



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Marktgemeinde Grafenwörth  
z. H. des Bürgermeisters  
Mühlplatz 1  
3484 Grafenwörth

IVW3-A-3210701/007-2023  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen  
1

E-Mail: <a href="mailto:post.ivw3@noel.gv.at">post.ivw3@noel.gv.at</a>
Fax: 02742/9005-12225    Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: <a href="http://www.noel.gv.at">www.noel.gv.at</a> - <a href="http://www.noel.gv.at/datenschutz">www.noel.gv.at/datenschutz</a>

Bezug

Bearbeitung  
Mag. Nikolaus  
Witkowitz-Forster  
Christian Schnatter

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

12617

12. Februar 2024

13346

Betrifft

Marktgemeinde Grafenwörth  
Verwaltungsbezirk Tulln

Grundstücksverkäufe und -ankäufe durch die Marktgemeinde Grafenwörth im Zeitraum  
2008 bis 2023

Nach Vorwürfen gegen den Bürgermeister der Marktgemeinde Grafenwörth in  
Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen und Grundstücksankäufen wurde die Abteilung  
Gemeinden des Amtes der NÖ Landesregierung beauftragt ein  
Gemeindeaufsichtsverfahren zu eröffnen und in diesem die Prüfung der  
Grundstücksverkäufe und Grundstücksankäufe der Marktgemeinde Grafenwörth der Jahre  
2008 bis 2023 vorzunehmen.

Gemäß Artikel 51 Abs. 3a NÖ Landesverfassung 1979 wurde der niederösterreichische  
Landesrechnungshof ersucht, in diesem Gemeindeaufsichtsverfahren ein Gutachten über  
die Gemeindegebarung in Bezug auf die Grundstücksverkäufe und Grundstücksankäufe  
der Marktgemeinde Grafenwörth der Jahre 2008 bis 2023 zu erstellen.

Die Erhebungen erfolgten durch Aktenvorlagen der Marktgemeinde Grafenwörth sowie  
durch eine Überprüfung der Unterlagen der Marktgemeinde Grafenwörth vor Ort.

Die nachfolgenden Ausführungen gliedern sich wie folgt:

- I. Allgemeine Rechtsgrundlagen
- II. Prüfung der Rechtsgeschäfte auf Einhaltung der Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung 1973
- III. Gutachten des Landesrechnungshofs Niederösterreich über die Gebarung der Marktgemeinde Grafenwörth in Bezug auf die Grundstücksan- und verkäufe der Jahre 2008 – 2023
- IV. Auswirkungen der Grundstücksverkäufe und Grundstücksankäufe der Marktgemeinde Grafenwörth der Jahre 2008 bis 2023 auf die finanzielle Lage
- V. Zusammenfassung

#### **I) Allgemeine Rechtsgrundlagen:**

Gemäß Artikel 118 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG), BGBl. Nr. 1/1930 idF BGBl. I Nr. 222/2022 hat die Gemeinde die Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches im Rahmen der Gesetze und Verordnungen des Bundes und des Landes in eigener Verantwortung frei von Weisungen und unter Ausschluss eines Rechtsmittels an Verwaltungsorgane außerhalb der Gemeinde zu besorgen.

Des Weiteren darf darauf hingewiesen werden, dass gemäß Artikel 116 Abs. 2 B-VG die Gemeinde selbständiger Wirtschaftskörper ist. Sie hat das Recht, innerhalb der Schranken der allgemeinen Bundes- und Landesgesetze Vermögen aller Art zu besitzen, zu erwerben und darüber zu verfügen, wirtschaftliche Unternehmungen zu betreiben sowie im Rahmen der Finanzverfassung ihren Haushalt selbständig zu führen und Abgaben auszuschreiben.

Die Gemeinde kann als juristische Person nur durch die dazu berufenen Organe handeln und normiert die NÖ Gemeindeordnung 1973 daher in ihrem II. Hauptstück, 2. Abschnitt, den Wirkungsbereich der Gemeindeorgane und der Gemeinderatsausschüsse.

