



**S t R H**  
Wien

## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

DVR: 0000191

StRH IV - 1/17

StH-Garagenbetriebs GmbH,

Prüfung der Gebarung

## KURZFASSUNG

*Die Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. und die Wien Holding GmbH erwarben im September 2003 rückwirkend zum 1. Jänner sämtliche Geschäftsanteile an der StH-Garagenbetriebs GmbH, deren Betriebsvermögen im Wesentlichen aus der Garage unter dem Vogelweidplatz bestand. Als Begründung für den Erwerb wurde die Verbesserung des Kundinnenservices bzw. Kundenservices, die wertmäßige Steigerung der Immobilie Wiener Stadthalle sowie die nachhaltige Verbesserung des Unternehmensergebnisses der Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. genannt.*

*Die StH-Garagenbetriebs GmbH führte den Betrieb der Garage unter dem Vogelweidplatz in den Jahren 2003 bis 2009 in Eigenregie durch. Mit Pachtvertrag vom 9. Februar 2010 räumte die Gesellschaft der Pächterin rückwirkend zum Jahresbeginn das ausschließliche Nutzungsrecht an der zweigeschossigen Garage unter dem Vogelweidplatz ein. Als Gegenleistung verpflichtete sich die Pächterin zur Ausführung der vertraglich vereinbarten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie zur Übernahme der laufenden Betriebskosten.*

*Der Stadtrechnungshof Wien prüfte die Gebarung der StH-Garagenbetriebs GmbH im Zeitraum 2009 bis 2015. Dabei erging die Empfehlung, die aktivierten Sanierungsleistungen und die buchungstechnische Darstellung des Pachtverhältnisses zu korrigieren. Weitere Feststellungen und Empfehlungen ergaben sich hinsichtlich der Weiterverrechnung betrieblicher Leistungen der Muttergesellschaft an die StH-Garagenbetriebs GmbH sowie der Aufstellung des Jahresabschlusses 2011.*

*Die StH-Garagenbetriebs GmbH erwirtschaftete in den Jahren 2003 bis 2009 mit der in Eigenregie betriebenen Garage einen positiven Saldo aus Ein- und Auszahlungen von insgesamt rd. 0,77 Mio. EUR. Im Verpachtungszeitraum bis zum Stichtag 31. Dezember 2015 ergab sich ein negativer Saldo von rd. 0,13 Mio. EUR aus den Ein- und Auszahlungen der Gesellschaft. Somit standen dem im Jahr 2003 entrichteten Kaufpreis in der*

*Höhe von rd. 4,72 Mio. EUR bis Dezember 2015 erwirtschaftete, nicht auf den Kaufzeitpunkt abgezinste liquide Mittel in der Höhe von rd. 0,64 Mio. EUR gegenüber.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	7
1.1 Prüfungsgegenstand.....	7
1.2 Prüfungszeitraum .....	7
1.3 Prüfungsbefugnis.....	8
2. Rechtliche Grundlagen der StH-Garagenbetriebs GmbH, gesellschaftsrechtliche, steuerrechtliche und organisatorische Verhältnisse .....	8
2.1 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse .....	8
2.2 Steuerrechtliche Verhältnisse .....	11
2.3 Organisatorische Verhältnisse .....	12
3. Wesentliche langfristige Vertragsbeziehungen als Basis der operativen Geschäftstätigkeit im Prüfungszeitraum .....	13
3.1 Baurechts- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 25. Mai 1980 sowie Dienstbarkeitsvertrag vom 27. Oktober 2002 .....	13
3.2 Pachtvertrag vom 9. Februar 2010 .....	14
3.3 Ergänzungsvereinbarung vom 29. November 2010 zum Pachtvertrag.....	19
4. Wirtschaftliche Entwicklung der StH-Garagenbetriebs GmbH im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2015 .....	21
4.1 Entwicklung der Vermögensstruktur .....	21
4.2 Entwicklung der Kapitalstruktur .....	23
4.3 Entwicklung der Ertragslage .....	24
5. Weitere Feststellungen und Empfehlungen .....	26
5.1 Jahresabschlüsse ab 2010 .....	26
5.2 Jahresabschluss zum Stichtag 31. Dezember 2011, Protokollierung der Generalversammlungssitzungen .....	27
5.3 Abschließende Beurteilung durch den Stadtrechnungshof Wien .....	29
6. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	30

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Entwicklung der Vermögensstruktur zum Stichtag 31. Dezember der Geschäftsjahre 2009 bis 2015 .....	21
Tabelle 2: Entwicklung der Kapitalstruktur zum Stichtag 31. Dezember der Geschäftsjahre 2009 bis 2015 .....	23
Tabelle 3: Entwicklung der Ertragslage im Zeitraum 2009 bis 2015 .....	24
Tabelle 4: Zahlungsströme über den Zeitraum 2003 bis 2015.....	29

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs .....	Absatz
ATS.....	Österreichische Schilling
bzgl.....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
ca.....	circa
EStG .....	Einkommensteuergesetz
EUR.....	Euro
exkl. ....	exklusive
FN.....	Firmenbuchnummer
gem.....	gemäß
GmbH .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG .....	GmbH-Gesetz
KA.....	Kontrollamt
KStG .....	Körperschaftsteuergesetz
lt.....	laut
m.b.H.....	mit beschränkter Haftung
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
Mio. EUR .....	Millionen Euro
Nr.....	Nummer

o.a. .... oben angeführt  
Pkt. .... Punkt  
PU ..... Polyurethan  
rd. .... rund  
s..... siehe  
TEUR..... Tausend Euro  
u.a. .... unter anderem  
UGB..... Unternehmensgesetzbuch  
USt ..... Umsatzsteuer

## PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Gebarung der StH-Garagenbetriebs GmbH einer stichprobenweisen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

### **1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien**

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Im Jahr 2003 erwarben die Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. und die Wien Holding GmbH sämtliche Geschäftsanteile an der StH-Garagenbetriebs GmbH, deren Betriebsvermögen im Wesentlichen aus der Garage unter dem Vogelweidplatz besteht. Das damalige Kontrollamt führte im Jahr 2010 eine diesbezügliche Prüfung durch (s. Tätigkeitsbericht 2010, StH-Garagenbetriebs GmbH, Prüfung des Erwerbs sowie der wirtschaftlichen Entwicklung der StH-Garagenbetriebs GmbH, KA IV - GU 43-2/10).

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte nunmehr die Gebarung der StH-Garagenbetriebs GmbH im Zeitraum 2009 bis 2015. Nichtziel der Prüfung war die bereits im Vorbericht ausführlich behandelte Unternehmensbewertung im Zuge der Akquisition der Gesellschaft. Weiters war auch die Beurteilung des technischen Zustandes der Garage im Prüfungszeitraum Nichtziel der Prüfung.

#### **1.2 Prüfungszeitraum**

Der Prüfungszeitraum erstreckte sich auf die Geschäftsjahre 2009 bis 2015. Die Prüfungshandlungen des Stadtrechnungshofes Wien fanden im ersten Quartal des Jahres 2017 statt und umfassten Literatur- und Dokumentenanalysen sowie Interviews bei der StH-Garagenbetriebs GmbH und der Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H.

### **1.3 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs 2 der Wiener Stadtverfassung und die erforderliche Sicherstellung dieser Prüfungsbefugnis im Gesellschaftsvertrag der StH-Garagenbetriebs GmbH festgeschrieben.

## **2. Rechtliche Grundlagen der StH-Garagenbetriebs GmbH, gesellschaftsrechtliche, steuerrechtliche und organisatorische Verhältnisse**

### **2.1 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse**

2.1.1 Rückwirkend zum 1. Jänner 2003 erwarb die Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. gemeinsam mit der Wien Holding GmbH 100 % der Geschäftsanteile an der StH-Garagenbetriebs GmbH zu einem Gesamtabtretungspreis in der Höhe von rd. 4,72 Mio. EUR. Ab diesem Zeitpunkt halten die Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. 99,21 % sowie die Wien Holding GmbH 0,79 % am zur Gänze einbezahlten Stammkapital der Gesellschaft in der Höhe von 36.336,42 EUR. Die Einbeziehung der Wien Holding GmbH erfolgte aus steuerlichen Gründen zur Vermeidung der Grunderwerbsteuerpflicht im Zuge der Akquisition.

