

Clubhotel

Thermenblick

GesmbH

Hinweis zur Anonymisierung:

Gemäß § 28 Abs.2 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes sind jene Teile des Berichtes zu bezeichnen, die dem Grundrecht auf Datenschutz unterliegen.

Im Sinne dieser rechtlichen Verpflichtung mussten die entsprechenden personenbezogenen Daten sowie die Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse im Text gelöscht werden.

Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

GZ.: LRH FA4A T1-2003/11

INHALTSVERZEICHNIS

1	PRÜFUNGSGEGENSTAND	4
2	ALLGEMEINES.....	8
3	RECHTLICHE VERHÄLTNISSE	10
3.1	Übernahme durch die EBVG	10
3.1.1	Timesharing-Konzept	11
3.2	Hotelführung durch die Therme Loipersdorf GesmbH	12
3.2.1	Management-Vertrag.....	12
3.2.2	Optionsvertrag.....	15
3.2.3	Beendigung des Vertrages mit der Therme Loipersdorf	16
3.3	Verpachtung des Betriebes an einen Privaten.....	16
3.3.1	Personalübergabe an den neuen Pächter	19
3.4	Beteiligung an der TCCL	20
3.5	Befristete Wohnrechtsverträge	22
3.6	Aufenthaltsgutscheine	22
4	GESELLSCHAFTSRECHTLICHE VERHÄLTNISSE	23
4.1	Gegenstand des Unternehmens.....	23
4.2	Die Geschäftsführung.....	23
4.3	Die Generalversammlung	24
5	WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE.....	25
5.1	Vermögens- und Kapitalentwicklung	25
5.1.1	Verschuldung der Gesellschaft.....	26
5.2	Gewinn- und Verlust-Rechnung.....	28
5.2.1	Timesharing-Ergebnisse.....	30
5.2.2	Betriebsführung durch die Therme	32
5.2.3	Verpachtung des gesamten Betriebes.....	35
6	AUSGEWÄHLTE AUFWANDSBEREICHE	36
6.1	Personal	36

6.1.1	Freiwilliger Sozialaufwand	37
6.2	Firmen-Pkw	37
6.2.1	Leasing-Pkw	37
6.2.2	Pkw Mini Van	37
6.3	FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	39

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AG	Aktiengesellschaft
AVRAG	Arbeitsvertragsrechts-Anpassungsgesetz
bzw	beziehungsweise
EBVG	Liegenschafts- Erwerbs- Betriebs- und Verwaltungs GesmbH
EGT	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
EZ	Einlagezahl
GesmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GOP	Gross Operative Product
GuV-Rechnung	Gewinn- und Verlust-Rechnung
HGB	Handelsgesetzbuch
HYPO-Bank	Landeshypothekenbank Steiermark AG
KER	Kurzfristige Erfolgsrechnung
KG	Katastralgemeinde
KG	Kommanditgesellschaft
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz
Pkt	Punkt
Pkw	Personenkraftwagen
TCCL	Thermenland Congress Center Loipersdorf GesmbH & Co KG
Therme Loipersdorf	Therme Loipersdorf GesmbH & Co KG
VPI	Verbraucherpreisindex
zB	zum Beispiel

1 PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der LRH hat die **Clubhotel Thermenblick GesmbH** überprüft.

Zuständige politische Referentin ist seit 15.4.2004 (Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 10.4.2004 über die Änderung der Geschäftseinteilung der Steiermärkischen Landesregierung) Frau Landeshauptmann Waltraud Klasnic.

Prüfungsgegenstand war insbesondere der Zeitraum von der Übernahme der Gesellschaft durch die EBVG im Jahr 1996 bis einschließlich 2003.

Aufgrund des § 3 Abs. 1 des LRH-VG obliegt dem LRH die **Kontrolle der Gebarung** von Unternehmungen, **an denen das Land Steiermark mit mindestens 25 %** des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist.

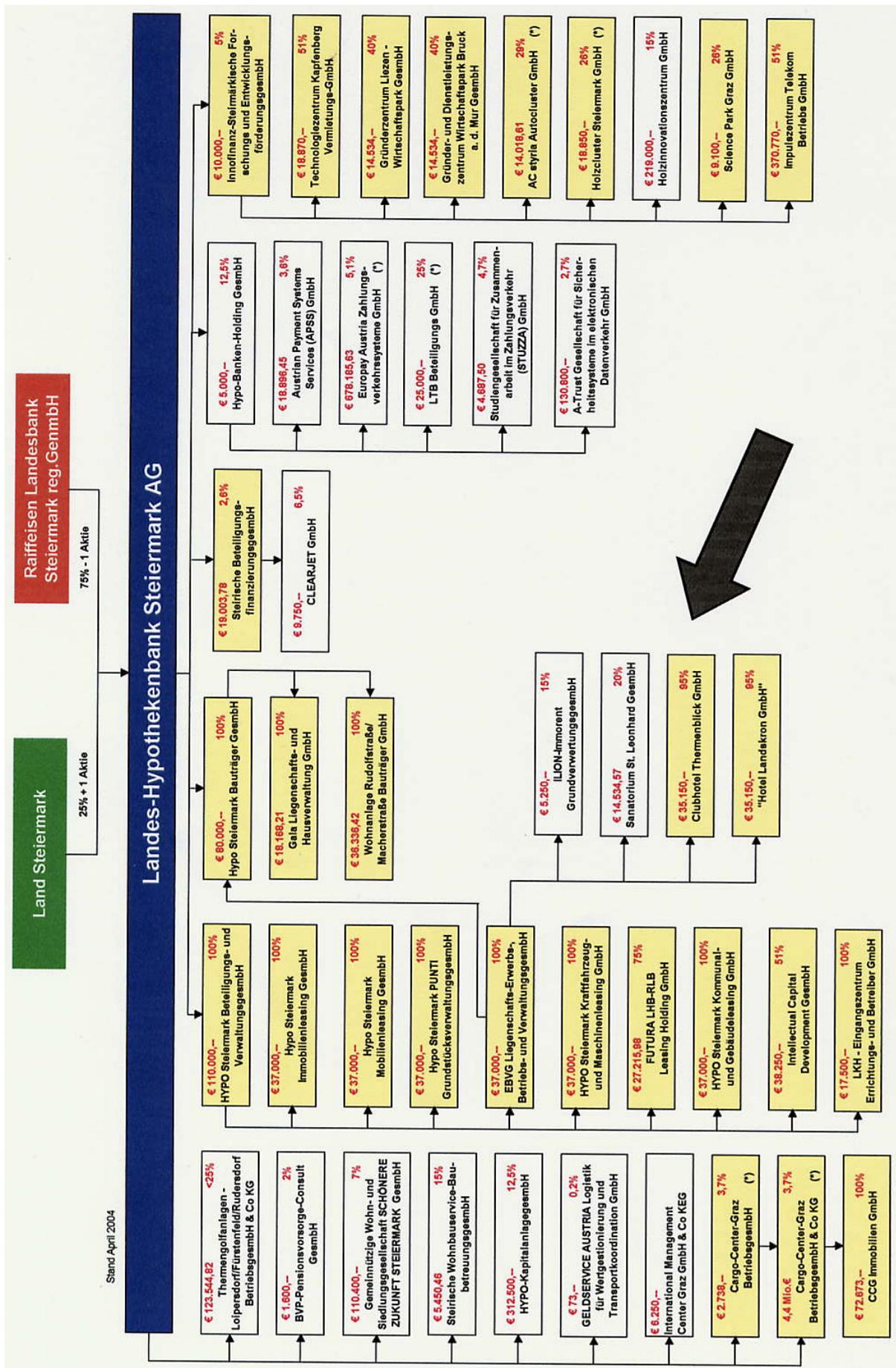
Nach § 3 Abs.2 LRH-VG erstreckt sich die Zuständigkeit auch **auf Unternehmen jeder weiteren Stufe**, bei denen eine Beteiligung oder Beherrschung durch Unternehmungen, die der Kontrolle durch den LRH unterliegen, gegeben ist.