Dem Gemeinderat ist unter anderem die der Erwerb, die Veräußerung, die Verpfändung oder sonstige Belastung von unbeweglichem Vermögen vorbehalten (§ 35 Z 22 lit. a NÖ GO 1973).

Gemäß § 85 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973 (NÖ GO 1973), LGBl. 1000 idF LGBl. Nr. 36/2023, übt das Land das Aufsichtsrecht über die Gemeinden dahin aus, dass diese bei Besorgung des eigenen Wirkungsbereiches die Gesetze und Verordnungen nicht verletzen, insbesondere ihren Wirkungsbereich nicht überschreiten und die ihnen obliegenden Aufgaben erfüllen.

Der Landesgesetzgeber hat die konkreten Mittel zur Ausübung des Aufsichtsrechtes im IV. Hauptstück der NÖ Gemeindeordnung 1973 abschließend geregelt.

Grundstückstransaktionen des Bürgermeisters der Marktgemeinde Grafenwörth als Privatperson sind nicht von dem in der NÖ Gemeindeordnung 1973 statuierten Aufsichtsrecht umfasst und daher nicht Gegenstand dieses Aufsichtsverfahrens.

Ebenfalls nicht von der Prüfkompetenz der NÖ Landesregierung als Aufsichtsbehörde umfasst sind ausgegliederte Unternehmungen mit eigener Rechtspersönlichkeit, da deren Gebarung nicht innerhalb des Gemeindehaushaltes erfasst wird.

**a) Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte:**

Der niederösterreichische Landesgesetzgeber hat gemäß § 90 NÖ GO 1973 einige Maßnahmen der Gemeinden an die Genehmigung der Landesregierung gebunden, darunter auch Verfügungen über das unbewegliche Vermögen. Genehmigungspflichtig ist die jeweilige vom Gemeinderat beschlossene Maßnahme, die Vertragsausfertigung selbst stellt keinen Bestandteil des Genehmigungsverfahrens dar.

Im prüfungsrelevanten Zeitraum 2008 bis 2023 gab es mehrere Novellierungen der zugrundeliegenden rechtlichen Bestimmungen und wird die jeweils anzuwendende Rechtslage nachfolgend dargestellt. Darüber hinaus werden die Veränderungen der Bestimmung des § 90 Abs. 2 NÖ GO 1973, wonach die grundsätzlich genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit unbeweglichem Vermögen dann keiner Genehmigung bedürfen, wenn diese Maßnahmen eine gesetzliche festgelegte Wertgrenze nicht übersteigen, für diesen Zeitraum angeführt.

Die Rechtslagen hinsichtlich des Grundverkehrs stellten sich in den Jahren 2008-2023 (der Übersichtlichkeit halber getrennt in An- und Verkäufe) folgendermaßen dar:

**Ankäufe:**

LGBl. 1000-10 – in Kraft von 1.1.2000 bis 16.9.2009

Genehmigungspflichtig: § 90 Abs. 1 Z 2: Erwerb von unbeweglichem Vermögen, wenn der Kaufpreis ganz oder teilweise gestundet oder auf eine Satzpost übernommen wird.

Genehmigungsfrei: § 90 Abs. 2: Maßnahmen im Sinne des Abs. 1 bedürfen keiner Genehmigung, wenn der Wert 2% der Gesamteinnahmen des ordentlichen Haushaltes nicht übersteigt.

LGBl.1000-15 – in Kraft von 17.9.2009 bis 31.12.2014

Genehmigungspflichtig: § 90 Abs. 1 Z 1: Erwerb von unbeweglichem Vermögen, wenn der Kaufpreis ganz oder teilweise gestundet oder auf eine Satzpost übernommen wird.

Genehmigungsfrei: § 90 Abs. 2: Maßnahmen im Sinne des Abs. 1 bedürfen keiner Genehmigung, wenn der Wert 2% der Gesamteinnahmen des ordentlichen Haushaltes nicht übersteigt. Überschreitet der Gesamtwert aller in einem Haushaltsjahr getätigten Maßnahmen 10% der Gesamteinnahmen des ordentlichen Voranschlages des Haushaltsjahres, bedarf jede weitere Maßnahme in diesem Haushaltsjahr – unabhängig vom Wert der Einzelmaßnahme einer Genehmigung

LGBl.1000-23 – in Kraft von 1.1.2015 bis 31.1.2018

Genehmigungspflichtig: § 90 Abs. 1 Z 1: Erwerb von unbeweglichem Vermögen, wenn der Kaufpreis ganz oder teilweise erst in den nachfolgenden Haushaltsjahren entrichtet wird (Stundungen und Ratenzahlungen).