Als Begründung für den Erwerb wurde von den damaligen Verantwortlichen der Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. die Verbesserung des Kundennenservices bzw. Kundenservices, die wertmäßige Steigerung der Immobilie Wiener Stadthalle sowie die nachhaltige Verbesserung des Unternehmensergebnisses genannt. Für detaillierte Informationen zum Erwerb der Gesellschaft im Jahr 2003 und dem dabei vorausgegangenem Entscheidungsprozess verwies der Stadtrechnungshof Wien auf den bereits erwähnten Bericht des damaligen Kontrollamtes.

2.1.2 Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 23. Oktober 1996 errichtet und ist im Firmenbuch unter der FN 151646i eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag wurde seither mehrfach abgeändert, wobei die letzte Änderung mit Notariatsakt vom 24. November 2015 erfolgte. Der Bilanzstichtag der Gesellschaft ist der 31. Dezember, damit entspricht das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr. Sie hat ihren Sitz in Wien und ist auf unbestimmte Zeit errichtet.



Gemäß dem letztgültigen Gesellschaftsvertrag umfasst der Unternehmensgegenstand die Errichtung und den Betrieb von Garagen und Kraftfahrzeugabstellplätzen sowie den Handel mit Waren aller Art. Darüber hinaus ist die Gesellschaft zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks erforderlich oder nützlich erscheinen. Hievon ausgenommen sind lediglich Bankgeschäfte.

2.1.3 Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinn des UGB, die weder prüfungs- noch aufsichtsratspflichtig ist. Dennoch wurden die Jahresabschlüsse einer freiwilligen Prüfung durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungskanzlei unterzogen. Diese versah zuletzt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Gemäß Generalversammlungsprotokoll vom 21. Juni 2010 der StH-Garagenbetriebs GmbH wurde beschlossen, die Jahresabschlüsse der Gesellschaft nur mehr einer prüferischen Durchsicht zu unterziehen. Die beauftragte Wirtschaftsprüfungskanzlei führte in ihren diesbezüglichen Berichten aus, dass keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu der Annahme veranlassen, dass die Abschlüsse kein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens in Übereinstimmung mit den jeweils anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften vermitteln.

2.1.4 Gemäß aktuellem Gesellschaftsvertrag hat die Gesellschaft eine oder mehrere Geschäftsführerinnen bzw. einen oder mehrere Geschäftsführer zu bestellen. Ist nur eine Geschäftsführerin bzw. ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt sie bzw. er selbstständig die Gesellschaft. Sind mehrere Geschäftsführende bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer gemeinsam, oder falls Prokuristinnen bzw. Prokuristen bestellt sind, durch eine Geschäftsführerin bzw. einen Geschäftsführer gemeinsam mit einer Prokuristin bzw. einem Prokuristen vertreten. Im gesamten Prüfungszeitraum bestand die Geschäftsführung aus zwei Geschäftsführenden. Prokuristinnen bzw. Prokuristen waren nicht bestellt.

2.1.5 Nach den aktuellen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen ist die Generalversammlung mindestens einmal jährlich und - außer den im Gesetz oder im Gesellschaftsvertrag ausdrücklich bestimmten Fällen - immer dann einzuberufen, wenn es das

Interesse der Gesellschaft erfordert. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit gesetzlich keine andere Mehrheit zwingend angeordnet ist. Eine schriftliche Beschlussfassung im Weg eines Umlaufbeschlusses ist zulässig, soweit sich sämtliche Gesellschafterinnen damit einverstanden erklären.

Der Beschlussfassung durch die Generalversammlung bedürfen u.a. folgende Geschäfte und Maßnahmen:

- Die Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses;
- die Beschlussfassung über das Jahresergebnis, insbesondere über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- die Bestellung und Abberufung von Geschäftsführerinnen, von Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie allfälliger Liquidatorinnen;
- der Abschluss von Dienstverträgen mit Geschäftsführerinnen und allfälligen Liquidatorinnen sowie die Festsetzung einer allfälligen Vergütung für die Tätigkeit des Aufsichtsrates;
- die Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführerinnen und des Aufsichtsrates;
- die allfällige Bestellung von Abschlussprüferinnen, die als Beauftragte der Gesellschaft tätig werden sowie die Entgegennahme von Berichten der Abschlussprüferinnen;
- die Beschlussfassung über allfällige Änderungen des Gesellschaftsvertrages und über alle sonstigen Gegenstände, die nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Wirkungskreis der Generalversammlung zählen sowie
- die Erlassung einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführerinnen sowie die Zustimmung zur Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat.

2.1.6 Den aktuellen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen entsprechend wurde gemäß Gesellschafterinnenbeschluss vom 24. November 2015 von der Generalversammlung eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung mit Wirksamkeitsbeginn ab 1. Jänner 2016 erlassen. Im Zuge dessen wurde der Katalog von Geschäftsführungsmaßnahmen, die nur mit Zustimmung der Gesellschafterinnen gesetzt werden dürfen,

um eine Vielzahl von Geschäften und Maßnahmen ergänzt. Dabei orientierte sich die Gesellschaft im Wesentlichen an jenen Maßnahmen und Geschäften, die gem. § 30j Abs 5 GmbHG in Bezug auf jene Geschäfte vorgesehen sind, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen. Darüber hinaus fanden sich darin u.a. Bestimmungen hinsichtlich der Vertretungs- und Zeichnungsbefugnisse, der Obliegenheiten der Geschäftsführung, der Zustimmungs- und Informationspflichten für Angelegenheiten von Beteiligungsgesellschaften und des Zustimmungsrechtes des Aufsichtsrates der Wien Holding GmbH. Schließlich enthält die Geschäftsordnung der Geschäftsführung auch Regelungen zur Ausübung von Nebenbeschäftigungen bzgl. des Konkurrenzverbotes und der Rechtsgeschäfte zwischen der Gesellschaft und einzelnen Geschäftsführerinnen.

Im Rahmen der Festlegung der zustimmungspflichtigen Geschäfte und Maßnahmen wurden auch entsprechende Betragsgrenzen festgesetzt, deren Angemessenheit durch die Geschäftsführung alle vier Jahre, erstmals im Jänner 2018 zu evaluieren ist.

2.1.7 Seit der Neufassung des Gesellschaftsvertrages am 24. November 2015 kann in der Gesellschaft ein Aufsichtsrat bestellt werden. Bis zum Zeitpunkt der Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien war kein Aufsichtsrat eingerichtet worden.

2.1.8 Die StH-Garagenbetriebs GmbH steht mit der Wien Holding GmbH in einem Konzernverhältnis und wird in den Vollkonsolidierungskreis einbezogen. Am 27. Jänner 2004 wurde zwischen der StH-Garagenbetriebs GmbH und der Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. eine Gewinn- und Verlustausschließungsvereinbarung getroffen. Aufgrund dieser Vereinbarung wird das Jahresergebnis der Gesellschaft an die Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. abgeführt.

## **2.2 Steuerrechtliche Verhältnisse**

Die StH-Garagenbetriebs GmbH wird beim Finanzamt Wien unter der Steuernummer 093/7028 erfasst. Im Prüfungszeitraum fanden keine Prüfungen durch Abgabenbehörden oder sonstige Prüfungseinrichtungen statt.

Mit Schreiben des Finanzamtes Wien vom 25. Februar 2004 wurde die umsatzsteuerliche Organschaft mit der Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. per 1. Jänner 2004 antragsgemäß anerkannt.

Die StH-Garagenbetriebs GmbH ist mit Wirkung seit der Veranlagung 2006 in eine Unternehmensgruppe gem. § 9 KStG mit der Wien Holding GmbH als Gruppenträgerin einbezogen. Eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung wurde schriftlich zwischen Gruppenmitglied und Gruppenträgerin am 21. Dezember 2005 abgeschlossen.

