,29	a.o.H. Einnahmen	22.965,27
o.H. Ausgaben	10.864,77	a.o.H. Ausgaben	22.965,27
Gesamt:	+ 44.905,52	Gesamt:	0,00

Voranschlag 2014:	Euro	Voranschlag 2014:	Euro
o.H. Einnahmen <small>(ohne Abwicklung des Vorjahresergebnisses)</small>	6.500	a.o.H. Einnahmen <small>(ohne Abwicklung des Vorjahresergebnisses)</small>	100.000
o.H. Ausgaben	11.500	a.o.H. Ausgaben	100.000
Gesamt:	- 5.000	Gesamt:	0

Fremdfinanzierungen

Die ursprüngliche Darlehenshöhe lag bei rund 531.600 Euro. Durch vorgenommene Tilgungen konnte der Darlehensstand reduziert werden und liegt zum Ende des Haushaltsjahres 2013 bei rund 379.700 Euro. Die Laufzeiten der beiden Darlehen enden im August bzw. Dezember 2020. Die variablen Zinssätze bewegen sich derzeit mit 0,908 % bzw. 1,112 % in vertretbarem Rahmen.

Haftungen

Neben dem Schuldenstand der „INKOBA Oberes Innviertel“ haften die Mitgliedsgemeinden auch für die Investitionen, welche vom Immobilienleasingunternehmen für das Gewerbegebiet in Perwang getätigt wurden. Dieser Betrag beziffert sich laut Aufstellung des Wirtschaftsverbandes zum Ende des Haushaltsjahres 2013 mit rund 2.237.300 Euro. Der Gesamthaftungsstand für die Mitgliedsgemeinden beträgt somit rund 2.617.000 Euro.

Kassenkredit

Kassenkreditzinsen fielen im gesamten Prüfzeitraum nur in Höhe von rund 44 Euro an.

Zahlungsvollzug

Die stichprobenartige Überprüfung von Auszahlungs- und Annahmeanweisungen des Verbandes ergab keinen Grund für Beanstandungen.

Vermögensdarstellung

Die Vermögensrechnung des Verbandes „INKOBA Oberes Innviertel“ als Beilage zum Rechnungsabschluss 2013 weist in der Vermögensgruppe „Liegenschaftsbesitz“ einen Vermögenswert in Höhe von rund 251.500 Euro auf.

Außerordentlicher Haushalt

Der außerordentliche Haushalt weist am Ende des Haushaltsjahres 2013 ein ausgeglichenes Ergebnis auf. Entgegen haushaltsrechtlicher Vorschriften wird vom Wirtschaftsverband der Annuitätendienst im außerordentlichen Haushalt abgebildet.

Entsprechend den haushaltsrechtlichen Vorschriften ist hinkünftig der Annuitätendienst im ordentlichen Haushalt abzuwickeln.

Seit dem Jahr 2009 wurden für das einzige außerordentliche Vorhaben „Gewerbegebiet Feldkirchen/Ottenhausen“ inkl. des Annuitätendienstes rund 927.000 Euro verausgabt.

Diese Ausgaben konnten mit folgenden Einnahmen bedeckt werden:

- 531.600 Euro Darlehen
- 307.100 Euro Erschließungsbeiträge
- 64.000 Euro Landeszuschüsse
- 24.300 Euro Bundeszuschuss

Mittelfristiger Finanzplan

Der Mittelfristige Finanzplan der „INKOBA Oberes Innviertel“ für die Planperiode 2014 bis 2017 wurde gemeinsam mit dem Voranschlag 2014 von der Versammlung beschlossen.

Maastricht-Ergebnis

Die Maastricht-Ergebnisse des Verbandes zeigen in der Planperiode 2014 bis 2017 jeweils positive Ergebnisse in Höhe von 35.000 Euro. Um die positiv prognostizierten Maastricht-Ergebnisse auch zu erreichen, müssen die in die Berechnung einfließenden Grundstücksveräußerungen auch realisiert werden.

Freie Budgetspitze

Die im Mittelfristigen Finanzplan ermittelte freie Budgetspitze zeigt für die Planjahre jeweils negative Ergebnisse in Höhe von 3.000 Euro.

Schlussbemerkung

Die zur Prüfung benötigten Unterlagen konnten rasch und vollständig vorgelegt werden. Erforderliche Auskünfte wurden ausreichend gegeben.

Für die konstruktive Zusammenarbeit während der Prüfung wird dem Amtsleiter der Gemeinde Perwang am Grabensee sowie den weiteren davon betroffenen Personen des Verbandes bzw. der Gemeinde Perwang am Grabensee besonderer Dank ausgesprochen.

In der am 26. Juni 2014 mit dem Obmann und dem Geschäftsführer des Gemeindeverbandes „INKOBA Oberes Innviertel“ sowie den Amtsleitern der Gemeinden Feldkirchen bei Mattighofen und Perwang am Grabensee durchgeführten Schlussbesprechung wurde den Teilnehmern der gegenständliche Gebarungsprüfbericht mit den getroffenen Prüfungsfeststellungen zur Kenntnis gebracht.

Linz, 26. Juni 2014

Willnauer Johann