Genehmigungsfrei: § 90 Abs. 2: Maßnahmen im Sinne des Abs. 1 bedürfen keiner Genehmigung, wenn der Wert 3% der Gesamteinnahmen des ordentlichen Haushaltes nicht übersteigt. Überschreitet der

Gesamtwert aller in einem Haushaltsjahr getätigten Maßnahmen 10% der Gesamteinnahmen des ordentlichen Voranschlages des Haushaltsjahres, bedarf jede weitere Maßnahme in diesem Haushaltsjahr – unabhängig vom Wert der Einzelmaßnahme einer Genehmigung

LGBI. Nr. 12/2018 – in Kraft seit 1.2.2018

### **Generelle Genehmigungsfreiheit von Ankäufen.**

#### **Verkäufe:**

LGBI. 1000-10 – in Kraft von 1.1.2000 bis 16.9.2009

Genehmigungspflicht: § 90 Abs. 1 Z 1: Veräußerung Verpfändung oder sonstige Belastung von unbeweglichem Vermögen

Genehmigungsfrei: § 90 Abs. 2: Maßnahmen im Sinne des Abs. 1 bedürfen keiner Genehmigung, wenn der Wert 2% der Gesamteinnahmen des ordentlichen Haushaltes nicht übersteigt.

LGBI.1000-15 – in Kraft von 17.9.2009 bis 31.12.2014

Genehmigungspflicht § 90 Abs. 1 Z 1: Veräußerung Verpfändung oder sonstige Belastung von unbeweglichem Vermögen

Genehmigungsfrei: § 90 Abs. 2: Maßnahmen im Sinne des Abs. 1 bedürfen keiner Genehmigung, wenn der Wert 2% der Gesamteinnahmen des ordentlichen Haushaltes nicht übersteigt. Überschreitet der Gesamtwert aller in einem Haushaltsjahr getätigten Maßnahmen 10% der Gesamteinnahmen des ordentlichen Voranschlages des Haushaltsjahres, bedarf jede weitere Maßnahme in diesem Haushaltsjahr – unabhängig vom Wert der Einzelmaßnahme einer Genehmigung

§ 90 Abs. 4 Z 1: Die Veräußerung von unbeweglichem Vermögen, wenn der Kaufpreis den ortsüblichen Preis nicht unterschreitet. Dies muss durch ein Gutachten eines

Amtssachverständigen oder eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vor Beschlussfassung nachgewiesen werden

LGBl.1000-23 – in Kraft von 1.1.2015 bis 31.1.2018

Genehmigungspflicht § 90 Abs. 1 Z 1: Veräußerung Verpfändung oder sonstige Belastung von unbeweglichem Vermögen

Genehmigungsfrei: § 90 Abs. 2: Maßnahmen im Sinne des Abs. 1 bedürfen keiner Genehmigung, wenn der Wert 3% der Gesamteinnahmen des ordentlichen Haushaltes nicht übersteigt. Überschreitet der Gesamtwert aller in einem Haushaltsjahr getätigten Maßnahmen 10% der Gesamteinnahmen des ordentlichen Voranschlages des Haushaltsjahres, bedarf jede weitere Maßnahme in diesem Haushaltsjahr – unabhängig vom Wert der Einzelmaßnahme einer Genehmigung

§ 90 Abs. 4 Z 1: Die Veräußerung von unbeweglichem Vermögen, wenn der Kaufpreis den ortsüblichen Preis nicht unterschreitet. Dies muss durch ein Gutachten eines Amtssachverständigen oder eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vor Beschlussfassung nachgewiesen werden

LGBl. Nr. 12/2018 – in Kraft von 1.2.2018 bis 31.12.2019

Genehmigungspflicht: § 90 Abs. 1 Z 1: Veräußerung Verpfändung oder sonstige Belastung von unbeweglichem Vermögen

Genehmigungsfrei: § 90 Abs. 2: Maßnahmen im Sinne des Abs. 1 bedürfen keiner Genehmigung, wenn der Wert 3% der Gesamteinnahmen des ordentlichen Haushaltes nicht übersteigt.