### **2.3 Organisatorische Verhältnisse**

Im Prüfungszeitraum 2009 bis 2015 war in der StH-Garagenbetriebs GmbH kein eigenes Personal beschäftigt. Die Geschäftsführung wurde von zwei Geschäftsführenden ausgeübt, welche in Personalunion auch als Geschäftsführung der Muttergesellschaft Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. fungieren. Die Geschäftsführenden der StH-Garagenbetriebs GmbH übten ihre Leitungsfunktion im Rahmen ihrer bestehenden Dienstverträge mit der Muttergesellschaft aus, ohne dafür eine zusätzliche Vergütung zu erhalten. Neben der Geschäftsführung wurden auch sämtliche zusätzlich notwendigen Personalressourcen und Serviceleistungen von der Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. zur Verfügung gestellt.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass bis auf das Geschäftsjahr 2009 keine Leistungsverrechnung für die von der Muttergesellschaft an die StH-Garagenbetriebs GmbH zur Verfügung gestellten Personalkapazitäten durchgeführt wurde. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, aus Gründen der Rechtssicherheit, der Kostenwahrheit und Kostentransparenz eine Verrechnung der Geschäftsführungstätigkeit sowie der von der Muttergesellschaft erbrachten Serviceleistungen durchzuführen und die entsprechenden zugrunde gelegten Parameter schriftlich festzulegen.

### **3. Wesentliche langfristige Vertragsbeziehungen als Basis der operativen Geschäftstätigkeit im Prüfungszeitraum**

#### **3.1 Baurechts- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 25. Mai 1980 sowie Dienstbarkeitsvertrag vom 27. Oktober 2002**

3.1.1 Mit Baurechts- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 25. Mai 1980 räumte die Stadt Wien zugunsten der damaligen Errichtungsgesellschaft ein Baurecht für die Zeit bis zum 31. Dezember 2057 an der im Jahr 1977 errichteten Garage unter dem Vogelweidplatz ein. Gleichzeitig wurde die Dienstbarkeit der Duldung, der Erhaltung und der Benützung der zur Tiefgarage Vogelweidplatz gehörigen Ein- und Ausfahrtsflächen auf die Dauer des Baurechtes bestellt. Mit Einbringungsvertrag vom 27. September 2002 brachte die damalige Errichtungsgesellschaft die Tiefgarage Vogelweidplatz als Teilbetrieb in die StH-Garagenbetriebs GmbH ein und erteilte die Zustimmung zur Einverleibung der Übertragung des Baurechtes. Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 27. Oktober 2002 erteilte die Stadt Wien ihre Einwilligung zur Dienstbarkeitsbestellung zugunsten der StH-Garagenbetriebs GmbH als nunmehrige Servitutsberechtigte und zur Übertragung des Baurechtes. Gleichzeitig räumte die StH-Garagenbetriebs GmbH der Stadt Wien am bestehenden Baurecht neuerlich das Vorkaufsrecht im bisherigen Umfang ein.

3.1.2 Im Rahmen der Baurechtsbestellung verpflichtete sich die Bauberechtigte, das Bauwerk in gutem Zustand zu erhalten und dafür zu sorgen, dass die errichteten baulichen Anlagen nur als Tiefgarage verwendet und ohne Unterbrechung betrieben werden. Als Baurechtszins war für das Jahr 1980 ein Betrag in der Höhe von 12.519,-- ATS (909,79 EUR) festgelegt. Eine entsprechende Valorisierung wurde ebenfalls vereinbart. Der Baurechtszins ist im Vorhinein für jedes Kalenderjahr am 2. Jänner jeden Jahres fällig und bei der Stadthauptkasse zu entrichten.

3.1.3 Die Stadt Wien ist berechtigt das Baurecht als erloschen zu erklären, wenn der Baurechtszins für zwei aufeinanderfolgende Jahre rückständig bleibt und die zu gewährende Nachfrist von drei Monaten erfolglos verstrichen ist. Eine gänzliche oder teilweise Befreiung von der Verpflichtung zur Entrichtung des Bauzinses tritt ein, wenn die Garage durch Nichtverschulden der Bauberechtigten oder durch elementare Ereignisse unbenütztbar wird.

3.1.4 Bei Erlöschen des Baurechtes steht es der Stadt Wien frei, entweder das Bauwerk in ihr Eigentum zu übernehmen oder der Bauberechtigten oder deren Rechtsnachfolgerin an diesem Bauwerk zu einem angemessenen Preis ein neuerliches Baurecht einzuräumen. Im Fall der Übernahme verpflichtete sich die Stadt Wien zur Leistung einer Entschädigung in der Höhe eines Viertels des im Zeitpunkt des Erlöschens noch vorhandenen Zeitwertes des mit Zustimmung der Stadt Wien errichteten Bauwerkes ohne Berücksichtigung des Ertragswertes. Die Schätzung des Wertes erfolgt dabei unter Ausschluss des Rechtsweges durch Schiedsmänner.

3.1.5 Im Rahmen der Dienstbarkeitsbestellung verpflichtete sich die Servitutsberechtigte, sämtliche aufgrund des Dienstbarkeitsvertrages errichteten Anlagen auf eigene Kosten und Gefahr in ordentlichem Zustand zu erhalten. Als Benützungsentgelt war für die ersten vier Betriebsjahre jährlich ein Betrag in der Höhe von 1 % und ab dem fünften Betriebsjahr jährlich ein Betrag in der Höhe von jeweils 2 % des Garagenbruttoumsatzes an die Stadt Wien zu leisten. Das Benützungsentgelt ist jeweils spätestens bis zum 31. März des nach Ablauf des Betriebsjahres zum 31. Dezember darauffolgenden Jahres bei der Stadthauptkasse zu entrichten.

### **3.2 Pachtvertrag vom 9. Februar 2010**

Die operative Geschäftstätigkeit der Gesellschaft bestand bis Ende des Jahres 2009 in der Bewirtschaftung der 704 Stellplätze der Garage unter dem Vogelweidplatz. Im Februar 2010 schloss die Gesellschaft rückwirkend zum 1. Jänner 2010 einen Vertrag über die Verpachtung der Garage ab. Im Rahmen des Pachtvertrages wurden auch sämtliche bereits bestehenden Bestandverträge mit Dauerparkerinnen von der Verpächterin auf die Pächterin übertragen.

3.2.1 Mit Pachtvertrag vom 9. Februar 2010 räumte die StH-Garagenbetriebs GmbH als Verpächterin der Pächterin rückwirkend zum 1. Jänner 2010 das ausschließliche Nutzungsrecht an der zweigeschossigen "Stadthallen Garage" unter dem Vogelweidplatz mit einer Stellplatzkapazität von ca. 704 Garagenstellplätzen ein. Gemäß Pachtvertrag wurden die Garagenräumlichkeiten zum Zweck des Betriebes einer Tiefgarage für Dau-

erparkerinnen bzw. Dauerparker, Stadthallenbesucherinnen bzw. Stadthallenbesucher und Kundinnen bzw. Kunden der Lugner City sowie zur Einstellung von Pferden im Rahmen der Veranstaltungen "Fest der Pferde" und "Apassionata" verpachtet. Die diesbezüglichen Einnahmen aus dem Betrieb der Tiefgarage, der Vermietung des Pachtgegenstandes oder aus einer anderen zulässigen Nutzung des Pachtgegenstandes stehen der Pächterin zu. Im Gegenzug verpflichtete sich die Pächterin zur Ausführung der vertraglich vereinbarten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in der Höhe von 1.855.000,-- EUR (exkl. USt) als Pachtzinsabgeltung sowie zur Übernahme der laufenden Betriebskosten.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte in formaler Hinsicht fest, dass die gemäß den gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen erforderliche Genehmigung für den Abschluss des Pachtvertrages erst in der Generalversammlungssitzung der StH-Garagenbetriebs GmbH vom 21. Juni 2010 eingeholt wurde. Es wurde daher empfohlen, grundsätzlich vor Abschluss derartiger Rechtsgeschäfte eine entsprechende Beschlussfassung durch die Generalversammlung zu erwirken.