Die Beteiligung des Landes Steiermark ist aus der nachstehenden Darstellung ersichtlich. Zu dieser Grafik ist zu bemerken, dass der LRH bei den **gelb unterlegten Firmen Prüfkompetenz** besitzt.

Diese ist jedoch nicht nur bei der direkten Beteiligung des Landes Steiermark an der Landes-Hypothekenbank Steiermark AG gegeben, sondern auch aufgrund anderer Beteiligungen des Landes Steiermark, beispielsweise an der ESTAG oder der Steirischen Wirtschaftsförderungs-GesmbH bzw. Innofinanz-GesmbH, die ihrerseits wieder Beteiligungen halten.

Die mit (*) gekennzeichneten Unternehmen **haben** wieder eine oder mehrere **Beteiligungen**, beispielsweise hält die LTB-Beteiligungs-GesmbH rund 33% an der Lotto-Toto-Holding-GesmbH, bei der der LRH jedoch keine Prüfkompetenz besitzt, da die Landes-HYPO-Bank-Steiermark AG nur mit 12,5 % an der HYPO-Banken-Holding-GesmbH beteiligt ist.

Die **Prüfungszuständigkeit** des LRH an der Clubhotel Thermenblick GmbH **ist daher gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 LRH-VG gegeben.**



Grundlage der Prüfung waren die Jahresabschlüsse, die Rechnungsbücher, die bezughabenden Belege und Aufzeichnungen sowie die Auskünfte der geprüften Stellen innerhalb der HYPO-Bank.

Nicht Gegenstand der Prüfung waren die **Beteiligungsstrategie, die Verwaltungsabläufe innerhalb des Konzerns und der Kreditfall der HYPO-Bank selbst.**

Der LRH merkt an, **dass in der zuständigen Fachabteilung 4A für Finanzen und Landeshaushalt kein Akt über diese Beteiligung geführt wird.**

Der LRH sieht darin einen **Informationsmangel** der nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung für die Hypo-Bank zuständigen Abteilung.

Stellungnahme der Frau Landeshauptmann Waltraud Klasnic:

„Die FA4A hat den Prüfbericht des LRH der Landes-Hypothekenbank Steiermark AG zur Stellungnahme übermittelt und hält das Clubhotel Thermenblick die Feststellungen im Prüfbericht des Landesrechnungshofes als zutreffend.

Zur Kritik des LRH auf Seite 6 des Prüfberichtes, dass die Nichtführung eines Beteiligungsaktes in der FA4A einen Informationsmangel der zuständigen Abteilung darstellt, wird folgendes festgestellt:

Die am 18. Februar 1991 von privaten Gesellschaftern gegründete Fauster GesmbH errichtete mit einem Kredit der Landes-Hypothekenbank Steiermark AG das Hotel Thermenblick. Wegen zu geringer Hotelauslastung wurde der Kredit notleidend. Einem hohen Schuldenstand standen geringe Kaufpreisangebote gegenüber, sodass es von der Hypo-Bank als Vorteil angesehen wurde, die als Sicherheit dienenden Geschäftsanteile aufzugreifen.

Bisher wurden drei Varianten der Hotelführung versucht und zwar Timesharing, Hotelführung durch die Therme Loipersdorf GesmbH und Verpachtung des Hotels. Auf Seite 34 führt der LRH aus, dass es auch der Therme Loipersdorf GesmbH nicht gelungen ist, das Hotel zumindest so zu führen, um die Zinsen zu bezahlen, obwohl

die Landes-Hypothekenbank Steiermark AG beim Einstieg in die Gesellschaft bereits rund ATS 22 Mio. abgeschrieben hat.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nach Ansicht der FA4A somit um eine [REDACTED] der Landes-Hypothekenbank Steiermark AG, bei der versucht wurde, durch Übernahme der Geschäftsanteile den Kredit zu retten.

Die FA4A hält daher daran fest, dass für Beteiligungen der Landes-Hypothekenbank Steiermark AG in der FA4A keine Akten geführt werden, da die daraus allenfalls resultierende Information nicht von wesentlicher Bedeutung ist, der jedoch ein beträchtlicher Verwaltungsaufwand gegenüberstehen würde“.

Replik des Landesrechnungshofes:

Der LRH hat schon in mehreren Berichten bemängelt, dass für Tochtergesellschaften grundsätzlich kein Akt bei der zuständigen FA4A geführt wird.

Bestimmte Informationen wie Geschäftsberichte, Jahresabschlüsse etc. sind die Voraussetzung, dass das Land Steiermark seine Rechte nach dem Aktiengesetz (Einberufung der Hauptversammlung, Auskunftsrecht) wahrnehmen kann.

Ohne derartige Grundkenntnisse über Beteiligungen ist auch eine Beurteilung über die Beeinflussung des Konzernergebnisses nicht möglich.

2 Allgemeines

Das Hotel liegt an der steirisch-burgenländischen Grenze, ist ungefähr 700 Meter von der Therme Loipersdorf entfernt und kann von diesem auch durch einen Fußweg erreicht werden.

Um den Hotelgästen die komfortable Möglichkeit anbieten zu können, den Weg zum Thermalbad (beispielsweise bei Schlechtwetter) ohne Fußmarsch oder eigenen PKW zu überbrücken, wurde ein geeigneter Minibus angeschafft.

In der folgenden Abbildung, die dem LRH für den gegenständlichen Bericht zur Verfügung gestellt wurde, ist die örtliche Situation gut erkennbar:



Ebenfalls in geringer Entfernung befinden sich weitere Freizeiteinrichtungen (Golf, Tennis etc.).