§ 90 Abs. 4 Z 1: Die Veräußerung von unbeweglichem Vermögen, wenn der Kaufpreis den ortsüblichen Preis nicht unterschreitet. Dies muss durch ein Gutachten eines Amtssachverständigen oder eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vor Beschlussfassung nachgewiesen werden

LGBl. Nr. 17/2019 – in Kraft von 1.1.2020 bis 15.2.2021

- Genehmigungspflicht: § 90 Abs. 1 Z 1: Veräußerung, Verpfändung oder sonstige Belastung von unbeweglichem Vermögen, ausgenommen die Einräumung eines Baurechts zur Errichtung von Bauwerken nach dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005, LGBl. 8304, wenn die Baurechtseinräumung zu diesem Zweck ausdrücklicher Vertragsbestandteil ist, sowie hiermit im Zusammenhang stehende Belastungen durch Vorkaufsrechte, Wiederkaufsrechte, Reallasten oder Dienstbarkeiten;
- Genehmigungsfrei: § 90 Abs. 2: Maßnahmen im Sinne des Abs. 1 bedürfen keiner Genehmigung, wenn der Wert 3% der Summe der Erträge des Ergebnisvoranschlages nicht übersteigt.

§ 90 Abs. 4 Z 1: Die Veräußerung von unbeweglichem Vermögen, wenn der Kaufpreis den ortsüblichen Preis nicht unterschreitet. Dies muss durch ein Gutachten eines Amtssachverständigen oder eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vor Beschlussfassung nachgewiesen werden

LGBl. Nr. 18/2021 – in Kraft seit 16.2.2021

- Genehmigungspflicht: § 90 Abs. 1 Z 1: Veräußerung, Verpfändung oder sonstige Belastung von unbeweglichem Vermögen, ausgenommen die Einräumung eines Baurechts zur Errichtung von Bauwerken nach dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005, LGBl. 8304, wenn die Baurechtseinräumung zu diesem Zweck ausdrücklicher Vertragsbestandteil ist, sowie hiermit im Zusammenhang stehende Belastungen durch Vorkaufsrechte, Wiederkaufsrechte, Reallasten oder Dienstbarkeiten;
- Genehmigungsfrei: § 90 Abs. 2: Maßnahmen im Sinne des Abs. 1 bedürfen keiner Genehmigung, wenn der Wert 3% der Summe der Erträge des Ergebnisvoranschlages des Haushaltsjahres nicht übersteigt.

§ 90 Abs. 4 Z 1: Die Veräußerung von unbeweglichem Vermögen, wenn der Kaufpreis den ortsüblichen Preis nicht

unterschreitet. Dies muss durch ein Gutachten eines Amtssachverständigen oder eines gerichtlich beideten Sachverständigen vor Beschlussfassung nachgewiesen werden.

**b) Wertgrenzen:**

Aufgrund der Bestimmung des § 90 Abs. 2 NÖ GO 1973 fanden für den Ver- bzw. Ankauf von unbeweglichem Vermögen der Marktgemeinde Grafenwörth im gegenständlichen Prüfzeitraum (2008 bis 2023) folgende Wertgrenzen Anwendung:

2008	EUR 80.966
2009	EUR 88.282
2010	EUR 84.838
2011	EUR 89.076
2012	EUR 97.066
2013	EUR 105.470
2014	EUR 98.424
2015	EUR 158.004
2016	EUR 156.771
2017	EUR 162.465
2018	EUR 166.611
2019	EUR 182.169
2020	EUR 417.093
2021	EUR 401.463
2022	EUR 417.702
2023	EUR 369.204

**II) Prüfung der Rechtsgeschäfte auf Einhaltung der Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung 1973:**

Aufgrund des aufsichtsbehördlichen Verfahrens wurden seitens der Marktgemeinde Grafenwörth die notwendigen Unterlagen (Tagesordnungen der Gemeinderatssitzungen,



Einladungskurrenten, Sitzungsprotokolle und Kaufverträge) übermittelt und ergaben sich durch deren Prüfung 109 Grundstücksverkäufe und 37 Grundstückankäufe.