3.2.2 Der Pachtvertrag wurde mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen und endet am 31. Dezember 2024, ohne dass es einer vorherigen Kündigung bedarf. Jedoch kann der Pachtvertrag von der Verpächterin aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten gekündigt werden. Derartige wichtige Kündigungsgründe liegen vor, wenn:

- Die Pächterin den Pachtgegenstand zu einem anderen als vertraglich vereinbarten Zweck verwendet;
- über das Vermögen der Pächterin das Konkursverfahren rechtskräftig eröffnet oder ein diesbezüglicher Antrag mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird;
- die Pächterin ihre vertraglich vereinbarten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen nicht innerhalb der vereinbarten Frist abschließt;
- die Pächterin ihren vertraglich vereinbarten Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung mit 14-tägiger Nachfristsetzung nicht nachkommt.

Für den Fall der nicht fristgerechten Erfüllung wurde vereinbart, dass sämtliche bis dahin von der Pächterin getätigten Investitionen einschließlich der Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen ohne Entgeltzahlung in das Eigentum der Verpächterin übergehen.

Darüber hinaus ist jede Vertragspartei zur vorzeitigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn der Pachtgegenstand während aufrechter Vertragsdauer ganz oder teilweise zerstört wird und eine Weiterbenützung des Pachtgegenstandes unmöglich ist. Die im Rahmen der Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen von der Pächterin getätigten Investitionen sind in diesem Fall von der Verpächterin abzüglich einer jährlichen aliquoten Abschreibung zu ersetzen. Jedoch haftet sie nicht für entgangene Gewinne der Pächterin.

3.2.3 Im Rahmen der vertraglich vereinbarten Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten verpflichtete sich die Pächterin, auf eigene Kosten sämtliche am Pachtgegenstand notwendig werdende Reparaturen und Ersatzinvestitionen durchzuführen. Zusätzlich hat sie den Pachtgegenstand und dessen (technische) Einrichtungen auf eigene Kosten in gutem und ordnungsgemäßem Zustand nach Durchführung der vereinbarten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der natürlichen Abnutzung zu erhalten. Darüber hinaus sind die im Pachtgegenstand befindlichen Heizungs-, Belüftungs- und Entlüftungsanlagen, ferner sämtliche Elektro-, Sanitär- und Wasserinstallationen sowie die Schrankenanlagen und Kassenautomaten in jenem Zustand zu erhalten, in dem die Pächterin sie übernommen hat bzw. in dem sich diese nach Durchführung der vereinbarten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen befinden. Im Fall von Störungen hat die Pächterin unverzüglich auf eigene Kosten dafür Sorge zu tragen, dass eine sach- und fachgemäße Instandsetzung erfolgt und der gesamte Pachtgegenstand in einem den behördlichen Auflagen entsprechenden Zustand erhalten wird.

3.2.4 Schließlich wurde im Pachtvertrag festgelegt, dass die Überprüfung der Erfüllung sämtlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten der Pächterin halbjährlich durch die Verpächterin, beginnend mit 1. Juni 2010, erfolgt. Bei Nichterfüllung oder



mangelhafter Erfüllung ist der Pächterin eine 14-tägige oder dem konkreten Anlass entsprechend verlängerte Nachfrist zur Verbesserung zu setzen. Bei Streitigkeiten über die ordnungsgemäße Erfüllung ist von den Vertragsparteien eine Gutachterin bzw. ein Gutachter zu bestellen, deren bzw. dessen Kosten je zur Hälfte von den Vertragsparteien zu tragen sind. Für den Fall, dass die Verbesserungsarbeiten nicht fristgerecht durchgeführt werden, verpflichtete sich die Pächterin zu einer Pönalzahlung in der Höhe von 15.000,- EUR innerhalb von 14 Tagen sowie zur Nachholung der Verbesserungsarbeiten.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte bei der Einschau in die Unterlagen über die Überprüfung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten fest, dass die entsprechenden Dokumentationen der durchgeführten Überprüfungen erst ab dem Jahr 2014 vorliegen.

Jene Instandsetzungsarbeiten, die auf ernste Schäden des Pachtgegenstandes zurückzuführen sind und mit einem wirtschaftlich zumutbaren Aufwand umgesetzt werden können, sind lt. Pachtvertrag von der Verpächterin zu tragen. Dazu zählen insbesondere konstruktive Schäden bzw. Schäden an der Garagendeckenisolierung unter dem Vogelweidplatz.

Die Geschäftsführung der StH-Garagenbetriebs GmbH gab diesbezüglich Auskunft, dass es in der Vergangenheit, bedingt durch Baumbewuchs, Regen und Alter der Konstruktion, immer wieder zu Schäden an der Garagendeckenisolierung kam, welche wiederholt zu Wassereintritten in die Garage führten. Diese Schäden würden regelmäßig durch die Technikabteilung der Muttergesellschaft mittels statischer Gutachten überwacht. Bis dato bestünde keine größere Gefahr als der bestehende Wassereintritt nach starkem Regen. Als Diskussionspunkt stelle sich in diesem Zusammenhang stets die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bei größeren Reparaturen bzw. ob eine Generalsanierung der Decke bei einer derart alten Konstruktion finanziell und wirtschaftlich vertretbar wäre. Die von der Gesellschaft bisher gewählte Vorgangsweise gestaltete sich derart, dass kleine Reparaturen, die den Wassereintritt reduzierten, durchgeführt wurden bzw. bereits eingetretenes Wasser abgeleitet wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass diese Problematik bereits vor dem Erwerbszeitpunkt der Garage im Jahr 2003 bekannt war, bei der Festlegung des Kaufpreises der Garage unter dem Vogelweidplatz jedoch nicht mitberücksichtigt wurde.

3.2.5 Die Pächterin verpflichtete sich, die im Gutachten einer Ziviltechnikergesellschaft vom 18. September 2008 bzw. 9. Februar 2009 angeführten kurz- und mittelfristigen sowie aufwertenden Maßnahmen auf eigene Kosten bis zum 30. November 2010 durchzuführen. Die diesbezüglichen Kosten wurden von den Vertragsparteien einvernehmlich bemessen und belaufen sich - wie bereits erwähnt - auf insgesamt rd. 1,86 Mio. EUR (exkl. USt). Die Beurteilung der ordnungsgemäßen Erfüllung der Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen obliegt grundsätzlich der Verpächterin, jedoch ist bei diesbezüglichen Streitigkeiten von den Vertragsparteien eine gerichtlich beeidete Sachverständige bzw. ein gerichtlich beeideter Sachverständiger als Gutachterin bzw. Gutachter zu bestellen. Bei nicht fristgerechtem Abschluss der vereinbarten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen verpflichtete sich die Pächterin zur Entrichtung einer Pönalzahlung in der Höhe von 100.000,- EUR innerhalb von 14 Tagen zugunsten der Verpächterin sowie die Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen unverzüglich abzuschließen.

Die Notwendigkeit zur Bestellung einer Gutachterin bzw. eines Gutachters aufgrund von Streitigkeiten über die ordnungsgemäße Erfüllung der vereinbarten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen war lt. Auskunft der Geschäftsführung bis dato nicht gegeben.

3.2.6 Auf der Grundlage der o.a. Gutachten wurden im gegenständlichen Pachtvertrag die von der Pächterin auszuführenden Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen einzeln aufgelistet bzw. bilden die o.a. Gutachten samt Leistungsverzeichnis einen integrierten Vertragsbestandteil. Ausgenommen aus dem durch die Pächterin zu erbringenden Katalog an Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen waren der Kanalanschluss der Sammelgruben sowie die Isolierung der Garagendecke unter dem Vogelweidplatz.

Weiters wurde festgehalten, dass die Wassereintrittsstellen so wie bisher verpresst werden.