Das Hotel ist auf den Liegenschaften EZ442 und EZ443 KG Henndorf situiert, die sich im Eigentum der Gesellschaft befinden. Diese haben zusammen eine Größe von 6.003 m².



Das Hotel besitzt zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse, welche eine Gesamtnutzfläche von 1.925 m² haben. Insgesamt stehen **84 Betten** zur Verfügung.

3 Rechtliche Verhältnisse

3.1 Errichtung des Hotels

Mit dem Gesellschaftsvertrag vom 18. Februar 1991 wurde die **Fauster-GesmbH** von **mehreren privaten Gesellschaftern** gegründet. Die Firmengründer ließen das **Hotel Thermenblick** erbauen, wobei die **HYPO-Bank als Kreditgeber** auftrat.

Durch **zu geringe Auslastung** des Hotels geriet die Fauster-GesmbH im Jahr 1996 in wirtschaftliche Bedrängnis, wodurch das Kredit-Engagement der HYPO-Bank notleidend wurde.

3.1 Übernahme durch die EBVG

Im Zuge der Verwertungsüberlegungen durch die HYPO-Bank standen einem **hohen Schuldenstand geringe Kaufpreisangebote** von Dritten **gegenüber**, sodass es von der HYPO-Bank als Vorteil angesehen wurde, auf die als Sicherheit dienenden Gesellschaftsanteile zurückzugreifen.

Im Zuge der Übernahme der **Fauster-GesmbH** in die HYPO-Bank-Tochter EBVG wurde der Gesellschaftsvertrag des Unternehmens mit dem Generalversammlungsbeschluss vom 5. März 1997 neu gefasst und der Gesellschaftsnamen auf **Clubhotel Thermenblick GmbH** geändert.

Nach Abschluss der dazu notwendigen Eigentumsübertragungen an die EBVG erfolgte die Eintragung ins Firmenbuch am 15. Mai 1997.

Bisher wurden **3 Varianten zur Hotelführung** versucht:

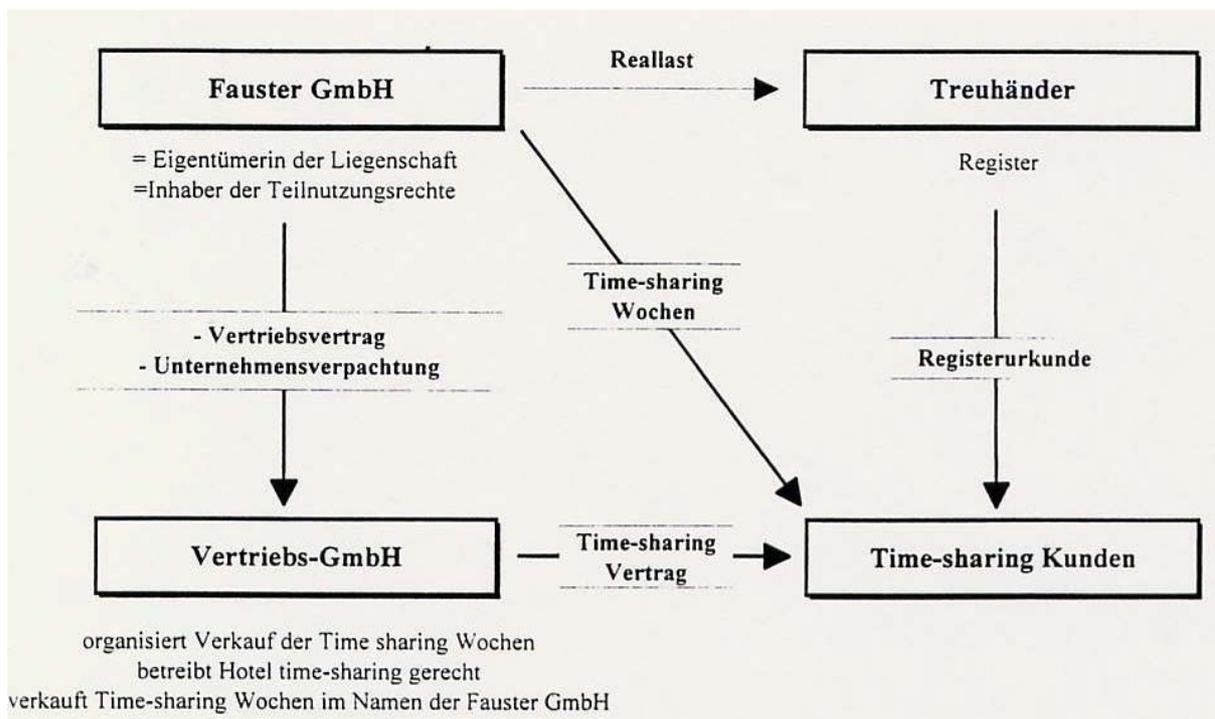
- Timesharing-Konzept
- Hotelführung durch die Therme Loipersdorf GesmbH und
- Verpachtung des Hotels

3.1.1 Timesharing-Konzept

Ein externer Berater [REDACTED] und seit Oktober 1996 auch Gesellschafter der Clubhotel Thermenblick GmbH hatte sich erbötig gemacht als **Geschäftsführer** das Unternehmen zu leiten und **die in seinem Verwertungskonzept vorgesehene Timesharing-Variante entsprechend umzusetzen.** [REDACTED]

Seitens der HYPO-Bank war man bereit, die **notwendige Liquidität** mit zusätzlichen Kreditmitteln sicher zu stellen. Im Rahmen der Sanierung wurden die von den Vorbesitzern nicht mehr durchgeführten, aber **notwendigen Instandhaltungen** vorgenommen, um das Hotel marktfähig zu machen.

Im Vertriebskonzept des Beraters der HYPO-Bank wird skizziert, wie das Zusammenspiel zwischen der **Clubhotel Thermenblick GesmbH**, einem **Treuhänder**, dem **Timesharing-Kunden** und einer ebenfalls vom damaligen Geschäftsführer gegründeten **Vertriebs GesmbH** organisiert sein sollte:



Dazu wird angemerkt, dass die in der Skizze dargestellte Vertriebs-GesmbH mit dem Gesellschaftsvertrag vom 17. März 1997 unter „D&K Ferienwohnrechte Vertriebs-GesmbH“ (FN 157345s) im Firmenbuch eingetragen ist. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Von Seiten des damaligen Geschäftsführers der Clubhotel Thermenblick GesmbH wurde dem Vorstand der HYPO-Bank laufend mündlich und soweit notwendig auch schriftlich berichtet.

Es kam nur zu sehr wenigen Timesharing-Vertragsabschlüssen, welche außerdem innerhalb kürzester Zeit wieder storniert wurden.