Darüber hinaus war den Unterlagen ein einstimmig beschlossener Schenkungsvertrag (die Gemeinde als Geschenknehmerin unbeweglichen Vermögens) sowie ein mit einer Gegenstimme beschlossener Tausch- und Abtretungsvertrag zu entnehmen.

Ein direkter An- bzw. Liegenschaftsverkauf vom bzw. an den Bürgermeister der Marktgemeinde Grafenwörth konnte nicht festgestellt werden.

Diese insgesamt 146 Grundstückstransaktionen wurden sodann auf die Einhaltung der organisationsrechtlichen Bestimmung hin überprüft.

Alle Gemeinderatssitzungen wurden entsprechend der Bestimmung des § 45 Abs. 3 NÖ GO 1973

- schriftlich unter Bekanntgabe der Gegenstände der Tagesordnung
- mit einer nachweislichen Zustellung an alle Mitglieder des Gemeinderates
- spätestens am fünften Tag vor dem Tag der Gemeinderatssitzung einberufen.

Die Beschlussfähigkeit im Sinne des § 48 Abs. 1 NÖ GO 1973 von zwei Drittel der Gemeinderatsmitglieder zur Zeit der Beschlussfassung war bei allen Tagesordnungspunkten, die die gegenständlichen Grundstückstransaktionen anlangten, gegeben.

Gemäß § 51 Abs. 1 NÖ GO 1973 bedarf es zu einem gültigen Beschluss grundsätzlich der Zustimmung von mehr als der Hälfte der in beschlussfähiger Anzahl anwesenden Gemeinderatsmitglieder.

Von den überprüften 37 Grundstückankäufen wurden alle einstimmig beschlossen, hinsichtlich der 109 Grundstückskäufe wurden 107 einstimmig und nur 2 mehrstimmig beschlossen. Allfällige Befangenheiten gemäß § 50 Abs. 1 NÖ GO 1973 wurden vom jeweiligen Mitglied des Kollegialorganes wahrgenommen.

Letzteres gilt insbesondere auch für 3 Grundstückstranskationen zwischen der Marktgemeinde Grafenwörth und der Wirtschaftspark Wagram Land GmbH in welcher der Bürgermeister der Marktgemeinde Grafenwörth gleichzeitig Geschäftsführer ist. In einem Fall nahm er an der Gemeinderatssitzung nicht teil, in den beiden anderen Fällen verließ er den Sitzungsaal vor der Abstimmung.

Angemerkt sei in diesem Zusammenhang, dass eine Aufhebung des jeweiligen Gemeinderatsbeschlusses iSd § 52 lit. c NÖ GO 1973 nur dann zur Anwendung gelangen würde, wenn ein gemäß § 50 NÖ GO 1973 befangenes Mitglied des Gemeinderates an der Beschlussfassung mitgewirkt hätte und der Gemeinderat bei Abwesenheit des befangenen Mitglieds nicht beschlussfähig gewesen wäre, oder wenn ohne diese Stimme die erforderliche Stimmenmehrheit nicht zustandegekommen wäre.

Ein solcher Sachverhalt hat sich aus den übermittelten Unterlagen jedoch nicht ergeben.

Nach Ablauf von drei Jahren nach dem Tag des Beschlusses oder wenn der Beschluss vollzogen worden ist und ein Dritter bereits gutgläubig Rechte erworben hat, wäre eine Aufhebung gemäß § 52 lit. c NÖ GO 1973 auch nicht mehr zulässig.

Im Rahmen der gegenständlichen Prüfung ergab sich, dass von den durchgeführten Grundstückstranskationen der Marktgemeinde Grafenwörth 1 Grundstücksankauf und 5 Grundstückverkäufe aufgrund der oben genannten Wertgrenzen der Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt wurden.