3.2.7 Zusätzlich zur Ausführung der vereinbarten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen im Ausmaß von 1.855.000,-- EUR (exkl. USt) verpflichtete sich die Pächterin zur Übernahme der laufenden sonstigen Kosten. Diese setzen sich im Wesentlichen aus der Grundsteuer, den sonstigen Gebühren und Abgaben, den Versicherungen, den Miet- und Pacht aufwendungen, den Servitutsentgelten sowie dem Energieaufwand zusammen. Die sonstigen Kosten sind nach direkter Vorschreibung an die Pächterin oder nach Weiterleitung der Vorschreibung von der Verpächterin an die Pächterin von dieser direkt zu bezahlen. Weiters verpflichtete sich die Pächterin, für die Laufzeit des Pachtvertrages die bestehenden Versicherungsverträge der Verpächterin zur Garage unter dem Vogelweisplatz und die damit verbundenen Kosten und Prämien unverändert zu übernehmen.

3.2.8 Ferner verpflichtete sich die Pächterin, sämtliche Ein- und Ausfahrten sowie die in diesem Bereich befindlichen Gehsteige zu räumen, sofern es sich dabei nicht um öffentliche Straßen oder Gehsteige handelt.

3.2.9 Eine Unterverpachtung sowie der Abschluss eines Betriebsführungsvertrages sind gemäß den vertraglichen Bestimmungen nur mit Zustimmung der Verpächterin zulässig.

3.2.10 Darüber hinaus enthält der Pachtvertrag u.a. Bestimmungen hinsichtlich der Beschilderung und Werbung, der Garagenbenützung sowie der Betretung des Pachtgegenstandes durch die Verpächterin.

### **3.3 Ergänzungsvereinbarung vom 29. November 2010 zum Pachtvertrag**

3.3.1 Mit Ergänzungsvereinbarung vom 29. November 2010 zum Pachtvertrag wurde die Abschlussfrist für die vertraglich vereinbarten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen von 30. November 2010 auf 31. Jänner 2011 bzw. 28. Februar 2011 verlegt.

3.3.2 Zusätzlich zur Fristverlängerung vereinbarten die Vertragsparteien die vorläufige Zurückstellung einer mittelfristig von der Pächterin im Rahmen der vereinbarten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchzuführenden Mängelbehebung. Diese wäre entsprechend der Ergänzungsvereinbarung erst auf Anforderung und Fristensetzung der Verpächterin umgehend und vertragsgemäß von der Pächterin umzusetzen. Für eine mangelhafte oder nicht fristgerechte Umsetzung gelten die gleichen Bestimmungen wie im Pachtvertrag unter Pkt. 3.2.5 angeführt.

Bei der vorläufig zurückgestellten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahme handelt es sich um PU-Bodenbeschichtungsarbeiten im Ausmaß von rd. 0,35 Mio. EUR. Laut Auskunft der Geschäftsführung der StH-Garagenbetriebs GmbH wird diese Mängelbehebung auf Anforderung der Verpächterin im Laufe des Jahres 2017 durch die Pächterin nachgeholt.

3.3.3 In der Ergänzungsvereinbarung wurde weiters festgehalten, dass der im Rahmen der mittelfristigen Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen durch die Benützung "Fest der Pferde" beschädigte Bereich im ersten Untergeschoß im Ausmaß von ca. 800 m<sup>2</sup> ebenfalls zu beschichten ist. Die diesbezüglichen Kosten wurden einvernehmlich auf Basis des Gutachtens vom 18. September 2008 mit 25.000,-- EUR (exkl. USt) festgelegt. Vereinbarungsgemäß werden diese Kosten vorerst von der Pächterin getragen und im Fall der gänzlichen Umsetzung der vorläufig zurückgestellten Maßnahmen (s. Pkt. 3.3.2) von der Verpächterin ersetzt.

3.3.4 Abschließend hielten die Vertragsparteien fest, dass zusätzlich zu den im Pachtvertrag vereinbarten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen auf Vorschlag der Pächterin entsprechende Maßnahmen zur Hintanhaltung etwaiger Wassereintritte über die Westeinfahrt getätigt werden. Die diesbezüglichen Kosten wurden einvernehmlich mit einem Betrag von maximal 17.333,60 EUR (exkl. USt) festgelegt, wobei sämtliche Mehraufwendungen, aus welchem Titel auch immer, jedenfalls von der Pächterin zu tragen sind.

3.3.5 Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass zum Abschluss der Ergänzungsvereinbarung zum Pachtvertrag keine Genehmigung der Generalversammlung der StH-Garagenbetriebs GmbH vorlag. Es wurde daher empfohlen, künftig auch Ergänzungsvereinbarungen von bereits genehmigten Dauerschuldverhältnissen der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

#### 4. Wirtschaftliche Entwicklung der StH-Garagenbetriebs GmbH im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2015

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Da es sich bei der Gesellschaft um eine kleine Kapitalgesellschaft handelt, wurde die größenabhängige Erleichterung für den Anhang gem. § 242 UGB in Anspruch genommen.

##### 4.1 Entwicklung der Vermögensstruktur

Die folgende Tabelle zeigt die Vermögensstruktur der StH-Garagenbetriebs GmbH jeweils zum Bilanzstichtag 31. Dezember der Geschäftsjahre 2009 bis 2015 (Beträge in TEUR):

Tabelle 1: Entwicklung der Vermögensstruktur zum Stichtag 31. Dezember der Geschäftsjahre 2009 bis 2015

AKTIVA	Jahresabschluss zum						
	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>							
<b>I. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	1.396,69	1.357,06	2.850,96	2.650,59	2.450,23	2.249,86	2.049,50
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	141,59	117,81	95,14	73,06	50,98	29,14	7,30
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>							
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30,42	33,65	339,20	-	0,09	0,41	0,12
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2,44	116,58	94,26	389,63	80,54	108,54	136,80
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,45	-	-	-	-	-	-
<b>II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	431,57	313,76	317,17	0,26	289,73	243,38	194,12
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2.003,16</b>	<b>1.938,86</b>	<b>3.696,73</b>	<b>3.113,54</b>	<b>2.871,57</b>	<b>2.631,33</b>	<b>2.387,84</b>

Quelle: Jahresabschlüsse der StH-Garagenbetriebs GmbH

Das Gesamtvermögen beinhaltete zum Bilanzstichtag 2015 das Anlagevermögen in der Höhe von rd. 2,06 Mio. EUR sowie das Umlaufvermögen in der Höhe von rd. 0,33 Mio. EUR.

Das Anlagevermögen bestand neben geringfügiger Betriebs- und Geschäftsausstattung in der Höhe von rd. 7.300,-- EUR ausschließlich aus Bauten auf fremdem Grund in der Höhe von rd. 2,05 Mio. EUR.

Das Umlaufvermögen setzte sich beinahe zur Gänze aus Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in der Höhe von 0,14 Mio. EUR sowie dem Kassenbestand, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten in der Höhe von rd. 0,19 Mio. EUR zusammen.

Die Veränderung des Gesamtvermögens zwischen dem Jahresabschluss 2009 (rd. 2 Mio. EUR) und dem Jahresabschluss 2015 (rd. 2,39 Mio. EUR) ist im Wesentlichen in der Erhöhung des Anlagevermögens im Jahr 2011 abzüglich der jährlichen Abschreibungen begründet. Die erwähnte Erhöhung des Anlagevermögens resultierte aus dem im Jahr 2010 abgeschlossenen Pachtvertrag, in dessen Rahmen sich die Pächterin zur Durchführung vertraglich vereinbarter Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen als Pachtzinsleistung verpflichtete. Im Zeitraum 2010 bis 2015 erfolgte allerdings keine Abschreibung der zur Gänze bis zum Jahr 2011 aktivierten vereinbarten Sanierungs- und Renovierungsleistungen.

Der Rückgang des Kassenbestandes und der Guthaben bei Kreditinstituten von 2009 auf 2015 war primär auf den Abbau von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die erhöhten betrieblichen Aufwendungen der Jahre 2013, 2014 und 2015 infolge erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen. Diese betrafen insbesondere konstruktive Mängel, für deren Beseitigung lt. Pachtvertrag weiterhin die StH-Garagenbetriebs GmbH zuständig war. Der zum Stichtag 31. Dezember 2012 ausgewiesene geringe Betrag des Postens Kassenbestand, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten in der Höhe von 257,13 EUR war dem Umstand eines Hausbankwechsels zum Jahresende geschuldet. Bis zur Eröffnung der Konten bei der neuen Hausbank Anfang des Jahres 2013 wurden die liquiden Finanzmittel zur Muttergesellschaft

Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. transferiert und eine entsprechende Forderung gegenüber verbundenen Unternehmen eingebucht.