Es wurde daher der **Timesharing-Vertrieb bereits im Sommer 1997 eingestellt**. Das Unternehmen wurde seither als „normales“ Thermenhotel in der 4-Sterne-Kategorie geführt.

3.2 Hotelführung durch die Therme Loipersdorf GesmbH

Nach den missglückten Timesharing-Aktivitäten hat die Clubhotel-Thermenblick GesmbH am 15. Oktober 1997 **zwei Verträge mit der Therme Loipersdorf GesmbH** abgeschlossen, nämlich einen **Management-Vertrag** zur Führung des Hotels und einen **Options-Vertrag** zum allfälligen Erwerb des Hotels und der dazugehörigen Liegenschaften.

Dazu ist festzuhalten, dass das **Land Steiermark an der Therme Loipersdorf GesmbH seit 2002 nicht mehr beteiligt** ist. Aus diesem Grund war es auch **nicht möglich in die Unterlagen der Therme Loipersdorf GesmbH Einsicht zu nehmen**.

3.2.1 Management-Vertrag

Seitens der EBVG wurde angenommen, dass die **Möglichkeit, ein Hotel zu erwerben**, die Therme veranlasst hat, diese Verträge zu schließen. Angemerkt wird, dass die Therme die Mindestertragsziffern bis zum Herbst 2002 erfüllt hat, **die für die Kaufoption nötigen Cashflows aber nicht erreicht** wurden.

In diesem Managementvertrag **verpflichtete sich die Therme Loipersdorf** den Betrieb nach den Grundsätzen eines **ordentlichen und sorgfältigen Kaufmannes** zu führen und ein **maximales Ergebnis unter Einhaltung aller Gesetze** und Vorschriften zu erwirtschaften.

Die auftraggebende Clubhotel Thermenblick GesmbH verpflichtete sich aller direkten Eingriffe in die Betriebsführung zu enthalten. Ausgenommen davon sind Beschlüsse zur Geschäftspolitik (zB. grundsätzliche Preispositionierung und Investitionsentscheidungen) sowie Entscheidungen, die im Zusammenhang mit der Budgeterstellung getroffen werden.

Der Clubhotel Thermenblick GesmbH sind weitgehende Kontrollrechte eingeräumt, die einerseits der Verschwiegenheitspflicht unterliegen und andererseits ohne Störung des Hotelbetriebes wahrzunehmen sind.

Des Weiteren finden sich detaillierte Übereinkünfte bezüglich des

- Personalwesens,
- Reparaturen und Instandhaltung,

- Rechtsgeschäfte,
- Berichterstattung und Managementgebühr,
- Betriebsunterbrechung,
- Haftung und Schadloshaltung,
- Rechtsnachfolge und Gerichtsstand.

Wesentliche Bestandteile des Managementvertrages sind erfolgsabhängig gehalten, wobei als Maßstab zweckmäßigerweise der GOP Verwendung fand. Der **GOP** stellt eine in der Hotel- und Tourismusbranche gängige Kennzahl dar und ist betriebswirtschaftlich betrachtet eine Cash-Flow-Größe (Restgeld-Größe).

Der mit der Therme Loipersdorf abgeschlossene Vertrag sah vor, dass kein eigener Hotel-Direktor bestellt wurde, sondern dass die Therme **für die Führung des Hotelbetriebes ein jährliches Honorar von [REDACTED]** erhält, welches nach dem VPI 1986 wertgesichert ist.

[REDACTED]

Der LRH sieht die vorliegenden Verträge als zweckentsprechend an, letztlich haben diese der Clubhotel Thermenblick GesmbH auch den **Ausstieg aus dem Vertrag mit der Therme Loipersdorf GesmbH ermöglicht.**

3.2.3 Beendigung des Vertrages mit der Therme Loipersdorf

Wegen **wirtschaftlicher Schwierigkeiten**, denen zufolge die vereinbarten **Zinsen nicht bezahlt** werden konnten, wurde durch die Clubhotel Thermenblick GesmbH die **außerordentliche Kündigung mit Wirkung per 30. Juni 2003** ausgesprochen,

„um die eigenen Interessen bestmöglich zu wahren.“

Ebenfalls in diesem Schreiben wird auch unter Berücksichtigung der aushaftenden Kreditsalden **ein Kaufpreis** [REDACTED] (je nach Optionsausübung im Jahr 2003 oder 2004) angegeben.

Im September 2003 waren die Buchhaltungsarbeiten so weit abgeschlossen, dass offen gebliebene Rechnungsbeträge, Forderungen und ausständige Personalkostenverrechnungen für eine Endabrechnung bekannt waren.

3.3 Verpachtung des Betriebes an einen Privaten

Mit Schreiben vom 17. Jänner 2003 bekundete ein Privater Interesse an der Clubhotel Thermenblick GesmbH und stellte ein Kaufangebot in der Höhe von [REDACTED]

Zu diesem Zeitpunkt war der Management-Vertrag mit der Therme noch aufrecht und auch noch nicht gekündigt, sodass die Therme ein Vorkaufsrecht bzw. eine Kaufoption besaß. Das bedeutete, dass ein Verkauf zu diesem Zeitpunkt nicht möglich war.

Ebenfalls zu Beginn des Jahres 2003 legte auch die Therme Loipersdorf ein Angebot in Höhe von rund [REDACTED]

Da sich jedoch aufgrund der Jahresabschlusszahlen 2002 abzeichnete, dass sich der wirtschaftliche Erfolg nicht ausreichend einstellen würde, waren die Voraussetzungen

für eine **Kündigung des Management-Vertrages** mit der Therme gegeben. Diese wurde mit **Wirkung per 30. Juni 2003** ausgesprochen.

Zeitgleich im ersten Halbjahr 2003 wurden von der EBVG auch **Verhandlungen mit anderen Interessenten** geführt, die eine Übernahme der Hotelbetriebsführung zum Ziel hatten.

Letztlich erfolgte der **Zuschlag an einen privaten Hotelbetreiber**, der das beste Angebot legen konnte.

Mit **Pachtvertrag vom 12. Juni 2003** übernahm dieser **per 1. Juli 2003** die weitere Führung des Hotelbetriebes.

Gegenstand dieses Pachtvertrages ist der gesamte Hotelbetrieb auf den beiden der Hotel Thermenblick GesmbH gehörenden Liegenschaften, wobei zu diesem Unternehmen auch sämtliche Einrichtungsgegenstände und sämtliche vorhandenen technischen Einrichtungen, der Kundenstock sowie die bestehende Internet-Domäne gehören.

Der Vertrag regelt detailliert die Vergabe bzw. Übernahme des Inventars, in welchem die Sachwerte, der Warenbestand und die Vorräte, sowie ein Mietwäschevertrag genau festgelegt wurden.