2 Grundstückstranskationen (2012 bzw. 2015) hätten darüber hinaus der Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt werden müssen, da kein Wertgutachten gemäß § 90 Abs. 4 NÖ GO 1973 eingeholt wurde und der Preis die oben angeführte Wertgrenze überschritt.

Bzgl. des Grundstücksverkaufes des Jahres 2012 betrug die maßgebliche Wertgrenze EUR 97.066 (2%) während der Verkaufspreis EUR 131.138 (rund 2,7%) betrug. Die relevante Wertgrenze der Gesamteinnahmen des ordentlichen Haushaltes wurde daher um rund 0,7% überschritten.

Bzgl. des Grundstücksverkaufes des Jahres 2015 betrug die maßgebliche Wertgrenze EUR 158.004 (3%) während der Verkaufspreis EUR 165.000 (rund 3,13%) betrug. Die

relevante Wertgrenze der Gesamteinnahmen des ordentlichen Haushaltes wurde daher um rund 0,13% überschritten.

Die Vorlage beider Rechtsgeschäfte unterblieb jedoch entgegen der gesetzlichen Verpflichtung.

Eine Beteiligung des Bürgermeisters konnte in diesem Zusammenhang nicht festgestellt werden. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen der NÖ Gemeindeordnung 1973 im Hinblick auf die Genehmigungsfreiheit von Grundstückstransaktionen und der Entwicklung der Wertgrenzen sind diese beiden Grundstücksverkäufe allerdings mittlerweile genehmigungsfrei.

### **III. Gutachten des Landesrechnungshofs Niederösterreich über die Gebarung der Marktgemeinde Grafenwörth in Bezug auf die Grundstücksan- und verkäufe der Jahre 2008 – 2023**

Im Zuge des aufsichtsbehördlichen Prüfungsverfahrens erstellte der Landesrechnungshof ein Gutachten zur Frage, ob die Preisgestaltung bei den durchgeführten Grundstücksan- und -verkauften transparent, nachvollziehbar und wirtschaftlich war, welche konkreten Ziele dafür vorgegeben waren und wie sie erreicht wurden und inwieweit die in der NÖ Gemeindeordnung vorgegebenen Prüfungsmaßstäbe vom Prüfungsausschuss der Gemeinde eingehalten wurden.

Das Gutachten des Landesrechnungshofs ist beigeschlossen.

### **IV. Auswirkungen der Grundstücksverkäufe und Grundstücksankäufe der Marktgemeinde Grafenwörth der Jahre 2008 bis 2023 auf die finanzielle Lage:**

Aufgrund der Voranschläge konnten jährlich positive Finanzspitzenergebnisse für die Marktgemeinde Grafenwörth errechnet werden (2024 rund EUR 670.000,-). Das bedeutet, dass die laufenden Erträge die laufend zu bedienenden Aufwände und Auszahlungen etwa um diesen Betrag übersteigen und die Marktgemeinde daher kreditwürdig ist.

Die positive Finanzlage zeigt sich auch im Haushaltspotenzial. Das Haushaltspotenzial entspricht dem Geldvermögen, das noch nicht zweckgebunden oder verplant ist und dass die Gemeinde daher in künftige Projekte investieren könnte. So ergab sich beispielsweise im Rechnungsabschluss 2022 ein verfügbares Haushaltspotenzial in Höhe von EUR 2.000.924,42,-. Aufgrund dieses positiven Wertes war es möglich, Investitionen mit Projektcode 1 unter anderem auch mit Eigenmittel in Höhe von insgesamt EUR 1.688.777,51,- im Jahr 2022 zu bedecken.