#### 4.2 Entwicklung der Kapitalstruktur

In der folgenden Tabelle wird die Kapitalstruktur der StH-Garagenbetriebs GmbH jeweils zum Bilanzstichtag 31. Dezember der Geschäftsjahre 2009 bis 2015 dargestellt (Beträge in TEUR):

Tabelle 2: Entwicklung der Kapitalstruktur zum Stichtag 31. Dezember der Geschäftsjahre 2009 bis 2015

PASSIVA	Jahresabschluss zum						
	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
<b>A. EIGENKAPITAL</b>							
I. Stammkapital							
1. Stammkapital	36,34	36,34	36,34	36,34	36,34	36,34	36,34
II. Kapitalrücklagen							
1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen	1.041,92	1.041,92	1.041,92	1.041,92	1.041,92	1.041,92	1.041,92
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	-	-	-	-	-	-	-
<b>B. UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN</b>							
1. Bewertungsreserve aufgrund von Sonderabschreibungen	663,88	569,03	473,97	379,36	284,52	189,68	94,84
2. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	114,46	98,11	81,98	65,41	49,06	32,70	16,35
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>							
1. Sonstige Rückstellungen	8,99	1,50	1,50	1,50	1,70	3,48	-
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>							
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109,72	9,78	9,78	8,20	8,71	9,80	9,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19,50	-	338,69	-	0,24	0,06	-
3. Sonstige Verbindlichkeiten	8,35	32,15	-	-	-	-	3,67
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>							
	-	150,03	1.712,55	1.580,81	1.449,08	1.317,35	1.185,61
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2.003,16</b>	<b>1.938,86</b>	<b>3.696,73</b>	<b>3.113,54</b>	<b>2.871,57</b>	<b>2.631,33</b>	<b>2.387,84</b>

Quelle: Jahresabschlüsse der StH-Garagenbetriebs GmbH

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 setzte sich das Eigenkapital aus dem Stammkapital in der Höhe von 36.336,42 EUR und der nicht gebundenen Kapitalrücklage von rd. 1,04 Mio. EUR (im Wesentlichen Gesellschafterinnenzuschüsse aus dem Jahr 2003) zusammen.

Unter den unversteuerten Rücklagen in der Höhe von rd. 0,11 Mio. EUR wurden die Bewertungsreserve aufgrund von Sonderabschreibungen gem. § 122 EStG sowie die

Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln zur Garagenerrichtung ausgewiesen, welche jeweils über den Zeitraum der Nutzungsdauer aufgelöst werden.

Das Fremdkapital von insgesamt rd. 1,20 Mio. EUR bestand aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den sonstigen Verbindlichkeiten von insgesamt 12.774,80 EUR und insbesondere aus der passiven Rechnungsabgrenzung von rd. 1,19 Mio. EUR. In diesem Posten war der mit der Pächterin der Garage vereinbarte Betrag in der Höhe von 1.855.000,-- EUR an durchzuführenden Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen erfasst, welcher aliquot über die Laufzeit des Pachtvertrages aufgelöst wird.

Die Veränderung des Gesamtkapitals auf rd. 2,39 Mio. EUR zum 31. Dezember 2015 war neben dem Abbau der un versteuerten Rücklage sowie der Verbindlichkeiten insbesondere auf den in den Jahren 2010 und 2011 erfolgten Ansatz der erwähnten passiven Rechnungsabgrenzung zurückzuführen.

#### 4.3 Entwicklung der Ertragslage

In der nachfolgenden Tabelle wird die Entwicklung der Ertragslage der StH-Garagenbetriebs GmbH für die Geschäftsjahre 2009 bis 2015 dargestellt (Beträge in EUR):

Tabelle 3: Entwicklung der Ertragslage im Zeitraum 2009 bis 2015

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1. Umsatzerlöse							
a) Umsatzerlöse	297.203,07	-	-	-	-	-	-
b) Erlöse aus Verpachtungen	-	10.716,33	131.734,55	131.734,55	131.734,55	131.734,55	131.734,55
c) Erlöse aus weiterverrechneten Kosten	-	40.584,76	38.030,06	37.419,40	39.683,35	38.572,08	41.618,53
2. Sonstige betriebliche Erträge							
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.390,22	-	-	-	-	-	135,15
b) Übrige betriebliche Erträge	16.436,39	17.390,25	16.351,40	16.351,40	16.403,63	16.384,50	16.365,19
3. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-225.301,00	-224.148,99	-222.831,98	-222.443,00	-222.444,99	-222.206,00	-222.207,98
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-293.553,49	-55.961,51	-42.986,96	-40.636,49	-64.388,42	-87.140,10	-84.636,85
5. Betriebserfolg	-202.824,81	-211.419,16	-79.702,93	-77.574,14	-99.011,88	-122.654,97	-116.991,41
6. Finanzerfolg	4.988,52	1.945,33	3.012,00	2.272,60	722,19	624,09	214,07
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-197.836,29	-209.473,83	-76.690,93	-75.301,54	-98.289,69	-122.030,88	-116.777,34



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
8. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.750,00	-1.736,00	4.152,13	-1.427,01	-1.368,47	-861,41	-1.034,48
9. Jahresfehlbetrag	-199.586,29	-211.209,83	-72.538,80	-76.728,55	-99.658,16	-122.892,29	-117.811,82
10. Auflösung unverteuerter Rücklagen	94.839,00	94.839,00	94.839,00	94.839,00	94.839,00	94.839,00	94.839,00
11. Jahresgewinn/Jahresverlust	-104.747,29	-116.370,83	22.300,20	18.110,45	-4.819,16	-28.053,29	-22.972,82
12. Ergebnisabfuhr	104.747,29	116.370,83	-22.300,20	-18.110,45	4.819,16	28.053,29	22.972,82
13. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	-	-	-	-	-	-	-

Quelle: Jahresabschlüsse der StH-Garagenbetriebs GmbH

Im Jahr 2015 standen den Gesamterträgen in der Höhe von 189.853,42 EUR Aufwendungen von insgesamt 306.844,83 EUR gegenüber, was zu einem negativen Betriebserfolg in der Höhe von 116.991,41 EUR führte. Unter Berücksichtigung des Finanzerfolges und der Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie der Auflösung unverteuerter Rücklagen errechnete sich ein Jahresverlust in der Höhe von 22.972,82 EUR.

Die Umsatzerlöse setzten sich aus den Erlösen aus Verpachtungen sowie den Erlösen aus weiterverrechneten Kosten zusammen, welche an die StH-Garagenbetriebs GmbH fakturiert und von dieser an die Pächterin weiterverrechnet wurden. Die Erlöse aus Verpachtungen in der Höhe von 131.734,55 EUR entsprachen der jährlichen Auflösung der passiven Rechnungsabgrenzung, welche die von der Pächterin in der Pachtlaufzeit zu erbringenden Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen widerspiegelten. Die übrigen betrieblichen Erträge resultierten aus der über die Nutzungsdauer verteilten Auflösung der Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Garagenerrichtung.

Mit der Verpachtung der Garage unter dem Vogelweidplatz ab dem Jahr 2010 verpflichtete sich die Pächterin zur Übernahme sämtlicher Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Garagenbetrieb. Die ab diesem Zeitpunkt in den Jahresabschlüssen der StH-Garagenbetriebs GmbH erfassten Aufwendungen betrafen insbesondere betriebliche Aufwendungen für die Behebung konstruktiver Schäden infolge von Wassereintritten in der Garage, welche lt. Pachtvertrag aus der Verpflichtung zur laufenden Instandhaltung durch die Pächterin ausgenommen sind.

Die in den einzelnen Jahren des Betrachtungszeitraumes ausgewiesenen Erträge aus der Auflösung unverteuerter Rücklagen resultierten aus der Bewertungsreserve auf-

grund von Sonderabschreibungen, welche über den Zeitraum der Nutzungsdauer aufzulösen ist.