Der **Pachtzins** beträgt für das Jahr 2003 monatlich [REDACTED]

Als zusätzliche variable Komponente des Pachtzinses wurden [REDACTED] übersteigenden jährlichen reinen Leistungsumsatzes vereinbart, wobei die sogenannten Durchläuferumsätze, die sich durch unmittelbare Weiterverrechnung von Thermeneintrittskarten, Golfgreenfees u.ä. ergeben, nicht berücksichtigt sein sollen.

Der monatliche Pachtzins ist auf der Grundlage des VPI wertgesichert, wobei Wertsteigerungen bis zu [REDACTED] nicht berücksichtigt, darüber hinausgehende Indexierungen jedoch zur Gänze berechnet werden. Eine analoge Wertsicherungsvereinbarung gilt auch für den variablen Teil des Pachtzinses.

Das Pachtverhältnis beginnt am 1. Juli 2003 und ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von jedem Vertragsteil unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist jeweils zum Ende eines jeden Jahres gekündigt werden.

Es besteht eine **Verpflichtung**, dass Pachtobjekt in **tadellosem und gutem für den Pachtzweck erforderlichen Zustand zu erhalten** und entsprechend zu bewirtschaften. Ebenfalls muss die Pächterin auf ihre Kosten die laufende Instandhaltung des Vertragsobjektes ausführen lassen.

Eine Weiterverpachtung ist unzulässig.

Im Falle einer Auflösung des Pachtvertrages und Weiterverpachtung wird der Pächterin ein Vorpachtrecht für die Dauer von 5 Jahren ab Auflösung des Pachtverhältnisses eingeräumt.

Die rund 3 Dutzend **Verträge**, die die Clubhotel Thermenblick GesmbH. mit Tourismusorganisationen, Lieferanten und anderen abgeschlossen hat, **wurden vom Pächter** übernommen bzw. wurde genau festgelegt, welche Änderungskündigungen und damit verbundenen Abschlagszahlungen durchgeführt werden.

Die Clubhotel Thermenblick GesmbH räumt der Pächterin auch eine **Kaufoption** ein.

Zur **Findung eines Kaufpreises** erfolgt eine **Bewertung** durch die Österreichische Hotel und Tourismus-Bank, wobei die EBVG die Möglichkeit hat, innerhalb von 6 Monaten **andere Interessenten zu finden, welche einen höheren Kaufpreis zu zahlen bereit sind.**

Werden diese nicht gefunden, dann gelten die derart **vorläufig errechneten** [REDACTED], ansonsten kann der Pächter den Kaufpreis überbieten. Dabei hat die Pächterin ein Vorkaufsrecht für den Kauf gegenüber anderen Kaufinteressenten.

Ebenfalls genau geregelt sind die noch bestehenden Timesharing-Verpflichtungen, die Behandlung der Aufenthaltsgutscheine, die Hotelgäste-Abrechnung, sowie die Übernahme der Dienstnehmer in neue Dienstverhältnisse.

Im Zuge der Betriebsübernahme wurde vereinbart, dass **bereits verkaufte Gutscheine** vom neuen Pächter eingelöst werden. Dieser hat dann das Recht, die daraus entstehenden Kosten der Clubhotel-Thermenblick-GesmbH in Rechnung zu stellen.

Da jedoch ein nicht abschätzbarer Zeitraum hätte verstreichen können, bis das Gros der noch im Umlauf befindlichen Gutscheine eingelöst worden wäre, kam es einvernehmlich zu einer angemessenen Pauschalabgeltung der Gutscheine.

3.3.1 Personalübergabe an den neuen Pächter

Nach § 3 AVRAG 1993, tritt der neue Inhaber in die zurzeit des Überganges bestehenden Arbeitsverhältnisse mit allen Rechten und Pflichten ein.

Bei einem **Betriebsübergang** bleibt der Inhalt des **Arbeitsvertrages vollkommen unberührt**, das bedeutet, dass das Dienstverhältnis weiterläuft und sämtliche Ansprüche und Anwartschaften bestehen bleiben.

Im Zuge eines **Betriebsüberganges** besteht ein **absolutes Kündigungsverbot**. Es können jedoch sowohl der alte als auch der neue Arbeitgeber Kündigungen aus wirtschaftlichen, technischen und organisatorischen Gründen aussprechen, sofern diese nicht übergangsbedingt sind.

Kündigungen, welche in zeitlicher Nähe eines Betriebsüberganges nur deshalb ausgesprochen werden, um den Übergang des Arbeitsvertrages zu verhindern, können wegen möglicher Umgehung des Gesetzes anfechtbar oder nichtig sein.

Mit dem Kündigungsschreiben vom 28. Mai 2003 hat die Hotel Thermenblick GesmbH **die gesamte Belegschaft** unter Einhaltung der jeweiligen Fristen per Jahresmitte **gekündigt**.

Hinsichtlich der Belegschaft war vom neuen Pächter geplant [REDACTED] zu beschäftigen.

Aufgrund einer Intervention der Arbeiterkammer Jennersdorf wurden die Kündigungen im Sinne des AVRAG am 5. Juni 2003 widerrufen und das Personal vom neuen Pächter übernommen.

Nach Meinung des LRH hätte sich die Clubhotel Thermenblick GesmbH vor den Kündigungsaktivitäten genauer über die Rechtslage informieren müssen.

3.4 Beteiligung an der TCCL

Zur Realisierung des Projektes „Konferenzzentrum Loipersdorf“ mit einem geplanten Investitionsvolumen von ca. € 5,8 Mio. wurde die TCCL mit Sitz in Loipersdorf gegründet. Komplementär ist die TCCL-GesmbH, **einzige Kommanditistin** ist die **Thermalquelle Loipersdorf GesmbH. & Co.KG** mit einer Hafteinlage von rund € 4 Mio. Die Beteiligung anderer Rechtspersönlichkeiten erfolgte in der Form atypisch stiller Beteiligungen. Zur Zeit der Gründung der TCCL war die Thermalquelle Loipersdorf GmbH & Co. KG im überwiegenden Eigentum des Landes Steiermark. Die Gründung dieser Gesellschaft erfolgte in Kenntnis der Steiermärkischen Landesholding GmbH.

Geschäftsgegenstand der TCCL ist die Errichtung, der Betrieb und die Erhaltung des Thermenland Kongress-Centers Loipersdorf, weiters ist sie zu allen Geschäften berechtigt, die zu Erreichung des Gesellschaftszwecks erforderlich oder zweckdienlich erscheinen. Insbesondere ist sie zum Erwerb, zur Beteiligung sowie zur Pacht von anderen Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art sowie zur Übernahme der Geschäftsführung, Betriebsführung und Vertretung solcher Unternehmen und Gesellschaften berechtigt.

Aufgrund zu erwartender Auslastungssteigerungen wurden auch die vor Ort befindlichen Hotels finanziell eingebunden.