Die Ertragsanteile (EA) abzüglich der Umlagen Kinder- und Jugendhilfe, Sozialhilfe und NÖKAS (Niederösterreichischer Krankenanstaltensprengel) entwickelten sich in den Jahren 2008 bis 2023 wie folgt (Beträge in Euro):

<b>Jahr</b>	<b>EA minus Umlagen</b>
2008	1.283.528,27
2009	889.828,82
2010	746.803,77
2011	898.997,43
2012	995.351,80
2013	1.013.963,35
2014	1.032.391,68
2015	1.063.183,13
2016	1.091.957,45
2017	1.220.438,75
2018	1.334.032,96
2019	1.435.329,44
2020	1.180.281,01
2021	1.464.027,55
2022	1.822.234,99
2023	1.610.169,85

In den Rechnungsabschlüssen 2008 bis 2019 ergaben sich im ordentlichen Haushalt (laufendes Soll) die folgenden Einnahmen und Ausgaben. Da in der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 1997 (VRV 1997) in den Ausgaben auch die

Zuführungen vom ordentlichen an den außerordentlichen Haushalt enthalten waren, führt dies in einigen Jahren zu einem negativen Saldo (Beträge in Euro):

<b>Jahr</b>	<b>Einnahmen</b>	<b>Ausgaben</b>	<b>Saldi</b>
2008	4.105.949,23	4.019.596,15	86.353,08
2009	4.544.409,31	4.581.274,40	- 36.865,09
2010	4.492.332,42	4.646.785,84	- 154.453,42
2011	5.230.273,35	5.130.273,35	100.000,00
2012	5.205.900,99	5.070.612,36	135.288,63
2013	5.269.345,44	5.438.727,21	- 169.381,77
2014	5.403.222,81	4.896.001,03	507.221,78
2015	5.469.953,37	5.598.904,90	- 128.951,53
2016	5.655.494,70	5.844.189,47	- 188.694,77
2017	6.141.013,91	6.032.707,19	108.306,72
2018	6.147.810,29	5.540.210,66	607.599,63
2019	6.183.670,99	7.112.632,31	- 928.961,32

Seit der Einführung der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 (VRV 2015) im Jahr 2020 ergaben sich in den Rechnungsabschlüssen 2020 bis 2022 nachstehende Erträge und Aufwendungen im Ergebnishaushalt (Beträge in Euro):

<b>Jahr</b>	<b>Erträge</b>	<b>Aufwendungen</b>	<b>Saldi</b>
2020	9.775.627,70	9.864.456,68	- 88.828,98
2021	8.265.425,91	8.078.543,32	186.882,59
2022	14.310.072,85	10.143.373,71	4.166.699,14

Die Grundverkaufserlöse in der Zeit von 2008 bis 2023 betragen EUR 4.705.215,42. Im gleichen Zeitraum wurden Grundstücke im Wert von EUR 2.320.605,14 angekauft. Die Erlöse aus Verkäufen waren in diesem Zeitraum somit weit höher als die Ausgaben für die Ankäufe und konnten für Investitionen verwendet werden.

Die hohen Verkaufserlöse haben zum Erreichen der Zielsetzungen der Marktgemeinde beigetragen. Die Zahl der Einwohner (jeweils am Ende eines Jahres) konnte im Zeitraum 2008 bis 2022 um 11,4 Prozent von 2.954 auf 3.291 gesteigert werden.

Im gleichen Zeitraum stieg die Kommunalsteuer um 145,5 Prozent von EUR 340.492,93 auf EUR 835.899,56.

Die Aufschließungsabgaben entwickelten sich im Zeitraum 2008 bis 2022 folgendermaßen, wobei ein Großteil der außerordentlich hohen Einnahmen im Jahr 2022 auf das Projekt „Sonnenweiher“ zurückzuführen ist und als einmalig betrachtet werden muss (Beträge in Euro):

<b>Jahr</b>	<b>Aufschließungsabgaben</b>
2008	55.639,06
2009	138.571,85
2010	186.710,01
2011	116.638,24
2012	227.486,09
2013	325.344,75
2014	310.727,53
2015	226.077,76
2016	270.327,76
2017	468.943,63
2018	127.061,34
2019	183.157,52
2020	262.260,42
2021	344.286,98
2022	2.658.419,28

Die Finanzschulden konnten von EUR 4.999.725,58 im Jahr 2008 auf EUR 685.292,60 im Jahr 2022 reduziert werden.