Sämtliche Jahresergebnisse des Betrachtungszeitraumes wurden aufgrund der zwischen der StH-Garagenbetriebs GmbH und der Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. vereinbarten Gewinn- und Verlustausschließungsvereinbarung an Letztere übertragen.

## **5. Weitere Feststellungen und Empfehlungen**

### **5.1 Jahresabschlüsse ab 2010**

5.1.1 Der dem Jahresabschluss 2010 vorangestellte Kommentar zum Umfang der prüferischen Durchsicht hielt fest, dass die Pächterin zu Pachtbeginn durchzuführende substanzverbessernde Investitionen von 1.855.000,-- EUR aktiviert und über die Pachtlaufzeit von 15 Jahren zur Gänze abschreiben wird. Darüber hinaus wies die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft darauf hin, dass die StH-Garagenbetriebs GmbH diese Investitionsausgaben in ihrem Anlagenverzeichnis ohne Vornahme einer Abschreibung erfasst und in selber Höhe eine Pachtzinsrechnung an die Pächterin stellt. Diese Pacht Erlöse wären in der Folge über die Laufzeit entsprechend abzugrenzen.

5.1.2 Gemäß § 190 Abs 3 UGB müssen die Eintragungen in Büchern und die sonst erforderlichen Aufzeichnungen vollständig, richtig, zeitgerecht und geordnet vorgenommen werden. Entsprechend der Generalnorm § 195 bzw. § 222 Abs 2 UGB hat eine Unternehmerin bzw. ein Unternehmer die Lage ihres bzw. seines Vermögens darzustellen. Für die zu bilanzierenden Vermögensgegenstände ist dabei nicht das zivilrechtliche, sondern das wirtschaftliche Eigentum ausschlaggebend. Während im Regelfall zivilrechtliche und wirtschaftliche Eigentümerinnen bzw. Eigentümer ident sind, kann in bestimmten Anwendungsfällen, wie beispielsweise bei Einbauten in fremden Gebäuden, das zivilrechtliche und wirtschaftliche Eigentum auseinanderfallen.

5.1.3 Mit der Zustimmung der Verantwortlichen der StH-Garagenbetriebs GmbH an die Pächterin zur Aktivierung der von ihr vorzunehmenden Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in deren Büchern wurde diese auch als wirtschaftliche Eigentümerin

dieser Investitionen anerkannt. Damit fehlt letztlich die rechtliche Grundlage für eine Aktivierung dieser Investitionen in den Büchern der StH-Garagenbetriebs GmbH.

Ein über die Verpflichtung der Pächterin zur Ausführung der vereinbarten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen hinausgehender Leistungsaustausch zwischen Verpächterin und Pächterin wurde nicht vereinbart. Angesichts der fehlenden Grundlage für die Aktivierung und Abschreibung der erwähnten substanzverbessernden Maßnahmen in den Büchern der StH-Garagenbetriebs GmbH fehlte auch die Voraussetzung, den Gegenwert dieser Maßnahmen als Pachtzins in Form einer Rechnungsabgrenzung zu passivieren und über die Pachtlaufzeit aufzulösen. Somit lässt sich nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien aus dem Pachtvertrag über die Garage am Vogelweidplatz für die StH-Garagenbetriebs GmbH in deren Büchern kein wirtschaftlicher Vorteil darstellen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, die vorgenommene Aktivierung der durch die Pächterin erbrachten bzw. noch zu erbringenden Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie die Passivierung eines wertgleichen Pachtzinses und die in diesem Zusammenhang erfolgten Erlösbuchungen entsprechend zu korrigieren.

## **5.2 Jahresabschluss zum Stichtag 31. Dezember 2011, Protokollierung der Generalversammlungssitzungen**

5.2.1 Wie bereits erwähnt, wurde in der Generalversammlung vom 21. Juni 2010 beschlossen, anstelle der freiwilligen Prüfungen der Jahresabschlüsse diese künftig nur noch einer prüferischen Durchsicht durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu unterziehen. Die diesbezügliche Einschau ergab, dass der im Rahmen der Unterlagenbereitstellung von der Gesellschaft vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 keiner prüferischen Durchsicht unterzogen wurde.

Die Einschau zeigte weiters, dass beim bilanziellen Ausweis des Kapitalvermögens die Eigenkapitalstruktur der Gesellschaft unrichtig dargestellt war. So wurden die "Bewertungsreserve aufgrund von Sonderabschreibungen" sowie die "Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln" im Gesamtausmaß von rd. 0,56 Mio. EUR unter den "nicht ge-

bundenen Kapitalrücklagen" ausgewiesen, womit der Eindruck einer vorgenommenen Zuzahlung durch die Gesellschafterinnen vermittelt werden könnte. Bei den beiden Rücklagen handelt es sich jedoch um die im Zuge der Errichtung der Garage in Anspruch genommene vorzeitige Abschreibung gem. § 122 EStG aus 1972 sowie den von der Stadt Wien zugunsten der Garagenerrichterin zuerkannten Investitionszuschuss. Diese Sonderabschreibungsrechte wurden aufgrund der damals gültigen steuerrechtlichen Bestimmungen gewährt und sind gemäß den unternehmensrechtlichen Vorschriften gesondert unter dem Posten "unversteuerte Rücklagen" auszuweisen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, grundsätzlich die Bewertungsreserve und die Investitionszuschüsse gemäß den unternehmensrechtlichen Bestimmungen auszuweisen.

5.2.2 Auch der dem Jahresabschluss beigefügte Anhang für das Geschäftsjahr 2011 erfüllte nicht die unternehmensrechtlichen Anforderungen gem. § 226 Abs 1 hinsichtlich der Pflichtanhangsangaben. So war dem Anhang kein Anlagenspiegel angefügt, der die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens unter Berücksichtigung der Abschreibungen beinhaltet. Ferner zeigte sich die mangelhafte Darstellung in den Erläuterungen des Anhangs, indem auf einen beiliegenden Anlagenspiegel verwiesen wurde, der jedoch fehlte. Außerdem stimmten die im Zusammenhang mit den Gliederungsvorschriften angeführten Angaben und Erläuterungen nicht mit den Darstellungen in der Bilanz überein.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, den unternehmensrechtlichen Anforderungen bei der Aufstellung des Anhangs größeres Augenmerk einzuräumen und wies auf die diesbezügliche Sorgfaltspflicht der Geschäftsführung hin.

5.2.3 Über die abgehaltenen Generalversammlungssitzungen wurde ordnungsgemäß Protokoll geführt. Da diese Sitzungen jedoch nicht nummeriert waren, empfahl der Stadtrechnungshof Wien, die Generalversammlungssitzungen und die Protokolle dieser Sitzungen fortlaufend zu nummerieren.

### 5.3 Abschließende Beurteilung durch den Stadtrechnungshof Wien

Mit Abtretungsverträgen vom 22. September 2003 erwarben die Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. sowie die Wien Holding GmbH rückwirkend zum 1. Jänner 2003 insgesamt 100 % der Geschäftsanteile an der StH-Garagenbetriebs GmbH zu einem Gesamtabtretungspreis von rd. 4,72 Mio. EUR.

Folgende Tabelle zeigt die Zahlungsströme der StH-Garagenbetriebs GmbH seit Erwerb der Garage im Jahr 2003 bis zum 31. Dezember 2015 (Beträge in EUR):

Tabelle 4: Zahlungsströme über den Zeitraum 2003 bis 2015

	2003 bis 2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1. Umsatzerlöse	2.292.741,46	-	-	-	-	-	-
2. Erlöse aus weiterverrechneten Kosten	-	40.584,76	38.030,06	37.419,40	39.683,35	38.572,08	41.618,53
3. Aufwendungen für Material und sonstige betriebliche Aufwendungen	-	-	-	-	-	-	-
	1.525.941,27	-55.961,51	-42.986,96	-40.636,49	-64.388,42	-87.140,10	-84.501,70
4. Finanzerfolg	22.494,52	1.945,33	3.012,00	2.272,60	722,19	624,09	214,07
5. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-15.639,00	-1.736,00	4.152,13	-1.427,01	-1.368,47	-861,41	-1.034,48
6. Saldo	773.655,71	-15.167,42	2.207,23	-2.371,50	-25.351,35	-48.805,34	-43.703,58
Saldo gesamt aus den Ein- und Auszahlungen im Zeitraum 2003 bis 2015: 640.463,75 EUR							

Quelle: eigene Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien unter Zugrundelegung des Zahlenmaterials der StH-Garagenbetriebs GmbH

In den Jahren 2003 bis 2009 erfolgte der Betrieb der Garage unter dem Vogelweidplatz in Eigenregie durch die Gesellschaft. Der daraus resultierende Überhang der Einzahlungen im Vergleich zu den Auszahlungen betrug rd. 0,77 Mio. EUR.