An dieser Gesellschaft **beteiligte sich die Clubhotel-Thermenblick GesmbH. mit einer Einlage von** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bezüglich der Gewinn-, Verlust- und Vermögensbeteiligung ist festgelegt, dass für die Feststellung des Ergebnisses die Steuerbilanz maßgebend ist, wobei **der Anteil für die Clubhotel-Thermenblick GesmbH. mit** [REDACTED] angegeben ist. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bezüglich der **Kontroll- und Informationsrechte** ist festgehalten, dass die stillen Gesellschafter jederzeit berechtigt sind, in die Handelsbücher, Korrespondenz und Fakturen Einsicht zu nehmen, bei der alljährlich aufzunehmenden Inventur zu intervenieren und von dem Geschäftsinhaber Auskünfte und Aufklärungen über den Stand der Geschäfte zu verlangen.

Erst **nach der Auflösung der Gesellschaft** wird das Guthaben der stillen Gesellschafter und dadurch sein Anteil am Geschäftswert des Unternehmens ermittelt.

[REDACTED]

Eine im Jahr 1999 erstellte **Studie von der Tourismus Infrastruktur Consulting** (damals eine 100 % Tochter der Steiermärkischen Landesholding GmbH) beschreibt im Kapitel „Prognosemodell“ die Wirtschaftlichkeit des Projektes:

„Die ... Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt somit sehr deutlich, dass operativ **positive Ergebnisse während der ersten Positionierungsphase und voraussichtlich auch in den Folgejahren nicht erwirtschaftet werden können.**“

Die im Jahr 2001 von der **Therme Loipersdorf GmbH vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung nennt eine Rendite vor Steuern in Höhe von 7,63 %**, wobei sich schon nach einer kurzen Anlaufphase Überschüsse einstellen sollten.

Nach Meinung des LRH hätte sich die Clubhotel Thermenblick GesmbH eine frühere Ausstiegsmöglichkeit insbesondere im Hinblick auf die widersprüchlich errechneten Renditen der beiden Landesgesellschaften vorbehalten sollen.

Der LRH empfiehlt die eingeräumten Kontroll- und Informationsrechte wahrzunehmen, sobald aussagefähige Zahlen aus dem Vollbetrieb vorliegen.

3.5 Befristete Wohnrechtsverträge

Inhalt dieser befristeten Wohnrechtsverträge ist das durch den Erlag eines einmaligen Geldbetrages erlangte Recht, gegen Betriebskostenersatz jährlich eine oder mehrere Wochen ein Doppelzimmer oder ein Vierbett-Appartement zu bewohnen.

Während des Prüfungszeitraums waren rund  derartige Aufenthaltswochen unter Vertrag, die teilweise schon konsumiert waren.

Bezüglich dieser Verträge ist anzumerken, dass etwa $\frac{3}{4}$ im Jahr 1995 abgeschlossen worden sind, ungefähr $\frac{1}{4}$ dieser Verträge stammt aus dem Jahr 1994.

3.6 Aufenthaltsgutscheine

Von der Clubhotel Thermenblick GesmbH werden ähnlich wie in den umliegenden Hotels im Bereich der Therme Loipersdorf zu üblichen Preisen Aufenthaltsgutscheine verkauft.

Die Gutscheine werden gegenüber dem Käufer normal fakturiert. Die Einlösung erfolgt durch den Käufer bzw. von jenen Personen, an die die Gutscheine vom Käufer weitergegeben wurden.

Die **Gültigkeitsdauer** der Gutscheine beträgt ein **halbes Jahr**, jedoch wird in nicht unerheblichen Ausmaß um eine **Verlängerung** dieser Gültigkeitsfrist gebeten. Aus Marketinggründen kommt die Gesellschaft diesen Wünschen nach, obwohl damit auch ein gewisser Verwaltungsaufwand verbunden ist.

Der LRH empfiehlt die Gültigkeitsdauer dieser Gutscheine aus Gründen der Kundenfreundlichkeit und der Verringerung des Verwaltungsaufwandes von vornherein auf 1 Jahr auszudehnen.

4 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

In diesem Kapitel werden der Unternehmensgegenstand sowie die Organe der Gesellschaft, nämlich Geschäftsführung und Generalversammlung, beschrieben.

4.1 Gegenstand des Unternehmens

Dem Gesellschaftsvertrag vom 7. März 1997 zufolge sind Unternehmensgegenstand:

1. Die Ausübung des:

- a. Gastgewerbes in allen Betriebsformen, insbesondere des Betriebes des Clubhotels Thermenblick;
- b. Taxi- und Mietwagengewerbes sowie des Ausflugwagens- und Hotelwagengewerbes;
- c. Gewerbes der Friseure und Perückenmacher, Masseur und Schönheitspfleger (Kosmetiker);

2. der Betrieb eines Fitnessstudios sowie von Sport- und Freizeitanlagen;

3. der Betrieb eines Reisebüros;

4. der Handel mit Waren aller Art;

5. die Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften und Gebäuden samt Zubehör;

6. die Betriebsberatung für Handels- und Gastgewerbe.

4.2 Die Geschäftsführung

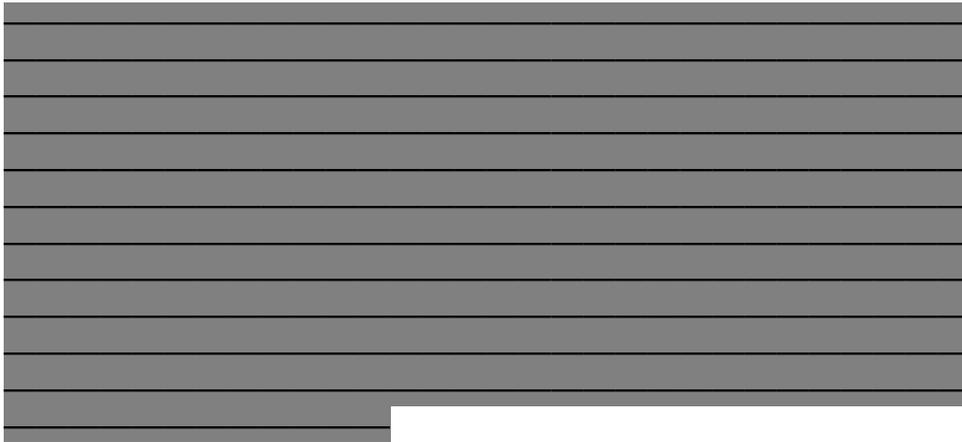
Nachstehend sind die Geschäftsführer angeführt, die **von der EBVG bestellt** worden sind:

- Dr. Michael Drexel (21. Oktober 1996 bis 18. Januar 1998)
- Mag. Mathias Hammer (seit 19. Januar 1998)
- Mag. Eva Fröhlich (seit 21. August 2003)

Zum erstgenannten ist anzumerken, dass dieser **mit 10 % des Kapitals auch Anteilseigner** an der gegenständlichen Clubhotel Thermenblick GesmbH ist.