Den Finanzschulden stand per 31. Dezember 2022 eine Rücklage in Höhe von EUR 1.635.210,90 gegenüber, die im Haushaltsjahr 2024 zur Teilfinanzierung des Kindergartenneubaues verwendet werden soll.

Laut dem Leasingspiegel zum RA 2022 erfolgte im Bereich der Volksschule eine Leasingfinanzierung. Die Laufzeit wurde von 1. Jänner 2012 bis 31. Dezember 2032 angegeben und die Höhe der „kumulierten Restzahlungen“ per 31. Dezember 2022 betrug EUR 730.664,94.

Der Stand der Haftungen per 31. Dezember 2022 betrug laut Haftungsnachweis zum Rechnungsabschluss EUR 1.000.977,53.

Der Vermögenshaushalt weist per 31. Dezember 2022 ein Gesamtvermögen in Höhe von EUR 49.718.862,51 aus. Das langfristige Vermögen (immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen) gliedert sich konkret wie folgt (Beträge in Euro):

Vermögensart	Endbestand per 31.12.2022
Immaterielles Vermögen	81.087,50
Grundstücke, Grundstückseinrichtungen und Infrastruktur	20.633.393,78
Gebäude und Bauten	11.857.015,35
Wasser- und Abwasserbauten und -anlagen	11.325.449,80
Sonderanlagen	352.492,97
Technische Anlagen, Fahrzeuge und Maschinen	164.896,73
Amts-, Betriebs- und Geschäftsausstattung	410.361,56
Kulturgüter	138.142,28
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	177.994,58
Sonstige Beteiligungen	36.814,72

Es kann sohin festgehalten werden, dass die Marktgemeinde Grafenwörth aufgrund der günstigen geografischen Lage im Zentralraum Niederösterreichs in einem der am stärksten wachsenden Bezirke im Speckgürtel von Wien grundsätzlich auf einer wirtschaftlich soliden Basis steht. Es sollte somit auch weiterhin möglich sein, dass der operative Haushalt Mittel für den investiven Haushalt erübrigen kann. Weiters sollte auch künftig das Ziel sein, nicht den gesamten Freiraum im operativen Haushalt zu verbrauchen, damit auch noch die Belastungen von unvorhergesehenen Maßnahmen bzw. Pflichtvorhaben und deren Folgekosten problemlos verkraftet werden können.

## **V. Zusammenfassung:**

Seitens der Aufsichtsbehörde wird auf die Ausführungen im beiliegenden Gutachten des Landesrechnungshofs hinsichtlich

- Notwendiger Evaluierung und Anpassung von Planungsgrundlagen, Entwicklungskonzepten und Strategiepapieren,
- Dokumentation der wesentlichen Verfahrens- und Erledigungsschritte für Grundstücksan- und -verkäufe sowie der Preisbildung,
- Prüfung und Umsetzung von Verbesserungsmöglichkeiten bei der Vertragsgestaltung,
- Auseinandersetzung und Entwicklung von Richtlinien zu den Themen Qualitätsmanagement und Corporate Governance Kodex sowie der
- Einhaltung der gesetzlichen Prüfungsmaßstäbe durch den Prüfungsausschuss

hingewiesen und wird die Umsetzung dieser Maßnahmen empfohlen.

Weiters ist auf die Einhaltung von Wertgrenzen für genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte sowie generell die Wahrnehmung allfälliger Befangenheitsgründe iSd § 50 NÖ GO 1973 sowie deren gesetzeskonforme Dokumentation in den Sitzungsprotokollen genau zu achten.

**Dieser Bericht ist dem Gemeinderat in einer Sitzung unter einem eigenen Tagesordnungspunkt vollinhaltlich zur Kenntnis zu bringen. Die auf Grund des Überprüfungsergebnisses getroffenen Maßnahmen sind der Aufsichtsbehörde**



**gemäß § 89 Abs. 2 NÖ GO 1973 innerhalb von drei Monaten mitzuteilen.**

Ergeht an:

1. Landesrechnungshof, Tor zum Landhaus, Wiener Straße 54, Stg. A, 3109 St. Pölten

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Dr. S t u r m

Abteilungsleiterin