Wie bereits erwähnt, lag zum Zeitpunkt des Garagenerwerbs im Jahr 2003 ein technisches Gutachten vor. In diesem waren erforderliche Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen im Ausmaß von rd. 2 Mio. EUR als Voraussetzung für eine mittel- bis langfristige Nutzung der Garage festgehalten. Zur Aufbringung dieser finanziellen Mittel entschloss sich die StH-Garagenbetriebs GmbH, die Garage unter dem Vogelweidplatz zu verpachten. Im Rahmen des im Jahr 2010 zum Stichtag 1. Jänner abgeschlossenen Pachtvertrages mit einer Laufzeit bis Ende 2024 verpflichtete sich die Pächterin, ihren Pachtzins in Form der Durchführung festgelegter Sanierungsmaßnahmen in der Höhe von 1.855.000,-- EUR zu entrichten. Diese Maßnahmen waren auch gleichzeitig Vo-

raussetzung für eine mittelfristige bis längerfristige Nutzbarkeit der Garage durch die Pächterin.

Mit der Verpachtung verzichtete die StH-Garagenbetriebs GmbH bis zum Vertragsablauf Ende 2024 auf die Erzielung eigener Umsatzerlöse aus dem Garagenbetrieb. Der in der obigen Tabelle im Zeitraum 2010 bis 2015 dargestellte Überhang der Auszahlungen im Vergleich zu den Einzahlungen betrug insgesamt rd. 0,13 Mio. EUR. Im Wesentlichen war dieser Überhang jenen Instandhaltungsmaßnahmen geschuldet, die von der Gesellschaft auch während der Pachtlaufzeit zu erbringen waren. Dem im Jahr 2003 entrichteten Kaufpreis in der Höhe von rd. 4,72 Mio. EUR standen bis zum Ende des Jahres 2015 somit erwirtschaftete, nicht auf den Kaufzeitpunkt abgezinsten liquide Mittel in der Höhe von rd. 0,64 Mio. EUR gegenüber.

Mit dem im Zuge der Akquisition der StH-Garagenbetriebs GmbH erfolgten Eintritt in den bestehenden Baurechts- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrag mit der Stadt Wien übernahm die StH-Garagenbetriebs GmbH die Betriebspflicht der Garage unter dem Vogelweidplatz bis zum Jahr 2057 (s. dazu Pkt. 3.1.2).

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bereits frühzeitig die im Rahmen des Baurechtsvertrages eingegangene Betriebspflicht bis zum Jahr 2057 mit den zuständigen Stellen des Magistrats der Stadt Wien zu besprechen.

Nach Ablauf des Pachtvertrages Ende 2024 wird die Garage unter dem Vogelweidplatz ein Alter von 46 Jahren aufweisen. In Abhängigkeit vom dann festgestellten Sanierungsbedarf für eine weitere Nutzung der Garage empfahl der Stadtrechnungshof Wien, zeitgerecht entsprechende Alternativen auszuarbeiten.

## **6. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlung Nr. 1:

Aus Gründen der Rechtssicherheit, der Kostenwahrheit und Kostentransparenz wurde empfohlen, eine Verrechnung der Geschäftsführungstätigkeit sowie der von der Mutter-

gesellschaft erbrachten Serviceleistungen durchzuführen und die entsprechenden zugrunde gelegten Parameter schriftlich festzulegen (s. Pkt. 2.3).

Stellungnahme der StH-Garagenbetriebs GmbH:

Aufgrund der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird die Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. künftig ein Leistungspauschale an die StH-Garagenbetriebs GmbH weiterbelasten.

Empfehlung Nr. 2:

Eine gebotene Beschlussfassung durch die Generalversammlung wäre vor Abschluss von diesbezüglichen Rechtsgeschäften zu erwirken (s. Pkt. 3.2.1).

Stellungnahme der StH-Garagenbetriebs GmbH:

Die StH-Garagenbetriebs GmbH wird diese Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien aufnehmen.

Empfehlung Nr. 3:

Es wurde empfohlen, künftig auch Ergänzungsvereinbarungen von bereits genehmigten Dauerschuldverhältnissen der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen (s. Pkt. 3.3.5).

Stellungnahme der StH-Garagenbetriebs GmbH:

Die StH-Garagenbetriebs GmbH wird diese Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien aufnehmen.

Empfehlung Nr. 4:

Die vorgenommene Aktivierung der durch die Pächterin erbrachten bzw. noch zu erbringenden Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie die Passivierung eines wertgleichen Pachtzinses und die in diesem Zusammenhang erfolgten Erlösbuchungen wären entsprechend zu korrigieren (s. Pkt. 5.1.3).

Stellungnahme der StH-Garagenbetriebs GmbH:

Die StH-Garagenbetriebs GmbH wird dieser Empfehlung insofern nachkommen, dass die buchmäßige Abbildung einer neuerlichen Evaluierung durch die Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung durchgeführt wird.

Empfehlung Nr. 5:

Die Bewertungsreserve und die Investitionszuschüsse wären gemäß den unternehmensrechtlichen Bestimmungen auszuweisen (s. Pkt. 5.2.1).

Stellungnahme der StH-Garagenbetriebs GmbH:

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 die vollständige Auflösung der Bewertungsreserve vorgenommen wurde.

Empfehlung Nr. 6:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, den unternehmensrechtlichen Anforderungen bei der Aufstellung des Anhangs größeres Augenmerk einzuräumen und wies auf die diesbezügliche Sorgfaltspflicht der Geschäftsführung hin (s. Pkt. 5.2.2).

Stellungnahme der StH-Garagenbetriebs GmbH:

Im Hinblick darauf, dass dem Stadtrechnungshof Wien im laufenden Prüfungsverfahren die prüferische Durchsicht zum Jahresabschluss 31. Dezember 2011 nachgereicht werden konnte, sieht die StH-Garagenbetriebs GmbH die ausgesprochene Empfehlung als erfüllt an.

Empfehlung Nr. 7:

Die Generalversammlungssitzungen und die Protokolle dieser Sitzungen wären fortlaufend zu nummerieren (s. Pkt. 5.2.3).



Stellungnahme der StH-Garagenbetriebs GmbH:

Die Empfehlung wird künftig umgesetzt.

Empfehlung Nr. 8:

Es wurde empfohlen, bereits frühzeitig die im Rahmen des Baurechtvertrages eingegangene Betriebspflicht bis zum Jahr 2057 mit den zuständigen Stellen des Magistrats der Stadt Wien zu besprechen (s. Pkt. 5.3).

Stellungnahme der StH-Garagenbetriebs GmbH:

Dieser Empfehlung wird in relevanter Vorlaufzeit zum Ende des Pachtvertrages entsprochen.

Empfehlung Nr. 9:

Nach Ablauf des Pachtvertrages Ende 2024 wird die Garage unter dem Vogelweidplatz ein Alter von 46 Jahren aufweisen. In Abhängigkeit vom dann festgestellten Sanierungsbedarf für eine weitere Nutzung der Garage wären zeitgerecht entsprechende Alternativen auszuarbeiten (s. Pkt. 5.3).

Stellungnahme der StH-Garagenbetriebs GmbH:

Diese Empfehlung wird die Gesellschaft in Zeitnähe zum Ende des Pachtvertrages unter Berücksichtigung weiterführender Nutzungskonzepte für das Garagenobjekt berücksichtigen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im August 2017