Mit dem Gesellschafterbeschluss vom 19. Januar 1998 wurde ihm bei seiner Abberufung die volle Entlastung erteilt.

Die beiden derzeitigen Geschäftsführer sind Angestellte der HYPO-Bank und üben ihre Geschäftsführungsfunktionen [REDACTED] im Rahmen ihres Angestelltenverhältnisses aus. Aus diesem Grund erstellte die Hypo-Bank den beiden Geschäftsführern [REDACTED]



Dazu stellt der LRH fest, dass die **gesetzlich vorgesehenen Verpflichtungen ersetzt werden durch eine bankinterne Verantwortung**, was nach dem GmbH-Gesetz allerdings zulässig ist.

4.3 Die Generalversammlung

Die Generalversammlung besteht aus den **Eigentümern bzw. deren Vertretern**. Die Eigentumsverhältnisse sind im Kapitel 1 Prüfungsgegenstand dargelegt.

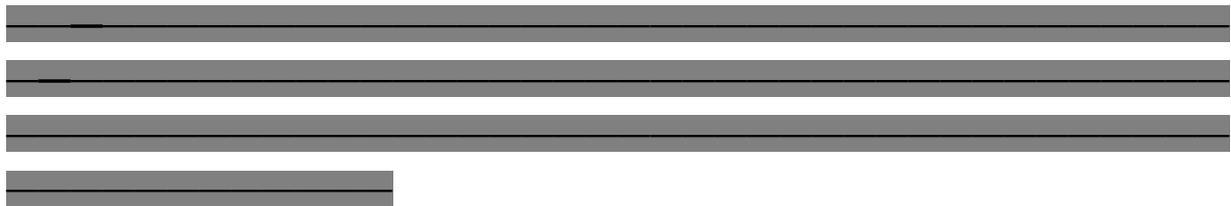
5 Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse lässt sich in **drei** aufeinanderfolgende **Abschnitte** teilen:

- Timesharing-Aktivitäten Ende 1996 bis Mitte 1997
- Hotelführung durch die Therme Loipersdorf vom Herbst 1997 bis zur Jahresmitte 2003
- Übernahme durch einen privaten Pächter per Jahresmitte 2003

Besonders anzumerken ist die starke Veränderung der Zahlenstrukturen aufgrund der Verpachtung im Jahr 2003, sodass die Jahresvergleiche sinnvollerweise ohne die Werte des Jahres 2003 zu erfolgen haben.

5.1 Vermögens- und Kapitalentwicklung

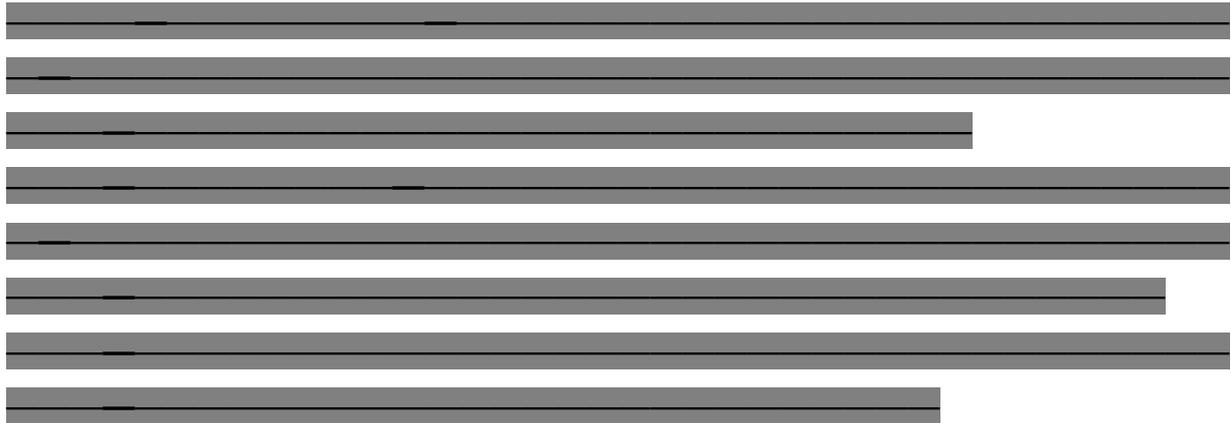
The table content is redacted with grey bars.The table content is redacted with a large grey block.



[Redacted]





The table content is completely redacted with grey bars.

5.2.2 Betriebsführung durch die Therme

Nach den Timesharing-Aktivitäten übernahm die Therme Loipersdorf die Führung des Hotelbetriebes, wobei im Managementvertrag als wesentliche Kennzahl des wirtschaftlichen Erfolges der GOP verwendet wurde.

Der **Berechnungsmodus** für den GOP ist im Managementvertrag detailliert beschrieben:

Nettoumsatz

- Wareneinsatz,
- Personalkosten (inklusive der Kosten für die Personalunterkünfte),
- Betriebsausgaben (Energie, Wasser, laufende Reparaturen und Instandhaltung inklusive Dotierung des Reservefonds),
- Ersatz von Glas, Besteck, Silber und Porzellan,
- Provisionen an Reisebüros,
- Kommissionen für Kreditkartenunternehmen,
- betriebsbezogene Gebühren und Abgaben,
- sonstige Marketingkosten,
- Werbeaufwand,
- Mieten und Leasingentgelte,
- Kosten für Wirtschaftsprüfer,
- Zinsen des Betriebsmittelkredites,
- Versicherungsprämien,

- Verwaltungskosten,
- KFZ- und Reisekosten
- Beratungskosten
- = **GOP**

Nicht miteinbezogen in die Berechnung der Abzüge **sind Abschreibungen und Zinsen.**

Von diesem GOP wurde nun das an die Therme Loipersdorf bezahlte Entgelt für die Führung des Hotels abgezogen, sodass sich der **GOP netto** ergab. Dieser GOPnetto sollte zum **Bedienen der Kredite** herangezogen werden, **zuerst für die Zinsen**, der verbleibende Rest zur **Tilgung**.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der entscheidenden Zahlen in ihrer PLAN- und IST-Situation.

Dabei wurde das erste ganze Wirtschaftsjahr mit seinen „Anlaufschwierigkeiten“ ausgespart, um für die Grafik einen aussagekräftigen Maßstab wählen zu können. Strichlierte Linien stellen PLAN-Werte dar, durchgehende Linien zeigen IST-Werte:



[Redacted]



6 Ausgewählte Aufwandsbereiche

6.1 Personal

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



Das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Überprüfung wurde in der am 31. März 2004 abgehaltenen **Schlussbesprechung** ausführlich dargelegt:

Teilgenommen haben:

von der Hotel Thermenblick GmbH.

Geschäftsführerin

Mag. Eva FRÖHLICH

vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor

HR Dr. Johannes ANDRIEU

HR DI Werner SCHWARZL

OWR DI Dietrich HOFER

6.3 FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

Feststellungen:

- Die Clubhotel Thermenblick GmbH. ist ein Teil des HYPO-Konzerns.
- Es ist ungefähr 700 Meter von der Therme Loipersdorf entfernt und verfügt über 84 Betten der 4 Sterne Kategorie.
- Die **Übernahme des Clubhotels Thermenblick** durch eine Tochtergesellschaft der HYPO-Bank erfolgte aufgrund **eines Kredit-Engagements der HYPO-Bank**.
- Nicht Gegenstand der Prüfung waren die Beteiligungsstrategie, die Verwaltungsabläufe innerhalb des Konzerns und der Kreditfall inkl. Risikoanalyse der HYPO-Bank selbst.
- Die Clubhotel Thermenblick GmbH. hat bisher **drei Varianten zur Hotelführung** versucht:
 - Timesharing-Konzept
 - Hotelführung durch die seinerzeit landeseigene Therme Loipersdorf GmbH.
 - Verpachtung des Hotels
- Das **Timesharing-Konzept** ist **gescheitert**. Es kam nur zu sehr wenigen Vertragsabschlüssen, welche außerdem innerhalb kürzester Zeit wieder storniert wurden.
- Der LRH bemängelt das **Fehlen einer Schätzung der Gesamterlöse beim Timesharing-Konzept**. Eine **Überprüfung des Timesharing-Konzeptes durch Tourismus- und Hotelfachleute** wäre zweckmäßig gewesen.
- Auch der **Therme Loipersdorf GmbH.** ist es **nicht gelungen das Hotel so zu führen, dass die Zinsen bezahlt hätten werden können**. Dazu ist noch

auszuführen, dass die HYPO-Bank beim Einstieg der Therme Loipersdorf bereits [REDACTED] beschrieben hat. Die Clubhotel Thermenblick GmbH. hat daher den Vertrag mit der Therme Loipersdorf GmbH gekündigt.

- Die mit der Therme Loipersdorf GmbH. abgeschlossenen Verträge waren ausreichend.
- Inwieweit die dritte Variante der Hotelführung – die Verpachtung – erfolgreicher ist, kann derzeit noch nicht beurteilt werden. Eine Gegenüberstellung des (momentan näherungsweise) ermittelten Gesellschaftswertes [REDACTED] zur Pachthöhe von jährlich [REDACTED] ergibt bei dynamischer Betrachtung [REDACTED] eine [REDACTED], sodass die [REDACTED] **einzustufen ist.**
- Bei der Übergabe des Hotels an den Pächter wurde das gesamte Personal entgegen der Bestimmungen des AVRAG gekündigt. Die **Kündigungen mussten wieder zurückgenommen werden. Eine genauere Information über die Rechtslage wäre** vor den Kündigungsaktivitäten **erforderlich gewesen.**
- Die HYPO-Bank hat den Geschäftsführern der Gesellschaft eine Schad- und Klagloserklärung ausgestellt. Die gesetzlich vorgesehenen Verpflichtungen der Geschäftsführer werden somit durch eine bankinterne Verantwortung ersetzt.
- Das **Eigenkapital** der Gesellschaft liegt im Betrachtungszeitraum im **negativen Bereich**. Die **Ursache** hierfür liegt in der **mangelnden Wirtschaftskraft**.
- Die **Verschuldung** der Gesellschaft **vor der Übernahme** durch die EBVG betrug rd. [REDACTED]
- Insgesamt wurden bisher **Forderungsverzichte** in der Höhe von [REDACTED] geleistet und im Jahr 2003 alle Kredite zinsenlos gestellt, was einen weiteren Ergebnisausfall für die HYPO-Bank bedeutet.
- Bisher erfolgten nachstehende **Schätzungen der Unternehmenswerte**:
 - der 1996 mündlich genannte höchste mögliche Kaufpreis von [REDACTED]
 - das Angebot eines Privaten in Höhe von [REDACTED] im Jahr 2003,

- die vorläufige Bewertung durch eine Spezialbank in Höhe von [REDACTED] im Jahr 2003,
 - das Angebot der Therme Loipersdorf in der Höhe von rund [REDACTED] im Jahr 2003
- Nach Meinung des LRH wäre es zweckdienlich gewesen, **bereits bei der Übernahme** des Hotels einen **möglichst genauen Unternehmenswert zu ermitteln** oder durch externe Fachkräfte ermitteln zu lassen.
- Die **Entlohnung des Personals** ist **nicht überhalten**. Allerdings ist der **Personalstand trotz verringerter Auslastung gleich geblieben**.
- Der **freiwillige Sozialaufwand ist sparsam**.
- Ein **gebrauchter Pkw** wurde zu **günstig** an eine Privatperson **abgegeben**.
- Die Clubhotel Thermenblick GmbH. ist stiller Gesellschafter der TCCL GmbH., einer Tochtergesellschaft der Therme Loipersdorf GmbH. Der LRH ist der Meinung, dass sich die Clubhotel Thermenblick GmbH. im Hinblick auf die widersprüchlichen Berechnungen der Rendite eine **frühere Ausstiegsmöglichkeit hätte vorbehalten** sollen.
- In der zuständigen **Fachabteilung 4A** für Finanzen und Landeshaushalt wird **kein Akt über diese Beteiligung geführt**. Der LRH sieht hier einen **Informationsmangel** der für die HYPO-Bank zuständigen Abteilung des Landes.

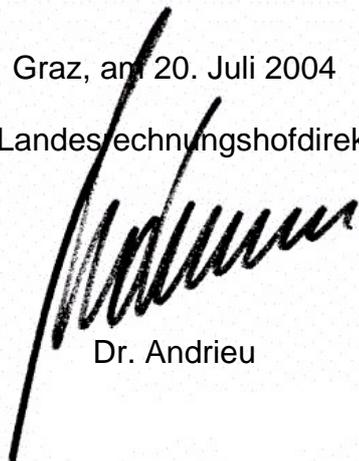
Empfehlungen:

- Die Fachabteilung 4A – Finanzen und Landeshaushalt sollte bei Beteiligungen über ausreichende Informationen verfügen, damit das Land Steiermark seine Aufsichtsrechte wahrnehmen kann.

- Der LRH empfiehlt der Clubhotel Thermenblick GmbH die eingeräumten Kontroll- und Informationsrechte bei der TCCL GmbH wahrzunehmen, sobald aussagefähige Zahlen aus dem Vollbetrieb vorliegen.

Graz, am 20. Juli 2004

Der Landesrechnungshofdirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrieu', is written over a light grey dotted rectangular background.

Dr. Andrieu